**Ankenævnet for Forsikring**

896/12

Den 10. juli 2012 blev i sag nr. 81.552:

xxxxxx xxxxxx xx
xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx xxxxxxxxx
xxxx xxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. De klager over selskabets afvisning af at dække udbedring af et anmeldt forhold vedrørende fugt i bærende indervæg, der har medført løs puds.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade, eller at der på dette tidspunkt var nærliggende risiko for skade.

Det fremgår af sagen, at klageren i marts 2009 købte den omhandlede ejendom med overtagelse i juni 2009. Kontantprisen udgjorde 1,725 mio. kr. Ejerskifteforsikringen, som trådte i kraft den 10/6 2009, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 4/9 2008. Det fremgår af tilstandsrapporten, at den forsikrede ejendom er et enfamilieshus, der er opført i 1962. Tilstandsrapporten indeholder ingen relevante anmærkninger om det omtvistede forhold.

Af en tidligere udarbejdet tilstandsrapport af 4/2 2003, som ikke ses at være forelagt klagerne forud for købsaftalens indgåelse i marts 2009, fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

2. 81.552

| Bygn.: | Bygningsdel: | Karakter: … | Bemærkninger: |
|---|---|---|---|
| A | **Beboelse** | | |
| … | … | … | … |
| A | 3.0 Yder- og indervægge | … | … |
| | … | | |
| | 3.6 Inv. vægge | … | |
| | | K2 | Områder med løs puds og hultlydende puds på sydvæg i værelse mod nordøst og sydvæg i bryggerset jf. sælgeroplysninger. Gamle skader der stammer fra tidligere udrænet sportsplads. Afskallet puds på den nederste del af gangvæggen mod nord. |
| … | … | … | … |

**Karakterskala:** K1: Mindre skader …
IB: Ingen bemærkninger K2: Alvorlige skader
K0: Kosmetiske skader K3: Kritiske skader

**Sælgers oplysninger om ejendommen**

…

| **0.** | **Generelle oplysninger** | **Ja** | **Nej** | **Ved ikke** |
|---|---|---|---|---|
| 0.1 | Hvor mange år har De boet i huset?<br>**30** | | | |
| … | … | … | | |
| 0.7 | Er grunden periodevis oversvømmet?<br>Hvis ja, hvor?<br>**Ja, men ikke efter at bagvedliggende sportsplads er blevet drænet for ca. 10 år siden.** | ☒ | ☐ | ☐ |
| … | … | … | | |
| **2.** | **Kælder/krybekælder** | | | |
| 2.1 | Er der kælder? | ☐ | ☒ | ☐ |
| 2.2 | Er der krybekælder? | ☐ | ☒ | ☐ |
| … | … | … | | |
| 2.6 | Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?<br>Hvis Ja, hvor?<br>**Fugt i midtervæg. Det var før sportspladsen blev drænet.** | ☒ | ☐ | ☐ |
| … | … | … | | |
| **3.** | Yder- og indervægge | | | |
| 3.1 | Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?<br>Hvis Ja, hvor?<br>**Fugt i midtervæg.**" | ☒ | ☐ | ☐ |

Af klagernes skadeanmeldelse af 14/2 2011 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget (dato):
For en måneds tid siden. Har skrevet mail til jer omkring det, men har ikke modtaget noget svar fra jer vedrørende dette. Derfor sendes hermed en 'rigtig' skadeanmeldelse på det.
…
Hvordan blev skaden opdaget:
Vi opdagede det tilfældigt og undrede os over det. Herefter anmeldte vi det.
Hvori består skaden (hvad er skades ramt):

3. 81.552

En indervæg der går ned gennem hele huset har fugt. Vi har tidligere snakket med jer om at om at fugt i sig selv ikke er en skade. Vi kan dog oplyse at der er en skade idet pudset er løst på de ramte vægge, hvilket må siges at være en skade. Der står intet om det I vores tilstandsrapport, men vi har fundet den tidligere tilstandsrapport som tydeligt gør opmærksom på at der har været fugt i indervægge, men at dette skulle være udbedret. Vi har derfor også haft besøg af … som er dem der har udarbejdet den tidligere tilstandsrapport for at sikre os at det ikke er dem der har lavet en fejl ved ikke at oplyse det i vores tilstandsrapport. Deres kommentar var at vi har ret i at der er fugt i indervægge. Men den byggesagkyndige skal iht. bekendtgørelsen § 14 stk. 4 kun gøre opmærksom på åbenlyse overtrædelser og i vores tilfælde er der ikke tale om åbenlyse overtrædelser idet det er usædvanligt, at der konstateres forhøjet fugt i væggen i midten af huset.
…
Burde tidligere ejer have kendt til skaden:
Ja
Hvis ja – hvorfor/hvordan:
Men kan være svært at bedømme, da vi selv har boet her noget tid før vi tilfældigvis opdager det. Det er ikke så nemt at se hvis man ikke lige ved det og hvis lyset ikke lige er rigtigt."

Selskabets konsulent besigtigede ejendommen og udfærdigede på baggrund heraf besigtigelsesrapport af 7/3 2011. Af denne rapport fremgår:

"BYGNINGSMÆSSIGE FORHOLD.
Huset er et traditionelt et-plans længehus opført i 1962 med et bebygget areal på ca. 156 m2. Fundamenter er støbt i beton.
Gulvene er udført som isolerede terrændæk belagt med laminatparket og klinker.
Facader er udført som hulmur i teglsten og pudset indvendig.
Skillevægge er pudsede teglstensvægge.
Tagkonstruktionen er gitterspær pålagt bølgeeternitplader.
Huset er indenfor de senere år moderniseret, med bl.a. nye gulvbelægninger, nyt inventar og delvis nye vvs- installationer.

SKADEFORHOLD.
Der er anmeldt fugt i en gennemgående skillevæg. Forholdet er tidligere besigtiget af …, som har udfærdiget tilstandsrapporten. … kommentarer til forholdet er tidligere fremsendt til Dansk Boligforsikring A/S.

Ifølge det oplyste er huset i 2003 solgt af et dødsbo til en tømrer, denne har moderniseret huset - i det væsentlige til den nuværende tilstand.

Tømreren har i 2005 videresolgt huset til … & ... Efter det oplyste er der ikke udfærdiget tilstandsrapport i denne forbindelse.
Huset videresælges herefter i 2009 til nuværende ejere.
Tidligere tilstandsrapport er ikke forelagt i forbindelse med besigtigelsen.

Huset er indrettet med en langsgående midtergang med rum placeret ud mod henholdsvis nord- og sydfacaden.
Ejerne har, som beskrevet i skadeanmeldelsen, observeret fugt og løstsiddende puds på den sydligste af de to skillevægge som begrænser husets midtergang.
Ved besigt kan registreres, at husets skillevægge er beklædt med glasfibervæv, som efterfølgende er påført en plastmaling.

Den skadeanmeldte væg fornemmes nederst mod fodlisten opfugtet, og der se en mindre udbulning på vægoverfladen i varierende højde 10 - 25 cm over fodlisten.
Ved fugtmåling på vægoverfladen kan registreres mellem 15 - og 35 % fugt, ved måling på fodlister registreres mellem 12 - og 20 % fugt. Fugtforholdet registreres stort set i hele husets længde, og er størst ved gulvet aftagende til normal i en højde på 50 - 60 cm. Målingerne er udført med fugtmåler beregnet til måling på træ.
Ved besigtigelse af den nordlige skillevæg som begrænser midtergang, registreres stort set de samme fugtforhold. Ved besigtig af husets tværgående skillevægge ses fugtforholdet at være aftagende ud mod nord- og sydfacaden. På facadernes indvendige overflade kan ikke registreres unormale fugtforhold.

KONKLUSION.
Terrænforholdene omkring huset fremstår ikke umiddelbart vandlidende, der er mindre terrænfald mod nord og mod øst, og der findes i øvrigt ikke noget højtbeliggende områder i nærheden.
Ud fra de beskrevne fugtforhold, er den mest oplagte årsag derfor en utæthed i vand- eller varmerør placeret i gulvkonstruktionen. En registrering af en utæthed blev afprøvet ved hjælp af husets vand- og varmemåler, hvilket dog ikke gav noget resultat.

Efterfølgende er det aftalt med ejerne, at skaden anmeldes som en rørskade på husets ejendomsforsikring. I denne forbindelse vil der blive foretaget en tæthedstest af vand- og varmerør ved trykrøvning eller termografi.
Det videre forløb afventer resultatet af disse undersøgelser. Ejerne giver meddelelse når der foreligger nyt i sagen."

Efterfølgende besigtigede selskabets konsulent ejendommen flere gange. På baggrund heraf udfærdigede han endnu en rapport. I denne rapport, der er dateret 6/9 2011, hedder det:

"Efter besigtigelsen udført den 01.03.2011, er der efter aftale foretaget i alt tre opfølgende besigtigelser på ovenanførte ejendom.

BYGNINGSMÆSSIGE FORHOLD.
Forinden de opfølgende besigtigelser er der aflagt besøg hos teknisk forvaltning i … Kommune.

Af det arkiverede tegningsmateriale fremgår, at gulvkonstruktionen i huset er udført i følgende materialeopbygning:
Gulvbelægning
2 cm. afretning
5 cm. klinkerbeton bl. 1:10
10 cm. grovbeton bl. 1:5:8
0,07 mm. plastfolie
20 cm. slagger
Sandafretning.
Der er ifølge tegningsmaterialet ikke udført omfangsdræn omkring huset.
Huset er oprindeligt opført af daværende … Kommune som lærerbolig til den lokale folkeskole. Projektmaterialet er udført af et større lokalt arkitektfirma.

Husets rørinstallationer er blevet trykprøvet, og der er ikke fundet utætheder.

5. 81.552

Trykprøvningen er udført af VVS-installatør ... Jeg har talt med installatøren som oplyser, at såvel vand- som varmeinstallationerne i hele huset er trykprøvet og fundet tætte. Der er ikke foretaget inspektion af husets afløbsledninger.
VVS-installatøren oplyser i øvrigt, at området omkring …, hvor huset er beliggende, lokalt er kendt som et område med problemer med overfladevand, forårsaget af stærkt lerholdig undergrund.

BESIGTIGELSE UDFØRT DEN 07.04.2011.
Fugtforhold på skillevægge og fodlister registreres stadig som beskrevet i rapport for besigtigelsen udført den 01.03.2011.

Der blev forevist en ca. 20 x 20 cm ophugning i gulvkonstruktionen i bunden af et garderobeskab i soveværelset, som ligger op mod sydfacaden.
Gulvopbygningen registreredes stort set som anført på tegningsmaterialet.
Der var foretaget opgravning ned til ca. 50 cm. under gulvniveau.
Ved opgravningens bund registreredes fed fugtig lerjord. Ophugningen har stået åben i nogen tid, der registreres ikke fri vand i bunden af opgravningen.

Ejer oplyser, at der i perioder har været meget fugtig på græsplænen vest for huset.
Der blev herefter foretaget en opgravning ca. 1,5 m vest for husets vestgavl. Opgravningen blev ført ned til ca. 80 cm. under terræn, og der blev også her registreret fed meget fugtig lerbund.
I løbet af få minutter begyndte vand langsomt at trænge ind ved opgravningens bund. Hullet blev overdækket med en plastbalje, og der blev aftalt en fornyet besigtigelse to til tre uger frem.

BESIGTIGELSE UDFØRT DEN 26.04.2011.
Fugtforhold på skillevægge og fodlister registreres stadig som beskrevet i rapport for besigtigelsen udført den 01.03.2011.

En fast reol i husets entre, som ligger op mod nordfacaden, var blevet afmonteret. Reolen skjuler nogle fordelerrør på husets vandinstallation. Der var her foretaget en mindre ophugning i betongulvet således, at jordbunden herunder kunne besigtiges. Forholdene her er de samme, som blev registreret i soveværelset ved tidligere besigtigelse.

Bunden i den udvendige opgravning ved husets vestgavl er nu tør. Ejer har i den mellemliggende tid registreret en vandstand på op til 25 - 30 cm. i hullet, svarende til 50 - 55 cm. under terræn. De forløbne tre uger, hvor opgravningen har stået, har stort set været tørre uden nævneværdige regnvejrsperioder.

Det blev aftalt, at vi skulle afvente sommerperioden, for at se om der var ændringer i fugtforholdene på skillevæggene.

BESIGTIGELSE UDFØRT DEN 01.09.2011.
Fugtforhold på skillevægge og fodlister registreres stadig som beskrevet i rapport for besigtigelsen udført den 01.03.2011.

Facaderne mod nord og syd registreres nu også i nogen omfang opfugtet på den indvendige vægoverflade. Ved fugtmåling på vægoverfladerne kan registreres mellem 15- og 30 % fugt. Ved måling på facadernes fodlister registreres op til 20 % fugt. Fugtforholdet er størst ved gulv og aftagende til normal i en højde på 30 - 40 cm. over gulv. Udvendig på facaderne kan ikke registreres unormale fugtforhold på sokkel eller på murværk.

Målingerne er foretaget med fugtmåler beregnet til måling på træ, og er derfor ikke retvisende ved måling på vægoverflader udført af murværk med vægpuds.

KONKLUSION.
Den registrerede opbygning af husets gulvkonstruktion er i overensstemmelse med det anførte på tegningsmaterialet, og svarer i øvrigt til de konstruktioner, som almindeligvis ses i huse opført i perioden 1960 - 1970.
Med de registrerede stærkt lerholdige jordbundsforhold vurderes det, at fugtforholdene i husets vægkonstruktioner kan fjernes ved etablering af et omfangsdræn langs alle husets facader."

På baggrund af sagens oplysninger afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerne ved brev af 16/9 2011.

Den 17/11 2011 har klagerne indbragt sagen for nævnet med påstand om, at selskabet skal anerkende det anmeldte forhold som dækningsberettigende. Til støtte herfor har klagerne bl.a. anført:

"Vi skadesanmeldelse 7/3-11, at der er fugt i bærende indervæg, som går gennem hele huset. Vi har i forbindelse med en anden sag tidligere snakket med selskabet om at om at fugt i sig selv ikke er en skade. Vi mener dog at der er en skade idet pudset er løst på de ramte vægge, hvilket må siges at være en skade. Der står intet om det I vores tilstandsrapport, men vi har fundet den tidligere tilstandsrapport som tydeligt gør opmærksom på at der har været fugt i indervægge, men at dette skulle være udbedret. Vi har derfor også haft besøg af … som har udarbejdet den tidligere tilstandsrapport for at sikre os at det ikke er dem der har lavet en fejl ved ikke at oplyse det i vores tilstandsrapport. … kommentar var at vi har ret i at der er fugt i indervægge. Men den byggesagkyndige skal iht. bekendtgørelsen § 14 stk. 4 kun gøre opmærksom på åbenlyse overtrædelser og i vores tilfælde er der ikke tale om åbenlyse overtrædelser idet det er usædvanligt, at der konstateres forhøjet fugt i væggen i midten af huset. Skaden må derfor efter vores bedste overbevisning anses som en skjult skade der dækkes af ejerskifteforsikringen.

Efter anmeldelsen får vi 3-4 besøg af en besigtigelseskonsulent udsendt af Dansk Boligforsikring. Han gennemgår skaden visuelt ved at kigge på skaden inde samt tjekker efter tegn på opfugtning af ydervægge udenfor. Derudover foretager han en masse målinger i de ramte betonvægge og trælister med en fugtmåler (som er beregnet til træ). Disse tal bliver så vidt vi kan se ikke skrevet op nogen steder. Disse besøg varer helt op til 2,5 time pr. gang uden at vi får nogle konkrete svar på hvad der kan være skyld i fugten i indervæggene. Han hæfter sig dog flere gange ved at det er 'meget mærkeligt' at det ikke er fugt i ydervæggene når der er i indervæggene. Han giver klart udtryk for at jo længere ud mod ydervæggene han måler, jo mindre fugt er der.

Som noget af det første bliver vi bedt om at få foretaget en trykprøve af vand- og varmerør. Denne prøve viser ingen tegn på utætheder i nogle rør.
Under et af besøgene graver vi ca. 1,5 meter fra huset et hul i haven på ca. 90 cm. I hullet kommer der lidt vand i bunden, men efter tørvejr i et par dage er vandet væk og vi er nødsaget til at lukke hullet igen pga. bier nede i hullet. I denne forbindelse skal det nævnes at vi i 2010 får lavet vores bryggers om og får nedlagt gulvvarme og derfor har hele rummet (ca. 18 kvm) udgravet, således at gældende isoleringskrav i 2010 opfyldes. - Her nævner vores mu-

rer intet om vand, blot at der var fugtigt og lugtede grimt ved udgravningen. Mureren får ved udgravningen mulighed for at kigge ind under gulvet i soveværelset, som ligger ved siden af bryggerset, og bliver her bekymret for om der problemer i hele huset. For at tjekke dette laver vi et hul i soveværelset på 55 cm, her kan vi konstatere at der ikke står vand i hullet. Heller ikke den dag i dag, til trods for en meget regnfuld sommer
I forbindelse med besigtigelserne nævner besigtigelseskonsulenten at det 'er almen viden at der er problemer med fugt i …, især ved sportspladsen'. Dette mener vi dog ikke har noget med sagen at gøre, da vi ikke kommer fra … oprindeligt, ikke får noget at vide i forbindelse med huskøbet og ikke kender området omkring sportspladsen.
I foråret bliver vi af forsikringen opfordret til at se tiden an en måned for at se om problemet bliver mindre. Efter denne måned må vi selv kontakte selskabet igen, blot for at få at vide at de syntes at vi skal give det et par måneder mere. I september kommer besigtigelseskonsulenten endelig ud på det sidste besøg inden afgørelsen. Her foretager han de samme målinger og visuelle besigtelser som på alle de andre besøg. Pludselig mener han at der er kommet mere fugt i ydervæggen i entreen (mod nord) end der har været før. Da vi spørger ind til det siger han blot at der 'jo sidste gang stort set ingen fugt var'. Tallet på træfugtmåleren viser 15 i ydervæggen mod omkring 35 % i de ramte indervægge. Dette er de eneste konkrete tal vi kan huske. Vi har på intet tidspunkt set nogle rapporter fra besigtigelseskonsulenten om tallene og den eventuelle udvikling de måtte have haft igennem forløbet.

Det virker som om at selskabet udelukkende bygger deres afgørelser på de 15 % i ydervæggen samt at det opsatte væv med vægmaling forhindrer udtørring af væggen. Denne forhindring er dog ikke årsagen til selve fugtproblemet. Vi undrer os meget over hvorfor fugten så ikke er et problem på samtlige vægge. - Specielt ydervæggene, som besigtelseskonsulenten kunne oplyse os om går meget dybere ned i jorden end indervæggene.
Man kunne få mistanke om at selskabet har trukket tiden og kun ventet på at der skulle komme en såkaldt negativ måling på en ydervæg, hvorefter de foreslår omfangsdræn som løsningen. En løsning som ligger udenfor ejerskifteforsikringens dækning."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i brev af 9/2 2012 bl.a. anført:

"**Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
Klageren har overfor selskabet gjort gældende, at løst puds på de ramte vægge er en skade.

Ved vores første besigtigelse er det konsulentens vurdering, at fugten skyldes en utæthed i vand- og/eller varmerør. Dette blev undersøgt af klagerne, og der blev ikke fundet utætheder.

Vi tilbyder derfor at besigtige forholdet på ny.

Da vores konsulent ikke kan konstatere nogen skader umiddelbart, tilbyder vi klagerne at besigtige forholdet løbende for at følge en eventuel udvikling i det. Ved selskabets 4 besigtigelser kan der registreres fugt på fodlister og den østligste skillevæg, som begrænser husets midtergang. Fugten er aftagende opad og er i normalt niveau i en højde på 30-40 cm over gulv.

Klagerne har åbnet op indvendigt flere stede i gulvkonstruktion og gravet hul i haven. Der er konstateret fed fugtig lerjord ved samtlige undersøgelser samt at der har vist sig vand i opgravningen i haven i tørre perioder.

8. 81.552

En tidligere tilstandsrapport i februar 2003 anmærker løs puds, som gamle skader, der stammer fra en udrænet sportsplads. Anmærkningen og sælgeroplysningerne beskriver, at forholdet skyldes, at der ikke er foretaget dræningen af en nærliggende sportsplads. Det er således de omkringliggende terrænforhold, som dengang - for 9 år siden - blev lagt til grund for forholdet.

Dette stemmer overens med det, som vi har registreret ved besigtigelserne. En undergrund, der består af en fed fugtig lerjord, der i perioder med meget nedbør, som vi har haft mange af de sidste par år, ikke kan nå at optage alt vandet. Det betyder, at der vil kunne trænge fugt ind i ejendommen. Det er vores opfattelse, at forholdet skyldes opstigende grundfugt.

Gulvkonstruktionen stemmer overens med tegningsmaterialet fra ejendommens opførelse i 1962. Den svarer i øvrigt til de konstruktioner, som almindeligvis ses i ejendomme opført i perioden 1960-1970.

Ejerskifteforsikringen skal dække aktuelle skader, der var tilstede på overtagelsestidspunktet. Klagerne har ikke sandsynliggjort, at gulv- og vægkonstruktionen ikke fungerede efter hensigten på overtagelsestidspunktet i juni 2009. Ejerskifteforsikringen skal desuden dække fejl ved huset tilstede på overtagelsestidspunktet, som giver nærliggende risiko for skade. Der er ikke konstateret fejl i opbygning af gulv- og/eller vægkonstruktion, som er årsagen til fugtindtrængen. Det forhold, at der registreres fugt over 2 ½ år efter overtagelse og 49 år efter ejendommens opførelse er ikke et forhold ejerskifteforsikringen skal dække.

Jeg skal bemærke, at det ikke er vores normale procedure at besigtige et forhold så mange gange. Dette er sket som et tilbud til kunderne, for at klarlægge årsagen til fugten. Vi har ikke til hensigt at trække en sag i langdrag, men vores hensigt har alene været at undersøge forholdet grundigt, for at kunne afklare årsagen til det.

Vi har oplyst til klagerne, at hvis de ønsker at løse fugtproblematikken kan de etablere et omfangsdræn. Da der ikke er tale om en skade og et dræn falder udenfor dækningsomfanget for ejerskifteforsikringen kan vi ikke tilbyde at dække omkostningerne hertil.

**Konklusion**

Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at det anmeldte forhold ikke er dækket under ejerskifteforsikringen, da klagerne ikke har sandsynliggjort, at forholdet udgør en skade eller nærliggende risiko for skade på ejendommen på overtagelsestidspunktet i 2009. Vi har ikke kunnet konstatere forhold, der afviger nævneværdigt fra andre ejendomme af samme alder og stand.

Klagen bør derfor afvises."

Hertil har klagerne i brev af 19/2 2012 til nævnet bemærket:

"Dansk Boligforsikring skriver at skaden skyldes en udrænet sportsplads, men jf. tilstandsrapport fra 2003 (tidligere sendt som bilag) er sportspladsen blevet drænet. Problemstillingen med oversvømmelse af grunden beskrives i tilstandsrapporten fra 2003 som løst efter dræningen og må derfor antages ikke længere at påvirke mængden af vand på grunden. Skaden på huset er der dog endnu, selvom der i tilstandsrapporten fra 2003 står at skaden er blevet repareret.

9. 81.552

Dansk Boligforsikring mener ikke at vi har sandsynliggjort at skaden var til stede på overtagelsestidspunktet Men som selskabet selv beskriver, har skaden allerede været til stede da forrige ejer boede i huset og inden sportspladsen blev drænet for mere end 20 år siden."

Efterfølgende har selskabet i brev af 23/2 2012 til nævnet anført:

"Det er vores opfattelse, at forholdet skyldes fugt i det omkringliggende terræn. Ved vores fire besigtigelser har det ikke været muligt at konstatere fejl på ejendommen, som skulle give anledning til forholdet.

Jeg henviser i øvrigt til mit første indlæg af 9. februar 2012 og som anført heri, er det klagerne, der skal sandsynliggøre, at forholdet er dækningsberettiget."

Nævnet har fået forelagt de bilag, der er vedlagt sagen, herunder fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

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

3.2
Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoer er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

**4. Undtagelser fra dækning**

Forsikringen dækker ikke:

4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

**16. Udvidet dækning**

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

10. 81.552

16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at ejendommen er opført i overensstemmelse med den almindelige byggestil i 1962. Opfugtningen og den løse puds kan således ikke henføres til en fejlkonstruktion, men må formentlig tilskrives forhold ved grunden.

Det er nævnets opfattelse, at opfugtningen og den løse puds i sig selv udgør en skade, og at risikoen for skade var til stede på overtagelsestidspunktet. Sidstnævnte underbygges af, at forholdet allerede omtales i tilstandsrapporten fra 2003. Selskabet skal på den baggrund bekoste udtørring og reparation af væggen. Derimod har klagerne ikke bevist, at årsagen til fugten skyldes en fejl ved bygningen, eksempelvis manglende murpap i skillevæggen. Når det ikke er tilfælde, kan nævnet ikke pålægge selskabet nogen erstatningspligt. Det bemærkes, at nævnet ikke kan pålægge selskabet at dække foranstaltninger uden for huset, ligesom omfangsdræn ikke var påbudt på opførelsestidspunktet.

11. 81.552

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal dække udtørring og reparation af væggen.

Klagerne får ikke i øvrigt medhold i klagen.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson