

Ankenævnet for Forsikring

Den 19. februar 2025 blev i sag nr. 102175:

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. Den forsikrede ejendom er et sommerhus fra 1984, der er overtaget af klageren den 13/9 2019. Af tilstandsrapport af 29/8 2019 fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

...		
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	I gavlmuren mod vest er der en vandret revnedannelse, blandt andet hen over vinduet, og mellem vinduetparti og muråbning.
	K1	I facademuren mod nord er der en ny fin revne i en tidligere udbedret revne, under vinduet.
3. Vinduer og døre		
3.4 Sålbenke	K2	I sålbænken mod nord er der fugeslip mellem to teglsten. Note: Der har tidligere været en revne i murværket under sålbænken.
4. Fundament/sokler		
4.1 Udvendigt terrænfald	K2	Ved overdækningen mod sydøst og mod sydvest er der revner i fuger mellem klinkerne og mellem klinker og ydervæggen
4.2 Sokkel	K2	I sokkelen mod vest er der lidt afskalning af pudslag. Note: Derved er der risiko for opfugtning og dermed er der forøget risiko for frostskaade.
...		
7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.2 Belægninger	K1	I gulvene er der flere fine revner i fugemateriale mellem gulvklinkerne.
8. Indervægge/skillevægge		
8.1 Indvendige vægge	K2	I indervæggene, blandt andet i værelse og i stuen, har jeg med min fugtighedsmåler registreret forhøjet fugtindhold. Note: Årsag til opfugtning er ikke konstateret.

Ankenævnet for Forsikring

2.

102175

8.2 Vægbeklædninger

K1

I indervæggene blandt andet i værelset, og til højre over døren i badeværelset er der fine revnedannelser.

Note: Revnedannelserne skønnes uden konstruktiv betydning. Der er udbedret en revne i indervæggen i stuen.

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Det er et pænt og velholdt sommerhus, hvortil der næsten ikke er bemærkninger. Dog bør bemærkning til opfugtning i indervægge løbende efterses.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Ja Nej

3. Yder- og indervægge / skillevægge

3.1 Har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i yder- eller indervægge/skillevægge?

☒ ☐

Hvis ja, hvor?

Der har været små revner i yder- og indervægge

...

6. Gulve

...

6.2 Har du kendskab til, at der er øvrige skader i gulvene?

☒ ☐

Hvis ja, hvilke og hvor?

Ved fugerne er der små revner. Det har været der i de år, vi har ejet ejendommen.

"

Klageren har i klageskema af 25/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har været i sommerhuset, efter afslaget fra forsikringens ankenævn 29/7-24, her har vi taget nogle billeder af gulvet, vedhæftet (stue og terrasse). Som det ses af billede 1-6 er gulvet sunket temmelig meget. Sådan så det ikke ud da vi købte det!

Billederne 7-8 viser den silikone fuge som dukkede op da vi fjernede et stort chatol efter overtagelsen. Denne 'reparation' var anledning til vores første klage (vi fik afslag). Men som det kan ses er gulvet nu sunket yderligere under fugen/reparationen.

Billederne fra terrassen viser hvordan gulvet er sunket med store revner/niveauforskelle, disse var der ikke da vi købte huset!

I tilstandsrapporten står der at der er fugt i én indervæg.

Vores byggesagkyndige har fundet fugt i stort set alle vægge og der er afskalning af puds både ude og inde! Vi har ved overtagelsen installeret ny varmepumpe som holder huset på min 10 grader om vinteren der er ligeledes mekanisk ventilation i hele huset. (Vi har gjort det vi kunne)!

Vores byggesagkyndige har ligeledes fundet en masse revner i huset, som han kan se er blevet forsøgt dækket med 'cempexo'! Der er mange flere end der står i tilstandsrapporten og der er flere vandrette (hvorfor mon)?

Ved besigtigelsen fra ejerskifteforsikring og vores byggesagkyndige var der en del vand på grunden, dette er ikke normalt, foråret 2024 var ekstremt vådt! Naboer siger at de aldrig har set vand på vores grund før, det har vi heller ikke.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At forsikringsselskabet Dansk Boligforsikring tager deres ansvar og får repareret skaderne ordentlig, dårlig 7 ingen kappilar lag under gulv, ingen mur pap mellem sokkel og mur, hus synker, som deres egen byggesagkyndige sagde er der nok for lidt sokkel under huset."

I brev af 8/10 2024 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Indledning

Klagen vedrører sætning af klinkegulv i stuen, revner i vægge samt opstigende grundfugt, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at klager ikke har dokumenteret, at forholdene udgjorde skader i ejerskifteforsikringen forstand på overtagelsestidspunkt sammenholdt med oplysningerne i tilstandsrapporten, herunder at et enkelt forhold er forældet.

Sagsfremstilling

Klager overtog sommerhuset opført i 1984 beliggende ... den 13. september 2019. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 29. august 2019. Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A**. Tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 27. oktober 2019 anmeldte klager, at gulvet var sunket 10-20 mm, og at det lød hult under nogle af klinkerne (**bilag B**).

DBF's besigtigelseskonsulent besigtigede herefter ejendommen den 6. november 2019. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag C** og fotos, der henvises til i rapporten, fremlægges som **bilag D**.

DBF afviste efterfølgende den 11. december 2019 dækning af de anmeldte forhold (**bilag E**).

Den 29. januar 2024 anmeldte klager revner i vægge og gulve samt løst puds over soklen. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag F**. Sammen med anmeldelsen vedlagde klager fotos (**bilag G**).

DBF afviste herefter den 9. februar 2024 dækning, hvorefter klager den 4. marts 2024 fremsendte en indsigelse.

Klager indhentede derefter en rapport fra [byggesagkyndig] fra den 1. marts 2024 (**bilag H**).

DBF's besigtigelseskonsulent besigtigede herefter ejendommen igen den 9. april 2024. Besigtigelsesnotaterne fremlægges som **bilag I, J og K**.

