Ankenævnet for Forsikring

Den 3. november 2014 blev i sag nr. 85676:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et forhold vedrørende fugt i ejendommens vægge bl.a. som følge af opstigende grundfugt og kondens.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at fugtforholdene skyldes husets alder, gængse konstruktioner på opførelsestidspunktet og klagerens efterfølgende ændringer i huset, og at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Den forsikrede ejendom er opført i 1920. Klageren overtog ejendommen på baggrund af en tilstandsrapport af 29/8 2005. Forsikringen trådte i kraft den 29/9 2005.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"**Bemærkninger:**

…

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? JA

Vægge bag møbler og fast inventar i køkken, samt gulve under væg til vægtæpper på hele 1. salen, entre, stue og værelse, samt gulve under fast belægning i bryggers og køkken er ikke besigtiget. Der kan disse steder forekomme skader, det ikke er muligt at registrere.

…

Registrering af bygningens tilstand

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

2. 85676

A Beboelse

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle	K1	Enkelte fine revner i østlig gavl og mindre i vestlig gavl.
	K2	Stik over stuevindue mod syd ses revnet og sunket. "

Klageren har i klageskemaet af 20/1 2014 bl.a. anført følgende:

"Sagsfremstilling
Udvidet Ejerskifteforsikring:
På overtagelsestidspunktet i 2005 af ejendommen … blev der registreret revner i murværk, fugt i både inder- og ydervægge, fugt i toiletrum under trappe. Sagen blev afvist ud fra Gjensidiges konsulentrapport.

Fra forsikringen blev der d. 9/11 2005 bliver de indklagede forhold bekræftet ('Af vores konsulents rapport fremgår det blandt andet, at der ved besigtigelsen kunne konstateres fugt i de nederste 50-60 cm. på samtlige yder- og indervægge. Årsagen hertil er, at der ikke er etableret fugtspærrende membran mellem sokkel og murede vægge.')

Sagen afvises med den begrundelse at: 'Forholdet afviger således ikke fra hvad der er sædvanligt for tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.'

Familien indflytter herefter (primo 2006) huset af mangel på bolig samt to huslejer etc.

Familien har i tiden hvor de har boet i huset ikke kunnet afhjælpe problemerne ved alm vedligeholdelse, opvarmning, udluftning etc.
Problemerne er i den forgangne tid således forværret, bl.a. med skimmelsvamp, frostskader, afskalninger etc. Familien oplever endvidere sygdomssymptomer der i høj grad minder om forekomster af skimmel i boligen.
I 2013 ser familien sig nødsaget til at forfølge sagen igen og kontakter i den forbindelse Arkitekt … for en vurdering /indikationsundersøgelse.
Der henvises til rapport af 1/11 2013.

Forsikringsselskabet afviser sagen igen med begrundelsen 'at der ikke i det fremsendte notat påvises nogen egentlige fejl ved bygningen og at der derved ikke kan siges at være fremkommet nye oplysninger af betydning for sagen.
Vi kan heller ikke se at have modtaget dokumentation for, at der på tidspunktet tæt på overtagelsen skulle have været så høj en forekomst af skimmel, at det i sig selv ville have udgjort en skade på ejerskifteforsikringen.'

Det skal bemærkes at rapporten af 1/11 2013 tydeligt anskueliggør problemstillingerne samt at der faktisk findes fotos af problemstillingerne fra overtagelsestidspunktet sept. 2005. Fotos er tidligere fremsendt til forsikringsselskabet.

Ifølge tilstandsrapporten er der ingen bemærkninger til de anførte forhold, hvorfor familien ikke kunne have haft viden herom, dvs. fugt, følgeskader etc.
Da husets værdi og brugbarhed nu er nævneværdigt reduceret, finder familien det helt urimeligt at sagen afvises af forsikringsselskabet da lignende huse med samme alder i området ikke har tilsvarende problemstillinger.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Familien finder det rimeligt:
- at forholdene i huset er sundhedsmæssigt forsvarlige.

- at fugten i væggene fjernes og årsagen hertil udbedres på forsvarlig og korrekt vis.
- at de opståede følgeskader udbedres dvs. skimmel fjernes inkl. kontaminerede materialer, frostskader repareres."

I brev af 7/3 2014 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Vores forsikringstager klager over, at vi har afvist at dække fugt i husets ydervægge samt væg mod badeværelse.

…

Sagens fakta

Forsikringstager købte ejendommen … med retlig overtagelsesdag 1. november 2005. Den faktiske overtagelse var før, idet forsikringstager den 29. september 2005 telefonisk anmeldte en række forhold ved ejendommen. Ejerskifteforsikring blev udstedt med ikrafttrædelse 29. september 2005.
Huset er opført i 1920.

Vores bygningskonsulent besigtigede den 14. oktober 2005.

…

Vi afviste dækning ved brev af 9. november 2005, idet det på tidspunktet for husets opførelse ikke var almindeligt at udføre fugtspærre i murværk for at forhindre opstigende grundfugt. Forholdet afveg ikke fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder, og ejerskifteforsikringens skadebegreb var ikke opfyldt.

Den 4. april 2013 - ca. 7½ år senere - ringede forsikringstager og anmeldte, at der var sket frostsprængninger i ydermur ved husets sydvestlige hjørne. Vores bygningskonsulent besigtigede den 25. april 2013.

…

Ved brev af 4. juli 2013 afviste vi dækning. Selv om der viste sig at være udført fugtspærre, var det ikke overraskende, at det fugtstandsende lag har mistet sin virkning nu 93 år efter husets opførelse. Fugt i vægge afveg ikke fra, hvad der kunne forekomme i tilsvarende intakte bygninger af samme alder, og ejerskifteforsikringens skadebegreb var ikke opfyldt.

Forsikringstager var utilfreds med afvisning og fremsendte en rapport udarbejdet af … arkitektfirma.

…

Rapporten konkluderer, at fugtniveauer og forekomsten af skimmelsvamp i beboelsen, er over normalt forventeligt niveau i en tilsvarende bygning med pågældende alder.

Vi fastholdt vores afslag af dækning ved mail af 10. januar 2014.

Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger af betydning for bedømmelse af sagen.

…

Vores vurdering

…

Forsikringstager har købt et hus opført i 1920 på syldstensfundament og med en oprindelig form for fugtspærre i murværket, men hvor fugtspærren pga. ælde helt naturligt har mistet sin fugtstandsende virkning. Desuden blev et hus i 1920, selv om det er opført med hulmur, ikke udført med hulmursisolering, hvorfor der er kuldebroer og kolde overflader, hvor fugtig indeluft kan kondensere.

Forsikringstagers hus afviger således ikke fra andre tilsvarende huse fra 1920, hvad angår opstigende grundfugt og kuldebroer.

Der er ikke noget usædvanligt i, at grundfugt kan stige op i 1-1,5 meters højde, hvis fordampningen fra væggene er nedsat, f.eks. ved maling med diffusionstæt maling (yder- og indervægge). Desuden har forsikringstager i sin ejertid nedtaget en stor vandbaseret radiator under vinduet i sydstuen (ses på fotos fra 2005) og i stedet opsat elradiatorer. En god varme vil ikke hindre opstigning af grundfugt, men vil være medvirkende til, at der opretholdes et udadrettet damptryk i ydervæggen, så fugten går ud og ikke op.

Forsikringstagers rådgiver skriver i sin rapport, at der blev registreret forhøjede niveauer af kondensfugt i vægge i ualmindelig højde over gulvniveauer, helt op til ca. 1,7 m i sydvestlige hjørne ved vindue. Kondensfugt har ikke noget at gøre med opstigning af fugt. Kondensfugt dannes, når fugtig indeluft fortættes på kolde overflader. Der er intet usædvanligt i, at der dannes kondens over et vindue i et hus fra 1920, fordi der er en kuldebro her. Kuldebroer forekommer ved ydermure, typisk ved sammenmuringer af for- og bagmur ved vinduer, døre, hjørner, gesimser osv.

Forsikringstagers rådgiver mener, at det er den opstigende grundfugt, der bidrager til fugtig indeluft i huset, som så fortættes på kolde overflader. Men huset er beboet, og de daglige aktiviteter i boligen er i høj grad bestemmende for tilførslen af vanddamp og dermed for luftfugtigheden. I dette hus er køkken og bad, hvor der produceres megen vanddamp, i tæt forbindelse med stuen, og det kræver hyppig udluftning at holde indeluftens relative luftfugtighed nede.

Hvad angår afskalninger og frostsprængninger i puds og maling viser fotos, at forværringen er sket 7½ år efter, at forsikringstager overtog huset.

Vi afviser ikke, at malerbehandlingen af huset inden forsikringstagers overtagelse kan have bidraget til afskalninger, idet en diffusionstæt maling nedsætter fordampningen af fugt i ydervæggen. Men malerbehandlingen udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Huset er fra 1920, og en køber kan ikke forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt.

Desuden hviler der en latent vedligeholdelsesbyrde på pudsede og malede facader, og afskalninger kan forekomme efter en årrække selv på huse, hvor grundbehandlingen er udført korrekt.

Vi læser rådgiverens bemærkning om, at nuværende ejer ikke har foretaget malerbehandlingen, således at forsikringstager ikke har gjort noget ved facaderne i sin ejertid. En pudset facade kræver løbende vedligeholdelse, og revner skal lukkes hurtigt for at hindre, at der trænger vand ind, som kan skabe fugtproblemer og frostsprængninger. Forsikringstagers manglende vedligeholdelse har også bidraget til facadernes nuværende tilstand.

Af ovennævnte grunde mener vi ikke, at de konstaterede fugtforhold overstiger, hvad der vil forekomme i huse bygget i 1920erne med ingen eller uvirksom fugtspærre pga. ælde og med kuldebroskonstruktioner. Fugtforholdene skyldes gængse konstruktioner, og der ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Desuden har forsikringstagers fjernelse af en stor radiator, familiens brug af huset samt den manglende vedligeholdelse af facaderne bidraget til at forværre forholdene.

Der er fundet synlig skimmel ved kuldebros konstruktioner samt skimmel bag fodpanel og bag glasvæv samt i isolering i forsatsvæg. Forsatsvæggen har forsikringstager selv opsat,

hvorfor forhold ved forsatsvæggen først er opstået i forsikringstagers ejertid og er dermed ikke dækket.

Vi mener ikke, at forsikringstager har sandsynliggjort, at der ved hans indflytning i 2005 var skimmel i et omfang, der gjorde huset ubeboeligt. Faktisk mener vi heller ikke, at forsikringstager har sandsynliggjort, at huset er ubeboeligt i dag pga. skimmel, men det er forholdene på overtagelsestidspunkt, der er afgørende for dækning.

Vi tillægger det også vægt, at forsikringstager efter vores afvisning i 2005 af at dække fugt i vægge, først vendte tilbage 7½ år senere, og at den nye anmeldelse var affødt af, at der efter den strenge vinter var konstateret en frostsprængning i formuren. Familien har således kunnet leve i huset i 7½ år uden gener."

Klageren har i brev af 12/3 2014 til nævnet knyttet kommentarer til selskabets brev af 7/3 2014. Klageren har bl.a. anført følgende bemærkninger:

"[V]æggen [til baderummet] er [under besigtigelsen i 2005] udelukkende besigtiget fra baderummets side hvor der er opsat fliser. På vægsiden i stuen er der et stort opfugtet område.
…
[Forsatsvæg på gavlen mod vest] er opsat i afmagt for at dække fugt og skader.
…
[El-radiatorer] er forsikringstagers forsøg på at løse [fugt-]problemerne.
…
Forsikringstager kunne ikke vide, [at det fugtstandsende lag var forvitret og smuldrende], da der ikke er oplysninger herom i tilstandsrapporten.
…
Massiv synlig skimmel … Ikke enkelte små skimmelforekomster i hjørner og partielt løstsiddende glasvæv men skimmelforekomster der forringer indeklimaet og store løstsiddende glasvæv, især ved væggen mod baderummet i stuen.
…
Det skal bemærkes, at huset er almindeligt vedligeholdt.
…
Uenig i [at klagerens hus ikke afviger fra andre tilsvarende huse fra 1920, hvad angår opstigende grundfugt og kuldebroer]. Der kan let findes huse i området, hvor problemet ikke er til stede.
…
Hele huset er normalt opvarmet til ca. 20-22 °C. Varmeforbrug på ca. kr. 22-24.000,- pr. år.
…
Skaderne [afskalninger og frostsprængninger i puds og maling på facader] er løbende forværret … Huset blev købt pænt og nymalet udvendigt. Tegn på fugt og fremtidige afskalninger samt frostsprængninger kunne ikke forudses af køber. … Facader er vedligeholdt normalt. Men ja, kosmetiske afskalninger henhører hos forsikringstager.
…
Det skal bemærkes, at der bl.a. netop er tale om en massiv forekomst af Aspergillus versicolor, hvorfor indeklimaet og dermed husets brugbarhed er væsentligt forringet. … Familien har i perioden siden indflytning haft dårligt indeklima og kæmpet med problemerne."

Klageren har i brev af 18/3 2014 til nævnet bl.a. anført:

at de lufter ud 3-4 gange om dagen af en halv times varighed året rundt,

at huset er bygget på opfyldt havbund, men er købt som bygget på markjord,

at de anmeldte skader har nedsat husets værdi til 1/3 af købsprisen,

at selskabet i 2005 ikke ville lave en tilbundsgående undersøgelse om, hvorvidt der var grundpap i ydermuren eller ej,

at det på baggrund af selskabets egen rapport i 2005 kunne tyde på, at der var noget galt, og

at selskabets taksator under besigtigelsen den 25/4 2013 sagde, at der var tale om en skade, og at skaden gjaldt fra 2005.

I brev af 10/4 2014 fra selskabet til nævnet hedder det:

> ”Det er ikke ensbetydende med dækning, at et forhold ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Forholdet skal udgøre en skade jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb som defineret i betingelsernes pkt. 14.
>
> På grund af husets og dermed byggematerialers alder, gængse bygningskonstruktioner på opførelsestidspunktet og forsikringstagers efterfølgende ændringer i huset mener vi ikke, at den konstaterede fugt udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
>
> Vi har for god ordens skyld forelagt forsikringstagers brev for vores bygningskonsulent. Han oplyser, at han ikke ved besigtigelsen stillede forsikringstagerne i udsigt, at der var dækning. Han udtalte sig slet ikke om dækningsspørgsmålet. Han registrerede forholdene samt opmålte husets længde og bredde udvendigt. Der skete opmåling, fordi det er en fast bestanddel i vores besigtigelser, at der skal estimeres en udbedringsudgift for eventuel reserveafsættelse.”

Selskabet foretog første besigtigelse den 14/10 2005. Af besigtigelsesrapporten af 24/10 2005 fremgår bl.a. følgende:

> "b. Der kunne konstateres fugt i de nederste 50-60 cm på samtlige yder og indervægge (fugtprocenten svinger fra 20 til 40 %). — Årsagen er manglende fugtspærre mellem sokkel og murede vægge, i hele huset.
>
> d. Det blev oplyst at en bygningskyndig som ft kendte havde målt høj fugt i toilet under trappe. Ved besigtigelsen kunne jeg ikke konstatere nogen skade i toilettet. Det kunne derimod konstateres at der ingen ventilation var fra rummet. Dette pkt. behandles ikke yderligere.
> …
> b. Værdien [af bygningen] er nedsat en smule, hvorimod brugbarheden er nedsat betragteligt som følge af de fugtige vægge. Det er dog ikke udover hvad der er almindeligt i huse opført uden fugtspærre. I øvrigt har sælger jo boet i huset i 41 år.!!
> …
> b. Såfremt fugten i skillevægge skal stoppes skal der udføres et fugtstandsende lag i alle yder og indervægge. F.eks. ved indboring af "Vandex" ampuller eller lign. Der skal indhentes tilbud, da det er en speciel opgave.”

Selskabet foretog ny besigtigelse den 25/4 2013. Af besigtigelsesrapport af 22/5 2013 fremgår bl.a. følgende:

"Ved besigtigelsen konstateres som nævnt en frostsprængning i ydervæghjørnet.
Den vestvendte gavlvæg, som er pudset, sås med afskallet maling på den nederste 2/3-del af væggen. På den sydvendte facade som var med malet teglsten sås enkelte mindre partielle afskallinger af malingen.
På den østvendte gavl, også malede teglsten, sås ligeledes spredte afskallinger - primært den nederste 1-1,5 m af væggen.
Den nordvendte facade er tildækket - der er lavet tilbygninger ud fra den.

Det er den umiddelbare formodning, at der er anvendt en ikke diffusionsåben maling.

Nederst på det sydvestlige bygningshjørne blev der udført kontrolhugning i formuren, hvor følgende kunne konstateres: Der er opmuret et skifte med teglsten på et formodet syld/kampestensfundament. Ovenpå dette skifte er der truffet et oprindeligt fugtstandsende lag af asfalt eller tjære.

Det kan ikke afgøres om det har været en egentlig pap eller bare et påsmurt lag som har skullet gøre det ud for fugtstandsende lag - intensionen har været god nok - men tiden har bevirket at dette lag ikke mere er effektivt - det er forvitret og smuldrende.

Niveauet af det fugtstandsende lag ligger under oversiden af gulvet - der er efter min mening ikke tale om en fejlplacering.

Indvendig har FT opsat en forsatsvæg på gavlen mod vest.
Endvidere har FT nedtaget en radiator på facadevæggen mod syd.

Der blev indvendigt på de øvrige vægge i det oprindelige hus udført kontrolmålinger, hvor der konstateres fugt af varierende grad - generelt i den nederste ½-meter - enkelte steder dog op i 1 meters højde.
Også på skillevæggen mellem stue og badeværelset måltes opfugtning.
Fugtindholdet i fodpaneler påskruet de murede vægge måltes til 15 % - lettere forhøjet - enkelte steder med mindre forekomst af skimmel på bagsiden af fodpanelet.

Det skal dog understreges at der indvendigt ikke er nogle nævneværdige synlige identifikationer på fugtproblemer - enkelte små skimmelforekomster i hjørner og partielt løstsiddende glasvæv.
FT har partielt opsat el-radiatorer - mærkeligt? - den store radiator er nedtaget, ville have en langt bedre opvarmningseffekt - en god varme indvendigt vil ikke hindre opstigning af grundfugt, men være medvirkende til at der opretholdes et udadrettet damptryk i ydervæggen, hvorved fugten vil være mindre udtalt indvendigt."

Klageren har indhentet en indikationsundersøgelse af 1/11 2013 for fugt og skimmelsvamp i boligen, udarbejdet af en arkitekt. Af rapporten fremgår bl.a. følgende:

"Registrerede forhold i korte træk: (se fotos)
Temperatur & RH inde: 21°C - ca. 64 % luftfugtighed.
I stue, gangareal og i baderum blev der i ydervægge samt i skillevæg mod baderum, registreret forhøjede fugtniveauer i højder over gulve fra 0,2 - til 1,25 m (kondensfugt helt op til ca. 1,7 m). Synlig skimmelsvamp på bagside af fodpanel og på glasvæg i entré samt på

glasvæv i stuen. Endvidere opfugtet væg og kraftig lugt af skimmel bag glasvæv i skillevæg mod baderum. Forsatsvæg på ydervæg mod vest opført af 10 cm skeletvæg med mineraluld, dampspærre og to lag gips, samt malerbehandling med glasvæv. Mineraluld registreret våd samt muggen lugt. Bag forsatsvæg var der opsat tagpap på ydervæg i en højde af ca. 0,5 m. Dette oprindeligt udført for at forhindre opstigende grundfugt i at sprede sig til forsatsvæg.
Udvendigt opfugtede og afskallede ydervægge. (mere end 2 m over terræn)
Porøs murpap /tjære ved sokkel.
Det er oplyst at huset var med udvendig malerbehandling på overtagelsestidspunktet.
…

Vurdering af registrerede fugt- og skimmelforekomster i bolig:
De registrerede fugtniveauer vurderes primært at være en kombination af kondensfugt på kølige ydervægge og opstigende grundfugt, som følge af hhv. kølige ydervægge og defekt grundpap.

Opstigende grundfugt:
Omfanget af den opstigende grundfugt vurderes at være over det forventelige niveau i en tilsvarende bygning med pågældende alder.
Det vurderes at den opstigende grundfugt i væsentlig grad bidrager til opfugtning af indeluften, hvilket bidrager til øget kondensfugt på kølige overflader/ydervægge.
At der er tale om opstigende grundfugt, bestyrkes endvidere af at der er registreret forhøjet fugtniveau i ydervæg under halvtag/havestue, hvor der normalt ikke forventes at være nævneværdig fugt.

Kondensfugt:
Forhøjede niveauer af, hvad der vurderes at være kondensfugt, blev registreret i vægge ualmindeligt højt over gulvniveauer; helt op til ca. 1,7 m i sydvestlige hjørne ved vindue/forsatsvæg. Fugten i dette områdes vurderes endvidere at stamme fra fugtig ydervæg bag forsatsvæg, der trænger ud i bagvæggen.
At der ikke alene er tale om kondensfugt belyses af termografisk foto, hvor forhøjet fugtniveau er registreret i både ydervæg og skillevæg mod køkken samt opfugtede væg ved entrédør med relativ høj temperatur (dvs. begrænset mulighed for kondensfugt).

Det vurderes at den udvendige malerbehandling bidrager til fugtproblemet, ved at fugt ikke kan bortledes i tilstrækkeligt omfang, hvilket også afspejles i de kraftige udvendige afskalninger og skader.

Typen af den anvendte udvendige malerbehandling er dog pt. ukendt, men det skal bemærkes, at nuværende ejer ikke har foretaget malerbehandlingen.

Konklusion:
Med baggrund i registrerede forhold og analyseresultaterne for skimmelsvampe, vurderes det, at fugtniveauer og forekomster af skimmelsvamp i beboelsen er over normalt forventeligt niveau i en tilsvarende bygning med pågældende alder.

Det skal bemærkes, at der er konstateret forekomster af bl.a. særligt biologisk aktive skimmelsvampe, og at der er tale om vækstområder.

Det vurderes, at det ikke er sundhedsmæssigt forsvarligt, at huset anvendes som beboelse indtil afhjælpning, affugtning og skimmelsanering samt reetablering har fundet sted.

Det vurderes, at husets værdi og brugbarhed er væsentligt nedsat, indtil problemet er blevet afhjulpet.

Det vurderes således, at der er forhold, der er forsikringsmæssigt dækningsberettigede.

Det skal endvidere påpeges, at familien har berettet om sygdomssymptomer, der ikke kan udelukkes at have relation til de registrerede forhold.

Supplerende:
Det oplyses at murermester … også har besigtiget de opfugtede vægge, og at [murermesteren] ligeledes vurderer, at der er tale om opstigende grundfugt og fugtophobninger i et omfang, der ikke er forventeligt i et tilsvarende hus med pågældende alder."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)
14.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
14.2
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.
14.3
Manglende bygningsdele kan være en skade.
14.4
Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Hvad dækker forsikringen udover lovens krav
Forsikringen er udvidet til at dække følgende
a. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

…"

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Forsatsvæg på ydervæg mod vest

Det fremgår af sagen, at forsatsvæggen er opsat af klageren efter overtagelsen af huset. Eventuelle skader ved denne forsatsvæg er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Opstigende grundfugt og kondens

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der vedrørende opstigende grundfugt og kondens er fysiske forhold ved bygningen, der går ud over, hvad der kan forventes i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet finder derfor, at klageren ikke har bevist, at ejendommen lider af en dækningsberettigende skade.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at det må anses for sædvanligt, at en fugtspærre i ydermuren i et hus fra den tid ikke længere er funktionsdygtig, og at en vis opfugtning af ydervægge derfor kan forventes. Nævnet har desuden lagt vægt på, at det må anses for sædvanligt, at der på grund af datidens byggemetoder optræder kuldebroer, der kan give anledning til en vis øget dannelse af kondens indvendigt på ydervægge.

Indvendig væg mod baderum

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at opfugtningen af væggen udgjorde en skade i forsikringens forstand på overtagelsestidspunktet, eller at der var fysiske forhold ved bygningen, der udgjorde en nærliggende risiko for skade på væggen på overtagelsestidspunktet.

Skimmelsvamp

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at huset på overtagelsestidspunktet led af et angreb af skimmelsvamp af en sådan intensitet, at dette i sig selv kan anses for at udgøre en dækningsberettigende skade.

Frostsprængninger i ydervæg ved hjørne mod sydvest

Frostsprængningerne er anmeldt 7½ år efter, at klageren overtog ejendommen. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved bygningen, der gav en nærliggende risiko for skade i form af frostsprængninger i ydervæg.

11. 85676

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels