Ankenævnet for Forsikring

937/14

Den 7. april 2014 blev i sag nr. 84.686:

xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xxx xxxxxx
xxxx xxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Dansk Boligforsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt fugtskade.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at selskabet ikke finder, at klageren har godtgjort, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Sagen har tidligere været forelagt Ankenævnet for Forsikring vedrørende spørgsmål om forældelse. Nævnet fandt i kendelse 82.518, at sagen ikke var forældet.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1907 og efter det oplyste blev overtaget af klageren den 1/7 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 10/3 2006.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.: **Karakter:** **Registrering og note:**

A Beboelse

2. 84.686

...

2. Kældre/krybekældre/terrændæk

2.1 Gulvkonstruktion	K1	Optrængende grundfugt ses på kældergulvet. Note: Fugtgennemslag i kældergulve ses ofte i ejendomme af tilsvarende alder. Kældre blev på dette tidspunkt normalt indrettet til vaskerum, opbevaring af brændsel og lignende, hvorfor man undlod at udføre såvel fugtisolering som omfangsdræn.

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

...

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
3. Yder- og indervægge Kommentar	A	Flere vægge er pladebeklædte med Cellotex-plader og tynde krydsfinerplader. Cellotexplader er ikke længere godkendt som beklædningsplader og bør fjernes i forbindelse med almindelig vedligeholdelse/istandsættelse."

Sælger havde tillige indhentet prisoverslag fra et rådgivende ingeniørfirma. Af overslaget, som er dateret den 10/3 2006, fremgår bl.a.:

"Hermed fremsendes prisoverslag på skader som er nævnt for boligen i Tilstandsrapporten. Bemærkninger under K0 og K1 prissættes ikke, da disse ofte er småting der ikke nødvendigvis behøver en reparation."

Klageren anmeldte den 25/11 2009 til selskabet:

"

Hvornår blev skaden opdaget(dato):	Skaden er første gang konstateret medio dec. 2008. Skaden er blevet besigtiget af murer/arkitekt februar 2009 og senest af fugtekspert nov. 2009. Fugteksperten har givet et overslag på udbedring af problemerne. Overslaget eftersendes elektronisk, når vi har modtaget det fra fugteksperten.

...

Hvori består skaden (hvad er skades ramt):	Skaden består af fugtgennemtrængning i murene i husets gavle og på husets bagside. Iflg. murer og fugtekspert er der tale

	om opstigende fugt fra soklen og fugt fra ydermurene.
Er skaden nævnt i tilstandsrapporten:	Nej, skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Indervæggene har været beklædt med cellotex- og krydsfinér. Skaderne har derfor ikke været synlige for den bygningssagkyndige. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten anført, at beklædningerne bør fjernes i forbindelse med istandsættelse, eftersom de ikke længere er lovlige. Vi fjernede disse beklædninger i forbindelse med totalrenoveringen af huset jul. - okt. 2006. Efter fjernelsen af beklædningerne kunne murene "ånde frit". Indespærret fugt mellem mur og vægbeklædning fik lov til at komme ud. Al løst puds blev efter tørring fjernet, murene pudset op påny og efterbehandlet ved maler (spartling, grunding, forbehandling og maling), da murene havde opnået tilstrækkelig lav fugtighed efter murerarbejdet. Skaderne er opstået efter renoveringen som følge af de skjulte påvirkninger fra opstigende fugt i sokkel og fugtgennemtrængning fra ydermur.
Burde tidligere ejer have kendt til skaden:	Nej
Hvis ja - hvorfor/hvordan:	Vi ved ikke, om sælger burde have kendt til skaden. Vægbeklædningerne har jo skjult skaden. Der er i tilstandsrapporten nævnt, at sælger har repareret fugt i stuen. Der står ikke i tilstandsrapporten noget om, hvor, hvordan og i hvilket omfang, men vi fik i forbindelse med besigtigelserne inden købet vist, hvor

	fugtreparationen var foretaget. De anviste steder var ikke identisk med de steder, hvor skaden nu ses, såvel som de kun var synlige på de tidligere beklædninger, og derfor ikke længere eksisterer dvs. er blevet udbedret i forbindelse med totalrenoveringen af huset i 2006 som beskrevet ovenfor.

"

En taksator fra selskabet besigtigede den 8/12 2009 ejendommen og har i udateret rapport anført:

"

De anmelder fugt på alle indervæggene på facaderne og gavlen rundt, og så på en del af indvendige skillevægge.

Det skal siges, at gulvene har de haft op næsten alle sammen. De har tidligere haft anmeldt skader til os, så der foreligger med stor sandsynlighed en tidligere rapport på ejendommen.

Stuegulvet er med strøkonstruktion, og det er der pt. stadigvæk. Men gang/ køkken/ alrum har været banket op, og der er lagt gulvvarme i. Alle indervægge står som rå vægge med en form for struktur pudset og så malet ovenpå. Vi har billeder af malerspandene.

Udvendigt er huset filtset. Der er salpeter udtræk på nogle af inder skillevæggene, og så fugtudtræk på gavl og facade væg. Hun fremviser også lige til sidst soveværelset ovenpå, hvor der er pletter. Men det er ren og skær kuldebros pletter fra søm, som måske fugter og ruster samt nede ved radiatoren lige rundt om radiatorrøret, som går ned i et rør fodpanel. Der er kraftig opfugtning. Væggen er faktisk hel fugtig, registrerer fugt på fingrene. Men det er lige akkurat rundt om røret. Jeg har foreslået, at de lige fik tjekket, om der var et tab af vand på deres anlæg der.

Der er en 17 kvm. stor kælder på ejendommen, og den er ret våd og fugtig. Der er et murstensgulv, det er fugtigt. Der er nogle meget store skrubtudser der nede.

Ejendommen er total renoveret inden de er flyttet ind.

Jeg er ikke så meget i tvivl om, at det er opstigende grundfugt, som vi har i væggene. Vi har nogle ting udenfor, som kan fortælle noget af det. Vi har en garage, som render ned mod tagrenden op mod væggen. Her kan man se, at vandet render ned af gavl muren, og der er en afskalning i facadepudsen der. Og så har vi et andet hjørne i indkørslen, hvor vi har et højt jordniveau rundt om soklen. Det kan også forklare noget, for der er grønt.

Gavlen, havesiden og køkken/alrum der er små begyndende skaller i overflade malingen. De siger, at de har en kontakt inde i væggen som har været kortsluttet grundet fugt. Det ser ikke sådan ud, når jeg kigger ind, men det er svært at bedømme, hvad der er i det.

Vi har ingenting til TR. Vi har et forbehold for råd og svamp. Der er en udvidet dækning.

...

Der står en masse i TR, men den er næsten 4 år gammel. Der er ikke nogen ting, som relaterer direkte til det der anmeldes nu. Dog står der under gulvkonstruktionerne, at i kælder/krybedæk er der optegnet grundfugt, som ses på kældergulvet. Fugtgennemslag i

5. 84.686

kældergulv ses ofte i ejendomme af tilsvarende alder. Kælderen var på tidspunktet indrettet til vaskerum og opbevaring af brændsel, hvorfor man undlod at udføre såvel fugtisolering som omfangsdræn.

"

På baggrund af besigtigelsen meddelte selskabet i brev af 5/2 2010 klageren afslag på dækning, idet selskabet anførte:

"På baggrund af Deres skadesanmeldelse har Dansk Boligforsikring A/S foranlediget en besigtigelse af ejendommen.
...
Det er konsulentens vurdering, at der er tale om opstigende fugt. Denne vurdering stemmer overens med Deres husforsikrings (Alm. Brand) vurdering.

Det er selskabets opfattelse, at væggene er de oprindelige fra ejendommens opførelse i 1907. På daværende tidspunkt var det sædvanligt at støbe fundamenter under skillevægge og ilægge murpap for at hindre fugtopstigning. Pappet er derfor på nuværende tidspunkt over 100 år gammelt, og kan derfor ikke forventes at have den optimale funktion længere. Grundfugten har derfor mulighed for at trække op i væggene.

Det er selskabets opfattelse, at væggene i Deres ejendom er opført i overensstemmelse med byggeskikken på opførelsestidspunktet. Konsulenten kunne ikke konstatere nogen fejlkonstruktioner ved væggene ved besigtigelsen

På baggrund af oplysningerne fra besigtigelsen finder selskabet ikke, at det er sandsynligt, at forholdet afviger nævneværdigt fra andre ejendomme af samme alder og stand. Forholdet opfylder derfor ikke skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1
...
Hertil kan jeg oplyse, at det påhviler forsikringstager at sandsynliggøre, at der er et dækningsberettigede forhold, der var tilstede på overtagelsestidspunkt.
...
De er ... blevet gjort opmærksom på fugten i kælderen, og havde derfor mulighed for at tage forholdet i betragtning i forbindelse med købet af ejendommen.

Forhold, der er anmærket i tilstandsrapporten, er derfor undtaget fra dækning jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.
...
Dansk Boligforsikring kan på baggrund af ovenstående ikke tilbyde at dække forholdet under ejerskifteforsikringen.

Afslutningsvist skal jeg bemærke, at det er oplyst, at De har ændret gulvkonstruktion flere steder i ejendommen. Når man ændrer på konstruktionerne i en ældre ejendom risikerer man at ændre på ejendommens naturlige fugtudledning.

Derfor er det ved renovering af ældre ejendomme meget vigtig at være opmærksom på at man ikke ved ændringer standser den naturlige fugtudledning gennem gulve og vægge, så det ophobes i konstruktionen."

Klageren gjorde ved mail af 17/2 2010 indsigelse over afgørelsen, hvorefter selskabet i brev af 31/3 2010 genbehandlede sagen og herefter anførte:

6. 84.686

"Det er anmeldt, at der flere steder i ejendommens oprindelige murværk er konstateret fugt, som følge af opstigende grundfugt. De anfører i Deres klage, at de anmeldte skader alle er kommet efter Deres indflytning og renovering af ejendommen.

Der syntes at være enighed om, at forholdet skyldes ejendommens oprindelige konstruktion, idet det generelt ikke kan forventes at en ejendom fra 1907 er effektivt isoleret mod opstigende grundfugt. Der er som sådan heller ikke fra Deres side gjort gældende, at der ikke er tale om en konstruktionsfejl.

På baggrund af ovenstående fastholdes det, at der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold.

Det er en betingelse for dækning under ejerskifteforsikringen, at skaden har været tilstede på overtagelses tidspunktet. Da fugtudtrækningerne først er kommet efter overtagelsen, er denne betingelse ikke opfyldt. Da forholdet desuden ikke vurderes, at skyldes en konstruktionsfejl, har der heller ikke på overtagelsestidspunktet været en risiko for skade, som er forskellig fra, hvad der er sædvanligt i tilsvarende huse af samme alder.

Hvorfor De oplever fugten kan vores konsulent ikke svare præcist på, men som det fremgår af ovenstående er dette heller ikke afgørende for vurderingen af, om der er tale om et dækningsberettigende forhold.

Der kan som det anføres i afgørelsen, være tale om, at den renovering De har fået udført, har medført nogle ændrede fugtforhold i huset, som bevirker et øget vandtryk på fundamenterne. Dette vil fx kunne ske hvis der udlægges en fugtspærre, som forhindrer at fugt kan trænge op i gulvene. Der kan muligvis også være tale om et øget vandtryk som følge af øget grundvandsstand, eller evt. tilstoppede rør i forbindelse med dræn og/eller regnvandsafledning.

Hvad der præcist er årsagen her, er som nævnt ikke afgørende, da der jo altid - afhængigt af jordbundsforholdene - vil være et vist vandtryk på fundamenterne, og det overordnede problem derfor er, at huset ikke er tilstrækkeligt isoleret mod opstigende grundfugt. Da dette er et generelt problem ved ældre huse, er en udbedring i form af etablering af en sådan fugtspærre, ikke noget der er dækket af forsikringen.

Ønsker man ikke at afholde udgiften til en effektiv fugtisolering af væggene, kan det anbefales, at der så vidt muligt anvendes diffusionsåbne malingstyper, så fugten i væggene kan bortventileres uden, at det medfører skjolder og afskalninger på væggene.

Dansk Boligforsikring A/S fastholder, at det anmeldte forhold ikke er dækket af ejerskifteforsikringen."

Efter afgørelsen fra Ankenævnet for Forsikring vedrørende kravets eventuelle forældelse, har klageren fastholdt sit krav om dækning for den anmeldte skade og fremsendt syns- og skønserklæring - indhentet med henblik på vurdering af fejl og mangler ved ejendommens omfangsdræn, faskine, sandfang og pumpeinstallation samt med henblik på vurdering af, hvorvidt renovering af ejendommens udhuse og reparation af hovedhusets murværk var udført håndværksmæssigt korrekt. Af erklæringen fremgår bl.a.:

7. 84.686

"**Spørgsmål 1.**

Skønsmanden bedes oplyse, om der kan konstateres fejl ved det udførte omfangsdræn, faskine, sandfang og pumpeinstallation, og i givet fald beskrive fejlene, herunder oplyse om selve drænet er lagt for langt fra ydermur, og hvorvidt der er anvendt korrekte materialer til arbejdets udførelse.

Svar 1.
Skønsmandens vurdering er at, dræningsarbejderne på ejendommen er nytteløse, da det ikke er etableret efter normen om dræning. DS 436 2. udgave december 1993.
...
Dræn:
Drænet ligger placeret som på tegningen fra sagsøger.
Drænet er nedgravet mellem 80 - 100 cm. Fra fundamentet hvilket ikke er korrekt etableret.

Samt mangler der rensebrønde på drænledningen, for vedligeholdelse af drænet fremad rettet. Rensebrønde skal etableres ved hver 2 retningsændring, og/eller ved retningsændringer under terræn.
...
Heller ikke fra pumpe brønden ... er der kun ført én tilslutning til fra drænet, så det er umulig gjort at kunne rense sine dræn rør overhovedet på denne ejendom.
...
Ved kælder:
Ved kælder lægges drænet så dybt, at det kapillarbrydende (grus-)lag under kælder gulvet kan afvandes, normalt med mindst 0,3 m under den bygningsdel, der skal tørholdes. Drænene lægges med 3-5 promilles fald. Af hensyn til fundamentet må der ikke graves dybere end fundamentsunderkant.

Dette er ikke tilfældet i denne skønsforretning, da kælderen er meget fugtig, samt er gulvet voldsomt opfugtet.
...
Ledningsdræn:
Omfangsdræn bør altid lægges uden for fundament for at opsamle mest muligt overfladevand, og forhindre opsugning i fundamentet. Drænet skal lægges frostfrit, normalt mindst 0,75 m under terræn, eventuelt med isolering (0,6 m ved opvarmet huse).

Drænet omkring ejendommen uden kælder er ligeledes placeret forkert, da der gælder de samme regler som beskrevet i DS 436.

Der er konstateret fugtskader i ejendommens stue med fugt udtræk.
...
Sandfang:
Der er fejl på sandfangsbrønden placeret ved husets gavl på venstre side af huset (som set på tegning ovenfor)
Der er lavet en forkert tilslutning af røret til brønden, da man altid påborer brønden for derefter at isætte en insitu for rørgennemføring.
Dette kan ses på billedet nedenfor, rørføringen til venstre er etableret korrekt, der er der ført spidsende gennem insituen.
Rørføringen til højre er rørføringen sket ved at man har indført muffen af røret, og der findes ingen løsninger, for tæthed mellem jord og brønd, og der har man valgt at skumme dette hvilket ikke er lovligt.
...

Rørføringen fra denne sandfangsbrønd til eks. Kloakledning er der ført ca. 3 meter PVC rør til eks. Betonrør (dimension ukendt) dette er samlet med beton hvilket ikke er en godkendt samling, i dette tilfælde bør der bruges en renoveringskobling

Renoveringskobling

Samt er der fra pumpebrøndsafledningen ikke sat et sandfang der også skulle tage de 2 tagnedløb på venstre side af ejendommen. Afledningen fra pumpebrønden og de to tagnedløb er ført ud i et græs areal, det vides dog ikke hvor ledningen går hen.

Pumpebrønd:

...

Der beskrives i materialet fra sagsøger at der er brugt en afgangs slange fra pumpe = 5/4 " 40 mm flex slange med nylon kant forstærkning.

Denne 'slange' er ikke beregnet til at afvande en pumpebrønd, der skal derimod bruges et fast rør så som et korrosionsfri PE eller rust fri rør til rørføring.

Det er ikke en løsning at sætte 2 stykker 2x4 bjælker sammen med patentbånd for at fastholde afløbet fra pumpen, derimod skulle der indsættes en insitu med Ø 110 mm rør gennemføring gennem pumpebrønden hvor efter der skal sættes en reduktion i 110/40 mm.

Ukorrekte materialer og mangler:

Skønsmanden har gennemgået faktura og i bla. Bilag ... side 1, er der brugt 'Hilti skum til samling/Tætning af cementrør m.v.' Hvilket ikke er en lovlig løsning, da det er beskrevet længere oppe.

Dertil er der i bilag ... side 1 i 6. linie beskrevet "110 mm -87 gr. Grenrør, dette er direkte ulovligt at lægge i jorden da der ikke er nogen form for rensemulighed. Grenrør i jord må kun være i 45 gr.

Der mangler kegler og dæksel til sandfangsbrønden.
Pumpebrønd skal ligeledes have en kegle og et aflåst kørefast dæksel.

Samt mangler der fiberdug som skal lægges i faskinen for at jorden ikke på sigt kan blande sig med den ekst. Jord.

...

Spørgsmål 4

Skønmanden bedes ud fra en nærmere beskrivelse og identifikation af det udførte arbejde med renovering af udhusene vurdere, hvorvidt arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt, herunder f.eks. i forbindelse med beklædning af udhusene og hvorvidt der er mangler afsluttede zinkkant i overgang fra taget/beklædningen.

...

Svar 4

At bedømme ud fra billederne er der ikke afstandslister mellem undertagsproduktet og den afsluttende beklædning. Hvilket er den rigtige måde at udføre arbejdet på.

...

9. 84.686

Ved overgang fra tagkant til tagrende mangler der udførelse af fodplade samt fodblik, som er afslutning fra tagkonstruktionen og direkte i tagrende, hvilke er beskyttende for indtrængende saltvand mm.
...
Der mangler afslutnings zinkkant fra sternbrædder og ud over tagkonstruktionen. Dette er en vigtig afslutning for beskyttelse af trækonstruktionen.
...
Mangler der afstandslister mellem undertagsproduktet og beklædningsbrædder vil det blive en temmelig bekostelig affære, da brædderne næppe han nedtages uden at beskadige disse, hvilket vil medføre ar der skal indkøbes nye beklædningsbrædder.
...
Spørgsmål 5

Efter nærmere påvisning af de relevante steder på murværket på såvel hovedhus som udhuse, bedes skønsmanden vurdere om arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt ved hhv. reparation og udskiftning af mursten, og fugning på murværket.
...
De påpegede skader på murværket vedr. afskalling og andet skyldes at murværket har været afrenset og repareret, muligvis udført efter gældende regler.
Men skaderne som er påpeget, sker sandsynligvis fordi der er lavet facademaling før den korrekte udtørring af murværket, hvorved murværket har svært ved komme af med fugten, og derfor frostspringer i vinterperioden.
...
udskiftning af sten samt fugereparation, fra jordkant (sokkel) og op efter, kan udføres nok så korrekt, men hvis ikke der er sokkelpap eller andet vandafvisende indskud mellem sokkelafslutning og murværk, så vil opsivende vand i murværket ødelægge reparationen efter en ganske kort årrække."

Selskabet fastholdt i brev af 18/4 2013 deres afslag, idet selskabet anførte:

"Jeg har nu gennemgået dit brev, samt den medsendte syn- og skønserklæring.

Jeg kan ikke se, at der er fremkommet noget nyt i sagen, bortset fra, at noget kunne tyde på, at der har været nogle problemer med et omfangsdræn, som muligvis kan have haft betydning for vandpresset på fundamenterne.

Der syntes dog ikke at være nogen uenig om, at den fugt dine klienter oplever, primært skyldes opstigende grundfugt som følge af, at huset ikke er fugtisoleret med en vandret fugtspærre mellem fundamenter og vægge. Dette forhold har vi allerede truffet afgørelse om flere gange, se bl.a. mit brev af 31. marts 2010.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke opstigende grundfugt, som skyldes manglende fugtisolering i ældre huse. Dette er slået fast såvel i ankenævns- som i retspraksis, og derfor er det unægtelig ærgerligt, at ankenævnet ikke også havde lejlighed til at tage stilling til dette spørgsmål.

Vi kan naturligvis godt besigtige ejendommen igen, hvis der er noget nyt at se på, men hvis situationen stadig er, at der i realiteten er enighed om såvel opfugtningen som årsagen hertil, giver det ikke nogen mening at genbesigtige og genoptage sagsbehandlingen.

Jeg vedlægger til orientering en dom fra Vestre Landsret i en lignende sag, hvor det bl.a. fremgår af præmisserne at:

...da det forhold, at ejendommen i overensstemmelse med gængs byggemetode på opførelsestidspunktet er opført uden fugtspærre til fundamentet, ikke udgør en erstatningsberettiget skade, tiltrædes det, at Dansk Boligsikring er frifundet for det rejste krav.

Dommen er ganske klar, og vedrører en ejerskifteforsikring der fuldstændigt svarer til den dine klienter i sin tid tegnede. Såfremt vi er enige om, at fugtproblemerne kan henføres til den manglende fugtspærre, så kan jeg bekræfte, at vores afvisning er endelig.

Er der derimod andre forhold (skadesårsager), som du mener vi skal forholde os, må jeg bede dig nærmere redegøre herfor, og så vil jeg se på om vi evt. har behov for en genbesigtigelse."

Parterne har i brev af 16/5 2013 og mail af 22/5 2013 fastholdt deres indstilling.

Ved brev af 24/6 2013 har klageren ved sin advokat indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring. Advokaten har til nævnet anført:

"Jeg er ikke enig med Dansk Boligforsikring A/S om at man blot kan henvise til at skaden sandsynligvis skyldes manglende fugtspærrer, og at en sådan fugtspærrer ikke var omfattet af gængs byggemetode på opførelsestidspunktet, hvorfor der ikke er tale om dækningsberettiget skade. Det har været gjort gældende, at ikke hele skadesbilledet kan relaterer sig til eventuelt optrængende fugt, da der også er tale om skader grundet gennemslag på gavlender m.m.

Men ud fra et forsikringsmæssigt synspunkt og ikke mindst et forventningssynspunkt, som jo også er antydet i skrivelsen af 16. april 2013 med omtale om den enkelte og eneste K1 skade omkring grundfugt, der var nævnt i tilstandsrapporten, kan det synes uden betydning om skadesbilledet nu skyldes manglende fugtspærrer eller andre forhold, jfr. nedenfor.

I forbindelse med handlen i sin tid har [klagerne] oplyst mig, at de hos Dansk Boligforsikring A/S direkte fik anbefalet at tegne ikke blot en almindelig ejerskifteforsikring, men netop en udvidet ejerskifteforsikring, da det klart var det bedste at tegne, når forsikringstagerne havde planer om at renovere ejendommen meget omfattende, og hvor forsikringsselskabet svarede: 'Vi vil klart anbefale jer at tegne en ejerskifteforsikring med udvidet dækning, da man jo aldrig ved hvad man støder på, når man begynder at renovere en ældre ejendom'!

Bortset fra ovennævnte K1 bemærkning vedrørende kældergulvet, så var der ikke i tilstandsrapporten nogen antydning af at der kunne være tale om fugtproblemer i ejendommen. Det er altså værd at bemærke sig, at ej heller den professionelle byggesagkyndige har fundet anledning til at anføre så meget som blot en mistanke om de omfattende fugtskader, som senere viste sig.

Mine klienter - der ikke har nogen teknisk byggesagkyndig baggrund - havde selvsagt ej heller fået nogen form for mistanke i forbindelse med besigtigelsen af ejendommen forud for købet, og som nævnt var der ej heller på nogen måde forhold, der kunne antyde at der kunne være de senere konstaterede fugtskader.

Altså har vi at gøre med to købere der, på baggrund af en nærmest 'ren' tilstandsrapport og en tilfredsstillende besigtigelse, besluttede sig for et køb af ejendommen, og i den forbindel-

se på anbefaling tegner en udvidet dækning og derefter påbegynder en renovering af ejendommen. Det er så under denne renovering i forbindelse med demontering af indvendige masonitplader, at hele skadesbilledet kommer for dagen. Og det må altså nu engang være at betragte som en skjult skade, og en skade som må antages at have været til stede også på overtagelsestidspunktet, og det er jo netop dækningsområdet for ejerskifteforsikringen!

Jeg må derfor på mine klienters vegne fastholde, at Dansk Boligforsikring A/S er pligtig at yde erstatning svarende til udgifterne ved udbedring af skadesbilledet.

Forinden der træffes afgørelse fra Ankenævnets side, ønsker mine klienter selv at supplere det ovennævnte og den forudgående korrespondance med et indlæg, som vil blive tilsendt nævnet og Dansk Boligforening [Boligforsikring] A/S senest 15. juli 2013."

Selskabet har i svarbrev af 17/7 2013 til nævnet anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**

Skaden blev anmeldt d. 25. november 2009 - over 3 år efter overtagelsen.

På det tidspunkt havde vores kunder foretaget en gennemgribende renovering af huset - herunder lagt nye gulve. Vi kender ikke omfang og detaljer af renoveringen, men kan fra en tidligere skadesag se, at der bla. er efterisoleret og udlagt fugtspærre i gulvkonstruktionen. Vi ved heller ikke, hvordan gulvkonstruktionen præcist var før klager overtog ejendommen, da renoveringen skete umiddelbart efter overtagelsen og før indflytningen (2006).

Besigtigelseskonsulent ... vurderede konstruktionerne 8. december 2009. Det var hans vurdering dengang, at fugten skyldtes opstigende grundfugt, hvilket vores kunder var enige i. Desuden vurderede han, at der opstår kondens som følge af kuldebroer. Der henvises til besigtigelsesrapporten samt korrespondancen fremlagt med den første ankenævnsklage.

Der er ikke siden fremkommet nye oplysninger, som skulle godtgøre, at fugten skyldes andet end ejendommens oprindelige konstruktion. Som sagt er vi ikke bekendt med klagers egen renovering, herunder om efterisoleringen (med fugtspærre) kan have ændret fugtbalancen i huset og/eller reduceret ventilation under gulvene. Som det fremgår af dokumenterne, har klager også udført et omfangsdræn, som er udført forkert, hvilket kan have tilført konstruktionerne yderligere vand/fugt i en periode.

Vores kundes advokat har oplyst, at der trænger vand igennem murværket - men vi har trods opfordring hertil ikke modtaget oplysning om, at der skulle være fejlkonstruktioner på ejendommen. En ejendom fra 1907 i udsat beliggenhed (åbent med udsigt over ... Fjord - se fotos og besigtigelsesrapport) vil være udsat for vind og vejr, og man vil opleve fugt og endda egentlig vandindtrængen i særligt vejrlig.

Da der ikke er fremkommet oplysninger om at fugten skyldes andet end ejendommens oprindelige konstruktioner, har vi ikke vurderet, at en ny besigtigelse vil tilføre sagen nyt.

Vi har tilbudt kunden at godtgøre udgifter de måtte have haft i forbindelse med den første ankenævnssag - da vi gerne vil bære risikoen for, den første sag alene kom til at handle om forældelse - og at dækningsspørgsmålet ikke blev vurderet. Vi har ikke modtaget svar herpå (mail af 22. maj 2013), idet vores kunder herefter har valgt at indbringe sagen for Nævnet igen.

12. 84.686

Det påhviler en forsikringstager at godtgøre, at der er en skade, der falder indenfor ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Der var ingen aktuelle skader på ejendommen ved overtagelsen i 2006 og vores kunder har ikke - her 7 år efter overtagelsen - godtgjort, at der er fejl ved huset, der på overtagelsestidspunktet gav nærliggende risiko for skade.

Vi kan derfor ikke imødekomme kundens ønske om at erstatte 'udgifterne til udbedring af skadebilledet', som klagers advokat ønsker."

Klageren selv er i brev af 14/8 2013 fremkommet med bemærkninger til selskabets svarbrev:

"Sammenfattende er det vores påstand, at der er tale om:

1. en skjult fugtskade og/eller en mangelfuld Tilstandsrapport
2. som er dækningsberettiget, da der er tale om en væsentlig mangel ift. lignende ejendomme af samme alder
3. som nævneværdigt nedsætter (den offentlige) værdi af ejendommen

ad 1) Skjult fugtskade på overtagelsestidspunktet

Skaderne på indervæggene er ikke beskrevet i Tilstandsrapporten. Det er nævnt i Tilstandsrapporten, at sælger har oplyst, at der har været foretaget fugtreparationer i stuen. Den Byggesagkyndige har ikke anført nogen kommentarer hertil. Ej heller er det i Tilstandsrapporten nævnt, at der kunne være fx nærliggende risiko for opstigende grundfugt i hele huset.

Til gengæld har den Byggesagkyndige i en Note til en **K1** meget tydeligt beskrevet, at 'Optrængende grundfugt ses på kældergulvet' og at 'Fugtgennemslag i kældergulve ses ofte i ejendomme af tilsvarende alder'.

Eftersom den Byggesagkyndige ikke har haft bemærkninger til andre fugtskader end dem i kælderen -herunder de reparerede skader, som Sælger har omtalt i stuen - end den nævnte K1'er i kælderen, anser vi skaden for at være skjult for os og dermed Tilstandsrapporten for at være mangelfuld samt fugtskaden af et meget større omfang end man vil kunne forvente sammenlignet med ejendomme af samme alder. En K1 i kælderen accepterer vi, at det hører under det vi må forvente. Spørgsmålet er dog om det var en K1 eller om der rettere var tale om en K3. En K1 forventes det ikke at der skal gøres noget ved. Fugtproblemet i hele huset må betragtes som en alvorlig skjult skade, som vi ikke har haft mulighed for at forholde os til ved købet af ejendommen.

Under renoveringen af ejendommen, som skete i den meget tørre sommer 2006, nedtog vi de ulovlige masonitplader (red.: Efter Tilstandsrapportens anbefalinger), som de fleste af væggene i ejendommen var beklædt med), således at væggene fik mulighed for at 'ånde' efter den ulovlige 'fugtspærre', der hidtil havde været anvendt. Der blev senere konstateret store fugtproblemer i huset på trods af, at vi har fulgt Tilstandsrapportens anbefalinger om at fjerne de ulovlige masonitplader. Vi var af den opfattelse og enige i, at det var godt for huset, at pladerne blev fjernet, så det kunne 'ånde' naturligt, men havde på ingen måde forventet, at 'der inde bagved' var et meget mere alvorligt fugtproblem i de fleste mure.

Ad 2) Dækningsberettiget skade; fugtproblemets karakter

Vi har i vores klage til Dansk Boligforsikring benyttet begrebet 'opstigende grundfugt' som usagkyndige. Vores udsagn er baseret på udsagn/gisninger fra håndværkere (murere), der har haft sin gang på ejendommen. Vi har ikke belæg for at kunne afgøre, at der er tale om 'opstigende grundfugt', men vi kan vurdere, at der er tale om et alvorligt fugtproblem.

Når Dansk Boligforsikring således d. 21. marts 2013 skriver, 'at der ikke synes at være strid herom', så er det baseret på denne usagkyndige vurdering af skaden fra vores side - og fordi Dansk Boligforsikring i modsætning til os måske kendte retspraksis vedr. 'opstigende grundfugt'. Vi har i vores svar på Dansk Boligforsikrings første afgørelse d. 17. februar 2010 lagt vægt på, at der er tale om andre skjulte fugtskader.

Skadesbilledet for ejendommen fremstår noget mere nuanceret. Der er således konstateret fugtskader, der er:

1. placeret mellem 15 og 90 cm over gulvhøjde (og 50 cm - 125 cm over jordhøjde set udefra) uens på forskellige lang- og gavlsider af ejendommen og uens ift. om der er sokkel baseret på mursten eller kampesten
2. højere placeret end områder på væggene som ikke har fugt
3. placeret ved gavlhjørner i op til 2 m's højde
4. placeret midt på gavl ud for 1. sal, som den af Dansk Boligforsikring udsendte besigtigelseskonsulent fejlagtigt vurderede var forårsaget af utætte VVS-installationer (red.: Nye VVS-installationer - fugten er/var relateret til væggene).

Dansk Boligforsikring har påberåbt sig, at alle forhold vedr. byggeskikken på opførelsestidspunktet ikke er dækningsberettigede, fordi der er tale om opstigende grundfugt'. I Dansk Boligforsikrings første afvisning af vores anmeldelse af fugtskaden relateres det samlede billede af fugtskaden til K1'eren i kælderen uanset, om fugtskaderne på gavle og langsider ligger langt væk fra den del af ejendommen, hvor der er kælder under. I Dansk Boligforsikrings anden afvisning holder man sig til en argumentation baseret på Byggeskik og opstigende grundfugt. Vi vil bede Ankenævnet om at forholde sig til, at Dansk Boligforsikring i forbindelse med afvisningen ændrer argumentation, der tendentiøst peger hen imod retspraksis. Med en K1 i kælderen vil man som køber ikke naturligt udlede, at man køber et hus med alvorlige fugtproblemer i resten af huset. Hvis vi var blevet oplyst om det reelle fugtproblem ville vi have forhandlet på prisen eller slet ikke købt ejendommen.

Vi anser fugtskaden for at være Dækningsberettiget under henvisning til, at der er tale om en i væggene iboende fugt, som de massive vægge kun har mulighed for at absorbere ved højere temperaturer/lavere luftfugtighed/mindre nedbør. Det er muligt, at fugtskaden kan være blevet forværret af et øget vandtryk fra jorden som følge af generelt fugtigere somre i perioden 2007-12, men om fugten så skal vurderes som indtrængende eller opstigende, vil vi gerne bede Ankenævnet om at forholde sig til. Herudover ændrer det ikke på, at fugten allerede var til stede på købstidspunktet.

Af http://huseftersyninfo.dk/oversiotoverbyggeskikogbygoeteknik/0/31 fremgår det, at der er følgende opmærksomhedspunkter for ejendomme med massive mure bygget mellem 1850-1920:

Der kan findes kraftige kuldebroer.
Pudsede facader er ofte i dårlig stand, fx på grund af opstigende grundfugt eller anvendelse af forkert overfladebehandling. Der optræder ofte revner (musetrapper) i fuger på væggen uden synlig årsag. I nogle tilfælde kan revner være forårsaget af sætningsskader, især er dette sandsynligt, hvor revner er gennemgående i sokkel og mur.

I Tilstandsrapporten er hverken pkt. 1 vedr. kraftige kuldebroer eller pkt. 2 vedr. pudsede facader nævnt. Ej heller har den Byggesagkyndige bemærket, at overfladebehandlingen på facaderne skulle være forkert. Kun pkt. 3 vedr. revner er nævnt og på ingen måde ift. Byggeskik. I Dansk Boligforsikrings afvisning af vores anmeldelse, gisnes der om, at det kan være på grund af forkert overfladebehandling af facader, men eftersom vi blot har vedligeholdt facaden med den overfladebehandling, som tidligere ejere har anvendt, og den Byggesagkyndige ikke har bemærket, at denne overfladebehandling var forkert, er der tale om *enten* en mangelfuld Tilstandsrapport, hvis dette virkelig var tilfældet *eller,* at Dansk Boligforsikring blot anvender en generel argumentation for at pege hen mod retspraksis.

Vi kan ikke i ovenstående opmærksomhedspunkter finde belæg for (1) at byggeskikken mellem 1850-1920 er afgørende for, at der skal accepteres fugtabsorberende massive mure og opstigende grundfugt, der ikke hidrører fra kælder. Og vi anser derfor ejendommens mure for at være i dårligere stand end, hvad der måtte kunne forventes af lignende ejendomme i samme alder.

Endelig skal det nævnes, at Kloakmestre - der er blevet bedt om at give tilbud på at afhjælpe fugtproblemerne - efter besigtigelse har forholdt sig til, at fugtproblemet ikke - alene - kan henregnes til opstigende grundfugt og har foreslået endnu mere vidtrækkende midler end omfangsdræn. På den baggrund er vi også nødt til at så tvivl om besigtigelseskonsulentens arbejde, som Dansk Boligforsikrings afgørelse bl.a. er baseret på. Vi anser Besigtigelseskonsulentens vurdering for at være mangelfuld og ikke tilstrækkelig uvildig åbent undersøgende for andre årsager til fugt end de som peger hen mod retspraksis.

Ad 3) Nævneværdig nedsættelse af ejendommens værdi

... Kommune har - efter at være blevet gjort opmærksom på fugtproblemerne i forbindelse med byggesagen på ejendommen - givet nedslag i den offentlige ejendomsværdi på kr. 200.000 iflg. den seneste BBR-meddelelse. Et er dog nedslaget i den offentlige ejendomsværdi. Noget andet er effekten på ejendommens salgsværdi, som må antages at kunne variere fra en faktor 2 til en faktor 5 ift. nedslaget i den offentlige ejendomsværdi, hvis huset overhovedet kan sælges med de nuværende fugtproblemer.

Vi anser, at den Byggesagkyndige med så markant en nedsættelse af ejendommens værdi (offentligt som ved salg) *enten* ikke har kunnet se den skjulte skade (risiko herfor) *eller* også har udført en mangelfuld Tilstandsrapport ift. at vurdere skaden, som må antages opfylder betingelserne for at være en K3'er. Havde vi haft et korrekt beskrevet skadesbillede for ejendommen, havde vi ikke købt ejendommen i 2006. Vi købte ejendommen netop fordi det af Tilstandsrapporten fremgik, at der ikke var kritiske fugtskader at skulle forholde sig til. Sådan som potentielle købere af vores ejendom i dag vil forholde sig murenes stand. Men en skjult skade på overtagelsestidspunktet eller en mangelfuld Tilstandsrapport, er vi derfor blevet stillet markant og nævneværdigt ringere i forhold til et fremtidigt salg og har betalt for høj en købspris udover det det koster at udbedre fugtskaderne."

Parterne har i breve af 3/9 2013, 14/10 2013, 16/10 2013, 30/10 2013, 1/11 2013, udateret brev vedhæftet mail af 19/11 2013, 25/11 2013, 6/12 2013 og af 20/12 2013 uddybet deres indstilling til sagen.

15. 84.686

Nævnet har set de i sagen fremlagte fotos af ejendommen.

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, revnedannelse, 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/skaderisikoen 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.

...

15. Udvidet dækning

15.1.
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/ udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

...

15.3.
Forhold ved grunden, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne eller giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele."

16. 84.686

Nævnet udtaler:
Det fremgår af sagen, at klageren i december 2008 konstaterede fugt i husets mure. Fugten er ifølge klageren kommet til syne, efter at man har fjernet de indvendige cellotexvægge. Ifølge klageren skyldes fugten opstigende fugt fra soklen og fugt fra ydermurene. Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at den skyldes opstigende fugt, og at huset ikke er fugtisoleret med en vandret fugtspærrer mellem fundamentet og vægge. Selskabet henviser dels til K1 anmærkningen i tilstandsrapporten vedrørende optrængende grundfugt i kælderen og dels til, at ejendommen er opført i overensstemmelse med gængs byggemetode på opførelsestidspunktet.

Nævnet bemærker, at det påhviler klageren at bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Som sagen er oplyst, må nævnet til grund, at fugten i væggene skyldes opstigende fugt, og at de konstaterede fugtproblemer kan være blevet forværret af fejl og mangler ved ejendommens omfangsdræn, faskine, sandfang og pumpeinstallation. Omfangsdræn, faskiner, sandfang og pumpebrønde falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde og kan således ikke i sig begrunde, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at ejendommens fundament og vægge er opført i overensstemmelse med gængs byggeskik på opførelsestidspunktet i 1907, og at de omhandlende fugtproblemer skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Forholdet er derfor ikke dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

17. 84.686

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftets rigtighed bekræftes

Kim Sparlund