Den 7. juni 2024 fastholdt skadeafdelingen afgørelsen, hvorefter klager den 23. juni 2024 fremsendte en indsigelse til DBF's interne klageafdeling, som den 29. juli 2024 fastholdt afgørelsen.

Korrespondancen parterne imellem fremlægges som **bilag L**. Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

1. Revner og afskalninger i yder og indervægge

Klager kræver, at DBF skal dække reparation af revner i ejendommens vægge.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 13. september 2019 var forhold ved sommerhusets vægge, 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 1984. Tagkonstruktionen er udført med sadeltag samt bjælkespær. Ydervæggene er udført med hulumur og murværk med puds.

Følgende fremgår af tilstandsrapporten vedr. det anmeldte forhold:

'Pkt. 8.1 indvendige vægge. K1. I indervæggene blandt andet i værelset, og til højre over døren i badeværelset er der fine revnedannelser. Note: Revnedannelserne skønnes uden konstruktiv betydning. Der er udbedret en revne i indervæggen i stuen.'

Ved besigtigelsen den 6. november 2019, har konsulenten konstateret mindre revner i væggene indvendigt samt udvendigt (bilag C samt bilag D foto 31-33). Konsulenten konstaterede på daværende tidspunkt, at revnerne ingen konstruktiv betydning havde og derfor var i ro.

Klager har fremlagt rapport fra [byggesagkyndig] dateret den 1. marts 2024, og som derfor er udarbejdet over 4 ½ år efter klagers overtagelse af ejendommen. I rapporten beskrives der også ældre revner over soklen og i ydermuren samt mindre pudsafskalninger. I konklusionen nævner rådgiveren ikke, at der er behov for udbedring.

Klager gør i den forbindelse gældende, at revnerne ikke er i ro og derfor bør være dækket af DBF.

Ved besigtigelsen den 9. april 2024 (bilag I) har konsulenten, ligesom klagers rådgiver, konstateret, at der er mindre bevægelsesrevner og løst puds, som også kunne konstateres ved første besigtigelse i 2019. Som det fremgår af notatet, er der ikke sket nogen udvikling af revnerne, som fortsat ikke vurderes at have nogen konstruktiv betydning.

DBF finder ikke, at klager har påvist, at revnerne er i udvikling og i øvrigt har nogen konstruktiv betydning i forhold til ejendommens stabilitet. Hertil finder DBF heller ikke, at klager har påvist, at revnerne ikke udgør nærliggende risiko for skade, når der nu, 4 ½ år efter overtagelsen og 40 år efter opførelsen af ejendommen, ikke er sket nogen former for følgeskader på trods af tilstedeværelsen af revnerne. Når revnerne i øvrigt er nævnt i tilstandsrapporten, er revnerne ikke dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 3.1, 3.5 samt 4.1.

I forhold til de mindre områder med pudsafskallinger har klager valgt at købe et pudset sommerhus. Når dette er tilfældet, må klager forvente en latent vedligeholdelsesbyrde, særligt at klager ikke kan forvente, at tidligere ejere har vedligeholdt pudsen på sommerhuset korrekt.

DBF finder ikke, at den omstændighed at der 4 ½ år efter overtagelsen af ejendommen forekommer mindre områder med pudsafskallinger udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf.

vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5, men at forholdet i stedet hører ind under almindelig vedligeholdelse, som man som husejer må påregne, når man har valgt at købe et ældre pudset sommerhus.

2. Revner mellem fuger i fliser samt nedbøjning

Klager kræver, at DBF skal dække, at gulvet i stue og terrassen er sunket.

Jf. byggesagsarkivet er gulvet udført med 10cm beton på 50mm pladebatts og sand.

Følgende fremgår af tilstandsrapporten udarbejdet den 13. september 2019, som har relation til det anmeldte forhold:

'Pkt. 7.2. Belægninger. K1. I gulvene er det flere fine revner i fugemateriale mellem gulvklinkerne.'

Hertil har sælgeren i sælgeroplysningerne beskrevet følgende i pkt. 6.2 ved besvarelse af, om sælgeren har kendskab til skader ved gulvene:

'Ved fugerne er der små revner. Det har været der i de år, vi har ejet ejendommen.'

I pkt. 1.1 oplyser sælgeren, at de har ejet sommerhuset i 31 år.

DBF's besigtigelseskonsulent har tilbage til den 6. november 2019 konstateret (bilag C), at gulvet mod kammeret på et tidspunkt har sat sig 17 mm og revnen er tætnet med silikone. Hertil har konsulenten på daværende tidspunkt bemærket skrukke og løse fliser, herunder at gulvet er 21 mm ude af vater samt revner i fugerne mellem klinkerne mv.

Konsulenten vurderede på daværende tidspunkt, at der ikke var nærliggende risiko for, at sætningen ville udvikle sig, og at sætningen dermed var i ro.

Klager anmeldte på ny den 29. januar 2024, at gulvet var sunket samt revner i klinkefugerne mv.

I forbindelse med besigtigelsen den 9. april 2024 (bilag J) har konsulenten ikke konstateret, at gulvet har sat sig yderligere og henviser derfor til konklusionerne i den tidligere rapport, herunder at sætningen er i ro.

Klagers rådgiver har i sit notat (bilag H), udarbejdet 4½ år efter klagers overtagelse af ejendommen, også konstateret, at klinkegulvet på et tidspunkt har sat sig og konstateret revner i terrændækket mv. Rådgiveren konkluderer, at der er behov for, at terrændækket opbrydes og der indbygges et nyt.

Til forskel fra klagers rådgiver, har DBF's besigtigelseskonsulent besigtiget klinkegulvet både i 2019 samt 2024. Som det fremgår af de to besigtigelsesnotater, har gulvet ikke mellem de to besigtigelser sat sig yderligere. Denne omstændighed dokumenterer efter DBF's opfattelse, at der ikke er behov for reetablering af terrændækket, som klagers rådgiver ellers gør gældende er nødvendigt.

Set i forhold til at klager, via oplysningerne i tilstandsrapporten samt i sælgeroplysningerne, er blevet informeret om skader ved fugerne i sommerhusets stue, og at sætningen vurderes at være i ro, samt at DBF's besigtigelseskonsulent heller ikke vurderer, at der er risiko for, at der fremadrettet sker en udvikling af størrelsen på revnerne, finder DBF ikke, at klager har påvist, at det an-

meldte forhold går ud over, hvad klager gennem oplysningerne i tilstandsrapporten samt sælgeroplysninger er blevet advaret om, på tidspunktet for beslutningen om at købe sommerhuset.

DBF fastholder derfor, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 3.1, 3.5 samt 4.1.

Forældelse

Jf. forsikringsaftalelovens § 29 stk. 1 fremgår det, at '*Krav i anledning af forsikringsaftalen forældes efter reglerne i forældelsesloven, jf. dog stk. 2-6*'.

I overensstemmelse med forældelseslovens § 2 regnes forældelsesfristen fra det tidligste tidspunkt, klager kunne kræve det anmeldte forhold dækket af forsikringen. Jf. forældelseslovens § 3, gælder der fra denne dato én forældelsesfrist på 3 år, medmindre andet følger af andre bestemmelser.

Den 27. oktober 2019 anmeldte klager, at gulvet var sunket 10-20 mm og det lød hult under nogle af klinkerne (bilag B). I anmeldelsen oplyste klager, at skaden blev opdaget den 12. oktober 2019.

Den 11. december 2019 afviste DBF dækning af det anmeldte forhold (bilag E).

DBF finder, at der er indtrådt forældelse til sætningen af gulvet, revner i fuger og klinker mv. den 12. oktober 2022, og forholdene er heller ikke af den grund dækket af forsikringen, jf. forældelseslovens § 2 og 3.

3. Opstigende grundfugt

Klager kræver, at DBF skal dække fugt i væggene, som følge af opstigende grundfugt.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen den 9. april 2024 (bilag K), og dermed 4 ½ år efter overtagelsen, konstateret, at der er fugt i en skillevæg mellem værelset og stuen. Konsulenten besigtigede også væggen i 2019, hvor der var tilsvarende forekomst af fugt.

Følgende har den bygningssagkyndige konstateret i tilstandsrapporten:

'Pkt. 8.1. Indvendige vægge. K2. I indervæggene, blandt andet i værelse og i stuen, har jeg med min fugtmåler registreret forhøjet fugtindhold. Note. Årsag til opfugtning er ikke konstateret.'

Klagers rådgiver har også i andre vægge (bilag H) målt forhøjet fugt og har i sin konklusion ikke fundet anledning til at beskrive, om der er behov for udbedring af det anmeldte forhold.

Hverken DBF's besigtigelseskonsulent eller klagers rådgiver har i forbindelse med besigtigelserne konstateret nogen former for følgeskader, som følge af den konstaterede fugt.

Hertil vurderer DBF's besigtigelseskonsulent, at årsagen, som har medvirket til opstigende grundfugt i inder- og ydervæggene, skyldes den voldsomme mængde nedbør i 2024 og tilhørende høje grundvandsspejl, som delvis ved besigtigelsen i 2024 havde oversvømmet sommerhuset.

At der kan forekomme opstigende grundfugt ved voldsomt regnvejr, er ikke usædvanligt i forhold til tilsvarende sommerhuse af samme alder og konstruktion.

Ankenævnet for Forsikring

7.

102175

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 13. september 2019 var forhold ud over skaden nævnt i tilstandsrapporten, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 3.1, 3.5 samt 4.1."

Klageren har i brev af 30/10 2024 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi er på ingen måde enige i deres svar.

Der er stor forskel på de ting deres sagkyndig, [selskabets besigtigelseskonsulent], tog i 2019 og til nu, mange af revnerne i gulvet er andre steder end den han viser, se bilag: a 1.

Med hensyn til forældelse af sag, vi fik at vide i 2019 at der ikke var nogen risiko for større skade, da den revne, bilag: stue 8, vi havde fundet var gammel, det er måske rigtigt, men den var ikke nævnt og derfor regerede vi i 2019, det beviser så at der var et problem dengang vi overtog huset, nu er det så bare mange andre steder.

Gulvet er ikke nedbøjet, det er sunket (3cm på 20 cm), knækket, hult under klinker og der er kommet flere revner i klinkerne. Der er også kommet revner i fliser, det er både indenfor og på vores overdækket terrasse.

Revnerne i murene er blevet meget værre og der er mange af dem både ude og inde, [selskabets besigtigelseskonsulent] viser kun nogle få, der er mange flere.

Med hensyn til fugt i murene har vores byggesagkyndige målt det i alle mure og der er kraftig afskalning/lyst puds i nederste del af murene.

Vi er overbevist om at dette problem har været der længe (ingen murpap) og at sælger har dækket over det, der var ny malet med Cempexo ved overtagelsen.

Der er på nuværende tidspunkt ikke lavet nogen destruktiv undersøgelse af årsagen til skaderne, men vi er klar til at gøre dette, hvis det er nødvendigt, terrændæk ikke korrekt udført, manglende murpap mellem sokkel og mursten og risiko for at sokkelen ikke er gravet langt nok ned."

Klageren har den 5/11 2024 til nævnet videre bl.a. bemærket:

"Vi har lige været i sommerhuset og vi har uploadede små film af udviklingen af nedsynkningen og af løspuds misfarvning, over gulv."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos. Nævnets sekretariat har gennemset videoklip fremlagt af klageren.

Af skadeanmeldelse af 27/10 2019 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget (dato)

Lørdag, 12 oktober 2019.

Hvordan blev skaden opdaget

Ved rengøring, efter overtagelsen har vi flyttet glasvitrine samt skænk, og diverse andre møbler, da der så skulle gøres rent opdagede vi det.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Gulvet er sunket 10-20 m/m og det lyder hult under nogle af klinkerne."

Af besigtigelsesnotat af 7/11 2019 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Gulvet er sunket. Jævnfør forsikringstagers skadeanmeldelse.

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

Det er gulvet mod NØ at sagen drejer sig om. Mærket med rød. Litra A.

Konstruktion/opbygning:

Iflg. byggesagsarkiv er gulvet 10cm beton på 50mm pladebatts og sand. Vægge 30 cm hulmur med vandskuring.

Beskrivelse:

Inde:

Se Plan Fotos.

Der ses at gulvet mod kammer/øst har sat sig ca. 17mm hvor det er værst. Foto 7.

Der ses at revnen er tætnet med silikone. Foto 5-7.

Der ses mod nordvæggen at gulvet har sat sig, og knækker i fugen. Foto 16.

Der ses afskalninger på fliser. Foto 17.

Der mærkes/høres at flere fliser langs væg er skrukke og løse.

Der høres ved bankning på gulvet i stuen at enkelte fliser kan lyde let skrukke.

Der måles at gulvet er op til 21mm ude af vatter. Foto 15.

Der ses flere steder på stuegulvet at der er revner i mørtelfuger. Foto 18-19, 25-26.

Der ses revner i fuger og sætninger på udv gulv ved fordør. Foto 27-28 og 37.

Ude:

Der ses revner i fuger og sætninger på udv gulv ved fordør. Foto 27-28 og 37.

Der ses revner i sokkel mur og sålbænk. Foto 31-33.

Konklusion: Jeg vurderer årsagen til at gulvet i hjørnet af stuen har sat sig, skyldes at fyld/sandfyld under gulvet ved udførelsen ikke har været tilstrækkelig komprimeret i hjørnet. Med tiden har fyldet sat sig og betongulvet er fulgt med.

Alderen på det skadede: Huset er fra 1984.

Ankenævnet for Forsikring

9.

102175

Konstruktiv betydning: Revnedannelsen langs væggen har ingen konstruktiv betydning og revnerne er vurderet til at være i ro og uden betydning for gulvets funktion eller bæreevne.

...

Der er ingen nærliggende risiko for yderligere skader.

...

Det er en lovlig konstruktion og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet.

...

Det anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen af ejendommen.

TILSTANDSRAPPORT:

Fra bemærkninger i tilstandsrapport: Ingen

Anmærkninger i tilstandsrapport:

7.2 Belægninger K1 I gulvene er der flere fine revner i fugemateriale mellem gulvklinterne.

Policeforbehold: Ingen.

Fra sælgeroplysninger:

6.2 Har du kendskab til, at der er øvrige skader i gulvene? Hvis ja, hvilke og hvor?

Ved fugerne er der små revner. Det har været der i de år, vi har ejet ejendommen.

Er anmeldte forhold 'fejlnævnt i TR, har det været klart tydeligt for BS? Der var iflg. FT møbleret i hjørnet, så det var ikke muligt at se sætningen.

...

UDBEDRING:

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader: Fliser fjernes i hjørnet, ca. 4 m². Gulvet oprettes med flydespartel, og fliser genmonteres hvis muligt. Ellers nye fliser.

Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader: Jeg vurderer omkostninger til omkring 15-18.000kr. + moms."

Selskabet har i mail af 11/12 2019 til klageren bl.a. anført:

"Jeg har behandlet jeres anmeldelse, efter konsulent ... Fra ... har besigtiget jeres ejendom.

Ved besigtigelse af gulvet, kan det ved måling konstateres at gulvet nogle steder er op til 21 mm. ude af vatter. Konsulenten bemærker revner i fugerne. Ved let bank på fliserne kan det høres, at nogle af fliserne langs væggen er skrukke. Det følger af byggetegningen for ejendommen, at gulvet er opbygget på 10 cm. beton på 50 mm pladebatts og sand.

Det er konsulentens vurdering, at man i forbindelse med etableringen af ejendommen ikke har komprimeret sandfyldet i hjørnet tilstrækkeligt, hvorfor ejendommen har sat sig.

Der er tale om en ejendom fra 1984, hvorfor ejendommen har sat sig hvad den skal. Det er helt almindeligt at ejendomme sætter sig de første par år efter deres opførelse, for herefter at have fundet sit leje. Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres forhold ved gulvet, som gør at det ikke kan anvendes efter hensigten, hvorfor brugbarhedsværdien ikke er væsentlig nedsat.

Ankenævnet for Forsikring

10.

102175

Forholdet udgør på den baggrund ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 i betingelserne."

Af skadeanmeldelse af 29/1 2024 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato)	07/10/2023
Hvordan blev skaden opdaget?	Revner i væge og gulv samt løst puds over sokkel
Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)	Der er flere revner i væggene samt løst puds over sokkel, gulvet synker og der er revner flere steder"

I mail af 9/2 2024 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.

"Jeg har gennemgået din anmeldelse vedr. revner i murværk og puds.

Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning.

...

Ejendommen er opført i 1984 og du har nu haft i ejendommen 4 år og 5 måneder. Skulle forholdet have været tilstede på overtagelsestidspunktet 13/9-2019 skulle der ved nærliggende risiko være indtrådt en skade på nuværende tidspunkt.

Ujævnhederne eller mindre bevægelses revnerne nedsætter ikke brugbarhed, og har ikke konstruktiv betydning. Det har ikke givet anledning til skade eller nærliggende risiko herfor. Forholdet opfylder dermed ikke skadebegrebet punkt 3.1, på ejerskifteforsikringen. For at et forhold udgør en nærliggende risiko for skade, skal den i henhold til praksis fra ankenævnet for forsikring være reelt forekommende."

Af rapport af 1/3 2024 fra klagerens byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"Fugt- og byggeteknisk gennemgang

Indledning

... har i dag foretaget en visuel besigtigelse og gennemgang af ejendommen beliggende ... Besigtigelsen er udført af byggesagkyndig ... Ved besigtigelsen og gennemgangen af ejendommen deltog ejer [klageren].

...

Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå boligen og undersøge denne for de fugt og byggetekniske problemer som ejer har konstateret, og ønsker afklaret. Det er af [klageren] oplyst, at de har anmeldt skaden til ejerskifteforsikringen men den er afvist.

...

Observationer

Facader er pudsede med ældre vinduer og B5-tagplade med asbest - indvendig er boligen pænt vedligeholdt. Skaden består bl.a. i at gulvet menes knække ca. midt på og der er opstigende grundfugt i gulv og vægge generelt.

...

Facader udvendig øst

Der ses flere revner i facaderne som går ned i fundamentet - disse har været repareret af tidligere ejer før salget.

Facader udvendig vest

Revner i facade som har været repareret af tidligere ejer før salget.

Facade udvendigt ved indgang

Her ses revner horisontalt 15 cm over fundament disse er også tidligere repareret af tidligere ejer.

Afvanding udvendig fra nedløb

Her ses at regnvand løber direkte ud på jord ved boligen - burde føres til godkendt faskine anlæg.

Gulv ved indgang

Her ses at gulvbetonen er revnet hele vejer over til modsatte væg.

Sokkel sydvest

Her ses det at fundamentet er tidligere repareret af tidligere ejer.

Udvendig søjle sydvest

Her ses at søjlen er revnet hele vejen rundet og det ses også at denne skade har tidligere været repareret af tidligere ejer.

I bolig ved stige til hems

Her ses at opfugtningen er trængt gennem teglflisen.

...

Fugtmåling - 600 - 999 = kraftigt forhøjet fugtniveau, (vådt).

Badeværelse

Her ses ydervæg mod indgang 600 - 999 = kraftigt forhøjet fugtniveau, (vådt).

Stue ydervæg syd

Her ses at ydervæg er 200 - 400 = meget forhøjet fugtniveau.

I bolig væg mod nord

Her ses at væg er 600 - 999 = kraftigt forhøjet fugtniveau, (vådt).

I bolig

Der konstateres flere revner indvendig i bolige som tidligere har været repareret af tidligere ejer.

...

Revner i væg mod øst.

Stue gulv

Der er konstateret flere gennemgående revner i terrændækket.

...

Gennemgående revner.

...

Området fra spisestuen til køkkenområde er der niveauforskel over 2 mtr. På 30 mm.

...

Bolig indv. Gulv

Stuen mellem køkken og spisestue ses en større 'lunke' målt på 2 mtr. lodestok er denne 8 mm.

Stuen

Skade ved skorsten, denne skade har tidligere været udbedret.

Konklusion

Byggesagkyndig foreslog at:

1. Der monteres evt. 2 stk. 'duka genvex ventiler' i værelse og andet rum efter eget ønske (ca. pris 6000 kr. lev. og monteret pr. stk.).
2. Gulvtæppe i værelset afmonteres og bortskaffes - der mont. efterflg. et tæppe under gummi-bagside.
3. Fuger i bruseområde udskæres og nye bløde gummifuge ilægges.
4. Grundvarmen i boligen skal, når man ikke er tilstede skal være mindst 17°.
5. Vedr. terrændækket kan det ved besigtigelsen konstateres at dette er knækket mere end 2 steder og derfor skal opbrydes og et nyt indbygges - der er i tilstandsrapporten ikke nævnt noget om gennemgående revner i dækket og tidligere ejer har ej heller nævnt noget om disse forhold, samt at ud og indvendig tidligere reparationer af revner i vægge, fuger og fundamenter heller ikke er nævnt - derfor påstås det at ejerskifteforsikring skal dække dette forhold iht. deres forsikrings betingelser i forsikring ESK 112 1510."

Klageren har i mail af 4/3 2024 til selskabet bl.a. bemærket:

"Vi kan ikke se at der er svaret på det synkende gulv. Og kan ikke acceptere jeres afslag, da revner og andre skader, har været rep. før, vi har ligeledes klaget over gulvet før, og det er blevet meget værre. Vedhæftet rapport fra byggesagkyndig."

Af besigtigelsesrapport af 15/4 2024 vedr. revner i ydervægge fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Gamle sætningsrevner og bevægelsesrevner. Revner ses særligt på begge facader og på gavl mod SV. FT mener at det er nye revner.

...

Konklusion

Der er rundt på husets ydervægge en del små bevægelsesrevner.

Jeg vurderer årsagen til revner i vægge skyldes forhold i terræn der gør at huset ved naturlige bevægelser i terræn som følge af fugt og tørke bevæger sig lidt. Ved min første besigtigelse af ejendommen i 2019, hvor kun gulvet i stuen var anmeldt, har jeg taget foto af enkelte revner. Disse revner har ikke udviklet sig synligt de sidste 4-5 år.

På grunden står grundvandet højt og grunden er delvist oversvømmet, hvilket gør at der er større risiko for bevægelser i terræn.

Huset er fra 1984 og opført efter datidens byggeskik for sommerhuse.

Hertil kunne revnerne også konstateres for 4-5 år siden, og som ikke er blevet udbedret i mellem-liggende tid. Hertil kunne der også konstateres skader i puds.

Der er ingen følgeskader.

...

Observationer og målinger***Murværk Sydside***

Der er jævnt fordelt på huset, små bevægelsesrevner. Revner vurderes til at være af ældre dato. Foto 1-2.

Gavlmur mod vest.

Der er vandret revne af ældre dato. Foto 3-4.

Flere steder ses løst puds på mur. Foto 5.

Afskallet puds på sokkel. Foto 6.

Facade mod nord

Revne i mur 2024. Foto 7-8.

Samme revne i 2019. Foto 8.

Revne i mur 2024. Foto 9-10.

Samme revne 2019. Foto 10.

Flere steder ses tidligere reparationer af murværk. FT har ikke foretaget reparationer eller vedligehold af murværk. Foto 11.

Den rekordstore regnmængde har forårsaget meget højt grundvandsspejl. Foto 12-13.

Tilstandsrapport

[Punkt 2.1, 3.4, 4.1, 4.2, 7.2, 8.1, 8.2 og sælgeroplysninger punkt 3.1]

Udbedring og økonomi

Revner og puds kan repareres med puds og maling.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): 10.000 kr."

Af besigtigelsesrapport af 15/4 2024 vedr. gulve fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Gulv har sat sig og revner i klinkefuger. Det er gulvet i stuen sagen drejer sig om.

...

Konklusion

Samme forhold er tidligere anmeldt i 2019, sag 1. Konklusion er den samme, hvorfor der henvises til sag 1.

Ved besigtigelsen i den 09-04-2024 kan der ikke konstateres at gulvet har sat yderligere. Ligeledes kunne der ved besigtigelsen konstateres revnede klinkefuger.

Revner i klinkefuger er nævnt i TR.

...

Observationer og målinger***Gulv stue***

Foto 2024. Der kan ikke konstateres yderligere sætninger af siden 2019. Foto 1.

Foto samme sted som foto 1. Foto 2019. Foto 2.

Klinkegulv.

Revner i klinkefuge 2024. Foto 3-4.

Revner i klinkefuge 2019. Foto 5-6.

Tilstandsrapport

[Punkt 7.2, 8.1, 8.2 og sælgeroplysninger punkt 6.2]

Udbedring og økonomi

Fliser fjernes i hjørnet, ca. 4 m². Gulvet oprettes med flydespartel, og fliser genmonteres hvis muligt. Ellers nye fliser. Revnede fuger repareres med klinkefuge.
Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): 20.000kr."

Af besigtigelsesrapport af 15/4 2024 vedr. grundfugt fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Opstigende grundfugt. Det er gulvet i stuen ved væg mod værelse, sagen drejer sig om.

...

Konklusion

Jeg vurderer årsagen til opstigende grundfugt skyldes datidens byggeskik i kombination med de rekordstore mængder regn der er kommet gennem længere tid.

Ifølge bygningstegninger er gulvet støbt på sand og 50 mm batts. Denne konstruktion kan ikke forventes at kunne sikre effektiv mod opstigende grundfugt. Specielt ikke når grundvandsspejlet står så højt grunder meget regn.

Ved besigtigelsen i 2019 og i 2024 kunne der også måles fugt i skillevæggen hvor FT anmelder fugt i gulv. Denne fugt i skillevæg er også nævnt i TR.

Her er tale om normal byggeskik for sommerhuse, bygget i 1984.

Der er ikke følgeskader.

...

Observationer og målinger**Grundfugt**

Der ses misfarvning på klinker under stige. Foto 1.

Der er ikke vand på gulvet. Foto 2.

Fugtmåling i 2019 og 2024

I 2019 måles fugt i skillevæg. Foto 3-4.

I 2024 måles fugt i skillevæg. Foto 5-6.

Gulv

Der kan måles fugt ved skillevæg, hurtigt aftagende ud. Foto 7-8.

Tilstandsrapport

[Punkt 7.2, 8.1, 8.2 og sælgeroplysninger punkt 6.2]

Udbedring og økonomi

Vurderes ikke at skal behandles."

Selskabet har i mail af 7/6 2024 til klageren bl.a. anført:

"1. Revner i ydervægge

Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning.

Ved besigtigelsen observeres der små bevægelsesrevner, som ikke har ændret sig meget fra sidste gang, vi besigtigede ejendommen. Konsulenten bemærker ellers at grunden er delvist oversvømmet og at grundvandet står højt, hvilket medvirker til større risiko for bevægelser i terræn.

Årsagen til det anmeldte forhold skyldes sandsynligvis naturlige bevægelser i terrænet som følge af fugt og tørke.

De observerede revner og løst puds, som også kunne konstateres for 4-5 år siden og ikke er blevet udbedret i mellemliggende tid, har dog ingen konstruktiv betydning for ejendommen, og der ses ingen skade på bygningen som følge af det anmeldte forhold. Forholdet er ikke dækningsberettiget i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

...

2. Nedbøjning i gulv og revner i klinkefuge

Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning.

Under besigtigelsen ses, at hverken revnerne i klinkefugen eller nedbøjningen af gulvet har udviklet sig yderligere sammenlignet med besigtigelsen i 2019.

Årsagen til det anmeldte forhold skyldes sætninger af ejendommen. Ved sådanne sætninger er sætningen størst i de første år efter udførelsen og ophører inden for 10 år. Dette forstærkes af, at gulvet ikke har sat sig yderligere sammenlignet med besigtigelsen i 2019.

Da der ikke er konstateret en skade eller følgeskade, og brugbarheden ikke er nævneværdigt nedsat, idet gulvet kan benyttes som tiltænkt, dækker ejerskifteforsikringen ikke det anmeldte forhold i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Desuden er revnerne i klinkefugen anmærket i tilstandsrapporten til din ejendom under punkt 7.2, side 9, hvor det fremgår at der er flere fine revner i fugemateriale mellem gulvklinkerne og under sælgers oplysninger pkt. 6.2, side 15, hvor sælger oplyser, at disse fine revner, har været der alle de år, de har ejet ejendommen.

...

3. Opstigende grundfugt

Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning.

Årsagen til det anmeldte forhold skyldes datidens byggeteknik, da terrændækket ikke tilstrækkeligt kan forhindre de store mængder overfladevand, vi har oplevet i den seneste periode.

Ifølge byggesagen på ejendommen er gulvet opbygget på 10 cm beton på 50 mm pladebatts og sand. Denne konstruktion kan ikke forventes at kunne være effektiv mod opstigende grundfugt, specielt ikke når grundvandsspejlet står så højt grundet meget regn.

Det er ikke usædvanligt, for et sommerhus fra 1984, at der kan forekomme fugtindtrængning på gulve og vægge pga. opstigende grundfugt/grundvand.

Da der ikke er konstateret en skade eller følgeskade, og da forholdet ikke afviger væsentligt fra tilsvarende ejendomme af samme alder, er forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 ikke opfyldt.

Derudover er fugt i skillevæggen anmærket med K2 i tilstandsrapporten for din ejendom under punkt 8.1, side 9. Her fremgår det, at der registreres forhøjet fugtindhold."

Klageren har hertil i mail af 23/6 2024 til selskabet bl.a. bemærket:

"Vi kan ikke acceptere jeres afslag ang. dækning af skader på [ejendom].

1. Revner i væggene.

Der er nu mange revner i både inder og ydervægge, som har været skjult med maling (formentlig Cempexo), dette er bemærket af vores egen byggesagkyndige. Der er nævnt en lille revne i tilstandsrapporten, resten har været skjult ved handelen, jeres konsulent har ikke besigtiget revnerne før.

Den ekstremt megen nedbør har ført til den delvise oversvømmelse af grunden, vi har ikke oplevet det før, og det har vores nabo heller ikke, de har haft huset i mange år.

2. Nedbøjning i gulv og revner.

I tilstandsrapporten er der nævnt 'ubetydelige revner i enkelte gulvfuger' - det er ikke nævnt at man har skjult at gulvet var sunket.

Der er nu store revner i fuger samt enkelte fliser. Gulvet er, nogle steder, fra væg og ca. 1m. ud sunket 3cm, der er hult under mange fliser, og det knager/knækker når vi går på dem. Da vi klagede over gulvet første gang i 2019, skyldtes det at vi ved indflytningen, fjernede et stort vitrineskab og bag det opdagede, en stor revne i mellem gulv og mur, denne var forsøgt udfyldt med Silikone, dette havde løsnet sig og vi kunne se at gulvet var sunket.

Vi har ligeledes haft vores byggesagkyndige til at kigge på dette og han mener også at der er en risiko for at gulvet vil synke yderligere og at det er meget værdi forringende.

3. Opstigende grundfugt.

I tilstandsrapporten er nævnt at der er målt fugt i skillevæg.

Vores byggesagkyndige har målt fugt i samtlige væge og bemærket at puds falder af både ude og inde og at det er forsøgt repareret, uden på (der mangler formentlig murpap).

Vi har købt denne forsikring fordi den skulle dække skjulte skader, ifølge jeres forsikringsbetingelser. I afslaget nævner i forsikringsbetingelser pkt. 3.1. Vi ser disse skader på huset som værende dækket under forsikringsbetingelser pkt. 3.1."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

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

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et sommerhus fra 1984, der er overtaget af klageren den 13/9 2019. Sommerhuset har flisegulve i stue og på terrasse, og ydervægge er murværk med puds. Klagen angår tre skadeforhold, som selskabet har afvist at dække: 1) Revner og afskalninger i yder- og indervægge, 2) revner og sætninger ved gulve og 3) opstigende grundfugt.

1. Revner og afskalninger i yder- og indervægge

Klageren ønsker dækning for reparation af revner i ejendommens vægge. Han har anført, at revnerne i murene er blevet meget værre, og at der er mange af dem både ude og inde. Revnerne har været skjult med maling. Der er endvidere løs puds over sokkelniveau. Klageren har fremlagt fotos og videoklip.

Selskabet har anført, at revnerne er mindre bevægelsesrevner uden konstruktiv betydning. Konsulenten, der foretog besigtigelse den 9/4 2024, var også på ejendommen den 6/11 2019, og han kan ikke konstatere udvikling i revnerne. Selskabet har anført, at hverken revner eller de mindre pudsafskalninger udgør en skade i forsikringens forstand, og i tilstandsrapporten er der beskrevet revner i de indvendige vægge.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 8.1 med karakteren K1, at "I indervæggene, blandt andet i værelset, og til højre over døren i badeværelset er der fine revnedannelser. Note: Revnedannelserne skønnes uden konstruktiv betydning. Der er udbedret en revne i indervæggen i stuen." Sælger har i punkt 3.1 oplyst, at "Der har været små revner i yder- og indervægge".

Det fremgår af rapport af 1/3 2024 fra klagerens byggesagkyndige, at der ses flere revner i facaderne, som går ned i fundamentet. Ved indgang ses revner horisontalt 15 cm over fundamentet. Ved udvendig søjle mod sydvest er der revne hele vejen rundt. Indvendigt konstateres flere revner. De forskellige revner har været repareret af tidligere ejer før salget.

Det fremgår af besigtigelsesrapport af 15/4 2024, at der rundt på husets ydervægge er en del små bevægelsesrevner. Årsagen vurderes at være, at huset bevæger sig lidt ved naturlige bevægelser i terræn som følge af fugt og tørke. Højt grundvand giver større risiko for sådanne bevægelser. Flere steder ses løst puds på mur, og der er afskallet puds på sokkel. Der ses flere tidligere reparationer af murværk. Konsulenten har ved besigtigelsen i 2019 – hvor kun gulvet var anmeldt – taget fotos af enkelte revner. Disse har ikke udviklet sig synligt de sidste 4-5 år. Klageren har ikke foretaget reparationer eller vedligehold af murværk. Revner og puds kan repareres med puds og maling til en skønnet pris på 10.000 kr.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdene angående revner i murværk og puds udgør dækningsberettigende skader.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at revnerne i murværk har konstruktiv betydning for ejendommen, eller at der er tale om et forhold, der løbende forværres væsentligt og går ud over almindelig vedligeholdelse af ejendommen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at puds på murværk udgør en konstruktion, der indebærer en latent, løbende vedligeholdelsesbyrde. Klageren har ikke godtgjort, at der på den forsikrede ejendom – som følge af fejlkonstruktion – foreligger et særligt omfattende vedligeholdelsesbehov for pudslaget.

Nævnet bemærker, at der i tilstandsrapportens punkt 8.1 er beskrevet indvendige revner, og at sælger i punkt 3.1 har oplyst, at der har været små revner i yder- og indervægge.

2. Revner og sætninger ved gulve

Klageren har anført, at der viste sig en stor revne mellem gulvoverflade og væg, da de flyttede et møbel efter overtagelsen i 2019. Sælger har repareret revnen med en silikonefuge. Klageren har anført, at gulvet nu er sunket yderligere i stuen og på den overdækkede terrasse. I stuen er gulvet sunket 3 cm på 20 cm, og gulvet er knækket og hult under klinker. I stuen og på terrassen er der kommet flere revner i gulvet.

Selskabet har anført, at forholdet er forældet, idet skaden er konstateret og anmeldt af klageren i 2019. Selskabet har anført, at konsulenten – der har besigtiget gulvene i både 2019 og 2024 – ikke har konstateret, at de har sat sig yderligere. Sætningerne er således i ro, og der er ikke noget udbedringsbehov. Selskabet har anført, at skaden er beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 7.2 med karakteren K1, at "I gulvene er der flere fine revner i fugemateriale mellem gulvklinkerne". Sælger har i punkt 6.2 oplyst, at "Ved fugerne er der små revner. Det har været der i de år, vi har ejet ejendommen".

Det fremgår af besigtigelsesnotat af 7/11 2019, at gulvet mod kammer har sat sig ca. 17 mm, hvor det er værst. Revnen er tætnet med silikone. Mod nordvæggen har gulvet sat sig og knækker i fugen. Der er afskalninger på fliser. Flere fliser langs væg er skrukke og løse, og enkelte fliser på gulvet i stuen kan lyde let skrukke. Gulvet måles op til 21 mm ude at vater. Flere steder har stuegulvet revner i mørtelfuger, og der er revner i fuger og sætninger på udvendigt gulv ved fordør. Årsagen til, at gulvet i hjørnet af stuen har sat sig, vurderes at være, at fyld/sandfyld under gulvet ved udførelsen ikke har været tilstrækkeligt komprimeret i hjørnet. Med tiden har fyldet sat sig, og betongulvet er fulgt med ned. Revnedannelserne langs væggen har ingen konstruktiv betydning og vurderes at være i ro. Der er ikke nærliggende risiko for yderligere skade.

Ankenævnet for Forsikring

20.

102175

Det fremgår af rapport af 1/3 2024 fra klagerens byggesagkyndige, at gulvbetonen er revnet hele vejen over til modsatte væg ved indgangsdør. I stuegulvet er der flere gennemgående revner i terrændækket. I området fra spisestuen til køkkenområde er der en niveauforskel på 30 mm over 2 meter. I stuen ses en større lunke, der målt på 2 meter loddestok er på 8 mm. Det anføres, at terrændækket er knækket mere end to steder, og terrændækket skal opbrydes og udskiftes.

Det fremgår af besigtigelsesrapport af 15/4 2024, at forholdet drejer sig om, at stuegulvet har sat sig, og der er revner i klinkefuger. Samme forhold er tidligere anmeldt i 2019, og konklusionen er den samme, hvorfor der henvises til den tidligere rapport. Det kan ikke konstateres, at gulvet har sat sig yderligere.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende skade angående revner og sætninger ved klinkegulve.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at de beskrevne forhold omkring niveauforskelle, lunke, løsheder og revner ved fliserne efter nævnets vurdering ikke nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet har lagt vægt på fotos. For så vidt angår revner i fuger er disse beskrevet i tilstandsrapportens punkt 7.2.

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at gulvet ikke har sat sig yderligere i perioden mellem hans besigtigelse i 2019 og 2024, og at der ikke er nærliggende risiko for fremtidige skader.

Nævnet har herefter ikke fundet anledning til at tage stilling til, om der er indtrådt forældelse, jf. den 3-årige forældelsesfrist i forældelseslovens § 3, eller om selskabet efter klagerens anmeldelse den 29/1 2024 har foretaget en sådan ny realitetsbehandling af klagerens krav uden at gøre forældelse gældende, at klageren har fået en ny 1-årsfrist til at gå videre med sagen, jf. forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. pkt.

3. Opstigende grundfugt

Klageren har anført, at hans byggesagkyndige har målt fugt i stort set alle vægge, hvilket har ført til afskalning og løst puds både ude og inde nederst på væggene. Problemet har antageligt været der længe på grund af manglende murpap, og sælger har dækket over det, idet der var nymalet ved overtagelsen.

Selskabet har anført, at der ikke er tale om en skade i forsikringens forstand, idet opstigende grundfugt ikke er usædvanligt i forhold til tilsvarende sommerhuse af samme alder og konstruktion. Forholdet er endvidere beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af punkt 8.1 i tilstandsrapporten med karakteren K2, at "I indervæggene, blandt andet i værelse og i stuen, har jeg med min fugtighedsmåler registreret forhøjet fugtindhold. Note: Årsag til opfugtning er ikke konstateret." Den bygningssagkyndige har under de generelle kommentarer til bygningernes tilstand anført, at "Dog bør bemærkning til opfugtning i indervægge løbende efterses".

Det fremgår af rapport af 1/3 2024 fra klagerens byggesagkyndige, at der måles kraftig forhøjet fugt på gulvflise ved stige til hems, idet opfugtningen er trængt igennem teglflisen. I badeværelse og i stuen måles meget eller kraftig forhøjet fugtniveau på vægge over gulvniveau.

Det fremgår af besigtigelsesrapport af 15/4 2024, at der er opfugtning i gulvet i stuen ved væg mod værelse. Fugten er hurtigt aftagende udad. Der er ikke vand på gulvet. Fugten skyldes opstigende grundfugt som følge af datidens byggeskik i kombination med rekordstore mængder regn. Gulvet er ifølge bygningstegninger støbt på sand og 50 mm batts. Denne konstruktion kan ikke forventes at kunne sikre effektivt mod opstigende grundfugt, specielt ikke når grundvandspejlet står højt. Der er tale om normal byggeskik for sommerhus fra 1984. Både i 2019 og i 2024 kunne der måles fugt i skillevæggen, hvor der anmeldes fugt i gulv. Fugt i skillevæg er nævnt i tilstandsrapporten.

Ankenævnet for Forsikring

22.

102175

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er dækningsberettigende fugtskader, når der henses til oplysningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det er beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K2, at der er opfugtninger i indervægge, blandt andet i værelse og i stue. K2 betegner alvorlige skader, og beskrivelsen i tilstandsrapporten angår bygningens indervægge generelt.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at den lokale opfugtning af gulvet i stuen nær væg i sig selv nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt – og dermed i sig selv opfylder skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck