Den 2. august 2017 blev i sag nr. 89458:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstager har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at anerkende, at fugtgener i den nederste del af vægge i fyrrum, bryggers og køkkenalrum udgør dækningsberettigende skader.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at forholdene på overtagelsestidspunktet udgjorde skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Den forsikrede ejendom er et 1-plans parcelhus opført i 1956. Klageren overtog ejendommen den 1/7 2007 på baggrund af en tilstandsrapport af 16/5 2006.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Ejendommen er i normal stand, med de i rapporten nævnte bemærkninger, alderen taget i betragtning. Der må forventes en del reparationer og vedligeholdelse.

…

9. Bad/toilet og bryggers

9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K2	Der er enkelte skrukke/løse hulkehlfliser i baggang og fyrrum.
9.3 Fuger	K3	Der er enkelte revner/fugeslip mellem gulvklinker og hulkehlfliser i bad, fyrrum

		og baggang. Der mangler fugning over hulkehlfliser i baggang og fyrrum.
9.5 Fald mod gulvafløb	K1	Der er mindre vandansamling i brusenichen i bad."

Klageren har i klageskemaet af 17/5 2016 til nævnet bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

Sagen drejer sig om fugtskader i ejendommen … [Klager] overtog huset i 2007.

I 2010 opstår en rørskade i hvilken forbindelse betongulvet og slaggeropfyld blev fjernet i soveværelset, stuen og et tilstødende værelse.

Der blev i 2014 konstateret fugt nederst i væggene i både fyrrummet, bryggerset og køkkenalrummet. Som bilag 4 vedlægges [skadeservicefirma] fugtrapport af 3. december 2014, hvoraf også fremgår i hvilke rum ovennævnte udbedringer blev foretaget.

I rapporten slås det fast, at en sandsynlig årsag til de seneste fugtskader er det overpudsede pap i væggene, forstærket af, at grundvandet står højt i området.

Gjensidige Forsikring har afvist at dække skaderne med den begrundelse, at det er usandsynligt, at skadesårsagen var tilstede på tidspunktet for overtagelsen af huset.

2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Fuld dækning af fugtskaderne".

Selskabet har i brev af 23/10 2016 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**Sagens fakta**

Der er tale om en ejendom, som er opført i 1956. Formentlig er der efterfølgende på et tidspunkt (uvist hvornår) udført en tilbygning mod syd.

Tilstandsrapporten er udført 16. maj 2006, og forsikringstager overtager ejendommen den 1. juli 2007 på hvilket tidspunkt også Ejerskifteforsikringen træder i kraft.

Den 9. april 2010 kontakter forsikringstager os og anmelder, at der er fugt i bærende skillevægge. Det aftales, at sagen undersøges nærmere, men der afvises forsikringsdækning, hvis det viser sig, at der er tale om opstigende grundfugt som følge af husets alder, hvilket forsikringstager er indforstået med.

Den 23. september 2015 modtager vi e-mail fra forsikringstager. I e-mailen er medsendt rapport fra ALKA (forsikringstagers husforsikring), samt rapport fra … (fremover benævnt skadeservicefirma) af 5. maj 2015.

Af rapporten fra skadeservicefirmaet fremgår, at der i sommeren 2010 var konstateret en større rørskade i forsikringstagers hus, som blev udbedret, herunder blev betongulv og

slaggerlag i værelse ved køkken, værelse ved fyrrum samt dele af stuen optaget. I entreen blev betongulvet fjernet til polystyrenplader. Videre fremgår, at der efterfølgende er målt fugt i væggene forneden i området omkring bryggers og skillevæg mellem køkken/stue og værelse/fyrrum. Det anføres endvidere, at grundvandet står højt som følge af, at huset er bygget på en tidligere mosegrund. Skadeservicefirmaet oplyser, at der ikke kan være tale om fugt fra rørskaden, idet der ikke blev målt fugt i væggene efter skadens udbedring. Det anføres, at årsagen skyldes opstigende grundfugt, som forstærkes af, at huset er bygget på en mosegrund med forhøjet grundvand, og at denne opstigende grundfugt trænger forbi den overpudsede fugtspærre.

På baggrund heraf konkluderer forsikringstagers husforsikring, at den nu konstaterede fugt ikke vurderes at have sammenhæng med den tidligere rørskade. Det anføres tillige, at fugerne i badeværelset i vedligeholdelsesmæssig stand er under middel, samt at disse bør vedligeholdes, men at de ikke umiddelbart vurderes at være årsag til de opfugtede bygningsdele.

Som følge af modtagelsen af disse rapporter besigtiger vi forholdet den 6. oktober 2015 med taksator. Der udarbejdes billedrapport og den 14. oktober 2015 fremsendes e-mail til forsikringstager, hvori vi afviser forsikringsdækning for den konstaterede fugt med henvisning til, at fugten er opstået 7 år efter overtagelsen i 2007 og 4 år efter rørskaden i 2010, hvorfor forholdet er opstået efter forsikringstagers overtagelse af ejendommen. Det anføres videre, at såfremt årsagen skyldes den overpudsede fugtspærre, burde der have været konstateret fugt på et langt tidligere tidspunkt, idet overpudsningen af fugtspærren er udført tilbage fra husets opførelsestidspunkt i 1956. Endelig anføres, at det ikke er usædvanligt at en fugtspærre i et hus fra 1956 er overpudset.

Den 17. februar 2016 modtager vi en e-mail fra forsikringstagers advokat med vedhæftet brev (desværre har advokatens brev ikke indskannet på vores system, hvorfor vi ikke er i besiddelse heraf).

Vi svarer herpå ved e-mail af 18. februar 2016, hvori afvisningen fastholdes med henvisning til, at det ikke er dokumenteret, at forholdet har været til stede på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen i 2007, at fugten først opstår 7 år efter overtagelsen, og 4 år efter udbedringen af rørskaden i 2010. Det anføres også, at der ikke er fugt i alle skillevægge, hvilket der burde være, såfremt årsagen skyldes overpudset fugtspærre.

Den 3. juni 2016 indbringer forsikringstager sagen for Ankenævnet for Forsikring, hvori der klages over, at vi har afvist forsikringsdækning for fugt i indervægge. Der ønskes fuld forsikringsdækning for fugtskaderne.

I forbindelse med sagens indbringelse for Ankenævnet for Forsikring, foranstaltes yderligere undersøgelse af fugt i indervægge ved Rådgivende Ingeniørfirma … (fremover benævnt Rådgivende Ingeniørfirma).

Rådgivende Ingeniørfirma fremsender rapport ved e-mail af 9. oktober 2016. Af denne rapport fremgår det, at bygningen er i L-formet grundplan, at vinkelbygningen mod syd er en tilbygning med anden gulvopbygning end den oprindelige bygning, at forsikringstagerne har lagt nye gulve/terrændæk i den ene halvdel af den oprindelige del af huset, hvor det eksisterende terrændæk inklusiv slagger er blevet fjernet i værelse, stue og soveværelse (grønt på tegningen) med nyt terrændæk med trægulve/laminatgulve.

Det anføres videre, at der visuelt ikke kan registreres tegn på fugtskjolder og/eller fugtskader i bagmure og skillevægge. Dog ses der udbulinger og udfældninger i et mindre område over fodlisten i værelset (skillevæggen mellem værelse og baggang).

I bryggerset fremstår bordpladen på et sammenklappeligt egetræsbord med fugt og muggent udseende. Dette bord har stået placeret tæt op ad skillevæggen op til badeværelset/brusenichen. På den anden side af skillevæggen er brusenichen placeret, hvor der ses skimmelvækst i mindre omfang i fugerne mellem fliserne på væggen i brusenichen (væggen mod bryggers) og brusearmatur monteret i samme væg. Rosetterne i væggen gaber, og det anføres, at der formentlig ikke er den fornødne tætning bag rosetterne. Endvidere konstateres hultlydende og revnede fliser i væggen i brusenichen, samt ved gulvet i brusenichen.

Der er udført fugtmålinger (1-20 målepunkter), som viser, at der langs gulve alle steder er registreret fugtindhold i et vist omfang. Dog er der alene i målepositionerne 2, 18 og 19 konstateret højt fugtindhold. Generelt er murværket tørt 0,5 meter over gulvene, dog med undtagen af målepunkt 2, hvor der er registreret fugtindhold over forventeligt 0,5 meter over gulvet. For nærmere indhold af fugtmålingerne henvises i det hele til de udførte målinger i rapporten.

Det anføres, at det i ældre bygninger er forventeligt og sædvanligt med ligevægtsfugtindhold op til ca. 1,2 vægt %.

Ved destruktivt indgreb konstateres, at mørtelpuds og glasvæg alle steder er ført ned forbi fugtspærrens niveau, samt at dampspærren under trægulvet i stuen er bukket op ad skillevæggen og afsluttet bag fodlisten. Bagsiden af fodlisten ser fin ud uden synlige tegn på fugtpåvirkning.

Det konkluderes i rapporten, at der langs gulvene alle steder er registreret fugtindhold i et vist omfang i bagmure og skillevæggen. Alene i målepositionerne 2, 18 og 19 er konstateret højt fugtindhold.

Højt fugtindhold i måleposition 2 vurderes at skyldes utætheder i flisebeklædningen på væggen i brusenichen og/eller revnede fliser, samt utilstrækkelig klæbning bag vægfliserne m.v. i brusenichen.

Højt fugtindhold i måleposition 18 og 19 kan skyldes, at dampspærre er bukket op ad skillevægge, hvorefter opstigende grundfugt på undersiden af dampspærren ledes ud mod vægfladerne sammenholdt med, at mørtelpuds og glasvæv er ført ned forbi fugtspærren.

Afslutningsvist anføres, at der bortset fra udfældningerne i mindre omfang i det ene værelse (målepunkt 19) samt fugtskaden på bordet er der ikke registreret skader som følge af de registrerede fugtforhold i væggene, samt at det høje fugtindhold i måleposition hidrører fra utætheder i brusenichen, hvilket har afstedkommet fugtskaden på bordet, som har stået op af væggen ved brusenichen.

Efter modtagelsen af denne rapport skal vi hermed fremkomme med vores vurdering af sagen. Vores vurdering

I forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen er følgende anført:

…

I henhold til ovenstående forsikringsbetingelser pkt. 14 dækker forsikringen således alene forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til en tilsvarende ejendom af samme alder.

Endvidere er i pkt. 16 anført, at der skal være tale om et forhold, som har været til stede på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen.

Der er tale om en ejendom, som oprindelig er opført i 1956 (der er formentlig efterfølgende udført en tilbygning mod syd men tidspunktet herfor har vi ikke kendskab til, men vurderes dog fortsat at være af ældre dato). Det anmeldte forhold vedrørende fugt i skillevægge og bagmure vedrører alene den oprindelige del af bygningen fra 1956.

Af rapporten fra skadeservicefirmaet konkluderes, at den konstaterede fugt ikke kan skyldes fugt fra rørskaden i 2010, idet der ikke blev målt fugt i væggene efter skadens udbedring. Endelig anføres, at årsagen skyldes opstigende grundfugt, hvilket forstærkes af, at huset er bygget på en mosegrund med forhøjet grundvand, og at denne opstigende grundfugt trænger forbi den overpudsede fugtspærre.

Forsikringstagers husforsikring kommer frem til samme konklusion baseret på rapporten fra skadeservicefirmaet, men anfører samtidig, at fugerne i badeværelset i vedligeholdelsesmæssig stand er under middel, samt at disse bør vedligeholdes, men at de ikke umiddelbart vurderes at være årsag til de opfugtede bygningsdele.

Af rapporten fra Rådgivende Ingeniørfirma fremgår først og fremmest, at der visuelt ikke kan konstateres tegn på fugtskjolder og/eller fugtskader i bagmure og skillevægge bortset fra et mindre område over fodlisten i skillevæg mellem værelse og baggang (målepunkt 19).

Det anføres videre, at der er foretaget fugtmålinger, og at der langs gulvene er registreret fugtindhold i et vist omfang i bagmure og skillevægge, men at det er ganske sædvanligt, at der i ældre huse forefindes fugt af et vist omfang, og at det er ganske sædvanligt for ældre huse med et ligevægtsfugtindhold på ca. 1,2 vægt % (på side 4 fremgår vandindholdet i murværket for alle målepunkterne).

Endelig oplyses, at der alene på 3 målepunkter (målepunkterne 2, 18, 19) er konstateret højt fugtindhold.

Vedrørende målepunkt 2 – skillevæggen mellem bruseniche og bryggers – anføres, at højt fugtindhold på denne skillevæg skyldes utætheder i flisebeklædningen på væggen i brusenichen og/eller revnede fliser, samt utilstrækkelig klæbning bag vægfliserne m.v. i brusenichen, samt at dette også har afstedkommet fugtskaden på egetræsbordet, som har stået op af væggen til brusenichen.

Vedrørende målepunkt 18 og 19 er anført, at dette kan skyldes, at dampspærre er bukket op ad skillevægge, hvorefter opstigende grundfugt på undersiden af dampspærren ledes ud mod vægfladerne sammenholdt med, at mørtelpuds og glasvæv er ført ned forbi fugtspærren.

På baggrund af ovenstående har vi følgende kommentarer til sagen:

I relation til målepunkt 2 – skillevæg mellem bruseniche og bryggers – er det anført, at dette skyldes utætheder i flisebeklædningen på væggen i brusenichen og/eller revnede

fliser, samt utilstrækkelig klæbning bag vægfliserne m.v. i brusenichen, samt at dette også har afstedkommet fugtskaden på egetræsbordet, som har stået op af væggen til brusenichen.

Tilsvarende har også forsikringstagers husforsikringsselskab anført, at fugerne i badeværelset er i vedligeholdelsesmæssig dårlig stand, og at disse bør vedligeholdes.

Fugten i væggen mellem bruseniche og bryggers (og fugtskjolden på bord, som har stået op ad væggen til brusenichen) er først konstateret ultimo 2014. Forsikringstager overtager huset den 1. juli 2007, dvs. mere end 7 år efter deres overtagelse. Som anført af forsikringstagers husforsikringsselskab er der konstateret dårlig vedligeholdte fuger.

I henhold til forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen pkt. 17 litra f og g dækker Ejerskifteforsikringen ikke forhold, som skyldes forsikringstagers manglende vedligeholdelse eller materialers udløb af levetid eller forhold, som ikke har været til stedet på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 16.

På baggrund af ovenstående må vi fastholde, at vi ikke kan tilbyde at dække udgifterne til udbedring af konstateret fugt i skillevæggen mellem bruseniche og bryggers, som skyldes diverse utætheder i brusenichen som følge af forsikringstagers manglende vedligeholdelse efter deres overtagelse.

I øvrigt bemærkes det også, at der i tilstandsrapporten under pkt. 9. Bad/toilet og bryggers 9.3 Fuger med karakteren K3 er anført, at der er enkelte revner/fugeslip mellem gulvklinker og hulkehlfliser i bad.

Karakteren K3 er en kritisk skade, som vil medføre skader på andre bygningsdele.

Eventuel fugt, som måtte fremkomme som følge af revner/fugeslip mellem gulvklinker og hulkehlfliser i badet vil heller ikke være omfattet af Ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 17 a.

I relation til de øvrige målepunkter skal det anføres, at det – som også oplyst i rapporten fra Rådgivende Ingeniørfirma – er ganske sædvanligt, at der forefindes fugt i et vist omfang i ældre huse. Dette skyldes, at man på daværende tidspunkt ikke fugtsikrede terrændækket i form af kapillarbrydende lag i ældre huse, hvorfor der må påregnes opstigende grundfugt i et vist omfang i terrændækskonstruktionen.

Det fremgår af rapporten fra Rådgivende Ingeniørfirma, at det er ganske sædvanligt for ældre huse med et ligevægtsfugtindhold på ca. 1,2 vægt %. På side 4 i rapporten er anført vandindholdet i murværket for alle målepunkterne. Heraf kan det ses, at alle målepunkterne (bortset fra målepunkterne 2, 18, 19) ligger i et leje, som må siges at være under eller meget lidt over det forventelige for et hus af den alder.

Vi bemærker samtidig, at det er fastlagt, at netop forsikringstagers hus er bygget på mosegrund, og at der af denne grund må forventes forhøjet grundvand i terrænet. Vi bemærker i den henseende, at en eventuelt forhøjet grundvandsstand er forhold, som ligger uden for bygningen og således ikke er omfattet af Ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 12 og 13.

Herudover skal det også anføres, at det af rapporten fra Rådgivende Ingeniørfirma på side 2 fremgår, at der visuelt ikke er konstateret tegn på fugtskjolder og/eller tegn på fugtskader i bagmure og skillevægge (bortset fra et mindre område over fodlisten i skillevæggen mellem værelse og baggang – målepunkt 19 jf. nærmere herom nedenfor), og på side 6, at der ikke er registreret skader som følge af de registrerede fugtindhold i væggene (igen bortset fra samme mindre område over fodlisten i skillevæggen mellem værelse og baggang – målepunkt 19 jf. nærmere herom nedenfor).

På baggrund af ovenstående må vi først og fremmest fastholde, at den fugt, som er konstateret i skillevægge/bagmure, ikke udgør et omfang, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme, som er opført på samme tidspunkt i 1959 – heller ikke når der tages i betragtning, at der er tale om en bygning, som er opført i et moseområde med forhøjet grundvandsstand – hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14 ikke er opfyldt.

Hertil skal også tilføjes, at forholdet vedrørende fugt i væggene først konstateres i 2014, dvs. 7 år efter forsikringstagers overtagelse af huset i 2007 (det bemærkes, at det anmeldte forhold i 2010 omkring fugt i væggene skyldes en rørskade, som er dækket over husforsikringen), og 4 år efter udbedring af rørskaden, hvilket underbygger, at der ikke er tale om fugt, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang.

I relation til målepunkt 18 og 19 er det i rapporten fra Rådgivende Ingeniørfirma beskrevet, at det alene er disse steder (udover målepunkt 2, som vedrører væggen op til brusenichen), at der er konstateret forhøjet fugt. Det anføres dog samtidig, at der ikke kan registreres tegn på fugtskjolder og/eller fugtskader i bagmure og skillevægge, og at det alene er målepunkt 19 (skillevæg mellem værelse og baggang), som har udbulinger og udfældninger, og alene i et mindre område over fodlisten.

Det er vores vurdering, at det at der alene disse 2 steder er i det begrænsede omfang er konstateret forhøjet fugt i et hus af den alder – som i øvrigt er beliggende i et moseområde – ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende ejendomme som er opført på samme tidspunkt. Vi bemærker, at det alene er målepunkt 19, som har udfældninger som følge af fugten og alene i mindre omfang over fodlisten. Vedrørende målepunkt 18 er der således ikke konstateret udfældninger som følge af den målte fugt.

Igen vil vi bemærke, at forholdet først konstateres 7 år efter forsikringstagers overtagelse af ejendommen og 4 år efter rørskaden i 2010, hvilket underbygger, at forholdet ikke har haft nogen nævneværdig betydning for husets værdi og brugbarhed – heller ikke på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen.

Videre skal det også anføres, at det i rapporten fra Rådgivende Ingeniørfirma er anført, at årsagen til fugt i målepunkt 18 og 19 skyldes, at dampspærre er bukket op ad skillevægge, hvorefter opstigende grundfugt på undersiden af dampspærren ledes ud mod vægfladerne sammenholdt med, at mørtelpuds og glasvæv er ført ned forbi fugtspærren.

I relation til dampspærre, som er bukket op ad skillevægge, skal det anføres, at forsikringstager som følge af den konstaterede rørskade i 2010 har fjernet betongulv og slaggerlag i værelse ved køkken, værelse ved fyrrum samt dele af stue. I entreen blev betongulvet fjernet ned til polystyrenplader. Målepunkt 19 ligger i det område, hvor forsikringstager selv har fjernet betongulv og slaggerlag og opbygget en ny gulvkonstruktion jf. oversigtstegning på side 3 i rapport fra Rådgivende Ingeniørfirma.

At der i denne udbedringsfase ikke blev foretaget korrekt udbedring af dampspærre ved at skære dampspærre af i niveau under fugtspærre og klæbe/tætne dampspærren ind mod væggene i niveauet under fugtspærren er forsikringen uvedkommende, idet der er tale om forhold, som er udført af forsikringstager selv, og forhold, som er opstået efter forsikringstagers overtagelse af ejendommen i 2007. Fugt, som fremkommer som følge af ikke korrekt udført arbejde efter udbedring af gulvkonstruktionen herunder dampspærren, er ikke omfattet af Ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 16.

I relation til den overpudsede fugtspærre vil vi bemærke, at det ikke er usædvanligt for ældre huse, at fugtspærren er overpudset. Vi bemærker, at overpudsningen af fugtspærren er sket på tidspunktet for husets opførelse, dvs. for den oprindelige del af huset for 58 år siden, at fugtspærren er overpudset på samtlige vægge i huset, og at det alene er disse 2 steder (målepunkt 18 og 19), hvor der kan måles høj fugtindhold. Endvidere bemærkes igen, at det først er mange år efter husets opførelse (58 år efter opførelsen af den oprindelige del af huset), 7 år efter forsikringstagers overtagelse af huset og 4 år efter rørskaden, at der måles højt fugtindhold og alene i disse i 2 områder. På baggrund heraf finder vi ikke, at den overpudsede fugtspærre – hverken på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af huset i 2007 eller nu – udgør et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang – heller ikke når der sammenlignes med tilsvarende ejendomme af samme alder, hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt.14 ikke er opfyldt.

Afslutningsvist vil vi konkludere følgende:

Det er forsikringstager, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om forhold, som er omfattet af Ejerskifteforsikringen.

Først og fremmest er der generelt i indervægge og bagmure ikke konstateret højere fugt end hvad der kan forventes af et hus af den alder – heller ikke for et hus, som er beliggende i et tidligere moseområde – hvilket underbygges af de foretagne fugtmålinger jf. rapport fra Rådgivende Ingeniørfirma.

Dernæst er der alene konstateret høj fugtindhold 3 steder i bygningen, hvoraf det ene sted (målepunkt 2) skyldes utætte fuger i badeværelset. De øvrige 2 steder (målepunkt 18 og 19) skyldes dette dampspærre, som ikke er klæbet ind til væggene, hvilket for målepunkt 19 er arbejde, som er udført af forsikringstager selv efter overtagelsen som følge af rørskade. For målepunkt 18 er der ikke konstateret skader såsom udfældninger/udbulinger som følge af højt fugtindhold. I relation til overpudsede fugtspærre var det sædvanligt for ældre huse, at man overpudsede fugtspærren, hvilket i øvrigt er udført på alle vægge i huset, men som anført ovenfor er det alene disse 2 områder, hvor der er målt højt fugtindhold, og i øvrigt først konstateret 7 år efter forsikringstagers overtagelse af huset og hele 58 år efter udførelsen af overpudsningen af fugtspærren (for den oprindelige del af huset).

På baggrund af ovenstående må vi fastholde, at forsikringstager ikke har løftet bevisbyrden for, at der er tale om forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af huset i 2007 eller på nuværende tidspunkt, hvorfor vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning herfor."

Til dette har klageren i brev af 3/2 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg fastholder på vegne af min klient klagen og det tidligere anførte.

Det er med de fremlagte rapporter fra hhv. [skadeservicefirma] og [rådgivende ingeniørfirma] dokumenteret, at ejendommen lider af en mangel i form af den overpudsede og generelt fejlkonstruerede fugtspærre. Dette ses af [skadeservicefirmaets] fugtrapport, side 2, under 'huset generelt' og af [rådgivende ingeniørfirmas] rapport, side 6, 3. afsnit.

I forlængelse heraf skal det bemærkes, at det ikke ses dokumenteret, at en sådan overpudsning ikke er usædvanlig for huse af den pågældende alder, som postuleret af Gjensidige Forsikring i skrivelsen af 23. oktober 2016, side 7, 5. afsnit.

Der kan noteres enighed om, at overpudsningen og den generelle fejlkonstruktion af fugtspærren er sket på tidspunktet for husets opførelse, hvorfor manglen altså var til stede ved forsikringstagers køb af ejendommen.

Gjensidige Forsikring har i sin svarskrivelse anført, at forsikringstager burde have udbedret fejlkonstruktionen af fugtspærren under udbedringen af rørskaden i 2010. Det skal her bemærkes, at skadesårsagen i forbindelse med rørskaden i 2010 lokaliseredes til en skade på en gammel stikledning og kraftigt opfugtede slagger i husets gulvkonstruktion.

Det kan således ikke med nogen rimelighed lægges til grund, at forsikringstagerne på daværende tidspunkt også burde have foretaget ændringer i fugtspærren, der ikke af hverken Alka Forsikring eller [skadeservicefirma] vurderedes at være medvirkende til de daværende skader.

På ovenstående baggrund må manglen og de deraf følgende skader på huset betragtes som omfattet af den sagen omhandlede ejerskifteforsikring."

Hertil har selskabet i mail af 13/3 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vi vedlægger udtalelse fra Rådgivende Ingeniørfirma …, hvoraf det fremgår, at det er sædvanligt (både på daværende tidspunktet for husets opførelse og også forekommer i dag), at fugtspærren overpudses, idet det forekommer mest naturligt og hensigtsmæssigt i arbejdsprocessen at overpudse fugtspærren. Vi henviser i det hele til vedhæftede udtalelse fra Rådgivende Ingeniørfirma …

Videre skal det anføres, at vi i vores brev til nævnet af 23. oktober 2016 har anført, at målepunkt 19 ligger i det område, hvor forsikringstager selv har fjernet betongulv og slaggeropfyld og opbygget en ny gulvkonstruktion. Vi har ikke anført, at forsikringstager skulle have udført ændringer i fugtspærren i væggen i forbindelse med udbedringen af rørskaden, men at fugt som fremkommer som følge af udførelsen af dette arbejde, herunder evt. fejl i udførelsen af dampspærre i gulvkonstruktionen ikke er omfattet af Ejerskifteforsikringen.

Herudover har vi ikke yderligere kommentarer til sagen, idet vi i det hele henviser til vores skrivelse af 23. oktober 2016."

Heroverfor har klageren i brev af 5/4 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det er udokumenteret, at skaderne på ejendommen kan henføres til arbejder foranlediget af forsikringstager

At dette skulle være tilfældet må herudover så absolut have formodningen imod sig, idet arbejderne er udført af autoriserede håndværkere.

Sluttelig skal det bemærkes, at man i Gjensidiges seneste kommentarer alene hæfter sig ved, at overpudsning af fugtspærren er sædvanligt, men ikke at den rådgivende ingeniør samtidig anfører, at dette reelt er håndværksmæssigt forkert.

Det anføres af ingeniøren endvidere, at risikoen for skader som følge af overpudsning af fugtspærren er mindre i nyere byggerier end tidligere, hvilket må forstås således, at risikoen i ældre ejendomme – som den sagen omhandlede – er større."

Selskabet har herefter i mail af 2/5 2017 til nævnet bl.a. anført:

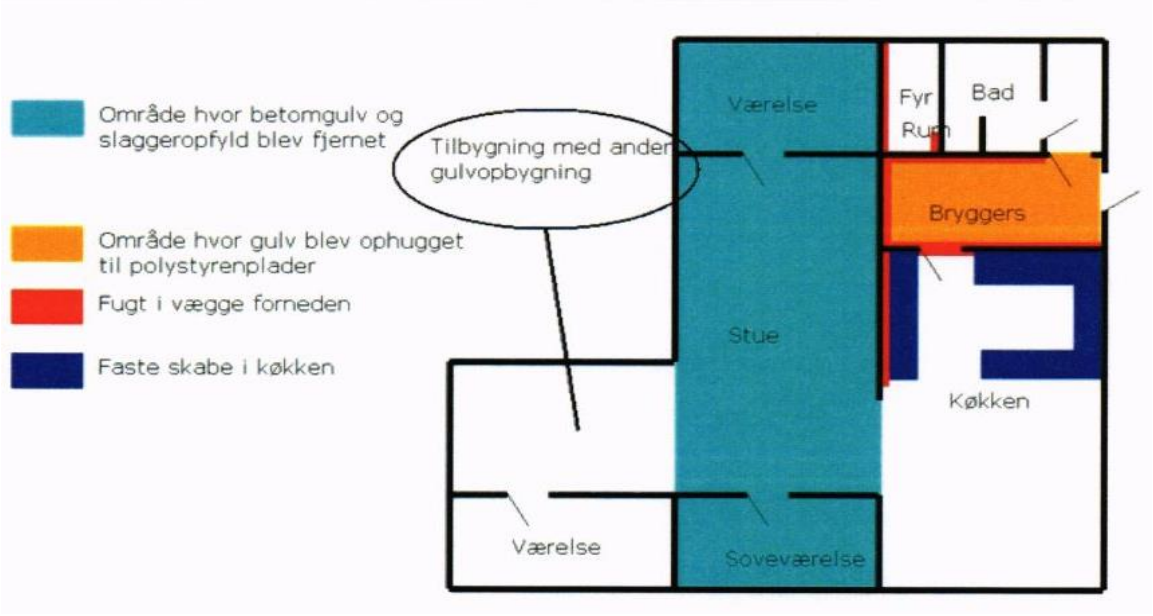
"I vurderingen af om der er tale om en 'skade' i henhold til skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14 skal der sammenlignes med tilsvarende ejendomme af samme alder.

Det er klart fastlagt, at det på tidspunktet for opførelsen af huset var sædvanligt at overpudse fugtspærre – uanset at erfaringen i dag viser, at fugtspærren ikke bør overpudses. På tidspunktet for opførelsen af bygningen i 1956 var det sædvanligt at overpudse fugtspærren, hvorfor der ikke er tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder, hvorfor skadesbegrebet ikke er opfyldt vedrørende overpudset fugtspærre jf. i det hele vores brev til nævnet af 23. oktober 2016 side 7.

Herudover har vi ikke flere kommentarer til sagen, idet sagen efter vores opfattelse kan forelægges nævnet på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder:

Rapport af 5/5 2015 fra Skadeservicefirma, hvoraf bl.a. fremgår:



11. 89458

Omfang/Årsag

Der er tale om et hus, hvor der i sommeren 2010 blev konstateret en større skade. Ved skaden blev betongulv og opfyld, som bestod af et slaggerlag, fjernet i værelse ved køkken, dele af stue og værelse ved fyrrum. Betongulv i entre blev ligeledes fjernet til polystyren plader. I køkken og entre var der tidligere foretaget en renovering og vi fik oplyst at der var udgravet og isoleret med polystyren plader og udlagt betongulv med gulvvarme.

Der er nu konstateret målbar fugt i væggene forneden i området omkring bryggers og skillevæg mellem køkken/stue og værelse/fyrrum. Vi har fået oplyst at huset er placeret på en tidligere mose grund, hvorved grundvand står højt på grunden.

Tiltag

Ud fra målingerne mener vi ikke at der kan være tale om fugt fra skaden, dette set ud fra at der ved afslutningen af udtørringen blev målt tør i både betongulve og vægge i huset. Hvis det er tale om restfugt fra skaden, havde problemerne med fugt i væggene kommet lagt før. Skadelidte mener at alt slagger ikke er fjernet i køkken og entre, men ved skaden i 2010 fik vi oplyst at gulv i bryggers og køkken var renoveret med anden opbygning, ligeledes blev der ikke konstateret slagger i det tidligere hul i bryggers i forbindelse med skaden.

Problemer med fugten i væggene kan også skyldes at der er overpudset pap i væggene, som blev konstateret ved den sidste måling, se medsendte billede. Dette problem forstærkes yderligt, ved at grundvand står højt i området, da huset er beliggende på en tidligere mose grund.

Besigtigelse af ejendom med taksator d. 05.05 2015
Ved gennemgang af bygning er der stadig registreret fugtproblemer i skillevægge mellem stue, køkken, brygger samt værelse og fyrrum se markering på tegning, der er dog et område på væg mellem stue og køkken hvor fugten er væk, det er i det område hvor brandeovnen står, efter aftale med taksator blev der fjernet en klinke fodliste i brygger for undersøgelse af placering af murepap i skillevæg, i dette område var murepap også overpudset, murepap er ligeledes her indlagt mellem første og anden murskift over gulv. Efter gennemgang af bygningen er der aftalt at vi laver en ny undersøgelse om ca. 2 måneder.

Besigtigelse af ejendom d. 08.07 2015
Der er stadig registreret fugtproblemer i skille vægge i de samme område som ved besigtigelse d. 05.05 2015 der er dog fugtregistreringer i skillevæg mellem bryggers og fyrrum hvor fugten er krøbet 10cm højere op i væggen, det kan dog naturlig i en sommerperiode hvor relativ fugtighed er højere det giver en mindre afdampning fra vægge

Afsluttende konklusion

På baggrund af de målte værdier og observationer, er det efter vores overbevisning ikke tale om restfugt i bygningen fra vandskaden i 2010. Efter vores overbevisning er det naturlig fugtpåvirkning fra undergrunden, der trækker op i vægge ved den overpudset murerpap mellem første og anden murskift over gulv, det er en fejlkonstruktion, da murepap ikke er indlagt korrekt.

Huset generelt

Ud fra målingerne er det helt sikker at den overpudsede pap er skyld i problemerne i væggene, dette set ud fra at der ikke er målbar fugt i betongulvene i bryggers eller køkken.

Vi anbefaler at pap fritlægges i væggene, hvorved den opstigende fugt stoppes.

Vægge

I væggene mellem stue/køkken, Værelse/fyrrum og i væggene i bryggers var der målbar fugt forneden. Der er konstateret overpudset pap i væg ved teknik i fyrrum

Gulv

Målingen i fugerne mellem klinkerne i entre, fyrrum og køkken viste ikke tegn på fugt."

Rapport af 7/10 2016 fra rådgivende ingeniør, hvoraf bl.a. fremgår:

"**1. Indledning**
På foranledning af **Gjensidige Forsikring**, København SV er ovennævnte ejendom besigtiget og orienterende fugtmålinger er udført i ejendommen. Formålet er at vurdere fugtforholdene i bagmure og skillevægge, herunder at besvare følgende spørgsmål:

- Er fugtindholdet i vægge lige over fodlisten det samme i alle vægge, hvis det ikke er tilfældet, hvad kan årsagen være til det.
- Ligger fugtspærren i samme højde.
- Er fugtspærren overpudset de steder, hvor det undersøges.
- Er der sket skader som følge af fugtindholdet i væggene.
- Hvis fugtspærren er overpudset, kan fugtspærrens funktion genetableres ved at fjerne puds omkring fugtspærren og genmontere fodlisten med afstand til væggen.
- Hvis der er sket skade som følge af højt fugtindhold, hvordan kan udbedring ske.
- Hvad skyldes fugtskaden på entrémøbel, der er placeret tæt mod skillevæg mod bruseniche.

Besigtigelsen er udført den 6. september 2016 af ingeniør … sammen med ejer af ejendommen …

2. Modtagne oplysninger
Ejendommen er med L-formet grundplan. Vinkelbygningen mod syd er en tilbygning, som ikke er omfattet af indeværende undersøgelse (gulvopbygningen/opbygningen af terrændækket i tilbygningen er forskellig fra opbygningen af terrændækket i den oprindelige del af huset).

Fugt i bagmure og skillevægge er anmeldt som en skade til ejerskifteforsikringen, og ved tidligere besigtigelse har Gjensidige Forsikring registreret forhøjet fugt i nogle vægge, men ikke i andre.

Nuværende ejere har lagt nye gulve/terrændæk i den ene halvdel af den oprindelige del af huset. Eksisterende terrændæk inklusive slagger i terrændækket er blevet fjernet i værelse, stue og soveværelse i den oprindelige del af huset (jf. grønt areal på plantegningen af huset i afsnit 4), og nyt terrændæk med trægulve/laminatgulve er etableret i disse arealer.

Det er uvist, om der er slagger i terrændækket i den halvdel af huset, hvor nuværende ejere ikke har foretaget udbedringer eller moderniseringer i huset.

3. Besigtigelse
Gulvbelægningen i den oprindelige del af huset (bryggers, baggang, badeværelse og køkken/alrum) er keramiske fliser, medens der er laminatgulve i den halvdel af den oprindelige del af huset, som nuværende ejere har fornyet terrændækket i (se bilag 1, fig. 1-6).

Visuelt bedømt kan der ikke registreres tegn på fugtskjolder og/eller fugtskader i bagmure og skillevægge (se fig. 1 og 4-9). Dog ses der udbulinger og udfældninger i et mindre område i niveauet over fodlisten i værelset (skillevæg mellem værelse og baggang – se fig. 10). Desuden kan det konstateres, at nederste del af vægge i baggang og køkken/alrum fremstår med et mørkt udseende, hvilket kan skyldes smuds fra hunde (se fig. 2, 3 og 11-13).

I bryggerset ses det, at bordpladen på sammenklappeligt egetræsbord fremstår med fugtskadet og muggent udseende (se fig. 14). Bordet/bordpladen har stået placeret tæt op ad skillevæggen mod badeværelset/brusenichen på den anden side af skillevæggen.

Skimmelvækst i mindre omfang ses i fugerne mellem fliserne på væggen i brusenichen (væggen mod bryggers – se fig. 15) og brusearmatur er monteret i samme væg. Rosetterne ved armaturets montering i væggen gaber lidt, og det uvist, hvorvidt fornøden tætning er til stede bag rosetterne (se fig. 16-18).

Ved forsigtigt at banke på vægfliserne i brusenichen kan flere 'hult lydende' fliser registreres (fliserne er ikke klæbet med 100 % fyldning med fliseklæb) og nogle fliser er revnet midt i vægfladen mod bryggerset samt i niveau ved gulvet i brusenichen (se fig. 19 og 20).

4. Fugtmåling
Med en Troxler Neutronmåler er fugtindhold orienterende målt i bagmure og skillevægge i boligen. Fugtmålingerne er udført målepositionerne, der er vist på ejendommens grundplan på næste side.

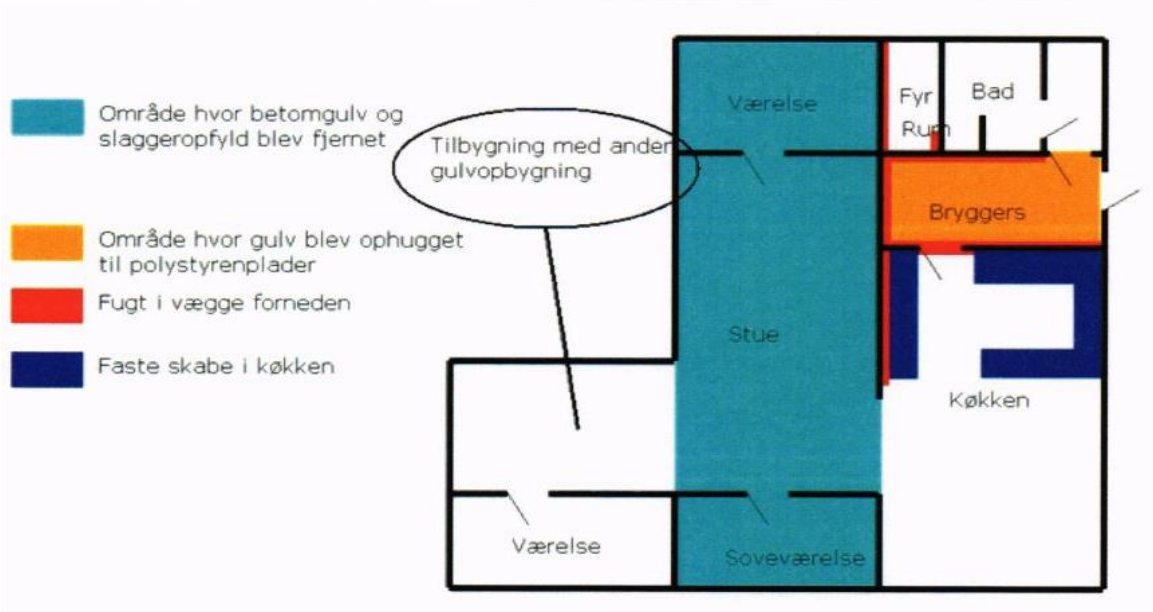


Illustration af ejendommens grundplan

Følgende måleværdier er registreret:

Målepunkt	Ved gulv	Ca. 0,5 m over gulv	Ca. 1,5 m over gulv
1	17	11	10
2	25	19	10
3	13	11	11
4	13	11	-
5	16	14	9
6	15	10	11
7*)	12	9	10
8	12	10	8
9	12	10	9
10	14	11	8
11	13	12	-
12	17	12	10
13	17	11	10
14	17	10	10
15	16	14	-
16	17	9	9
17**)	14	9	8
18**)	20	12	10
19	23	14	8
20	14	12	9

*) Porebeton; **) Målinger i tilbygning, som ikke er omfattet af indeværende undersøgelse

Ved måling med Troxler Neutronmåleren aflæses fugtindholdet ikke direkte som vandindhold, men som relative tal. Ud fra kalibreringskurven til Troxler Neutronmåleren kan vandindhold i murværket beregnes som følger:

Målepunkt	Ved gulv	Beregnet fugtindhold i vægt % Ca. 0,5 m over gulv	Ca. 1,5 m over gulv
1	1,6	0,3	0,1
2	3,2	2,0	0,1
3	0,7	0,3	0,3
4	0,7	0,3	–
5	1,4	1,0	≈ 0
6	1,2	0,1	0,3
7*)	2,8	1,8	2,1
8	0,5	0,1	≈ 0
9	0,5	0,1	≈ 0
10	1,0	0,3	≈ 0
11	0,7	0,5	–
12	1,6	0,5	0,1
13	1,6	0,3	0,1
14	1,6	0,1	0,1
15	1,4	1,0	–
16	1,6	≈ 0	≈ 0
17**)	1,0	≈ 0	≈ 0
18**)	2,2	0,5	0,1
19	2,8	1,0	≈ 0
20	1,0	0,5	≈ 0

*) Porebeton, **) Målinger i tilbygning, som ikke er omfattet af indeværende undersøgelse

Skillevægge vurderes generelt at være af teglmursten. I målepunkt 7 er der dog registreret porebeton, formentlig en døråbning eller lignende, der på et tidspunkt er blevet lukket/muret til med porebetonblokke.

I niveauet langs gulvene er der alle steder registreret fugtindhold i et vist omfang. Højt fugtindhold er dog registreret i målepositionerne 2, 18 og 19 (hvor målepunkt 18 ikke er omfattet af indeværende undersøgelse).

Fra niveauet ca. 0,5 m over gulvene og højere oppe vurderes murværket generelt at være tørt eller tilnærmelsesvis tørt. Fugtindhold over forventeligt er dog registreret ca. 0,5 meter over gulvet i målepunkt 2.

Måleværdierne i murværk og porebeton kan ikke sammenlignes. Densiteten i porebeton er ca. ⅓ af densiteten i murværk, og 2,8 vægt % fugt i niveauet over fodlisten i måleposition 7 svarer til ca. 0,9 vægt % fugt i murværk.

Ligevægtsfugtindholdet i murværk indvendigt i nyere boliger sættes ofte til ca. 1 vægt % (erfaringsmæssigt er ligevægtsfugtindholdet dog ofte under de nævnte ca. 1 vægt %). I ældre huse vil ligevægtsfugtindhold op til ca. 1,2 vægt % ikke være usædvanligt.

5. Destruktive indgreb/kontrol af fugtspærrens niveau
I baggangen, ved siden af døren til bryggerset ses vandret fugtspærre i 1. liggefuge over gulvet. Fugtspærren ses i skillevæggen bag gulvvarmeslangernes gennemføring i gulvet (se fig. 21 og 22).

Bag skabsfryser i bryggerset er en sokkelflise ved en tidligere lejlighed blevet fjernet. Også her ses vandret fugtspærre i 1. liggefuge over gulvet. Fugtspærren ses i skillevæggen mellem bryggers og stue. Mørtelpuds samt malerbehandlet glasvæv er ført ned forbi fugtspærrens niveau, inden sokkelfliserne er blevet monteret (se fig. 23 og 24).

Bag en skænk i alrummet blev en sokkelflise afmonteret. Herved kan det konstateres at fugtspærre af polypap er monteret i niveau med underside flisebelægning i gulvet og fugtspærren syndes at være ført ind under fliserne nær skillevæggen. Skillevæggen mellem alrum og soveværelse er af porebeton det pågældende sted, formentlig en døråbning eller lignende, der er blevet muret til (se fig. 25-28).

I stuen blev fodlisten afmonteret ved siden af døren til soveværelset, og hul blev hugget i skillevæggen. Vandret fugtspærre i liggefugen i niveau med overside trægulv, og mørtelpuds samt malerbehandlet glasvæv er ført ned forbi fugtspærrens niveau. Dampspærre under trægulvet er bukket op ad skillevæggen og afsluttet bag fodlisten. Bagsiden af fodlisten ser fin og intakt ud, uden synlige tegn på fugtpåvirkning (se fig. 29-34).

6. Vurdering
På baggrund af de foretagne observationer, modtagne oplysninger og udførte fugtmålinger m.v. kan følgende konkluderes:

I niveauet langs gulvene er der alle steder registreret fugtindhold i et vist omfang i bagmure og skillevægge. Fugtindholdet i skillevægge synes dog at ligge en anelse over det tilsvarende fugtindhold i bagmurene, men forskellen vurderes generelt at være lille.

Højt fugtindhold er dog registreret i målepositionerne 2, 18 og 19 (hvor målepunkt 18 ikke er omfattet af indeværende undersøgelse). Det høje fugtindhold i måleposition 2 vurderes at hidrøre fra utætheder i flisebeklædningen på væggen i brusenichen og/eller revnede fliser, herunder utilstrækkelig klæbning bag vægfliserne m.v. i brusenichen. Forholdet er dog ikke nærmere undersøgt.

Årsagen til det høje fugtindhold i målepositionerne 18 og 19 er det ikke muligt at udtale sig om. En mulig forklaring kan dog være den/de udlagte dampspærrer i terrændækket under laminatgulvene. Det forhold, at dampspærrer er bukket op ad skillevægge (og formentlig bukket op ad bagmure) bevirker, at evt. fugt i undersiden af dampspærren ledes ud mod vægfladerne, og dermed vurderes årsagen det registrerede fugtindhold i bagmure og skillevægge også at være dampspærrens udførelse sammenholdt med at mørtelpuds, glasvæv m.v. er ført ned forbi fugtspærrens niveau.

Sagt på anden vis vurderes opstigende fugt at være årsagen til, at der kan registreres fugt i større eller mindre omfang i niveau med gulvene, og opstigende fugt passerer forbi fugtspærren via kapillarsugning i mørtelpudsen, der alle steder er pudset ned forbi fugtspærrens niveau i skillevæggene (og formentlig også i bagmure).

Opstigende fugt vurderes at være forstærket af fugtspærrens ombukkede kant op ad mørtelpudsen i vægfladerne.

Flisebelægningen i gulvene i bryggers, baggang, badeværelse og køkken/alrum er en relativ 'tæt belægning', hvor fugtdiffusion vanskeligt kan ske igennem, og derfor vurderes flisebelægningerne med tilhørende sokkelfliser at have samme effekt som dampspærren under laminatgulvene, forstået således at evt. fugt under flisebelægningen i et vist omfang ledes mod omgivende vægge.

Fugtspærren er alle steder registreret at være monteret i niveau med gulvbelægningen og/eller i 1. liggefuge over gulvene, og alle steder er fugtspærren dækket af mørtelpuds, idet mørtelpudsen er ført ned forbi fugtspærrens niveau (fugtspærren er pudset over).

Bortset fra udfældningerne i mindre omfang i det ene værelse samt fugtskaden i det sammenklappelige egetræsbord, er der ikke registreret skader som følge af de registrerede fugtindhold i væggene i niveau med gulvene.

Det høje fugtindhold i niveau med gulvet i måleposition 2, herunder fugtindholdet ca. 0,5 meter over gulvniveau vurderes som nævnt at hidrøre fra utætheder i flisebeklædningen på væggen i brusenichen, og årsagen til fugtskaden på egetræsbordet vurderes dermed at være forårsaget af den uheldige omstændighed, at bordet har stået tæt på den fugtige vægflade.

7. Forslag til udbedring

Udbedring/reducering af fugtindholdet den nederste del af væggene kan ske ved at afmontere fodlister og sokkelfliser samt fjerne mørtelpuds omkring fugtspærren, således at opstigende fugt forbi fugtspærren ikke kan forekomme.

Dampspærren i gulvene foreslås desuden skåret af i niveauet under fugtspærrens niveau i væggene, og dampspærren klæbes/tætnes mod alle vægge i niveauet under fugtspærren.

Fodlister monteres på ny med afstand til væggene, således at ventilation kan ske bag fodlisterne og således at fordampning af fugt uhindret kan ske. I den forbindelse bør fodlister også monteres i stedet for sokkelfliserne på væggene.

Hult lydende fliser og revnede fliser på vægfladerne i brusenichen udskiftes med tilsvarende nye fliser (hvis nye fliser kan skaffes). I samme forbindelse eftergås/udbedres evt. revner fugerne mellem fliserne og der tætnes omkring armaturets montage i væggen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår det bl.a.:

"**12. Hvad er omfattet af forsikringen**

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at de ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen eller betingelserne.

13. Hvad er ikke omfattet af bygningen

a. hårde hvidevarer, medmindre disse er en del af bygningen
b. udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer
c. markiser
d. baldakiner
e. antenner
f. andre genstande/forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, f.eks. indretninger uden for selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn og stikledninger, medmindre forholdet er dækket efter punkt 15, stk. d og f.

14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)

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 skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
16. Hvad er dækningen betinget af

Dækningen i henhold til punkt 14 og punkt 15 er betinget af,

a. at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen,...

17. Hvad dækker forsikringen ikke

Forsikringen dækker ikke:

a. forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. 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.
…
f. forhold som alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af de pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.
g. forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet har endvidere fået forevist fotos fra sagen.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1956. Klageren overtog ejendommen den 1/7 2007. I 2010 var der en omfattende rørskade i gulvkonstruktionen, der blev dækket af klagerens bygningsforsikring, der er tegnet i et andet selskab. Klageren fik i forbindelse med rørskaden udskiftet gulvkonstruktionen i dele af huset. Der er ikke målt restfugt efter rørskaden og udførelsen af gulvreparationen i 2010.

Det fremgår af sagen, at klageren i 2014 opdagede, at der var fugt i den nederste del af nogle af væggene i fyrrum, bryggers og køkkenalrum. Årsagen til fugtgenerne anses i det væsentlige for at være opstigende grundfugt, der trænger forbi den overpudsede fugtspærre i de indvendige vægge.

Selskabet har indhentet en rapport af 7/10 2016 fra en rådgivende ingeniør, der belyser fugtproblemerne. Det fremgår af denne, at der alle steder er registreret fugtindhold i et vist omfang i bagmure og skillevægge, og at fugtindholdet i skillevæggene synes at ligge en anelse over indholdet i bagvæggene og ikke er væsentligt højere end de ca. 1,2 % fugt, der er sædvanligt i ældre murværk.

Selskabet har anført, at fugtindholdet generelt ikke er højt bortset fra områderne omkring målepunkterne 2, 18 og 19. Det anføres tillige, at der visuelt ikke kan konstateres tegn på fugtskjolder og/eller fugtskader i bagmure og skillevægge, bortset fra et mindre område over fodlisten i skillevæggen mellem værelset og baggangen ved målepunkt 19. Selskabet finder, at klageren ikke har sandsynliggjort, at fugtforholdene på overtagelsestidspunktet udgjorde skader i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har herved anført, at det ikke er unormalt, at fugtspærrer er overpudsede i ejendomme af samme alder som klagerens.

For så vidt angår fugten ved målepunkt 2, anføres det i rapporten af 7/10 2016, at årsagen først og fremmest er utætheder i flisebeklædningen på væggen i brusenichen. Selskabet har anført, at forholdet ikke var til stede ved overtagelsen af ejendommen i 2007, og er af vedligeholdelsesmæssig art. Endvidere fremgår det af tilstandsrapporten, at der er enkelte revner/fugeslip mellem gulvklinker og hulkelfliser i bad. Forholdet har fået karakteren K3.

For så vidt angår målepunkterne 18 og 19 har selskabet anført, at det alene er omkring målepunkt 19, at der er konstateret udbulninger og udfældninger i et mindre område over fodlisten. Det fremgår i denne forbindelse af rapporten af 7/10 2016, at det ikke er muligt at udtale sig entydigt om årsagen til det høje fugtindhold i målepunkterne 18 og 19, men at en mulig forklaring på fugten er uhensigtsmæssigt udlagte dampspærrer under laminatgulvene, der blev lagt i forbindelse med en vandskade i 2010.

Selskabet finder på denne baggrund, at klageren ikke har godtgjort, at fugtproblemer på overtagelsestidspunktet havde et omfang, der udgjorde skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det den, der rejser et krav, der skal bevise rigtigheden heraf. Det er således klageren – der har rejst et krav om forsikringsdækning – som skal sandsynliggøre, at forholdet er omfattet af forsikringsdækningen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold vedrørende fugt i væggene på overtagelsestidspunktet havde et omfang, der udgør skade eller risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af rapporten af 7/10 2016, at der generelt ikke er fugt i væggene i et omfang, der er usædvanligt for en ejendom fra 1950-erne. Endvidere finder nævnet, at klageren ikke bevist, at det på opførelsestidspunktet var en fejl, at fugtspærrer i vægge blev overpudsede på baggrund af det oplyste om, at forholdet var almindeligt forekommende i datidens byggeri.

For så vidt angår fugtproblemerne ved målepunkterne 2, 18 og 19 har nævnet lagt vægt på, at problemerne ved punkt 2 i det væsentlige tilskrives manglende vedligeholdelse af brusenichen i badeværelset efter klagerens overtagelse af ejendommen, og for så vidt angår 18 og 19, at årsagen ikke er entydigt fastlagt, men at fugtproblemerne sandsynligvis har sammenhæng med en uhensigtsmæssig udlægning af fugtspærren i gulvkonstruktionen, der blev etableret et efter den vandskade som husejerforsikringen dækkede. Det er derfor vanskeligt at vurdere, om der på overtagelsestidspunktet i 2007 var forhold, der udgjorde skade eller risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Denne bevisusikkerhed må efter nævnets opfattelse komme klageren til skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings