Ankenævnet for Forsikring

Den 7. februar 2018 blev i sag nr. 91177:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at maling på kælderens gulv og vægge dels har medført skimmelvækst, som har gjort kælderen uanvendelig, dels har skabt nærliggende risiko for skade på gulvkonstruktionen i ejendommen.

Selskabet har anmodet nævnet om ex officio at påse, om den indgivne klage inden den 1/9 2017 har indeholdt korrekte og fornødne oplysninger. Hvis dette ikke er sket inden den 1/9 2017, er det selskabets opfattelse, at kravet er forældet.

Selskabet har endvidere afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at ejerskifteforsikringens skadebegreb ikke er opfyldt.

Den forsikrede bygning er opført i 1922. Klagerne overtog ejendommen den 1/7 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 10/3 2014.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand – fortsat**
…
8. Indervægge/skillevægge
8.1 Indvendige vægge K1 Enkelte mindre revner i indvendige vægge, bl.a. over dør-

åbning i gang på 1. sal.
Note: Revne vurderes at være uden konstruktionsmæssig betydning.

K1 Partielle områder hvor indvendig vægpuds er med mangelfuld vedhæftning til underlaget, bl.a. på vægge ved indvendig trappe.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

		Ja	Nej	Ved ikke
…				
1.	Generelle oplysninger			
…				
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Nye udvendige kloakker. Nyt køkken. Renoveret badeværelser. Ny fjernvarmeunit. Renoveret el-installationer flere steder. Renoveret kældervægge. Efterisolering af tagkonstruktion i havestue. Udvendig belægning i forhave.**			
…				

		Ja	Nej	Ved ikke
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe eller insektskader i:	☐	☒	☐
	- kælder/krybekælder/ventileret hulrum? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
	- yder- og indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
	- vinduer/døre? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
	- lofter/etageadskillelser? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
	- gulve? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
	- tage Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
…				
5.	**Kælder/krybekælder/ventileret hulrum**			
5.1	Er der kælder/krybekælder/ventileret hulrum?	☒	☐	☐

5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret? Hvis ja, hvordan?	☒	☐	☐
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvor ofte?	☐	☒	☐
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret? **Ifølge sælgeroplysninger i tidligere tilstandsrapport er der dræn langs husets facade mod vej.**	☒	☐	☐
5.6	Er der en grundvandspumpe? Hvis ja, hvor og fungerer pumpen?"	☐	☒	☐

Af hustypebeskrivelsen fremgår bl.a.:

"**OBS-PUNKTER**

Fundament/gulve Kældergulvene er kolde på grund af manglende isolering. Der kan være mørke optugtede pletter på betongulvet.

På kældervæggen kan der være saltudfældninger og afskallende puds (hvidt, porøst, afskallende lag). Dette skyldes fugt, der trænger igennem betonen eller det murede fundament. Manglende ventilation og opvarmning af kælderrummene vil kunne medføre 'kælderlugt'.

…

Andre punkter Kælderen er normalt ikke godkendt til beboelse.

Bemærk at en ændring af husets ydre (f.eks. supplerende isolering af vægge, gulv, tag etc.) skal være udført korrekt efter gældende konstruktionsprincipper for at undgå fugtproblemer."

I klageskema modtaget af nævnet den 26/7 2017 har klagernes advokat bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**

Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag

Klager har anmeldt skade vedrørende påført maling af samtlige gulve og vægge i kælderen med en maling, der ikke er diffusionsåben, hvorved vand fra undergrunden og fugt fra det omkringliggende terræn alene opsamles i kældervæggene, hvor det søger opad for til sidst at nå gulvkonstruktionen. Der er efter klagers indflytning konstateret fugtaftegninger og uacceptable fugtmålinger højere og højere oppe på kældervæggen. Den relevante skade er således ikke fugt/vand i kælderen, men den påførte maling på gulv og vægge, der bevirker, at der nu har medført skimmelvæktst og dermed gjort kælderen uanvendelig og der foreligger en nærliggende risiko for skade på gulvkonstruktionen i ejendommen.

Siden første henvendelse til forsikringsselskabet har der løbende været opfølgende undersøgelser og afrapporteringer, men senest i juni 2017 er der på ny meddelt afslag.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Tilsagn om dækning under den tegnede ejerskifteforsikring."

Selskabet har i brev af 16/10 2017 til nævnet bl.a. anført:

"**1. Supplerende sagsfremstilling**

Den forsikrede ejendom blev overtaget d. 15. juni 2014.

Den tilstandsrapport, der lå til grund for handlen fremlægges som **Bilag A**.

Ved skadeanmeldelse dateret 5. september 2014 (modtaget d. 12. september 2014) anmeldte klager, at der var fugt i væggene. Skadeanmeldelsen fremlægges som **Bilag B** og det fremgår heraf, at forholdet blev opdaget indenfor 14 dage før.

En konsulent besigtigede forholdet d. 25. september 2014, og hans notat med tilhørende fotos fremlægges som **Bilag C**.

Vi afviste forholdet, og klager ses at have fremlagt afgørelsen.

I september 2015 klagede advokat … på vegne af vores kunder over afgørelsen. Vi modtog i den forbindelse en fugtrapport fra [virksomhed 1]. Vi fastholdt afvisningen i mail af 24. september 2015.

D. 2. januar 2017 klagede [klagernes advokat] på ny over afgørelsen – denne gang modtog vi et notat fra [virksomhed 2]. [Virksomhed 2] er entreprenør … (vores kundes [familiemedlem]), som også deltog i den første besigtigelse i 2014 (se bilag C).

Vi foretog en genbesigtigelse d. 23. februar 2017, men fandt ikke forhold, der afveg fra besigtigelsen i 2014, hvorfor vi fastholdt afvisningen i brev af 10. maj 2017 (ses fremlagt af klager).

Den konsulent, der foretog genbesigtigelse lavede ikke et notat (da der ikke var nye oplysninger i sagen), men hans fotos fremlægges som **Bilag D**.

Vi har herefter ikke hørt noget før modtagelsen af klagen fra Ankenævnet d. 6. oktober 2017.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

<u>Forældelse:</u>

Det fremgår af skadeanmeldelsen (bilag B), at fugten i kælderen blev opdaget i slutningen af august 2014. Vi afviste skadeanmeldelsen første gang d. 31. oktober 2014.

Vi modtog klage over afgørelsen i september 2015 og afviste igen.

Vi modtog en ny klage i januar 2017, og efter genbesigtigelse afviste vi pånyt i maj 2017.

Vi modtog først klagen fra Ankenævnet for Forsikring d. 6. oktober 2017 selvom den er dateret 26. juli 2017. Ved henvendelse til Nævnets sekretariat har vi fået oplyst, at klagen

har været så længe undervejs, fordi klageskemaet, som blev indsendt til Nævnet, var 'ufuldstændigt udfyldt'.

Et evt. krav under ejerskifteforsikringen forælder 3 år efter man har fået kendskab til kravet.

Baseret på vores kundes egne oplysninger i skadeanmeldelsen vil forældelse indtræde i slutningen af august, senest 1. september 2017 (3 år efter de fik kendskab til kravet, hvilket oplyses til at være indenfor 14 dage før d. 5. september 2014).

Forældelsesfristen afbrydes i medfør af forældelseslovens §16 ved indbringelse af klage til Ankenævnet for Forsikring.

Vi kan ikke af klageskemaet se, hvornår den indgivne klage har indeholdt korrekte og fornødne oplysninger, og skal derfor anmode Nævnet om ex officio at påse, at dette er sket inden d. 1. september 2017. Hvis det ikke er sket inden d. 1. september 2017 er kravet forældet.

Dækningsomfang:

Det fremgår af klageskemaet, at klager mener, der er brugt forkert maling i kælderen, og det har medført fugt og skimmel, og gjort kælderen uanvendelig. Det fremgår også, at der skulle være nærliggende risiko for skade på gulvene som følge heraf.

Ejendommen er fra 1938. Kælderen er ikke godkendt til beboelse.

Kælderen er udført tidstypisk med murede vægge og betongulve. Der er ikke fugtsikret, hvilket var sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet.

Væggene er kalkede (diffusionsåbent), betongulvet er muligvis malet med en gulvmaling. Om det er den Sadolinmaling, som der er taget billede af (bilag D) er usikkert, men begge vores konsulenter har vurderet, at malerbehandlingen ikke har ændret afgørende på fugtniveauet i kælderen.

En kælder fra 1938 er ikke fugtsikret, og der vil kunne opleves fugtindtrængen som følge af opstigende og indtrægende grundfugt. Det kan medføre afskalning af maling og puds og også skimmel.

Der er lagt et dræn på et tidspunkt, men vores konsulent vurderer ikke at drænet er udført, så det effektivt har hjulpet på fugten i kælderen. Det har formentlig heller ikke gjort det værre – blot ikke haft den store effekt. Omfangsdræn er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Fugt i en gammel kælder kan ikke afhjælpes rent malerteknisk. Uanset hvilken maling, der bruges eller om der slet ikke males, kan der opleves fugt, pudsafskalninger og skimmelsvamp i kældre fra 1938.

Vi har ikke fundet, at malerbehandlingen af kælderen har ændret kælderens naturlige fugtniveau. Væggene er kalkede (helt diffussionsåbent), og på gulvet er muligvis brugt en maling markedsført til betongulve. Betongulve kan ikke blive skadede af indtrængende grundfugt.

6. 91177

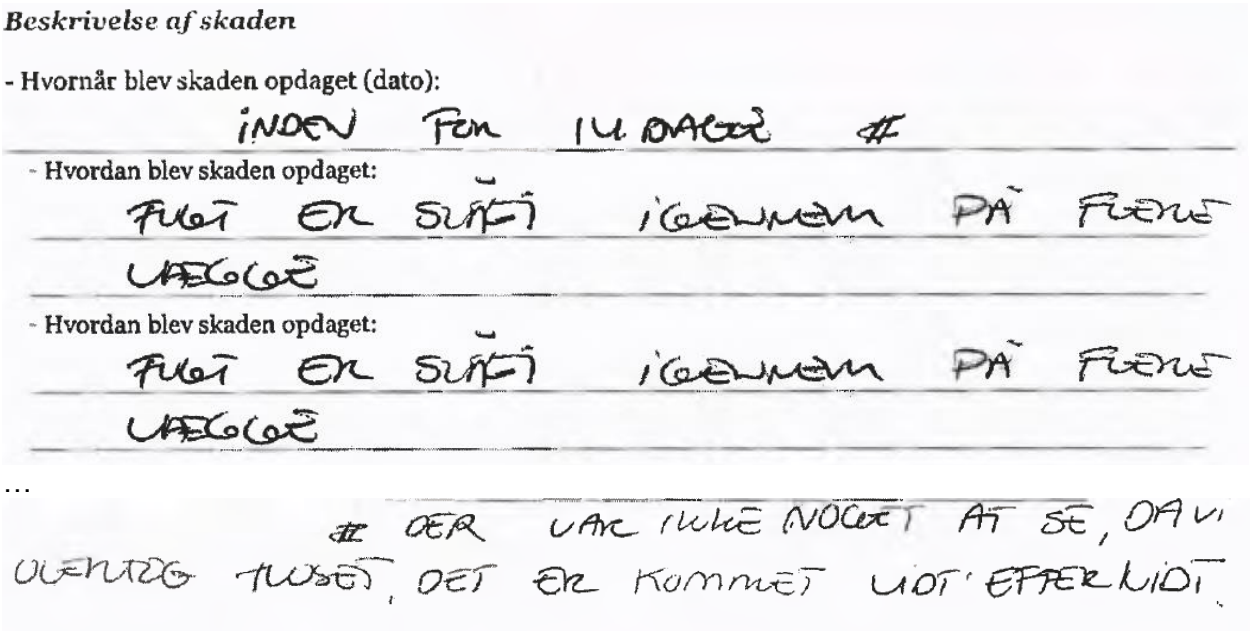
Det klager skriver i sagsfremstillingen om at malingen skulle medføre en opsamling af vand i undergrunden og medføre vandopsamling i kældervæggene og gulvkonstruktionen giver ikke meget byggeteknisk mening. Maling indvendigt i kælderen kan ikke ændre vandstanden i jorden udenfor og vandtrykket udefra på kælderydervægge og gulv.

Klager har ikke bevist, at malerbehandlingen i kælderen skulle være en fejlbehandling og/eller have forværret den fugtindtrængen som der sker som følge af kælderen lovlige og sædvanlige konstruktion. Vi har ikke fundet at kælderens fugtniveau afviger fra andre kældre fra 1938.

Ejerskifteforsikringens skadebegreb er ikke opfyldt, og klagen bør afvises."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Af skadeanmeldelse dateret den 5/9 2014 fremgår bl.a.:



Beskrivelse af skaden

- Hvornår blev skaden opdaget (dato):

INDEN FOR 14 DAGE #

- Hvordan blev skaden opdaget:

FUGT ER SLÅET IGENNEM PÅ FLERE VÆGGE

- Hvordan blev skaden opdaget:

FUGT ER SLÅET IGENNEM PÅ FLERE VÆGGE

…

DER VAR IKKE NOGET AT SE, DA VI OVERTOG HUSET, DET ER KOMMET LIDT EFTER LIDT.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 29/9 2014 fremgår bl.a.:

"Tilstede ved besigtigelse: Begge forsikringstagere samt … (entreprenør og [familiemedlem] til [klageren])

<u>Anmeldte forhold:</u>
Fugt i kælder.

<u>Beskrivelse af det anmeldte/skaden:</u>
Der kan generelt i kælderen både synligt og med fugtmåler registreres fugtudslag/forhøjet fugt nederst i kælderydermure og indvendige murede skillevægge (billede 2-12). Kunden oplyste, at vægge i kælder var nymalede ved overtagelse.

Yderligere kan nyere udvendigt dræn mod vej registreres at være nedgravet i begrænset dybde.

Hvad er alderen på det skadet:
Grundlæggende oprindeligt fra husets opførelse i 1922.

Årsag til skaden/forholdet:
Opstigende og indtrængende grundfugt, ikke ualmindeligt forekommende i et byggesæt af denne alder og karakter, som ikke oprindeligt eller efterfølgende er fugtsikret.

Nyere dræn mod vej har formentlig ikke den store værdi.

Er det et udtryk for almindelig byggemetode på udførelsestidspunktet (J/N): Ja, dog ikke dræn.

Hvis Nej, hvorfor:
Drænet burde have været gravet længere ned til bund af kælderydermure.

Har det konstruktiv betydning(J/N): Nej.
Hvis Ja, hvorfor:

Er der følgeskader (J/N):
Hvis Ja, hvilke:
Der er sædvanlig fugt/saltudtræk/skimmelvækst på vægge.
…
Er det anmærket i tilstandsrapporten:
Nej. Kunne have været anmærket med karakteren K1.

Er det en lovlig konstruktion (J/N): Ja."

Klagerne har ved virksomhed 1 fået foretaget undersøgelse af kælderen. Af fugtrapport af 6/10 2014 vedrørende fugtregistrering i kælder samt vurdering af eventuelle tiltag fremgår bl.a.:

"**Registreringer:** Non-destruktive målinger foretaget med Gann måler i bunden af div. ydervægge viser mellem 122-145 digits, flere steder kan der registreres op til 120 digits ca. 40 cm under etageadskillelse.

Målinger foretaget på div. skillevægge viser generelt et forhøjet fugtniveau op til ca. 40 cm over gulv, derefter registreres der op til 61 digits.

Målinger foretaget i div. gerichter samt karme viste generelt et fugtindhold op til 35,4 % fugt, nogle steder kunne der registreres op til 46,1 % fugt.

Der kan i den opsatte forsatsvæg registreres et forhøjet fugtniveau.

Måling af relativ luftfugtighed i kælderen viste 68,7 % RF ved 18,4 °C."

Af fugtrapport af 19/7 2015 udarbejdet af virksomhed 1 vedrørende fugtregistrering i kælder fremgår bl.a.:

8. 91177

"**Konstateringer/Observationer:** [Virksomhed 1] har tidligere den 2014.10.06 fremsendt notat vedr. ejendommen.
Der er tale om en ældre patricer villa opført omkring 1922, der er ifølge BBR udført om/tilbygning i 1960.
Der foreligger huseftersynsrapport udført den 2014.03.14

Tidligere ejer oplyser at der er foretaget nye udvendige kloaker samt renoveret kælder-vægge, det fremgår dog ikke hvor.
Det oplyses ligeledes at der ikke er foretaget reparationer efter fugtskader i kælderen eller på inder/ydervægge.
Tidligere tilstandsrapport angiver at der er udført dræn langs husets facade mod vej.

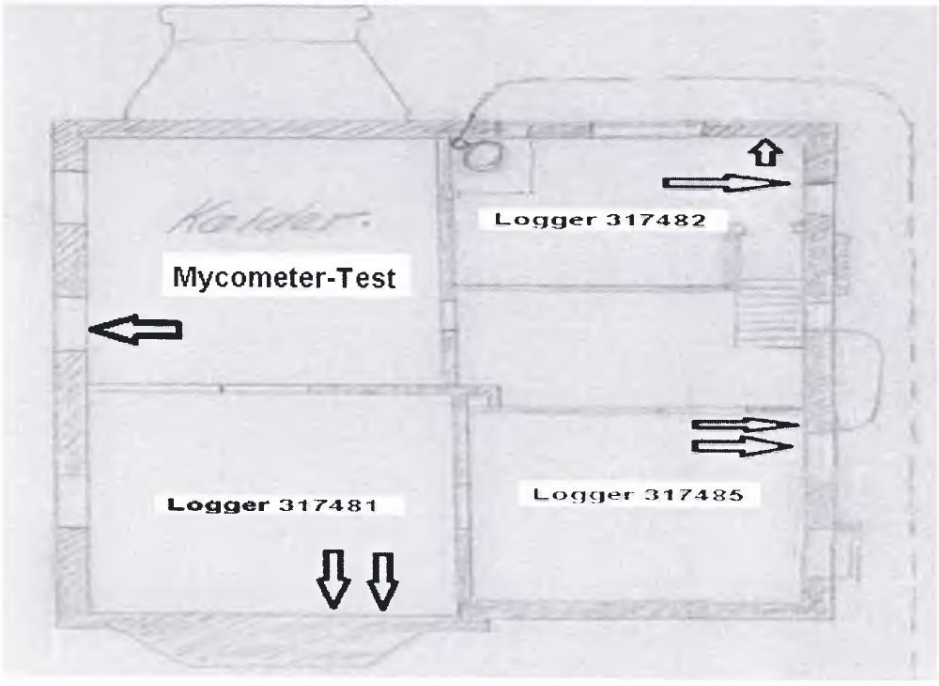
Der kan observeres synlige skjolder på flere vægge.
I vaskekælder er der opsat forsatsvægge med malet glasvæv, væggene fremtræder med ventilationsriste, ved fjernelse af rist, konstateres det at væggen sidder lige bagved!

I forbindelse med vores tidligere besøg kunne det konstateres at tilslutning i sandfangsbrønd ikke er udført håndværksmæssigt korrekt da der er risiko for at vandet kan løbe bagom.

I forbindelse med møde på adressen den 2015.02.20 har vi foretaget prøver til påvisning af eventuelle skimmelsvampe bag forsatsvæg i vaskekælder, resultatet af disse målinger er vedlagt dette notat.

Der er efterfølgende udført tiltag således at der sikres optimal ventilation, ventilationen sker via ventilatorer monteret med hygrostater.

[Virksomhed 1] har den 2015.03.02 monteret 3 stk. dataloggere således at man kan følge/måle udviklingen i div. vægge.



Registreringer den 2015.02.20: Non-destruktive målinger foretaget med Gann måler i bunden af div. ydervægge viser mellem 122-145 digits, flere steder kan der registreres op til 120 digits ca. 40 cm under etageadskillelse.

Målinger foretaget på div. skillevægge viser generelt et forhøjet fugtniveau op til ca. 40 cm over gulv, derefter registreres der op til 61 digits.

Målinger foretaget i div. gerichter samt karme viste generelt et fugtindhold op til 35,4 % fugt, nogle steder kunne der registreres op til 46,1 % fugt.

Resultatet på de udtagende Mycometer-test viser følgende:
Isolering bag forsatsvæg 1258 enheder.
Træskellet bag forsatsvæg 2176 enheder.

Registreringer den 2015.07.01: Non-destruktive målinger foretaget med Gann måler i bunden af div. ydervægge viser mellem 122-145 digits, flere steder kan der registreres op til 120 digits ca. 40 cm under etageadskillelse.

Målinger foretaget på div. skillevægge viser generelt et forhøjet fugtniveau op til ca. 40 cm over gulv, derefter registreres der op til 61 digits.

Målinger foretaget i div. gerichter samt karme viste generelt et fugtindhold op til 35,4 % fugt, nogle steder kunne der registreres op til 46,1 % fugt, målinger udført i bjælker v/etageadskillelser viste nogle steder op til 29,5 % fugt.

Straks aflæsninger på dataloggere viste følgende:
Logger 317485:
Føler 1: nærmeset trappe placeret lidt under etageadskillelse 95,3 % RF ved 20,3 °C
Føler 2: placeret lidt under etageadskillelse 85,9 % RF ved 20,1 °C

Logger 317481: *(logger var desværre aktiveret)*
Føler 1: placeret lidt under etageadskillelse 87,1 % RF ved 19,8 °C
Føler 2: placeret lidt under etageadskillelse 74,6 % RF ved 20,9 °C

Logger 317482:
Føler 1: placeret lidt under etageadskillelse 100,0 % RF ved 19,5 °C
Føler 2: placeret lidt under etageadskillelse 100,0 % RF ved 19,8 °C

Udskrifter fra div. dataloggere er vedlagt dette notat.

Konklusion: Resultatet af vores fugtmålinger påviser at der i kælderen stadig er behov for yderligere tiltag således at fugtniveauet i div. vægge kan nedbringes til et acceptabelt og forventeligt niveau. Yderligere bør de opførte forsatsvægge fjernes og ændres til en fugtteknisk forsvarlig konstruktion da man i forbindelse med opførelsen af div. forsatsvægge ikke har udført en korrekt konstruktion og har dermed øget risikoen for at der skabes grobund for eventuelle skimmelsporer inde bag forsatsvæggene, hvilket også vores prøver påviser.

Eftersom der er tale om en ældre ejendom må det formodes at terrændæk er opbygget uden brug af et kapillarbrydende lag, dermed vil betonen altid have et lettere forhøjet fugtniveau. Og eftersom der er lagt klinker, maling eller epoxy på gulvene vil den opstigende grundfugt have svært ved at diffundere ud gennem overfladen, dermed sker der en grad-

vis opfugtning i væggene da disse næppe har nogen virksom horisontal fugtspærre udlagt, fugten fra betonen vil via kapillarvandring kunne vandre op i de omkringliggende vægge.

Ligeledes må det påregnes at væggene altid har haft og vil have et forhøjet fugtniveau eftersom der sandsynligvis ikke er udlagt et omfangsdræn omkring alle ydervæggene, dermed vil væggene få tilført fugt udefra.

Datalogger 317481 føler 2 placeret i ydervæg i legerum viser efter vores vurdering et forventeligt og acceptabelt fugtniveau, det skal dog næves at eftersom loggeren er placeret ved etageadskillelse må der forventes et væsentligt højere fugtniveau ved terræn.

De resterende følere viser alle efter vores vurdering et forhøjet fugtniveau omkring etageadskillesen, specielt føler 2 på datalogger 317485 samt begge følere på loggere 317482, disse påviser at fugtniveauet i væggene er så højt at der efter vores vurdering er øget risiko for at der skabes grobund for trænedbrydende svampe i bjælkerne beliggende i etageadskillelsen.

Eftersom fugtniveauet i disse vægge ligger markant højere end de andre områder kunne det tænkes at man ikke har fået udført udbedring efter tidligere kloakskade ordentligt.

De organiske materialer som sidder på div. ydervægge i kælderen bør fjernes og ikke efterfølgende monteres igen, der bør i forbindelse med reetableringen minimeres brug af organiske materialer i kælderen grundet opstigende grundfugt, dermed minimeres også risikoen for eventuelle skimmelsporer.

Det er derfor vores vurdering at man bør afrense div. vægge for evt. malingsrester hvorefter væggene enten fremstår med pudsede overflader eller males i et diffusionsåbent produkt, eks. …

Der er efter vores vurdering ikke udført korrekt tilslutning på sandfangsbrønd beliggende mod vej, det anbefales derfor at kontrollere de resterende sandfangsbrønde samt kloaker/afløb."

Af notat af 31/10 2016 udarbejdet af virksomhed 2 fremgår bl.a.:

"Vi har løbende i juli-sep 2016 fulgt udvikling i fugtforhold i kælder. Fugtproblemet er nu så fremtræden at der er skjolder og afskalning på vægge og gulv. Der henvises til medsendte billeder juli-sep 2016

Vi har ligeledes fulgt udviklingen i fugtindhold i vægge ved datalog, hvor aflæsning for forår 2016 viser samme billede, at der ikke er lavere fugtindhold i vægge. Der vedlægges notat fra [virksomhed 1].

I juli 2016 konstateres der vandindtrægning gennem kældervæggen. Vi har udført opgravning langs ydervæg for kontrol. Da faktiske forhold er dokumenteret ved vedhæftet billeder. Der er op til 15 dybe huller ind i kældervæg, som er støbt mod jord.

Der er således 3 forhold som er kontakteret efter overtagelse af bygning.

1. Der er udført for tæt membran på vægge ved overfladebehandling som hindre fugt i at fordampe og dermed tvinger fugt i vægge opad

2. Der er påført malingslag på gulve som hindre fugt i at fordampe og dermed tvinger fugt fra under gulv ud til vægge
3. Der er direkte utætheder i kældervægge som leder vand ind i konstruktion og i nogen tilfælde helt ind i kælder

Det er fortsat vores vurdering at fugtniveauer udvikler sig i kritisk retning og at udbedring skal igangsættes hurtigt."

Af notat af 23/5 2017 udarbejdet af virksomhed 2 fremgår bl.a.:

"I fortsættelse af skrivelse af 10.maj 2017 fra Dansk Boligforsikring gøres følgende gældende:

Der er ikke enighed om at der kan forekomme huller i ydervægge hvor der trænger vand direkte ind i kælder. Dette er selvfølgelig et forhold der skal rettes og dækkes af forsikring. Jeg har anført at det er normalt at der er stenreder i gamle kældervægge støbt mod jord.

Der er ikke enighed om at der er foretaget korrekt overfladebehandling af vægge og gulv. Der skal slet ikke foretages overfladebehandling af vådt gulv, eller våde vægge. At påføre materiale på 100% fugtigt underlag er ikke korrekt og denne har igen mulighed for at være holdbar.

Det gamle gulv skal stå råt og vægge skal stå rå, så de kan ånde.

Den udførte overfladebehandling, såfremt den er udført med materiale som i den fundne spand, forbedring ikke mulighed for at gulve kan tørre på overside, derimod mindsker den muligheden. Det samme gør sig gældende for væggene, at såfremt de der er benyttet kalk, mindsker det muligheden for at væggen kan ånde.

Kunden skal have en kælder som man kan forvente, med intakte vægge og gulv, UDEN overfladebehandling, som kan ånde og tørre.

Jeg vil bede Dansk Boligforsikring rette dette og fremover holde sig fra at konkludere hvad 3. mand oplyser uden at kontrollere dette. Tillige bedes Dansk Boligforsikring bevise at der kun er benyttet korrekt overfladebehandling på vægge og gulv, før det konkluderes."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Forsikringens dækningsomfang**
…
2.2
Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af husetersynet, for eksempel indretninger udenfor selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg. Forhold udenfor bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

3. Hvilke forhold er dækket

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

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

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
16. Udvidet dækning
…
16.6
Forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige stik- og 2 kloakledninger i jorden udenfor bygningen. Stik- og kloakledninger er ulovlige, hvis de ikke opfylder lovkravene på udførelses- / opførelsestidspunktet."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1922. Klagerne overtog ejendommen den 1/7 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 10/3 2014. På baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten lægger nævnet til grund, at kælderen ikke er godkendt til beboelse.

Klagerne er utilfredse med, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldt fugt i kælderen i den forsikrede ejendom. Klagernes advokat har anført, at der er påført maling, der ikke er diffusionsåben, på samtlige gulve og vægge i kælderen, "hvorved vand fra undergrunden og fugt fra det omkringliggende terræn alene opsamles i kældervæggene, hvor det søger opad for til sidst at nå gulvkonstruktionen. Der er efter klagers indflytning konstateret fugtaftegninger og uacceptable fugtmålinger højere og højere oppe på kældervæggen. Den relevante skade er således ikke fugt/vand i kælderen, men den påførte maling på gulv og vægge, der bevirker, at der nu har medført skimmelvækst og dermed gjort kælderen uanvendelig og der foreligger en nærliggende risiko for skade på gulvkonstruktionen i ejendommen".

Selskabet har anmodet nævnet om ex officio at påse, om den indgivne klage inden den 1/9 2017 har indeholdt korrekte og fornødne oplysninger. Hvis dette ikke er sket inden den 1/9 2017, er det selskabets opfattelse, at kravet er forældet.

Selskabet har endvidere afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at ejerskifteforsikringens skadebegreb ikke er opfyldt. Selskabet har blandt andet anført, at "kælderen er udført tidstypisk med murede vægge og betongulve. Der er ikke fugtsikret, hvilket var sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet. Væggene er kalkede (diffusionsåbent), betongulvet er muligvis malet med en gulvmaling", samt at "klageren ikke har bevist, at malerbehandlingen i kælderen skulle være en fejlbehandling og/eller have forværret den fugtindtrængen som der sker som følge af kælderen lovlige og sædvanlige konstruktion". Selskabet har endvidere anført, at der er lagt et dræn, og at dets konsulent har vurderet, at drænet ikke er udført, så det effektivt har hjulpet på fugten i kælderen, samt at omfangsdræn ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 29/9 2014 fremgår følgende omkring beskrivelse af skaden: "Der kan generelt i kælderen både synligt og med fugtmåler registreres fugtudslag/forhøjet fugt nederst i kælderydermure og indvendige murede skillevægge (billede 2-12). Kunden oplyste, at vægge i kælder var nymalede ved overtagelse. Yderligere kan nyere udvendigt dræn mod vej registreres at være nedgravet i begrænset dybde". Omkring årsagen til skaden fremgår det, at "opstigende og indtrængende grundfugt, ikke ualmindeligt forekommende i et byggesæt af denne alder og karakter, som ikke oprindeligt eller efterfølgende er fugtsikret. Nyere dræn mod vej har formentlig ikke den store værdi". Af notatet fremgår det, at der til spørgsmålet "er det et udtryk for almindelig byggemetode på udførelsestidspunktet" er svaret "ja, dog ikke dræn", samt "drænet burde have været gravet længere ned til bund af kælderydermure".

Selskabet har oplyst, at det genbesigtigede den 23/2 2017, men fandt ikke forhold, der afveg fra besigtigelsen den 29/9 2014.

Klagerne har ved virksomhed 1 fået foretaget undersøgelse af kælderen. Af fugtrapport af 19/7 2015 fremgår det blandt andet, at "yderligere bør de opførte forsatsvægge fjer-

nes og ændres til en fugtteknisk forsvarlig konstruktion da man i forbindelse med opførelsen af div. forsatsvægge ikke har udført en korrekt konstruktion og har dermed øget risikoen for at der skabes grobund for eventuelle skimmelsporer inde bag forsatsvæggene, hvilket også vores prøver påviser. Eftersom der er tale om en ældre ejendom må det formodes at terrændæk er opbygget uden brug af et kapillarbrydende lag, dermed vil betonen altid have et lettere forhøjet fugtniveau. Og eftersom der er lagt klinker, maling eller epoxy på gulvene vil den opstigende grundfugt have svært ved at diffundere ud gennem overfladen, dermed sker der en gradvis opfugtning i væggene da disse næppe har nogen virksom horisontal fugtspærre udlagt, fugten fra betonen vil via kapillarvandring kunne vandre op i de omkringliggende vægge. Ligeledes må det påregnes at væggene altid har haft og vil have et forhøjet fugtniveau eftersom der sandsynligvis ikke er udlagt et omfangsdræn omkring alle ydervæggene, dermed vil væggene få tilført fugt udefra. Datalogger 317481 føler 2 placeret i ydervæg i legerum viser efter vores vurdering et forventeligt og acceptabelt fugtniveau, det skal dog nævnes at eftersom loggeren er placeret ved etageadskillelse må der forventes et væsentligt højere fugtniveau ved terræn. De resterende følere viser alle efter vores vurdering et forhøjet fugtniveau omkring etageadskillelsen, specielt føler 2 på datalogger 317485 samt begge følere på loggere 317482, disse påviser at fugtniveauet i væggene er så højt at der efter vores vurdering er øget risiko for at der skabes grobund for trænedbrydende svampe i bjælkerne beliggende i etageadskillelsen. Eftersom fugtniveauet i disse vægge ligger markant højere end de andre områder kunne det tænkes at man ikke har fået udført udbedring efter tidligere kloakskade ordentligt. De organiske materialer som sidder på div. ydervægge i kælderen bør fjernes og ikke efterfølgende monteres igen, der bør i forbindelse med reetableringen minimeres brug af organiske materialer i kælderen grundet opstigende grundfugt, dermed minimeres også risikoen for eventuelle skimmelsporer. Det er derfor vores vurdering at man bør afrense div. vægge for evt. malingsrester hvorefter væggene enten fremstår med pudsede overflader eller males i et diffusionsåbent produkt, eks. … *Der er efter vores vurdering ikke udført korrekt tilslutning på sandfangsbrønd beliggende mod vej, det anbefales derfor at kontrollere de resterende sandfangsbrønde samt kloaker/afløb*".

Det fremgår af tilstandsrapporten, at sælgeren har fået foretaget renovering af kældervægge. Det fremgår dog ikke, hvor og hvornår renoveringen er foretaget. Af rapporten fremgår det endvidere, at sælgeren ikke har foretaget reparationer efter fugt i kælderen eller på yder- og indervægge.

Nævnet bemærker indledningsvist, at nævnet modtog klagen den 26/7 2017. Da klagernes data ikke fremgik af klageskemaets side 1, anmodede nævnet klagernes advokat om at udfylde klageskemaets side 1 med klagernes data. Da denne formalitet skulle bringes i orden, blev klagen først sendt til selskabet ved brev af 3/10 2017. Nævnet finder herefter, at klagen ved nævnets modtagelse indeholdt korrekte og fornødne oplysninger, hvorfor kravet ikke er forældet.

Nævnet bemærker endvidere, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klagerne at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet finder, at klagerne med de fremlagte rapporter har bevist, at der foreligger et højt fugtniveau i kælderen og i kældervæggene.

Efter en gennemgang af sagen og med henvisning til selskabets besigtigelsesrapport og indholdet af fugtrapporterne finder nævnet imidlertid, at klagerne ikke har bevist, at det forhøjede fugtniveau, der er målt i kælderen og i kældervæggene, er en direkte følge af, at kældervæggene og kældergulvene er malet med ikke diffusionsåben maling. Nævnet finder endvidere, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at det forhøjede fugtniveau ikke kan anses for at være en naturlig følge af kælderens oprindelige og lovlige konstruktion, herunder af at omfangsdrænet ikke i fornødent omfang bortleder vand i jorden.

Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at fjerne den maling, som findes på kældervægge og –gulv.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af fugtrapporten blandt andet fremgår følgende omkring årsagen til fugtgenerne: "eftersom der er tale om en ældre ejendom må det formodes at terrændæk er opbygget uden brug af et kapillarbrydende lag, dermed vil betonen altid have et lettere forhøjet fugtniveau. Og eftersom der er lagt klinker, maling eller epoxy på gulvene vil den opstigende grundfugt have svært ved at diffundere ud gennem overfladen, dermed sker der en gradvis opfugtning i væggene da disse næppe har nogen virksom horisontal fugtspærre udlagt", "ligeledes må det påregnes at væggene altid har haft og vil have et forhøjet fugtniveau eftersom der sandsynligvis ikke er udlagt et omfangsdræn omkring alle ydervæggene, dermed vil væggene få tilført fugt udefra", samt "eftersom fugtniveauet i disse vægge ligger markant højere end de andre områder kunne det tænkes at man ikke har fået udført udbedring efter tidligere kloakskade ordentligt".

Nævnet bemærker, at det anførte i rapporten af 19/7 2015 om "øget risiko for at der skabes grobund for trænedbrydende svampe i bjælkerne beliggende i etageadskillelsen" har en så hypotetisk karakter, at dette ikke kan føre til et andet resultat.

For så vidt angår forsatsvæggene i kælderen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at den skimmelsvamp, der er konstateret bag forsatsvæggene, påvirker indeklimaet i beboelsesrummene i stueetagen eller førstesalen negativt, hvorfor det ikke er bevist, at den konstaterede skimmel i kælderen nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at nedtage de opsatte forsatsvægge i kælderen.

Ejerskifteforsikringen er udvidet til at dække lovliggørelse af kloak- og stikledninger udenfor bygningen. Kloak- og stikledninger er ulovlige, hvis de ikke opfylder lovkravene på udførelses- / opførelsestidspunktet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16.6.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at kloakledningerne ikke opfyldte lovkravene på udførelses- / opførelsestidspunktet. Nævnet finder endvidere, at omfangsdræn ikke

kan henføres under forsikringsbetingelsernes punkt 16.6 vedrørende kloak- og stikledninger.

Det, som klagernes advokat i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Peter Thønnings