

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 22. januar 2025 blev i sag nr. 102233:

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 med udvidet dækning. I klageskema af 5/9 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

...

Vi købte ejendommen på ... i foråret 2015, hvor den var ny renoveret, og der stadig var umalet filt på væggene. Huset havde gennemgået en hovedrenovering, hvor der var kommet ny indervæg i, nye vinduer, nye gulve, ny el, nyt gulvvarme, 2 nye badeværelser i stueetagen. 1. sal var bygget om og nye vinduer og nyt tag, 1. salen har dog ikke gulvvarme men radiatorer. Alle vægge var blevet hulmurs isoleret. (bilag 1. salgsopstilling). Vi var så i den tro at vi købte et stort set 'nyt' hus da det var totalt renoveret, og for en sikkerheds skyld tegnede vi den helt store forkromede ejerskifteforsikring, som kunne hjælpe hvis der nu var noget vi ikke kunne se ude fra. (bilag 2. Ejerskifte police)

Foråret 2016 er der meget fugt på det store badeværelse i den vestlige del af huset. vi melder det til ejerskifte, som sender en byggesagkyndig ud, han kigger kort på det siger det er dårlig udluftning, og måske et utæt vandrør, tror han var der i max. 15 minutter. Jeg tror selvfølgelig på manden, og får [firma] ud og tjekker om der er et rør der er utæt, og det er der ikke. Jeg sætter en fugtstyret ventilator op og lufter ud som man skal efter hvert bad og laver 10 minutters gennemtræk morgen og aften. jeg renser og maler. Fugten vender tilbage og vi renser af, maler og lufter ud indtil det bliver for meget for os og det er som det bliver være, og der er en mærkelig tung luft i huset på varme sommerdage, og flere der kommer i huset, kommenterer også på det, at det er ikke normalt.

Foråret 2023 melder jeg det igen, Dansk Boligforsikring glemmer mig, men efter jeg telefonisk kontakter dem igen, siger de at de har genåbnet sagen og jeg derfor var blevet glemt. Der kommer en ny byggesagkyndig ud. Han begynder at måle og kan på hans fugtmåler se at der ca. 40-70 cm op på væggene er over den tilladte grænse for fugt. Jeg beder ham om også at tjekke resten af

Ankenævnet for Forsikring

2.

102233

huset hvor tapet på ydervægge løsner sig for neden, vi piller en liste af og kan se der er pudset ned over til gulvet, og det vi skabe fugt og fugten trækker også op på som i badeværelset. Han kommer på genbesøg i august 2023, da han vil fejlsøge yderlig. Han laver huller i ydervæg og finder en væg mellem væggene som ikke er fjernet ved renovering og gør at fugt trækker op i væggene, ydermere er der ikke dampspærre rundt om vinduerne. (Bilag 3+4. Report fra Byggesagkyndig) +(Bilag 5. Billeder af fugt). Da Byggesagkyndig var på besøg anden gang, havde jeg min Murermester med til at kigge på det, og både ham og byggesagkyndig var enig om at det ikke var normalt fugt, men noget som er kommet pga. der er lavet noget forkert forbindelse med renovering. Murermesteren var heller ikke i tvivl om at det ikke er sundt at bo i og at hvis det ikke bliver udbedret vil det give endnu større fugtskader og skimmelsvamp. (Bilag 6. Udtalelse fra Murermester) +(Bilag 7. Murerhåndbog fra 2011 side 58 karv til fugtspærre.) Jeg har fået flere afslag fra Dansk Boligforsikring som jeg har anket flere gange og er blevet sendt rundt gennem alle deres interne klageinstanser, men bliver ved med at få sagen afvist. Nu afviser de sagen på at den er forældet da det er over 3 år siden de startede den op, og selv lukkede den. Men som I kan læse ovenfor har de lukket den på forkert grundlag i 2016, hvor deres byggesagkyndig vurderede, det var dårlig udluftning uden at undersøge noget som helst, og da jeg melder sagen igen, er det ikke mig der bestemmer om de vil åbne den gamle sag eller om det er en ny, og det har jo heller ingen indflydelse på at der er lavet noget helt forkert ved renoveringen, som den byggesagkyndige i 2016 overhovedet ikke opdagede/undersøgte for så skulle det jo have lavet der. De henviser også hele tiden til at huset er fra 1910, men med den renovering huset har fået er det ikke relevant, og fejlene der er, er jo skjulte fejl som er kommet ved renoveringen, og har intet med at gøre at huset er bygget i 1910.... Som jeg startede med at skrive, havde der ikke boet nogen i huset efter renoveringen da vi købte det, og alt fremstod som nyt. (Bilag 8. sidste afslag fra Dansk Boligforsikrings juridiske afdeling) +(Bilag 9. Klagesag fugt [adresse] - anket 7 februar 2024) +(Bilag 10. Klage over afgørelse - anket igen 26 marts 2024) + (Bilag 11. Sidste korrespondance 6. juli med Dansk bolig forsikring vedr. afslag.) Efter sidste afslag har jeg kontaktet ..., der er fugt teknikker ved [fugt-firma], for at få lavet en uvildig vurdering af fugten, og årsagen til den. [fugttekniker] er som, Murermester ... og Byggesagkyndig ... heller ikke i tvivl om at fugten er kommet efter ombygningen, og at det ikke har noget at gøre med at huset er opført i 1910, man at det skyldes den 3. væg som står i midten og trækker fugt op, den skulle have været fjernet. Så er der pudset over fugtspærren mellem gulv og væg indvendig, dette skal udbedres. Sidst så er der ikke lavet kuldebrosisolering i vinduesfalsen, som også skal udbedres. Fugttekniker og murermester står til rådighed hvis I har spørgsmål. (Bilag 12. Uvildig Fugtsrapport ... fra [fugtfirma]) + (Bilag 6. Udtalelse fra [murerfirma] af 15.02.2024) +(Bilag 3. Report fra byggesagkyndig på fugt indervægge hele hus) +(Bilag 4. Report fra byggesagkyndig på fugtproblemer i vinduesfalsen i badeværelsesvinduet.) Jeg ser frem til at høre fra jer når I har kigget på sagen og står selvfølgelig til rådighed ved spørgsmål, eller hvis I vil ud og besigtige skaderne. [klagerens telefonnummer] – [klagerens e-mailadresse].

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker at de udbedrer årsagen til fugten i mit hus, og reparere det som fugten har ødelagt."

Selskabet har den 27/9 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører fugt i ejendommens ydervægge, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring.

DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at sagen er forældet.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1910 beliggende ... den 21. maj 2015. I forbindelse med handlen tegnede klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 17. marts 2024.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser samt tilstandsrapport er fremlagt af klager som bilag 2 samt 13.

Den 23. august 2015 anmeldte klager, at det var vanskeligt at varme ejendommen op (bilag A).

DBF svarede den 1. september 2015 på anmeldelsen, hvorefter der ikke skete yderligere (bilag B).

Herefter fremsendte klager den 2. januar 2016 en mail, hvor der blev anmeldt fugtproblemer i hele huset i alle ejendommens vægge og særligt i badeværelset (bilag C).

Den 4. januar 2016 anmeldte klager, at der fugt i det ene badeværelse. Fugten var værst i lysninger på badeværelserne og ydervægge, hvor tapetet havde løsnet sig. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag D.

Den 15. januar 2016 besigtigede DBF's besigtigelseskonsulent. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag E og tilhørende fotos til notatet som bilag F.

Den 1. februar 2016 afviste DBF dækning (bilag G).

Herefter vendte klager tilbage den 16. maj 2023 og oplyste, at der fortsat var fugtskader/svamp/skimmelsvamp (bilag H).

DBF's besigtigelseskonsulent besigtigede herefter ejendommen. Besigtigelsesnotat vedr. badeværelset og vinduer har klager fremlagt som bilag 3 og 4.

Klager indhentede herefter et overslag fra en murer dateret den 21. august 2023 (bilag I).

Den 4. oktober 2023 afviste DBF dækning af de anmeldte forhold (bilag J), hvorefter klager fremsendte en indsigelse til DBF's interne klageafdeling (bilag 10).

Hertil indhentede klager en nærmere undersøgelse af [fugtfirma] (bilag 12).

Efterfølgende fulgte der korrespondance parterne imellem, hvorefter DBF's klageafdeling den 30. april 2024 fastholdt afgørelsen (bilag 11).

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække årsagen til, at der er fugt i ydervæggene i klagers ejendom.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 21. maj 2015 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 1910. Ejendommen er opført med sadeltag og hanebåndsspær. Ifølge tilstandsrapporten er ydervæggene opført med hulmur. Hertil har sælgeren renoveret hele huset bl.a. med nye indervægge.

Tilbage til den første besigtigelse den 15. januar 2016 har DBF's besigtigelseskonsulent konstateret,

at der er problemer med skimmeldannelse i ydervæggene i badeværelset i stueetagen samt skimmeldannelse i vinduer i resten af ejendommen. Konsulenten vurderede på daværende tidspunkt, at årsagen til fugten var, at ved sælgers renovering af ejendommen, havde man ikke taget højde for at få adskilt ydermur og indermur med kuldebros adskillelse.

Ved besigtigelsen i 2023 har konsulenten konkluderet, at der er konstruktionsfejl i vægkonstruktionen pga. forbindelse mellem den gamle ydervæg og den nye indervæg er uden fugtadskillelse i badeværelset mod vest, hvor der konstateret plamager/sortsværte i ydervæggen og ved vinduer (bilag 3 og 4).

Klager har fremlagt udtalelse fra sin murer (bilag 6) som anfører, at årsagen til fugtskaderne skyldes manglende pap/fugtspærre.

Ejendommen er opført i 1910, hvor ydervæggene er de oprindelige fra husets opførelse. På daværende tidspunkt, var det ikke usædvanligt, at man ikke benyttede fugtspærre i ejendommens ydermure. Man kan derfor forvente større eller mindre problemer med opstigende grundfugt i ejendommens ydervægge i lignende huse af samme alder.

At der som her er konstateret kuldebroer og tilhørende kondens og skimmelaftegninger, er derfor ikke et forhold, som nedsætter bygningens byggetekniske væsentligt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og konstruktion.

Hertil har klager fremlagt udtalelse fra [fugtfirma] som er enig i DBF's besigtigelseskonsulents konklusion omhandlende, at renoveringen af ydermuren er en fejlkonstruktion.

I sælgeroplysningerne i pkt. 1.3 er det nævnt, at renovering af ejendommen er sket via medbyg overalt. Klager kan derfor ikke forvente, at renoveringen er sket håndværksmæssigt korrekt.

Hertil skal DBF bemærke, at det forhold, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt, er ikke i sig selv afgørende for, om et forhold er dækket under ejerskifteforsikringen.

Det afgørende er, om der på overtagelsestidspunktet er skader eller nærliggende risiko herfor.

Når der ikke er konstateret alvorlige skader i form af eks. råd nu 9 år efter klagers overtagelse af ejendommen og der alene er konstateret kuldebroer/mørkaftegninger mv., som ikke er usædvanligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion, fastholder DBF, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 21. maj 2015 var forhold ved ejendommens

Ankenævnet *for* Forsikring

5.

102233

ydervægge, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

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.

Klager har den 2. januar 2016 anmeldt, at der er kommet fugt i vindueskarme og lysninger i ejendommen og værst på toiletterne i hver ende af huset. Der anmeldes også fugt i andre vægge og vinduer i ejendommen (bilag C).

Hertil supplerer klager anmeldelsen den 4. januar 2016 og oplyser, at der er fugt i lysninger på badeværelset og ydervægge, hvor tapetet har løsnet sig foruden (bilag D).

Som det fremgår af fotos (bilag F) til besigtigelsesnotatet fra den 15. januar 2016 (bilag E), har besigtigelseskonsulenten konstateret mørke aftegninger/skimmelsvamp i badeværelset og i lysninger/vinduer tilbage til 2016.

Den 1. februar 2016 afviser DBF dækning af det anmeldte forhold (bilag G)

Først den 16. maj 2023 vender klager tilbage og anmelder de samme fugtskader i badeværelset og i vinduer/vindueslysninger, som klager allerede har anmeldt tilbage til 2016.

Når klager anmelder de samme skader, som DBF allerede har afvist dækning af tilbage til 2016, finder DBF derfor, at der er indtrådt forældelse af det anmeldte forhold den 2. januar 2019 og dermed 3 år efter DBF modtog den første anmeldelse af fugtskaderne i ejendommens ydervægge jf. forældelseslovens § 2 og 3.

Klagers krav bør derfor også afvises, da kravet er forældet."

Klageren har i brev af 17/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi købte ejendommen beliggende ... ved købsaftale dateret af 13. marts 2015 og med overtagelse den 21. maj 2015. I medfør af Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnede vi en udvidet 10-årig ejerskifteforsikring ved Selskabet.

Ejendommen er opført i 1910, men sælger totalrenoverede ejendommen i 2012 – 2014 med bl.a. nye indervægge, vinduer, gulve, elinstallationer og gulvvarme i stueetagen. Alle vægge var hulmursisoleret.

Salgsopstillingen vedlægges som bilag 1, forsikringspolice vedlægges som bilag 2, mens tilstandsrapporten, der lå til grund for forsikringen, vedlægges som bilag 13.

Efter indflytningen konstaterede vi, at der kom fugt i vores vindueskarme/lysninger samt vægge på hovedsageligt de to badeværelser i ejendommens stueetage, som er placeret i ejendommens gavlender, jf. Selskabets bilag C. Jeg indsendte en online skadeanmeldelse til Selskabet den 4. januar 2016, jf. Selskabets bilag D. I det ene badeværelse har vi i vores ejertid aldrig benyttet bruse-

ren, hvorfor vi udelukkende har badet i det andet badeværelse. Fugten opstår således uanset om vi bader på badeværelset eller ikke. Udover at vi anmeldte fugt på badeværelserne, så anmeldte vi samtidig, at tapetet ved fodlisterne i stueetagen løsne sig. Den 15. januar 2016 besøgte konsulent for Selskabet, ... ejendommen og anførte at skaden kunne udbedres ved 'korrekt udluftning samt passende opvarmning', jf. Selskabets bilag E. Selskabet afviste at yde dækning den 1. februar 2016 med henvisning til, at der er monteret et vandrør i væggen der danner kondens samt kuldebro, jf. Selskabets bilag G.

Som følge heraf kontaktede jeg [firma] som konstaterede, at der ikke var utætheder i vandrørene. Derefter installerede jeg en fugtstyret ventilator i det badeværelse vi benytter, vaskede løbende væggene ned for skimmel og malede væggene en gang årligt, men til trods herfor opstod der fortsat fugt, hvorfor jeg anmeldte skaden til Selskabet igen den 16. maj 2023, jf. Selskabets bilag H.

Selskabet sendte [selskabets konsulent 2] ud som besøgte ejendommen hhv. den 7. juli 2023 og 15. august 2023, jf. bilag 3 og bilag 4. Det fremgår af bilag 3, s. 8-11, at der på det badeværelse der benyttes ses tydelige tegn på opfugtning af indervæggen, mørke plamager på væggen bag vaskeskabet samt at der på flere af indervæggene toilettet måles forhøjet fugt. Derudover måles der forhøjet fugt flere steder i soveværelset samt i stuen bag sofaen. Endvidere blev der målt forhøjet fugt i den gamle ydermur. Ydermere er det i bilag 4, s. 8-9 beskrevet at [konsulent 2] målte forhøjede fugt i vinduesfalsen, vindueskarmen og på indervæggen på det badeværelse der benyttes. [konsulent 2] har ved sin gennemgang af ejendommen konstateret, at skaderne skyldes konstruktionsfejl i ydervæg og vinduesfals. Jeg anmodede [murermester] om hans bistand i sagen og han besøgte ejendommen den 15. august 2023 sammen med [konsulent 2]. Det er hans vurdering, at såfremt skaderne ikke udbedres vil det give endnu større fugtskader og skimmelsvamp, jf. bilag 6.

Den 4. oktober 2023 afviste Selskabet forsikringsdækning under henvisning til, at de anmeldte forhold ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadesbegreb i forsikringsvilkårenes pkt. 3.1., jf. Selskabets bilag J. Jeg klagede over Selskabets afvisning den 7. februar 2024, jf. bilag 9, som de fastholdt den 30. april 2024, jf. bilag 8. Herefter skrev jeg den 27. maj 2024 til Selskabet og rykkede den 6. juli 2024 for et svar i sagen, jf. bilag 11. Efterfølgende påklagede jeg Selskabets afgørelse til deres interne klageafdeling, jf. bilag 10, hvorefter jeg påklagede afgørelsen til Ankenævnet for Forsikring.

3. Skade

Det anerkendes, at det påhviler mig som klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 21.

maj 2015 var forhold ved ejendommen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Følgende fremgår af forsikringsvilkårenes pkt. 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 udvik-

le sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger'. [Min understregning].

Det skal i den forbindelse fremhæves, at [konsulent 2] har konstateret, at skaderne bl.a. skyldes konstruktionsfejl bestående i manglende fugtspærre og at den fugtspærre der imidlertid er under den nye indervæg, er pudset over med 3 cm tykt vægpuds, hvorved der skabes opstigende grundfugt på indersiden af indervæggene. Endvidere konstaterede han, at konstruktionsfejlen resulterer i en øget kuldebrosproblematik, jf. bilag 3 og 4. Tilsvarende konkluderede [fugttekniker] fra [fugtfirma], at skaderne skyldes konstruktionsfejl bestående i, at den midterste væg burde være fjernet i forbindelse med sælgers renovering af ejendommen, og at det inderste pudslag er pudset over fugtspærren, hvorved grundfugten kan trænge op, jf. bilag 12. Idet der er en væg mellem yder- og indervæggen som burde være fjernet, men som imidlertid falder sammen og der derved trænger fugt ind i væggene, samt at den fugtspærre der er under den nye indervæg er pudset over med 3 cm tykt vægpuds hvorved der skabes opstigende grundfugt, så er der således konstateret konstruktionsmæssige forhold, som adskiller sig fra forholdene i tilsvarende ejendomme af samme alder. Endvidere har [murermesteren] som nævnt vurderet, at skaderne skyldes manglende fugtspærre og at hvis der ikke sker udbedring, så vil det medføre endnu større fugtskader og skimmelsvamp, jf. bilag 6.

Både [konsulent 2], [fugttekniker] og [murermester] konkluderer dermed, at skaderne bl.a. skyldes en manglende bygningsdel (fugtspærre), hvilket i henhold til forsikringsvilkårenes pkt. 3.1. kan betegnes som værende en 'skade', såfremt den manglende bygningsdel nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Der er tale om en manglende fugtspærre i væggene, som utvivlsomt nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed, idet væggene

Det gøres gældende, at der er tale om en manglende fugtspærre i væggene, som utvivlsomt nedsætter ejendommens værdi i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand idet væggene gradvist nedbrydes af fugten hvilket bevirker betydelig skimmelvækst til følge. Desuden medfører den forhøjede fugt – og den deraf foranlediget skimmelvækst – at ejendommens brugbarhed nedsættes i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, idet vi til sidst ikke vil kunne opholde os i ejendommen længere grundet den sundhedsmæssige risiko der er forbundet med skimmelvækst. Skadesbegrebet i forsikringsvilkårenes pkt. 3.1. (bilag 2) er således opfyldt.

Det skal desuden fremhæves, at den omstændighed, at det af obs-punkterne i hustypebeskrivelsen i tilstandsrapporten (bilag 13) fremgår, at 'De murede yder- og indervægge har ved overgangen til

fundament fugtspærre (fugtbeskyttende lag af f.eks. asfaltpap). Hvis fugtspærren mangler eller er nedbrudt, kan det medføre opfugtning på grund af opstigende grundfugt (...) [min understregning],

på ingen måde kan fritage Selskabet fra at dække den manglende fugtspærre i væggene. Det fremgår direkte af hustypebeskrivelsen, at yder- og indervæggene har fugtspærre, hvorfor man som køber har en berettiget forventning herom. At det tillige fremgår hvad det kan betyde, såfremt der ikke er en fugtspærre, ændrer på ingen måde på, at Selskabet ikke kan fraskrive sig ansvaret for at dække den manglende fugtspærre. Selskabet dækker skjulte fejl og mangler, som ikke er blevet oplyst ved salget, eller ikke kunne have været opdaget ved en almindelig besigtigelse. Skaderne var ikke oplyst ved købet af ejendommen og ej heller nævnt i tilstandsrapporten (bilag

13). Som køber af ejendommen kunne vi desuden på ingen måde ved nogen form for besigtigelse have konstateret, at der imidlertid ikke var en sådan fugtspærre i væggene.

Det pudslag, som er pudset over fugtspærren medfører, at grundfugten kan trænge op, jf. bilag 3, bilag 4 og bilag 12. Både [konsulent 2], [fugttekniker] fra [fugtfirma] og [murermester] konkluderer således, at der vil være nærliggende risiko for skade, såfremt forholdet ikke udbedres, hvorfor det gøres gældende, at skadesbegrebet i forsikringsvilkårenes pkt. 3.1. (bilag 2) er opfyldt.

[Konsulent 2] konkluderede, at de anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen, da der ikke er ændret på murværket siden sælgers renovering, jf. bilag 3 og 4. Dermed kan det konkluderes, at forsikringsvilkårenes pkt. 3.5. tillige er opfyldt.

Jeg skal desuden understrege, at jeg mener, at sælger skulle have monteret en fugtspærre i forbindelse med hans totalrenovering af ejendommen i 2012 – 2014. Jeg henviser i den forbindelse til s. 58 i Murerhåndbogen fra 2011 som vedlægges som sagens bilag 7 hvori kravene til en fugtspærre beskrives.

4. Forældelse

Det bestrides, at der er indtrådt forældelse, idet jeg skal understrege, at det var Selskabet selv, der den 1. februar 2016 angav, at årsagen til skaden var utætte vandrør og at udbedring skulle foretages ved udluftning. Jeg lyttede til Selskabets vurdering, hvorfor jeg fik undersøgt for utætte vandrør, installerede en fugtstyret ventilator på badeværelset samt luftede endnu mere ud. Da jeg imidlertid kunne konstatere, at dette ikke afhjalp skaderne på nogen måde, så anmeldte jeg endnu en gang skaderne den 16. maj 2023, hvorefter Selskabet foretog genbesigtigelse hhv. den 7. juli 2023 og 15. august 2023 hvor man desuden konstaterede helt andre årsager til skaderne end de, som Selskabet

først havde vurderet. Det gøres derfor gældende, at forældelsesfristen først skal regnes fra den 30. august 2023 som er det tidspunkt, hvor [konsulent 2] udfærdigede sine besigtigelsesnotater (bilag 3 og bilag 4) og dermed klarlagde årsagen til skaderne."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Af skadesanmeldelse af 2/1 2016 fremgår bl.a.:

"Vedr. fugt i vores hus som vi købte i sommers.

Der er kommet graverende fugt, i vores vindues karme/lysninger + vægge værst på toiletterne som er placeret i hver sin ende af huset (i gavlenderne) der er også lidt i nogle af de andre vægge og vinduer, slet ikke på samme vis som i gavlenderne. Det startede, som jeg også kommenterede, mens jeg ventede på at, få varmen i huset til at virke.

På det toilet hvor det er værst lufter jeg kraftigt ud ca. 2 gange 10 min. morgen og aften, og selvfølgelig også hvert bad.

Det er som om det bliver værre jo koldere det er uden for, som om der er en kuldebro.

Ankenævnet for Forsikring

10.

102233

Jeg troede i starten at det var fordi vi badede derinde, på badeværelset i den anden ende af huset, har vi aldrig badet og bruger det kun som gæstetoilet, men der kommer det også nu.

Jeg har også bemærket at noget af tapetet er begyndt at løsne sig nede ved fodlisterne rundt om i huset.

Jeg har prøvet at rense det af med algerens, male det igen, og skrue endnu mere op for varmen og lufte mere ud men det kommer hurtigt igen. Jeg er nu bange for at det skal sætte sig og blive til skimmelsvamp.

Er der ikke mulighed for at i kan sende en af jeres specialister/håndværkere ud og se på det, så vi kan få fundet den rigtige måde på at få det løst på, inden nogen bliver syge."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 15/1 2016 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold:

Fugt ved lysninger især i bad.

Beskrivelse:

FT kunne ved besigtigelsen oplyse, at vi tidligere har haft en skade på huset omkring husets varme anlæg, hvor der i en længere periode ikke har været opvarmet i huset.

Sælger der har ejet huset siden 2004 har igennem sin ejertid totalrenoveret huset og i øvrigt foretaget almindeligt vedligehold.

FT oplyste at han af sælger har fået oplyst at der indvendigt er monteret en letbeton væg mod alle ydervægge og der imellem den gamle massive ydervæg og letbeton væggen er isoleret med papiruld.

Først besigtigede vi huset badeværelse i stueetagen, hvor FT havde konstateret skimmeldannelse ved vinduers lysning. Billeder 2-3-4-5-6-7-8

Væggen var opfugtet ude ved vinduet, hvor den massive mur er og tør indefter, hvor den nye letbetonvæg begynder. Billeder 9-10-11

FT kunne også vise mig at der forneden ved gulvet på væggen var tegn på opfugtning. Billeder 12-13-14.

Der er formentlig monteret vandrør i væggen og der vil fra den kolde slange være risiko for kondensdannelse.

Jeg kunne ved termoruden konstatere kondensdannelse, hvilket tyder på en høj luftfugtighed, hvilket mine målinger også kunne bevise. Billeder 15-16-17-18

Badeværelset havde en temperatur på omkring 20 grader og en luftfugtighed på omkring 60%

Der er ikke etableret ventilering i badeværelset, hvilket derfor kun er muligt ved åbning af vinduet.

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

102233

FT viste mig at der ved andre vinduer var mindre tegn på skimmeldannelse ved vinduer. Billeder 22-23-24

Stuen havde en temperatur på omkring 20 grader og en luftfugtighed på omkring 56%

...

Hvad er årsagen – husk begrundelse:

Da man har renoveret huset indvendig, har man ikke taget højde for at få adskilt ydermur og indermur med en kuldebros adskillelse.

Tilstandsrapport:

Er det anmærket i tilstandsrapporten: nej

Hvis ja – under hvilket punkt og er det fyldestgørende:

Udbedring:

Hvad er udbedringen af det skadet og evt. følgeskader:

Korrekt udluftning samt passende opvarmning.**Interne bemærkninger:**

Hvad er oplyst af dig ved besigtigelsen:

Jeg gav FT en grundig instruktion i hvordan man opvarmer og ventilere en bolig især i vintertid.

Kondens og skimmeldannelse vil blive minimeret hvis man holder en passende lav fugtighed samt en temperatur på omkring 21 grader.

Hvad er oplyst til dig ved besigtigelsen:

FT var glad for mine anvisninger og ville følge mine råd.

Vi blev enige om at sagen hermed afsluttes."

Af selskabets afgørelse af 1/2 2016 fremgår bl.a.:

"Jeg har behandlet jeres sag, efter [konsulent 1] den 15. januar 2016 har besigtiget jeres ejendom.

Ved besigtigelsen konstaterer vores konsulent, at væg i badeværelse er opfugtet ved vindue, samt forneden. Der ses kondensdannelse ved vinduet.

Det vurderes, at årsagen til den opfugtet væg i badeværelset skyldes monteret vandrør i væggen, der danner kondens fra den kolde slange, samt kuldebro.

Kuldebro betyder at væggene er massive uisolerede vægge, og når den varme fugtige indeluft rammer de kolde vægflader, dannes der derfor kondens på den indvendige side.

Som oplyst er vores konsulent, er der ikke tale om et forhold, der har konstruktiv betydning for ejendommen. Kuldebroer afviger ikke væsentligt fra tilsvarende ejendomme, og betragtes ikke som en skade i forsikringsmæssig forstand jf. forsikringsbetingelserne punkt 3.1."

Af skadesanmeldelse af 16/5 2023 fremgår bl.a.:

"Jeg har stadig fugtskader/svamp/skimmelsvamp eller hvad det er til trods for jeg har fulgt jeres sidste anvisninger. Jeg har fået tjekket at der ikke er utætheder i mine vandrør. Jeg har monteret en elektrisk ventilator der automatisk starter ved fugt i rummet. Jeg åbner altid vinduet når vi er i bad og har det åbnet mindst 10 min efter. Jeg lufte ud hver morgen, og igen når vi kommer hjem

fra arbejde og igen når vi har badet om aftenen. Jeg plejer at rense det så godt jeg kan her sidst i Maj når fugten er ude af murene, så holder det til vi når til efteråret, det bliver så gradvist værre til vi igen når foråret. Det kan ikke passe det skal være sådan. Der må mangle noget fugtspærre når det er flere steder end bare ved et vindue. Tænker der er noget tidlig ejer har lavet forkert under den gennemgribende renovering huset fik lige inden vi overtog det. Vil i kontakte mig for nærmere undersøgelse/udbedring af dette."

Af besigtigelsesnotat af 30/8 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Grundfugt i indervægge i hele huset.

Genbesigtigelse af skader fra 2015, som tidligere er besigtiget d.15-01-2016.

Forsikringstager (FT) oplyser:

Sælger havde totalrenoveret huset bl.a. med nye indervægge i hele huset, hvor væggene endnu ikke var malet og kun med vægfilt, da FT første gang fik fremvist huset.

FT har siden vores besigtigelse i 2016 fået monteret fugtstyret udsugning på badeværelset.

FT har fået undersøgt vandinstallationen for utætheder.

FT har flere gange repareret løst tapet og malet væggene i stuen og i soveværelset samt vasker jævnligt væggene ned for mørke plamager/ skimmel.

Konklusion

Årsagen tilskrives konstruktionsfejl og dårlig håndværksmæssig udførsel:

Der er konstruktionsfejl i vægkonstruktionen pga. forbindelse mellem den gamle ydervæg og den nye indervæg uden fugtadskillelse eller fugtsikring. Forbindelsen sker via opfyld af mørtelspild mv. i bunden mellem murene. Ligeledes er der ingen fugtsikring mellem den gamle ydervæg og den udvendige skalmur, så den gamle ydermur opfugtes af vandpåvirkning fra bagsiden af skalmuren/ den udv. gavlmur. Herved afgiver skalmuren fugt til den gamle ydervæg, som leder fugt op og indtil den nye indervæg, som herved bliver opfugtet. Dette viser sig særligt i vestgavlen, hvor den udv. gavlmur jævnligt får slagregn og der er kraftig vandpåvirkning fra bagsiden af skalmuren/ den udv. gavlmur.

Samtidigt er den vandrette fugtspærre under den nye indervæg pudset over med 3cm tykt vægpuds, hvorved der også skabes forbindelse til fundamentet og grundlag for opstigende grundfugt på indersiden af indervæggene.

Konstruktionsfejlen resulterer også i øget kuldebrospøblematik, men dette har ikke indvirkning på fugtmålingerne fra besigtigelserne nu i sommerperioden.

Den gamle ydermur er fra husets oprindelse, hvor den udvendige skalmur vurderes fra 1980'erne og den nye indervæg er muret i perioden 2004-2014 under sælgers totalrenovering. Her er renoveringen af murværket ikke udført efter sædvanlige byggemetoder.

Der er følgeskader i form af løsnet tapet og mørke plamager/ sortsværte særligt i badeværelset ved vestgavlen.

Anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen, da der ikke er ændret på murværket siden sælgers totalrenovering.

Der var ikke lovkrav om fugtsikring ved husets oprindelse i 1910, som er gældende for huset, selv om den store totalrenovering af udført indenfor de sidste 20 år."

Af besigtigelsesnotat af 30/8 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Fugtproblemer i vinduesfalsene i badeværelsesvinduet.

Genbesigtigelse af skader fra 2015, som tidligere er besigtiget d.15-01-2016.

Forsikringstager (FT) oplyser:

Sælger havde totalrenoveret huset bl.a. med nye indervægge i hele huset, hvor væggene endnu ikke var malet og kun med vægfilt, da FT første gang fik fremvist huset.

FT har siden sidste besigtigelse fået monteret fugtstyret udsugning på badeværelset.

FT har fået undersøgt vandinstallationen for utætheder.

FT har flere gange repareret løst tapet og malet væggene i stuen og i soveværelset samt vasker jævnligt væggene ned for mørke plamager/ skimmel.

Konklusion

Årsagen tilskrives konstruktionsfejl i ydervæg og vinduesfals.

Der er konstruktionsfejl i ydervæggen, da der ikke er nogen fugtspærre over vinduet og der hverken er fugtspærre eller kuldebrosisolering i de murede vinduesfals. Her er der tilmed bare pudset hen over den gamle ydervæg, så den også fugtpåvirker vinduesfalsene.

Herved er vinduesfalsene en stor kuldebro, som hele tiden opfugtes af vandpåvirkningen fra bagsiden af den udv. skalmur/gavlmur og via den gamle ydervæg, hvorved der også måles forhøjet fugt i alle vinduesfals og vindueskarmen er kraftigt opfugtet midt om sommeren.

Den gamle ydermur er fra husets oprindelse, hvor den udvendige skalmur/skalmur vurderes fra 1980'erne og den nye indervæg med murede vinduesfals er fra perioden 2004-2014 under sælgers totalrenovering.

Her er renoveringen af murværket ikke udført efter sædvanlige byggemetoder.

Ankenævnet for Forsikring

15.

102233

Der er følgeskader i form af løsnet tapet og mørke plamager/ sortsværte særligt i badeværelset ved vestgavlen.

Anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen, da der ikke er ændret på murværket siden sælgers totalrenovering.

Der var ikke lovkrav om fugtsikring ved husets oprindelse i 1910, som er gældende for huset, selv om den store totalrenovering er udført indenfor de sidste 20 år."

Af selskabets afgørelse af 4/10 2023 fremgår bl.a.:

"Jeg har behandlet din anmeldelse, efter forholdet er genbesigtiget af [konsulent 2] d. 7. juli samt 15 August.

Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning af de anmeldte forhold

Følgende forhold blev anvist/besigtiget.

1. Grundfugt indervæg
2. Fugtspærre pudset over

Fra anmeldelsen - vedr. genoptagelse af din sag d. 16. Maj 2023 fremgår følgende:

"...

Forhold 1

Anmeldte forhold findes i litra A hovedhuset- som er et ældre stuehus til nu nedlagt landbrug. Ejendommen er opført i 1910 jf. tilstandsrapportens oplysninger.

Fra salgsoptstillingen v. Dansk Ejendomsrådgiverforening fremgår bl.a. følgende:

'Total renoveret stuehus i 2012 - 2014 nyt tag, døre og alu/trævinduer, vindskeder og stem i eternit og godt isoleret med papiruld. Vognport, to staldlænger indrettet til hunde, stort værksted, og bygning forberedt til heste, 13 løbegårde samt gode markforhold opdelt i 3 fælder lige ved bygningerne med el og vand'

Det skal oplyses at vi ved gennemgang af sagen ikke har kunne tilgå byggesagen, hverken på [web-adresser]

Der er tale om en genbesigtigelse af forhold konstateret af dig helt tilbage til d. 24. september 2015 (anmeldt d. 4. januar 2016) og besigtiget af Dansk Boligforsikring d. 15. januar 2016.

Vores konsulents gennemgang:

Vores konsulent oplyses ved besigtigelsen at sælger havde totalrenoveret huset, bl.a. med nye indervægge i hele huset, hvor væggene endnu ikke var malet og kun med vægfilt, da du første gang fik fremvist huset.

Siden sidste besigtigelse for 7½ år siden, har du fået monteret fugtstyret udsugning på badeværelset, herudover har du fået undersøgt vandinstallationen for utætheder.

Du har fået repareret løst tapet og malet væggene i stuen og i soveværelset og vasker jævnligt væggene ned for mørke plamager/ skimmel.

Ydervæg med skalmur og ny indervæg vurderes således udført:

- 11cm udvendig skalmur/ gavlmur
- 18cm oprindelig ydermur
- 11cm indervæg
- 3cm vægpuds
- Kantisolering
- Betongulvplade m. gulvvarme

Ydervæg i badeværelset:

Ved gennemgangen i badeværelset fremstår dette med tydelige tegn på opfugtning af indervæggen. Der bag vaskeskabet på væggen, mørke plamager.

Der foretages på stedet fugtmåling- og ved indervæg på toilettet måles der forhøjet fugt. På væggen over sokkelklinken ved soveværelsesdøren, ses der en lille mørk plamage.

Indervæggen ved soveværelsesdøren, måles også med forhøjet fugt.

Ydervæg i soveværelset:

Der ses umiddelbart ingen skader- soveværelset fremstår også forholdsvis nymalet.

I fodlisten helt ude i hjørne mod ydervæg foretages fugtmåling og denne viser moderat/forhøjet fugt.

På ydervægge tæt ved døren til badeværelset, måles der forhøjet fugt - men der ses ingen skade.

Fugtspærre i ydervæg i stuen:

Konsulenten oplyses at du i stuen periodevis har oplevet problemer med løst tapet. Der ses dog ingen skader pt. hvilket kan tilskrives at du har udbedret og malet i stuen i år. Bag sofaen, som var rykket ud fra væggen, kan der måles noget forhøjet fugt.

Det blev på stedet aftalt at der skulle udføres et mindre destruktivt indgreb i muren bag fodlisten:

Her kan ses at den vandrette fugtspærre er dækket af 3cm vægpuds, men er ellers placeret i gulvhøjde i kalkstensindervæggen.

Randisolering ved gulvpladen ses udført indenfor vægpuds, hvorved vægpudsen har forbindelse ned til fundamentet.

Vest gavlen udvendigt:

Denne fremstår med udført tyndpuds og uden tegn på fugt- eller skade i øvrigt.

Det aftales på stedet at udføre destruktivt indgreb:

Ved destruktivt indgreb, ses den gamle ydervæg med krakeleret tyndpuds lige indenfor den udvendige skalmur. Den gamle (oprindelige) ydermur måles med forhøjet fugt, og der måles ikke tegn på fugt i den udvendige skalmur. Der ses også nogle mørtelrester - og jord mellem udvendig

Ankenævnet *for* Forsikring

17.

102233

skalmur- og den gamle oprindelige ydervæg. Den gamle ydervæg består af ½ stens mur og en sten på højkant indvendigt. uden nogen udført hulmursisolering. Der ses ingen fugtspærre i den udvendige skalmur eller gamle ydervæg, og der ses også her er der er jord- og mørtelrester.

Konklusion:

Den gamle ydermur er fra husets oprindelse dvs. 1910, hvor den udvendige skalmur vurderes at være fra 1980'erne. Det bemærkes, som oplyst indledningsvist, at det ikke har været muligt at tilgå byggesagen- og derved få bekræftet disse oplysninger.

Den nye indervæg er muret i perioden 2004-2014 under sælgers totalrenovering. Her er renoveringen af murværket ifølge vores konsulent ikke udført efter sædvanlige byggemetoder.

Din ejendom er opført i 1910, og husets oprindelige ydermure er udført som ½stens mur og en sten på højkant indvendigt.

Der var ikke lovkrav, om fugtsikring ved ejendommens opførelse i 1910, som er gældende for hele huset.

Det er sædvanligt for huse af denne type, at der er kuldebroer og kan være periodevis skimmel og det anmeldte forhold, kan ikke siges at afvige fra, hvad der sædvanligvis må forventes i et tilsvarende hus af samme alder.

Forholdet er beskrevet i tilstandsrapportens hustypebeskrivelse under OBS-punkter- Fundament/gulve på side 3.

'De murede yder- og indervægge har ved overgangen til fundament fugtspærre (fugtbeskyttende lag af f.eks. asfaltpap). Hvis fugtspærren mangler eller er nedbrudt, kan det medføre opfugtning på grund af opstigende grundfugt. Fugten kan trænge op i bunden af den nederste del af murstensvæggen. Dette kan medføre mørkfarvning. På grund af det massive murværk kan der også være en kuldebro (koldt område) ved de indvendige vindueslysninger og dørhuller, som kan medføre mørkfarvning*.*

Der er målt forhøjet fugt i badeværelset, hvilket er forventeligt, trods der udluftes kraftigt -vil man altid kunne måle fugt.

Kondensdannelsen sker på nogle uorganiske overflader, som ikke bliver skadet af fugten og den mindre skimmelvækst er uskadelig for bygningen.

Forholdet er først genanmeldt 7 ½ år efter sidste afvisning, og der er ikke sket nogen betydeligt følgeskader siden da.

Der er alene konstateret der har været lidt løsnet tapet og nogle mørke plamager/ sortsvarte særligt i badeværelset ved vest-gavlen.

Der er ikke konstateret nogen fejl ved de oprindelige, bygningsdele - som er udført jf. dagældende udførelsesmetoder.

Efter gennemgang af din sag, må det konkluderes, at de anmeldte forhold omkring fugtpletter/lidt skimmel, ikke er forhold, der opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb jf. betingelsernes pkt. 3.1. Forholdet dækkes derfor ikke.

Udvidet dækning

Forsikringen er tegnet med udvidet dækning - betingelsernes punkt 16.

Denne dækker jf. betingelsernes punkt 16.1 følgende:

'Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen byggelov og dertil hørende offentligtretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, By-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser til pkt. 16.1:

a) ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt.

b) Forhold vedrørende manglende loftshøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1.'

I nærværende sag er der umiddelbart ikke tale om nogle ulovlige bygningsindretninger- og/eller konstruktioner.

Det er heller ikke belyst at ejendommen, er så omfattende ombygget, at nyere bygningsreglementer i øvrigt skal følges, ved tidligere ejers modernisering af ejendommen.

Udførelses/opførelsestidspunktet af den oprindelige bygning i 1910, er fra før bygningsreglementer mv, blev lavet.

Af sælgeroplysningerne side 16 punkt 1.2/1.3, fremgår at stuehus er totalrenoveret dette er med byg overalt og dette er sket uden bygningsmyndighedernes tilladelse.

Da det ikke er belyst at der skulle være tale om ulovlige bygningsindretninger- og der ikke foreligger nogen afslag fra myndighederne (kommunen), hvilket er en betingelse for dækning, under den udvidet forsikring, så kan forsikringen ikke tilbyde dækning til fugtsikring af huset- hvilket i øvrigt ville være en forbedring af ejendommen som den er købt.

Forhold 2

Den pudsede vinduesfals vurderes udført således:

- Udvendig skalmur/facademur
- Oprindelig ydermur
- Ny indervæg m/3cm puds
- 3cm puds i vinduesfals
- Udv. /indv. gummifuger
- Vindue

Det ses ved gennemgangen af de er brune plamager, 10cm fra vindueskarmen og ind på alle vinduesfalsen. Malingen som tidligere har været påført, er ved aftørring vasket/slidt væk.

Der måles forhøjet fugt, midt på vinduesfalsen ude helt ved vindueskarmen. Samme måles i overhjørnet på vinduesfalsen.

I ydermuren, udføres på stedet et destruktivt indgreb, hvor des ses at der ingen fugtspærre, eller kuldebrosisolering af i den muret vinduesfals og den gamle ydervæg står ind i vægpudsen i vinduesfalsen.

Over vinduet ses der heller ingen fugtspærre udført. Under vinduet ses den udvendige gummifuge helt intakt.

Konklusion

Ved tidligere ejers renovering, har man ikke fugt- og kuldebros isoleret vindueskonstruktionen/falserne.

Det var der heller ikke krav om man skal gøre, ved en vinduesrenovering.

Der blev ved besigtigelsen, ikke konstateret nogle nævneværdige forhold - herunder ses der ingen konkrete skader de steder der blev hul udtaget.

Forholdet må tilskrives en kuldebro.

Ved en kuldebro vandrer kulden udefra igennem konstruktionen, indtil den mødes med den varme og fugtige luft indefra.

Dermed opstår der kondens, hvilket kan føre til skimmelsvamp, der ofte ses ved vinduer og hjørner.

Man kan minimere dannelsen af kondens og dermed også skimmelvæksten ved at sikre god udluftning og opvarmning. Den fugtige inde luft skal nemlig minimum en gang i døgnet skiftes ud, så den ikke kondenserer på de kolde flader. Skimmel kan vaskes ned med desinficerende rengøringsmidler.

Du kan læse mere herom på vores hjemmeside ...

Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning, da det ikke er et forhold, der afviger væsentligt fra tilsvarende ejendomme i almindelig god vedligeholdelsesstand,

Jeg henviser til dine forsikringsbetingelser pkt. 3.1.

Udvidet dækning

Forsikringen er tegnet med udvidet dækning - betingelsernes punkt 16.

Denne dækker jf. betingelsernes punkt 16.1 følgende:

'Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen byggelov og dertil hørende offentligtretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser til pkt. 16.1:

a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt.

b) Forhold vedrørende manglende loftshøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1.'

I nærværende sag er der umiddelbart ikke tale om nogle ulovlige bygningsindretninger- og/eller konstruktioner.

Det er heller ikke belyst at ejendommen, er så omfattende ombygget, at nyere bygningsreglementer i øvrigt skal følges, ved tidligere ejers modernisering af ejendommen.

Udførelses/opførelsestidspunktet af den oprindelige bygning i 1910, er fra før bygningsreglementer mv, blev lavet.

Af sælgeroplysningerne side 16 punkt 1.2/1.3, fremgår at stuehus er totalrenoveret dette er med byg overalt og dette er sket uden bygningsmyndighedernes tilladelse.

Da det ikke er belyst at der skulle være tale om ulovlige bygningsindretninger- og der ikke foreligger nogen afslag fra myndighederne (kommunen), hvilket er en betingelse for dækning, under den udvidet forsikring, så kan forsikringen ikke tilbyde dækning til forbedring af kuldebros problematikken ved vinduet, hvilket ville være en forbedring af ejendommen som den er købt.

Såfremt du fortsat er uenig i vores afgørelse, har du mulighed for at klage til vores interne klageafdeling. I så fald bedes du beskrive din uenighed, og hvad du ønsker at opnå.

Beskrivelsen kan fremsendes til: ..."

Af udtalelse af 15/2 2024 fra murermesteren fremgår bl.a.:

" Sammen med [byggesagkyndig] besigtigede jeg ejendommen ... d. 15. aug. 2023.

Det var tydeligt, at de fleste af skaderne i stueetagen opstår ved gulve og vinduer på grund af manglende pap/ fugtspærre.

Ved murværk hvor der er dobbelt mur mellem ydermur og indervæg og de steder hvor der er tredobbelt murværk uden isolering giver det store problemer med fugtskader.

Bliver det ikke udbedret vil det give endnu større fugtskader og skimmelsvamp."

Af udateret rapport fra fugtfirmaet fremgår bl.a.:

"Konstruktionernes opbygning:

Stueplan.

Rum: Alle rum.

Gulv: Klinker/trægulv på beton videre opbygning og tykkelse ukendt.

Loft: ikke relevant for denne skade

Skillevægge: Maling - tapet på tungevægge.

Ydervægge: Maling, tapet, puds ca. 3cm, 11cm mursten, 18cm oprindelig murstensvæg, 11cm skalmur i mursten.

[fugtfirma] gør opmærksom på, at det ikke er lige meget hvilken komplettering der vælges ved re-etablering, da det kan ændre konstruktionens evne til at transportere eller optage fugt.

Synlige skader:

Synlig vækst:

Der er observeret synlig vækst på flere ydervægge og i vinduesfalse.

Stueplan.

Konklusion af gennemlæsning af rapporter fra Dansk Boligforsikring.

Huset er renoveret af flere gange, hvilket har medført at der står 3 ydermure. Da den inderste ydervæg er blevet opsat, burde den midterste være fjernet. Dette medvirker til at kondens i hulmure ikke kan vandre ud igennem ydermuren. Der er ligeledes observeret at det inderste pudslag er pudset over fugtspærren, hvilket gør at grundfugten kan trænge op. Dette er efter min mening klar fejl

konstruktion, da det ikke er muligt at håndtere fugten deri.

I vinduesfalse er der ikke lave kuldebrosisolering, dette medvirker til at den indvendige mur bliver kold, og der opstår kondens. Dette er en klar fejlkonstruktion.

Disse problemer er ikke mulige at stoppe med extra udluftning, men bør udbedres.

Min konklusion er baseret udelukkende på tidligere rapporter udført af Dansk Boligforsikring. Disse virker begge til at være meget grundige, og velbeskrevet."

Af tilstandsrapport af 14/1 2015 fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

23.

102233

"

Generelle oplysninger

Hvor mange år har du ejet ejendommen?

Siden 2004

I hvilken periode har du boet på ejendommen?

Siden 2004

Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)?

☒ ☐ ☐

Hvis ja, hvilke og hvornår?

Stuehus og stalt renoveret løbende. Øvrige bygninger løbende vedligeholdt.

Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?

☐ ☒ ☐

Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg?

☒ ☐ ☐

Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?

Medbyg overalt

Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:

"

Af salgsoptstilling fra 2015 fremgår bl.a.:

"Totalrenoveret hobbyejendom ... Total renoveret stuehus i 2012-2014, nyt tag, døre og alu/trævinduer, vindskeer og stern i eternit og godt isoleret med papiruld ... Der er gulvvarme i hele stueetagen".

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."

Nævnet har fået forelagt overslag af 21/8 2023 på 100.900 kr. for udbedring af fugtskader i murværk ved indsprøjtning af Vandex mod opstigende fugt.

Ankenævnet for Forsikring

24.

102233

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et stuehus i en landejendom fra 1910. Der er i 1980'erne tilføjet ny skalmur uden på den oprindelige ydervæg og tidligere ejer har i perioden 2004-2014 muret nye indervægge af letbeton og udskiftet blandt andet tag, alle gulve og vinduer. Klageren overtog den forsikrede ejendom den 21/5 2015, og den 2/1 2016 anmeldte klageren, at der var fugt i vindueskarme og vægge. Den 15/1 2016 besigtigede selskabet ejendommen. Den 1/2 2016 afviste selskabet dækning med henvisning til, at der var tale om kondens og kuldebroer uden konstruktiv betydning for ejendommen. Den 16/5 2023 anmeldte klageren fugtskader og skimmelsvamp. Den 7/7 2023 og den 15/8 2023 genbesigtigede selskabet ejendommen. Det blev ved besigtigelserne aftalt at udføre et destruktivt indgreb i muren bag fodliste i stuen, hvor det sås, at den vandrette fugtspærre var dækket af 3 cm vægpuds, hvorved vægpudsen havde forbindelse til fundamentet. Der blev udført destruktivt indgreb i vestgavlen udvendigt, hvor det sås, at der ikke var hulrumsisolering i den gamle ydervæg og ingen fugtspærre i gammel ydervæg og ny skalmur. Der blev udført destruktivt indgreb i ydermuren ved vindue, hvor det sås, at der ikke var nogen fugtspærre, eller kuldebrosisolering i den murede vinduesfals, og den gamle ydervæg stod ind i vægpudsen i vinduesfalsen. Den 4/10 2023 afviste selskabet dækning med henvisning til, at der ikke var krav om fugtsikring i 1910, og at det er sædvanligt med kuldebroer og skimmel i tilsvarende huse fra dengang. Den 5/9 2024 indbragte klageren sagen for nævnet. Klageren ønsker, at selskabet dækker fugtskader og udbedrer årsagen til fugten.

Klageren har anført, at "det bestrides, at der er indtrådt forældelse, idet jeg skal understrege, at det var selskabet selv, der den 1. februar 2016 angav, at årsagen til skaden var utætte vandrør og at udbedring skulle foretages ved udluftning. Jeg lyttede til selskabets vurdering, hvorfor jeg fik undersøgt for utætte vandrør, installerede en fugtstyret ventilator på badeværelset samt luftede endnu mere ud. Da jeg imidlertid kunne konstatere, at dette ikke afhjalp skaderne på nogen måde, så anmeldte jeg endnu en gang skaderne den 16. maj 2023, hvorefter selskabet foretog genbesigtigelse hhv. den 7. juli 2023 og 15. august 2023 hvor man desuden konstaterede helt andre årsager til skaderne end de, som selskabet først havde vurderet. Det gøres derfor gældende, at forældelsesfristen først skal regnes fra den 30. august 2023 som er det tidspunkt,

hvor [konsulent 2] udfærdigede sine besigtigelsesnotater (bilag 3 og bilag 4) og dermed klarlagde årsagen til skaderne".

Klageren har anført, at huset var totalrenoveret, da han overtog det, med nye indervægge, nye vinduer, nye gulve, nyt el, nyt gulvvarme og nyt tag. Han var i den tro, at han købte et stort set "nyt" hus. Klageren har anført, at den manglende fugtspærre udgør en manglende bygningsdel, som skal dækkes af ejerskifteforsikringen. Klageren har anført, at det adskiller sig fra forholdene i tilsvarende ejendomme af samme alder, at væggen mellem yder- og indervæggen burde være fjernet, og at fugtspærren under den nye indervæg er pudset over med 3 cm tykt vægpuds, hvorved der skabes opstigende grundfugt.

Selskabet har anført, at klagerens eventuelle krav var forældet forud for, at klageren anmeldte de samme fugtskader i badeværelset og i vinduer/vindueslysninger, som klager allerede havde anmeldt i 2016. Selskabet har anført, at selskabets konsulent ved besigtigelsen i 2016 vurderede, at årsagen til fugten var, at sælgeren ved renovering af ejendommen ikke havde taget højde for at få adskilt ydermur og indermur med kuldebros adskillelse. Ved besigtigelsen i 2023 konkluderede konsulenten, at der er konstruktionsfejl i vægkonstruktionen, idet forbindelsen mellem den gamle ydervæg og den nye indervæg er uden fugtadskillelse.

Selskabet har anført, at ydervæggene er de oprindelige fra 1910. På daværende tidspunkt, var det ikke usædvanligt, at man ikke benyttede fugtspærre i ejendommens ydermure. Man kan derfor forvente større eller mindre problemer med opstigende grundfugt i ejendommens ydervægge i lignende huse af samme alder. Selskabet har anført, at kuldebroer og tilhørende kondens og skimmelfægtninger ikke er et forhold, som nedsætter bygningen byggeteknisk væsentligt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og konstruktion.

Det fremgår af salgsopstilling fra 2015, at "Totalrenoveret hobbyejendom ... Total renoveret stuehus i 2012-2014, nyt tag, døre og alu/træ vinduer, vindsheder og stern i eternit og godt isoleret med papiruld ... Der er gulvvarme i hele stueetagen".

Af skadesanmeldelse af 2/1 2016 fremgår bl.a., "Vedr. fugt i vores hus som vi købte i sommers. Der er kommet graverende fugt, i vores vindues karme/lysninger + vægge værst på toiletterne som er placeret i hver sin ende af huset (i gavlenderne) der er også lidt i nogle af de andre vægge og vinduer, slet ikke på samme vis som i gavlenderne. Det startede, som jeg også kommenterede, mens jeg ventede på at, få varmen i huset til at virke. På det toilet hvor det er værst lufter jeg kraftigt ud ca. 2 gange 10 min. morgen og aften, og selvfølgelig også hvert bad. Det er som om det bliver værre jo koldere det er uden for, som om der er en kuldebro. Jeg troede i starten at det var fordi vi badede derinde, på badeværelset i den anden ende af huset, har vi aldrig badet og bruger det kun som gæstetoilet, men der kommer det også nu. Jeg har også bemærket at noget af tapetet er begyndt at løsne sig nede ved fodlisterne rundt om i huset. Jeg har prøvet at rense det af med algerens, male det igen, og skrue endnu mere op for varmen og lufte mere ud men det kommer hurtigt igen. Jeg er nu bange for at det skal sætte sig og blive til skimmelsvamp."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 15/1 2016, at "først besigtigede vi husets badeværelse i stueetagen, hvor FT havde konstateret skimmeldannelse ved vinduers lysning ... Væggen var opfugtet ude ved vinduet, hvor den massive mur er og tør indefter, hvor den nye letbetonvæg begynder ... FT kunne også vise mig at der forneden ved gulvet på væggen var tegn på opfugtning ... Der er formentlig monteret vandrør i væggen og der vil fra den kolde slange være risiko for kondensdannelse. Jeg kunne ved termoruden konstatere kondensdannelse, hvilket tyder på en høj luftfugtighed, hvilket mine målinger også kunne bevise... Badeværelset havde en temperatur på omkring 20 grader og en luftfugtighed på omkring 60%. Der er ikke etableret ventilering i badeværelset, hvilket derfor kun er muligt ved åbning af vinduet. FT viste mig at der ved andre vinduer var mindre tegn på skimmeldannelse ved vinduer ... Hvad er årsagen – husk begrundelse: Da man har renoveret huset indvendig, har man ikke taget højde for at få adskilt ydermur og indermur med en kuldebros adskillelse ... Interne bemærkninger: Hvad er oplyst af dig ved besigtigelsen: Jeg gav FT en grundig instruktion i hvordan man opvarmer og ventilerer en bolig især i vintertid. Kondens og skimmeldannelse vil blive minimeret hvis man holder en passende lav fugtighed samt en temperatur på omkring 21 grader. Hvad er oplyst til

dig ved besigtigelsen: FT var glad for mine anvisninger og ville følge mine råd. Vi blev enige om at sagen hermed afsluttes".

Det fremgår af selskabets afgørelse af 1/2 2016, at "Det vurderes, at årsagen til den opfugtet væg i badeværelset skyldes monteret vandrør i væggen, der danner kondens fra den kolde slange, samt kuldebro. Kuldebro betyder at væggene er massive uisolerede vægge, og når den varme fugtige indeluft rammer de kolde vægflader, dannes der derfor kondens på den indvendige side.

Som oplyst er vores konsulent, er der ikke tale om et forhold, der har konstruktiv betydning for ejendommen. Kuldebroer afviger ikke væsentligt fra tilsvarende ejendomme, og betragtes ikke som en skade i forsikringsmæssig forstand jf. forsikringsbetingelserne punkt 3.1".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotater af 30/8 2023, at "Årsagen tilskrives konstruktionsfejl i ydervæg og vinduesfalsler. Der er konstruktionsfejl i ydervæggen, da der ikke er nogen fugtspærre over vinduet og der hverken er fugtspærre eller kuldebrosisolering i de murede vinduesfalsler. Her er der tilmed bare pudset henover den gamle ydervæg, så den også fugtpåvirker vinduesfalslerne. Herved er vinduesfalslerne en stor kuldebro, som hele tiden opfugtes af vandpåvirkningen fra bagsiden af den udv. skalmur/gavlmur og via den gamle ydervæg, hvorved der også måles forhøjet fugt i alle vinduesfalsler og vindueskarmen er kraftigt opfugtet midt om sommeren. Den gamle ydermur er fra husets oprindelse, hvor den udvendige skalmur/skalmur vurderes fra 1980'erne og den nye indervæg med murede vinduesfalsler er fra perioden 2004-2014 under sælgers totalrenovering. Her er renoveringen af murværket ikke udført efter sædvanlig byggemetoder. Der er følgeskader i form af løsnet tapet og mørke plamager/sortsvarte særligt i badeværelset ved Vestgavlen ... FT har siden sidste besigtigelse fået monteret fugtstyret udsugning på badeværelset. FT har fået undersøgt vandinstallationen for utætheder. FT har flere gange repareret løst tapet og malet væggene i stuen og i soveværelset samt vasker jævnligt væggene ned for mørke plamager/ skimmel ... Der er konstruktionsfejl i vægkonstruktionen pga. forbindelse mellem den gamle ydervæg og den nye indervæg uden fugtadskillelse eller fugtsikring. Forbindelsen sker via opfyld af mørtelspild mv. i bunden mellem mu-

rene. Ligeledes er der ingen fugtsikring mellem den gamle ydervæg og den udvendige skalmur, så den gamle ydermur opfugtes af vandpåvirkning fra bagsiden af skalmuren/ den udv. gavlmur. Herved afgiver skalmuren fugt til den gamle ydervæg, som leder fugt op og indtil den nye indervæg, som herved bliver opfugtet. Samtidigt er den vandrette fugtspærre under den nye indervæg pudset over med 3cm tykt vægpuds, hvorved der også skabes forbindelse til fundamentet og grundlag for opstigende grundfugt på indersiden af indervæggene"

Det fremgår af udateret rapport fra fugtfirma, at "Huset er renoveret af flere gange, hvilket har medført at der står 3 ydermure. Da den inderste ydervæg er blevet opsat, burde den midterste være fjernet. Dette medvirker til at kondens i hulmure ikke kan vandre ud igennem ydermuren. Der er ligeledes observeret at det inderste pudslag er pudset over fugtspærren, hvilket gør at grundfugten kan trænge op. Dette er efter min mening klar fejl konstruktion, da det ikke er muligt at håndtere fugten deri. I vinduesfalsen er der ikke lave kuldebroisolerings, dette medvirker til at den indvendige mur bliver kold, og der opstår kondens. Dette er en klar fejlkonstruktion. Disse problemer er ikke mulige at stoppe med extra udluftning, men bør udbedres".

Det fremgår af udtalelse af 15/2 2024 fra murermester, at "det var tydeligt, at de fleste af skaderne i stueetagen opstår ved gulve og vinduer på grund af manglende pap/ fugtspærre. Ved murværk hvor der er dobbelt mur mellem ydermur og indervæg og de steder hvor der er tre-dobbelt murværk uden isolering giver det store problemer med fugtskader. Bliver det ikke udbedret vil det give endnu større fugtskader og skimmelsvamp". På fotografier fra 2023 ses omfattende sorte plamager og skimmelpletter på badeværelses indervægge, mindre sorte aftegninger på væggen over sokkelklinken ved soveværelsesdøren, Mindre mørke skygger aftegninger i diverse hjørner, fodlister, og vinduer markante mørke aftegninger rundt om badeværelsesvindue.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabets afvisning af 4/10 2023 er udtryk for, at selskabet har foretaget en ny realitetsbehandling af klagerens krav, hvorfor der gælder en ny 1-årig tillægsfrist efter forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5. Idet der er indgivet klage til nævnet

den 5/9 2024, har klageren afbrudt forældelsen. Selskabet kan derfor ikke afvise klagerens krav med den begrundelse, at kravet er forældet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet ikke indledningsvis i forbindelse med klagerens anmeldelse i 2023 tog forbehold for, at klagerens krav kunne være forældet, at selskabet efterfølgende iværksatte taksering af skaden med bl.a. destruktive undersøgelser, og at selskabet i sin afgørelse af 5/9 2024 ikke henviste til forældelse. Nævnet henviser til sag 99793 og 100030.

Spørgsmålet er herefter, om vægpudsen over den vandrette fugtspærre under de nye indervægge, den manglende fugtspærre over vinduer og i vinduesfalsene, samt den manglende fugtspærre mellem indervægge og den oprindelige ydervæg udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de anførte forhold ved overtagelsen af ejendommen udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet finder, at den omstændighed, at ejendommen forud for klagerens overtagelse er blevet istandsat/renoveret ikke har givet klageren en berettiget forventning om, at ejendommen i forhold til fugtproblematikker væsentligt adskiller sig fra ejendomme af tilsvarende alder og type.

Ankenævnet for Forsikring

30.

102233

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at ejendommen er et ældre stuehus i en landbrugsejendom fra omkring 1910, hvor det ikke er usædvanligt, at der forekommer kuldebroer, opstigende grundfugt og manglende fugtspærrer mv.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold er ulovligt udført i henhold til bygningsreglementet på udførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning i medfør af forsikringens udvidede dækning. Nævnet bemærker, at det tillige er en betingelse for forsikringsdækning, at der ikke kan opnås dispensation for eventuelle ulovligheder hos myndighederne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings