Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. juni 2018 blev i sag nr. 91209:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG (under konkurs)
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs)
Industrivej 2
4683 Rønnede

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG (under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs). Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for et forhold vedrørende opfugtede vægge mod syd.

Topdanmark Administration har på vegne af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber henvist til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade, at klageren er advaret mod opfugtninger i tilstandsrapporten, og at klageren ved rapporter fra 2003 – som var en del af købsaftalens dokumenter – er blevet gjort bekendt med, at der har været fugtproblemer ved sydgavlen.

2. 91209

Den forsikrede ejendom er opført i 1880 og er en villalejlighed med status som ejerlejlighed. Klageren har rådighed over husets stueetage og visse kælderrum, idet det dog fremgår af sagen, at han siden overtagelsen har lejet ejendommen ud. Han overtog ejendommen den 1/2 2014 på baggrund af tilstandsrapporter af 2/6 2013 vedrørende henholdsvis fællesejet og ejerlejligheden.

Af tilstandsrapporten vedrørende fællesejet fremgår bl.a.:

Registrering af bygningens tilstand

...

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle	K1	Der konstateredes fugtskjolder forneden ved bygningens pudsede facader og gavle. Note: Det skønnes at opstigende grundfugt og manglende fugtisolering (murpap) er årsag hertil, hvilket er forventeligt ved bygninger opført i 1880.

...

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.2 Vægge	K1	Kælderydervæggene i trapperum mod nord fremstår med forhøjet fugt, der formentlig skyldes opstigende grundfugt.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

		Ja	Nej	Ved ikke
...				
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? **Helt ny klimaskal på hele huset i 2006 (facadepuds m.v.).**	☒	☐	☐
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	☐	☒	☐

Af tilstandsrapporten vedrørende klagerens ejerlejlighed fremgår bl.a.:

Registrering af bygningens tilstand

...

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.2 Vægge	K1	Kælderydervæggene i kælderrum mod nordvest fremstår med afskalninger, saltudslag og forhøjet fugt. Note: Det skønnes at opstigende grundfugt er årsag til let forhøjet fugt samt pudsafskallinger ved kælderydervæggene, hvilket ikke er unormalt ved bygninger opført i 1880.
5.4 Indvendig beklædning	K2	I kælderrum mod nordøst incl. kælderrum under veranda, skønnes kælderydervæggene indvendig isoleret. Kælderydervæggene er beklædt med gipsplader der fremstår med forhøjet fugt målt til 22-25 %. Note: Der er risiko for svamp/råd i træværk såfremt træværket udsættes for fugt over 20% i en længere periode.

Klageren har i klageskemaet af 11/8 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Jeg og … har erhvervet en ejerlejlighed 1.2.2014 og har gennem en længere periode oplevet store fugtproblemer i et soveværelse vendt mod syd. Vi anmelder første gang skaden d. 25. okt. 2015 efter jeg gennem længere tid telefonisk har drøftet den med Husejernes Forsikring. Jeg gør her

opmærksom på, at der gennem en periode på flere måneder har været tegn på, at der var forhøjet fugt i ydermuren, og at lejernes har måtte skifte soveværelse pga. dette.

Jeg bliver i mail af 30. okt. 2015 anmodet om at sende billeder af skaden, hvilket jeg gør 2. nov. 2015 sammen med en uddybende beskrivelse af skaden. I mail af 4. november 2015 afviser selskabet at det skyldes fugt i muren, men at det skyldes at huset ligger i et fugtbelastet område nær havet. I svar fra mig af 20. nov. 2015 oplyser jeg, at jeg ikke finder selskabets begrundelse dækkende. I mail fra selskabet af 20. nov. fastholder selskabet afgørelsen med en række yderligere begrundelser, bl.a. at der måske har været tørret tøj indendørs, at der måske ikke har været opvarmet og at det er et gammelt hus, og gør endvidere opmærksom på at det er deres sidste kommentarer til sagen. Jeg affinder mig med dette, da jeg jo ikke selv er den store ekspert i fugtproblemer, men da lejerne flytter og der flytter nye lejere ind og at disse ligeledes klager over store indeklimaproblemer henvender jeg mig endnu en gang til selskabet d. 28. juli 2016, og spørger til hvorledes jeg skal forholde mig, da det efterhånden er ganske kritisk. Selskabet svarer d. 28. juli 2016, at de som udgangspunkt fastholder afgørelsen, men at jeg bør få en fagmand til at undersøge det, og at hvis denne siger, at der har været en skade på overtagelsesdagen er jeg velkommen til at vende tilbage.

Jeg kontakter herefter [skadeservicefirma] som udarbejder en rapport der viser, at der er markant forhøjet fugt i ydermurene og langt over grænseværdierne, og at dette sandsynligvis skyldes ydermurens konstruktion sammenholdt med en jordvold mod syd, og at dette har været et problem gennem mange år. Det angives endvidere at beboernes er flyttet ud pga. svie i øjnene og hovedpine. Denne sendes til Husejernes Forsikring i oktober 2016 efter jeg forgæves har forsøgt at drøfte det med telefonisk. 1. november 2016 henvender jeg mig atter til selskabet, idet jeg endnu en gang har fået klager fra beboerne omkring luftsvejsproblemer og åndedrætsbesvær. Samme dag modtager jeg så svar, hvor de beklager at de ikke er vendt tilbage før pga. travlhed, men at rapporten nu fremsendes til taksator, som vil kontakte mig senest dagen efter.

Der sker dog intet og jeg henvender mig utallige gange herom.

Jeg erfarer herefter, at TopDanmark har overtaget sagsbehandlingen og jeg henvender mig d. 29.12.16. til dem, og gør her opmærksom på, at skaden relaterer sig til en meget høj fugtighed i primært et rum, men også med afledte effekter i stuen som har fælles væg med det primært berørte værelse, og gengiver det forløb der har været, og oplyser bl.a. at tidligere lejerne er flyttet og at nye lejerne også klager over fugtforhold. Jeg gør endvidere opmærksom på, at jeg har drøftet sagen med min advokat …, som er af den klare opfattelse at skaden er dækket, og at jeg endvidere orienterer HF om disse drøftelser og at det kan undre, at der ikke indledes en form for realitetsbehandling af sagen, når der er tale om, at nogen er tvunget til at flytte pga. symptomer i luftvejene og at HF skriver 'at det er de sidste kommentarer'. Jeg er jo lægmand, og har kun meget begrænset viden om den slags problemstillinger, og at det er svært foreneligt med god skik iflg. min advokat – og at det kan betyde at skaden forværres i den lange periode og mere konkret til HF's anbringender. Jeg oplyser desuden om, at jeg er enig i, at det er korrekt, at der må være fugt i kælder – men ikke i den egentlige beboelse i en sådan udstrækning at det ikke kan anvendes til beboelse – og at det definitorisk er en skade, såfremt man ikke kan bebo rummene, som de er beregnet til.

Jeg oplyser endvidere om, at efterhånden ikke mine levende råd om, hvorledes jeg kommer videre med sagen, og de nuværende lejere er hårdt ramt af de gener der påføres dem, ligesom jeg er nervøs for om huset tager yderligere skade.

Den 15.2.2017 modtager jeg så afslag på min anmeldelse fra [konsulentfirma]. Begrundelsen for dette er, at der i tilstandsrapporten står, at der 'I kælderrum mod nordøst incl. kælderrum under veranda skønnes kælderydervæggene indvendigt isoleret. Kælderydervæggene er beklædt med gispplader der fremstår med forhøjet fugt....' med en K2 anmærkning, og at det derfor konkluderes, at det konstaterede forhold vurderes at være konkret og præcist beskrevet i tilstandsrapporten og at udviklingen efter 3 år er forventelig.
…
Der er i bedste fald tale om en række misforståelse i afgørelsen. For så vidt angår punkt 3. om, at en sådan udvikling er forventelig efter 3 år forholder det sig reelt således, at jeg relativt kort tid efter overtagelse af ejendommen i sommeren 2015 henvender mig til HF herom. Som det fremgår af min henvendelse af 29.12.16 til TopDanmark retter jeg herefter igen henvendelse til HF i efteråret 2015. Jeg bliver bedt om at fremsende yderligere dokumentation, hvilket gøres, men det resulterer blot i, at jeg får et kort, der viser, at det er en fugtig periode og at det er normalt for ældre huse, samt at man ikke må tørre tøj indvendigt, hvilket der heller ikke noget tidsrum har været tale om. Jeg forsøger også her med telefonisk korrespondance omkring forholdene. Jeg oplyser endvidere om, at det desværre ender med, at HF i mail af 20. november 2015 fortæller mig, at det er deres sidste kommentarer til sagen.

Jeg oplyser endvidere Topdanmark om, lejere herefter flytter, og at dette bl.a. tilskrives fugten i det pågældende værelse, som de har været nødt til at stoppe med at anvende. I forbindelse med deres fraflytning får de en rimelig huslejereduktion for deres sidste måneder i huset pga. dette.

Det fremgår endvidere af den udarbejdede fugtrapport, at skaden har været til stede gennem mange år, hvilket af de observationer der er gjort af lejerne.

Samlet set er det således ikke korrekt, når det lægges til grund, at det er en udvikling der er sket gennem de seneste år og det skal samtidig understreges, at jeg i en stor del af perioden har været i kontakt med HF herom.

Det lægges endvidere til grund for afgørelsen, at der i tilstandsrapportens pkt. 5.4 er en bemærkning til kælderrum mod nordøst under verandaen, om at vi for 3 år siden blev gjort opmærksomme på, at der er specielle udfordringer på denne ejendom i forhold til fugt i denne del af kælderen, og udviklingen vurderes som forventeligt. Også i denne sammenhæng må der være tale om en misforståelse, idet det kælderrum der henvises til under verandaen slet ikke i den ende af huset, som skaden relaterer sig til, idet den skaden er i den modsatte ende af huset.
…
Baggrunden herfor er, at fugtniveauet i de i afgørelsen omhandlede vægge langt overstiger normalniveauet og medfører betydelige og helt uacceptable gener for husets beboere og samtidig udgør en fare for yderligere skadepåvirkning af husets konstruktioner såsom etageadskillelse, vægge, vægbeklædninger m.v. Dette er verificeret både i relation referencemålinger i huset og i relation til diverse vejledninger. Det skal endvidere lægges til grund, at disse forhold har været til stede i mange år, og utvivlsomt også på overtagelsestidspunktet og på ingen måde er nævnt i tilstandsrapporten.

Ud over denne skade er der endvidere tale om en nærliggende risiko for yderligere skadepåvirkning af husets vitale konstruktioner i de berørte områder, såfremt der ikke igangsættes initiativer, der stopper skadens udvikling.

Det skal endvidere endnu en gang understreges, at den af [konsulentfirma] udarbejde rapport er i overensstemmelse med de målinger mv. der fremgår af den af undertegnede foranledigede udarbejdede fugtrapport, samt endvidere at den utroligt mangelfulde og langstrakte sagsbehandling har haft store konsekvenser for husets beboere, samt undertegnede, der har måtte ofte meget store tidsmæssige ressourcer på sagens behandling.
…
Jeg er enig i, at det i ældre huse er normalt at grundfugt stiger op. Det der er usædvanligt er, at den stiger så højt op og påvirker den egentlige beboelse og giver så store gener at det værelse som primært påvirkes ikke kan benyttes. Årsagen til dette er, at en usædvanlig konstruktion hvor en terrasse er anlagt så højt over den egentlige mur – altså ikke kælder – at vand/fugt trænger ind. Dette var på ingen måde nævnt i tilstandsrapport.
…
Jeg kan endvidere oplyse, at jeg 31.3.17 efter anbefaling fra min rådgiver genanmelder skaden samt udvider denne til mere generelle fugtproblemer ud fra beskrivelser fra beboerne i huset. Jeg har været i tvivl om den modtagne afgørelse af 11.6.17 også relaterede sig til denne anmeldelse, men det har jeg fået bekræftet af Topdanmark at den gør. Nærværende klage til Ankenævnet omfatter derfor også denne – specielt i relation til væggen mod syd.
…
Hvad vil du gerne opnå hos selskabet?
Jeg vil gerne opnå en udbedring af de forhold som medfører at boligen ikke kan benyttes i fuldt omfang, og det vil sige standsning af vandindtrængning og udbedring af de skader der er – også mhp at standse yderligere forværring/ødelæggelse af bygningen."

I brev af 24/10 2017 fra Topdanmark Administration til nævnet hedder det bl.a.:

"Klagen for nævnet ses at vedrøre anmeldt opfugtning af dele af bygningens ydervæg i sydgavlen med en tilstødende anlagt jordvold. Mod sydgavlen er der et soveværelse, en stue og et kælderrum. På jordvolden er der anlagt en fliseterrasse og en udestue.

Rids af sagsforløbet
…
Det fremgår af klagerens købsaftale af 17/6 2013, at handlens dokumenter bl.a. omfatter en rapport af 18/11 2003 om indeklimaundersøgelse fra ... Af denne rapport, der omhandler klagerens bygning, fremgår bl.a., at der i det sydvendte soveværelse var en del misfarvninger på tapet, og at tapetet flere steder var løst. Træfugtigheden i fodpanelet blev målt til 12-23 %, og det er endvidere anført, at træfugtigheder over 14 % kan give anledning til skimmelvækst. Det er endvidere anført, at tapetet blev åbnet, og at pudsen krakelerede herved, og at denne var meget opfugtet.

I rapportens afsnit om diskussion er det bl.a. anført, at resultatet af en luftprøve fra soveværelset viste et højt antal bakterier, der ifølge rapporten kan forklares ud fra de kraftigt opfugtede vægge. Af rapportens konklusion er det bl.a. anført, at der blev konstateret kraftige opfugtninger af ydervægge i soveværelset i stueetagen, og at opfugtningen 'formentlig skyldes en kombination af forkert behandlet ydervægge og sætningsrevner ved gavlvægge'. Derudover fremgår det, at fugtni-

veauet i væggene er så højt, at der er for vådt til at skimmelsvampe kan vokse. Endvidere er det i afsnittet 'Generel reparationsvejledning' anført, at:

> *'Det første der skal gøres er derfor at opspore og eliminere fugtkilden, evt. ved en ændring af konstruktionen'.*

I skadeanmeldelse af 25/10 2015 har klageren bl.a. anført:

> *'Hvad er beskadiget og i hvilke rum? ….. Væg i soveværelset er meget fugtig. Lejer oplyser, at de har målt fugtigheden til 85%, og at de har måtte skifte soveværelse pga. dette.*
> *Hvordan blev skaden opdaget? ….. Ved at lejer gjorde opmærksom på det i vinter 2014/2015 – vi fik dog på det tidspunkt at vide, at tidligere ejer ikke havde haft varme på i det rum (som vedkommende brugte til opmagasinering), hvorfor vi forventede at vores lejeres normale opvarmning af rummet og huset i det hele taget ville tage hånd om problemet. Idet der igen i år viser sig fugt kan vi konstatere, at det er et permanent problem.*
> *Hvornår blev skaden opdaget? (dato og klokkeslæt).: Vinter 2014/2015 – første gang. Efter 2015 anden gang'.*

Husejernes Forsikring afviste forholdet ved mail af 4/11 2015 til klageren, og fastholdt denne afgørelse ved mail af 20/11 2015 til klageren. Den 24/10 2016 fremsendte klageren rapport af 6/10 2016 til Husejernes Forsikring, der herefter oplyste klageren om, at en taksator ville besigtige bygningen. Denne besigtigelse blev ikke foretaget.

Af den ovenfor omtalte rapport af 6/10 2016 fra [skadeservicefirma] er det anført, at der er konstateret opfugtet væg ved endegavl i stue, soveværelse og kælder, og at det er jordvolden ved gavlen, der er årsagen til opfugtningen. Det fremgår endvidere af rapporten, at det anbefales – såfremt disse ikke forefindes – at der bliver etableret drænplader, så udvendig fugtpåvirkning stoppes.

Vi lægger til grund, at endegavlen der er omtalt i rapporten fra [skadeservicefirma], er den sydvendte endegavl.

2 forskellige taksatorer fra Topdanmark Administration har besigtiget bygningen. De har bl.a. anført, at der er tale om opstigende grundfugt i endegavlen, og at dette er en kendt problemstilling for en ejendom fra 1880, da der formodentlig ikke er en fugtspærre mellem fundament/jord og fundament og murværk. Om den seneste besigtigelse har vores taksator beskrevet, at der er konstateret lettere opugtning af sydvendt væg, der antagelig skyldes, at terræn ligger højt pga. flisterrasse / udestue mod syd.

<u>Vores stillingtagen</u>
Det er vores opfattelse, at klageren ikke har bevist, at der er tale om en dækningsberettigende skade på overtagelsestidspunktet i februar 2014. Vi henviser til, at der er tale om en bygning fra 1880, hvor det er normalt, at ydervægge er konstrueret uden fugtspærre, og hvor det er normalt, at ydervæggene er opfugtede i et vist omfang. Vi henviser desuden til, at klageren først ved skadeanmeldelse af 25/10 2015 anmeldte forholdet, og at han i den forbindelse har oplyst, at de lejere der har beboet bygningen i en periode, ikke har opvarmet værelset. Vi afviser, at yde forsikringsdækning for det anmeldte.

Vi gør derudover gældende, at forholdene ved endegavlen på bygningen ikke går ud over, hvad klageren måtte kunne forvente på baggrund af det oplyste i købsaftalens – herunder rapporten fra [indeklimaundersøgelse i 2003]. Efter vores opfattelse er klageren allerede på købstidspunktet den 17/6 2013 advaret mod, og derfor forberedt på, at bygningen kunne have problematiske fugtforhold – herunder ved endegavlen – og at afhjælpningen af disse krævede ændring af konstruktionen, jf. rapporten af 18/11 2003. Vi henviser til forsikringsbetingelsernes punkt 4, 4. bulletpoint, hvoraf bl.a. fremgår:

> *' 4. Hvad dækkes ikke Forsikringen dækker ikke:*
> *- Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse'.*

Vi har lagt vægt på, at der ikke er oplysninger om, at årsagen til opfugtningen af endegavlen blev endelig klarlagt inden klagerens overtagelse af bygningen i februar 2014, eller oplysninger om at bygningens ydervægge efter 18/11 2003 var blevet sikret mod opstigende fugt fra undergrunden. Vi henviser til det i rapporten af 18/11 2003 anførte om, at det: '...første der skal gøres er derfor at opspore og eliminere fugtkilden, evt. ved en ændring af konstruktionen'. At det i rapporten af 18/11 2003 er anført, at opfugtningen formentlig skyldes malerbehandling og sætningsrevner mener vi ikke ændrer herpå, idet rapporten netop angiver, at fugtkilden skal opspores.

Vi bemærker i den forbindelse, at klageren har fremlagt et brev af 4/7 2004 fra … Facaderenovering, hvori er anført priser på arbejder ved facadeistandsættelse af klagerens bygning. Der er ikke fremlagt oplysninger om præcist hvilke arbejder, der er foretaget på bygningen inden klageren overtog bygningen. Sælgeren har dog i tilstandsrapporten nr. …, der vedrører fællesejet, anført at der 'Helt ny klimaskal på hele huset i 2006 (facadepuds m.v.)'.

Derudover har vi også lagt vægt på, at rapporten af 18/11 2003 omtaler problemer med opfugtning, som har et sådant omfang, at der er for vådt til, at skimmelsvamp kan vokse. Vi mener, at klageren måtte være forberedt på, at vækstbetingelserne for skimmelsvampen kunne være til stede i bygningen, hvilket også underbygges af, at der i rapporten er omtalt, at der i bygningen kunne konstateres et højt antal bakterier ved luftprøver i soveværelset. Hertil kommer, at der i rapporten er omtalt, at der vil kunne komme skimmelsvamp i tapetet i forbindelse med udtørring af vægge, og at det er beskrevet under hvilke betingelser, skimmelsvamp vil kunne vokse.

Vi mener endvidere, at klageren som følge af oplysningerne i rapporten af 18/11 2003 om fugtforekomsten i ydervæggene ved endegavlen var advaret mod, at der kunne opstå problemer ved belægningerne – tapet, fodlister og forsatsvæggene i kælderen.

Vi mener, at klageren med rapporten af 18/11 2003 burde have undersøgt forholdet med fugt i bygningen nærmere for at klarlægge årsagen til opfugtningen, samt nærmere afklare opfugtningens art, omfang og konsekvenser. Da klageren ikke har gjort dette, bærer han selv risikoen for forhold, der relaterer sig til opfugtningen af bygningen.

Hvad angår forsatsvæggene i endegavlen, gør vi derudover gældende, at klageren ved punkt 5.4 i tilstandsrapporten af 2/6 2013 er advaret mod opfugtning af forsatsvægge samt den heraf afledte risiko for svamp og råd. Af punktet om kælderen fremgår:

5.4 Indvendig beklædning	K2	I kælderrum mod nordøst incl. kælderrum under veranda, skønnes kælderydervæggene indvendig isoleret. Kælderydervæggene er beklædt med gipsplader der fremstår med forhøjet fugt målt til 22-25 %. Note: Der er risiko for svamp/råd i træværk såfremt træværket udsættes for fugt over 20% i en længere periode.

Endelig bemærker vi, at vi ikke har oplysninger om, hvilken del af kælderen, der tilhører klagerens del af bygningen."

Klageren har i mail af 14/11 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"I stedet bringer selskabet nu en række nye argumenter på banen.

Heri skriver de bl.a., at der i 2003 blev udarbejdet en rapport som omtaler fugtproblemer og at de derfor ikke er erstatningspligtige. Det forholder sig imidlertid således, at de årsager til fugten der blev beskrevet i 2003 lige præcis blev udbedret i forlængelse af denne – bl.a. ved etablering af en helt ny klimaskal for huset. I forlængelse af rapporten fra 2003 blev der foretaget yderligere undersøgelser, som selskabet også er i besiddelse af, som konkluderede, at overfladebehandlingen af huset var forkert konstrueret og også på denne baggrund blev der foretaget de nødvendige renoveringer.

Jeg har således en tilstandsrapport som ikke angiver, at der er problemer med fugt i de områder af huset, som jeg kan konstaterer der er efter købet og i et omfang som umuliggør beboelse.

Jeg har aktuelt drøftet dette med min advokat som er af den helt klare opfattelse, at tilstandsrapporten der blev udarbejdet ca. 10 år efter rapporten fra 2003 naturligvis vil være den gældende beskrivelse af ejendommen, idet en modsat opfattelse i sagens natur vil stille boligejerne i en helt uoverskuelig situation, såfremt der på et tidspunkt i husets levetid var påpeget fejl og mangler.

Den af undertegnede bestilte rapport, der blev rekvireret, da Husejernes Forsikring ikke ville anerkende deres erstatningspligt, påpeger også helt anderledes årsager til fugten, nemlig en jordvold og det faktum, at der ikke er etableret drænplader. Disse årsager er på ingen måde angivet i rapporten fra 2003, og jeg kan derfor kun havde haft den opfattelse, at de påpegede problemer var løst, hvilket både ejerforeningen og den daværende ejer oplyste om.

Topdanmark angiver endvidere nederst side 2, at '….. eller oplysninger om at bygningens ydervægge efter 18/11 2003 var blevet sikret mod opstigende fugt fra undergrunden ….. ' Jeg er noget uforstående overfor denne formulering, da jeg ikke i den omtalte rapport kan finde vurderinger der peger på, at det er det der er problemet.
…
Det fremgår jo netop af rapporten, at det er en kombination af forkert behandlede ydervægge og sætningsrevner der formentlig er skyld i fugtproblemerne. Og disse årsager er jo netop fjernet via etablering af en helt ny klimaskal, ligesom det netop fremgår eksplicit af det materiale Topdanmark også er i besiddelse af, at opstigende grundfugt kan udelukkes som årsag til skaderne.

Jeg skal endvidere gøre opmærksom på, at Topdanmark endnu en gang henviser til et kælderrum i nordøst, altså den helt modsatte ende af huset, og at der lige præcis ikke er henvisninger til den del af huset hvor problemerne er i relation til værelset og stuen.

Jeg skal endvidere gør opmærksom på, at Topdanmark i deres skrivelse påpeger, at jeg har oplyst, at de lejere der har beboet bygningen i en periode, ikke har opvarmet værelser, og at de afviser at yde forsikringsdækning. Dette er ganske enkelt heller ikke korrekt, jeg har på intet tidspunkt oplyst, at lejernes ikke har opvarmet rummet. Husejernes forsikring påpegede endvidere, at der kunne være tale om, at der havde været tørret vasketøj. Ingen af delene er på nogen måde korrekte."

Topdanmark Administration har i brev af 20/12 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klageren har bl.a. anført, at det af sagens materiale fremgår '... at opstigende grundfugt kan udelukkes som årsag til skaderne'.

Vi lægger til grund, at klageren henviser til brev af 17/11 2003 fra [arkitekt], hvoraf følgende sætning er anført:

'Opstigende grundfugt kan udelukkes som årsag til skaderne på grund af fugtfordelingen i facaden'.

Det er vores opfattelse, at den gengivne sætning ikke kan stå alene, men skal læses i sammenhæng med det øvrige, der er anført i brevet. Vi mener, at brevet angår resultatet af en undersøgelse om årsagen til revnedannelser i facaden. Den sætning klageren har fremhævet i sin mail til nævnet, angår efter vores opfattelse alene spørgsmålet om, hvorvidt opstigende grundfugt kan være årsagen til revnedannelserne i facaden – med andre ord: skader er i brevet af 17/11 2003 revnedannelser i facaden. Brevet af 17/11 2003 udtaler sig efter vores opfattelse hverken om årsagen til opfugtningen, eller at der slet ikke skulle være tale om opstigende grundfugt i bygningen, der er opført i 1880.

Vi lægger i den forbindelse bl.a. vægt på følgende fra brevet af 17/11 2003:

'Undertegnede har på Deres foranledning besigtiget ovennævnte facade d. 14. ds. for at belyse årsagen til skader på overfladen og for at vurdere mulighederne for overfladebehandling. Det diskuteres bl.a. om malingen kan være årsag til skaderne. Opstigende grundfugt er også bragt på bane.'

Til det klageren har anført om oplysningen om opvarmningen af værelset, henviser vi til vedlagte kopi af udskrift af den elektroniske skadeanmeldelse Husejernes Forsikring modtog den 25/10 2015. Det fremgår af korrespondancen, at denne er ført mellem klageren og Husejernes Forsikring. Vi har lagt til grund, at det var klageren der fremsendte skadeanmeldelse, idet hans emailadresse og navn står anført på skadeanmeldelsen som afsender.

Vi afviser fortsat, at der på overtagelsestidspunktet i februar 2014 skulle være en fugt- eller skimmelproblematik ved bygningens sydgavl, der er opført i 1880, som skulle udgøre en skade eller en nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Der er efter vores opfattelse ikke dokumentation for, at der er forhold med opfugtning ved bygningens andre ydermure, der er opført i 1880, der er dækningsberettigende. Vi har herefter ikke grundlag for at tilbyde dækning herfor.

Vi henviser til vores argumentation i vores forrige brev, men vil dog tilføje, at vores taksator, der tidligere har besigtiget bygningen, har oplyst at der efter hans opfattelse, ikke er tegn på, at der er forhold ved bygningens oprindelige konstruktioner mod grunden ved sydgavlen, der er udført forkert i forhold til opførelsestidspunktet i 1880.

Derudover vil vi gerne henvise til klagerens købekontrakt side 11, hvoraf bl.a. fremgår, at handlens dokumenter bl.a. omfatter 'Tilstandsrapport fællesdelen af 2/6 2013'. Af tilstandsrapporten af 2/6 2013 fremgår bl.a. følgende note for bygning A:

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Der konstateredes fugtskjolder forneden ved bygningens pudsede facader og gavle. Note: Det skønnes at opstigende grundfugt og manglende fugtisolering (murpap) er årsag hertil, hvilket er forventeligt ved bygninger opført i 1880. "

I mail af 25/1 2018 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

"Af konklusionen i [indeklimarapporten af 2003] side 6 fremgår det, at opfugtningen formentlig skyldes en kombination af forkert behandlede ydervægge og sætningsrevner i gavlvægge, samt at der ikke er tvivl om, at fugten primært kommer udefra. Selskabet henviser nederst s.2 i deres brev af 24. okt. 2017 til opstigende grundfugt fra undergrunden. Min hovedpointe er her igen, at jeg ikke noget sted i de rapporter selskabet henviser til kan finde bemærkninger, der peger på opstigende grundfugt som værende årsag til problemet – men derimod en række andre årsager, som der i forlængelse af rapporterne er gennemført en række tiltag som skal fjerne årsagerne til de konstaterede fugtproblemer, og som der bl.a. også henvises til i tilstandsrapporten, hvori det netop fremgår, at sælger oplyser at der er etableret helt ny klimaskal på hele huset. Igen gør det sig således gældende, at vi ved købstidspunktet oplyses, at de igangsatte reparationer vil være dækkende i forhold til den kausalsammenhæng, der blev antaget i rapporterne. Det må af rimelighed være sådan, at man som køber kan forholde sig til beskrevne fakta ved købstidspunktet.

Selskabet skriver endvidere i deres brev af 20.12.17, at rapporten af 17/11 2003 efter deres opfattelse ikke udtaler sig om årsagerne til opfugtningen, eller om de skyldes opstigende grundfugt. Jeg kan på ingen måde forstå deres argumentation, da det jo netop meget præcist i rapporten fremgår, at de vurderer årsagen til de høje fugtniveau mv. og at når der IKKE peges på opstigende grundfugt som problemet, må det jo tages for givet, at det er de andre årsager der gør sig gældende. I den bagvedliggende rapport fra [indeklimaundersøgelse] fremgår det på side 6, at fugten kommer udefra og i sammenhæng med den konstatering fremgår det af rapport fra [arkitektfirma], at dette 'udefra' relaterer sig til den forkerte konstruktion af facaden.

Selskabet henviser endvidere til oplysningerne om opvarmning af huset. Topdanmark har i deres skrivelse af 24. okt. 2017 henvist til, at jeg har oplyst, at værelset ikke har været opvarmet i den periode lejernes har beboet det og i forlængelse heraf, at der afvises at yde forsikringsdækning. I brev af 20.12.17 henvises der **endnu** en gang hertil og selskabet lægger til grund, at det er mig, der har fremsendt skadeanmeldelse, idet det er min e-mailadresse, der er anvendt. Igen må jeg sige, at jeg er noget rystet over selskabets retorik. Jeg har da aldrig afvist, at det er mig, der har indsendt anmeldelsen, og i min mail af 14. november gør jeg også opmærksom på dette, og når jeg læser den udskrift som selskabet selv vedlægger - s. 10 - står der da også lige præcist, at det er en tidligere ejer der henvises til, og ikke som selskabet nu flere gange har henvist til at det er lejerne. Faktum er, at en tidligere ejer af 1. salen fortæller os, at daværende ejer af vores lejlighed

ikke havde tilstrækkeligt varme på – det drejes i sagsforløbet af Topdanmark til, at det er vores lejere, der ikke varmer op.

Selskabet skriver endvidere, at de afviser, at der på overtagelsestidspunktet skulle være en problematik som skulle udgøre en skade eller en nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Som jeg flere gange tidligere har skrevet, og som jeg også har drøftet med min advokat, fremgår det eksplicit af den af undertegnede udarbejdede fugtrapport, at det ikke forholder sig som selskabet anfører – men modsat.

Jeg har aldrig påstået der ikke måtte være opstigende grundfugt i et hus fra 1880 – problemet er her, at fugtproblemerne som har konsekvenser for beboerne, det skyldes sandsynligvis en forkert konstruktion på grund af manglende fugtspærre sammenholdt med en meget gammel etablering af jordvold og at dette har stået på gennem mange år – og at den reparation der blev gennemført mange år tidligere ikke har taget hånd om denne årsag til de konstaterede fugtproblemer."

Topdanmark Administration har hertil i brev af 27/2 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi har noteret klagerens bemærkninger til sin skadeanmeldelse til Husejernes Forsikring om opvarmningen af et værelse i bygningen. Vi mener, at klagerens bemærkninger ikke kan føre til en ændring af vores afgørelse."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

I rapport af 6/10 2016 fra et skadeservicefirma rekvireret af klageren hedder det bl.a.:

"Fugtteknisk omfangsbeskrivelse
Ved besigtigelse er der konstateret opfugtede vægge i flere rum.

Der er ved endegavl opbygget en jordvold, hvor der er anlagt en terrasse. De opfugtede vægge er beliggende op til denne terrasse og jordvold. Det må formodes, at denne konstruktion er årsag til de opfugtede vægge. Denne fugtpåvirkning har pågået i mange år (se billede fra ejendomsmægler). Det er uvist om der er en afløbsledning fra tagbrønde under terrassen. Indeklimaet i soveværelset er meget trykkende, og der er en meget dårlig lugt. Der er højst sandsynlig skimmel bagved fodliste og tapet. Ligeledes kan der være skimmel under trægulv, og i etageadskillelsen. Beboerne er flyttet ud af soveværelset grundet hovedpine og svie i øjnene.

<u>Soveværelse:</u>

- Der er opfugtet væg imod stue op til 125 cm over gulv.
- Fodliste på væg imod stue er opfugtet og ødelagt.
- Fodliste er fyldt op med akrylfuge og malet over.
- Væg imod terrasse og indkørsel er også opfugtede.
- Fodlister er også opfugtede på disse vægge.
- Klikgulv er opfugtet langs med vægge, og ca. 30 cm ind i rummet.
- Der er meget dårlig lugt og luft i rummet.

Stue:

- Der er opfugtede vægge imod soveværelse og terrasse.
- Væg imod soveværelse er opfugtet ca. 125 cm over gulv.
- Fodlister er opfugtede på de berørte vægge.
- Der er synlige vandrette samlinger på tapet.
- Der har været lavet rep. på de opfugtede områder tidligere.
- Trægulv er opfugtet langs de berørte vægge ca. 20 cm ind i rummet.

Kælder:

- Der er opfugtede forsatsvægge i kælder.
- Der opfugtede lofter langs med vægge i kælder.

Udvendigt:

- Der er skjolde på vægge udvendigt på huset.
- Der er lavet rep. af puds på disse steder.
- Der er bygget en terrasse med jord under ved endegavl imod soveværelse og stue.

Yderligere anbefalet tiltag

Soveværelse:

- Tapet og fodlister fjernes fra opfugtede vægge.
- Opfugtet pudslag fjernes.
- Klikgulv fjernes fra oprindeligt gulv.
- Alle flader støvsuges og afvaskes for skimmel.

Stue:

- Tapet og fodlister fjernes fra opfugtede vægge.
- Opfugtet pudslag fjernes fra de berørte vægge.
- Alle flader støvsuges og afvaskes for skimmel.

Kælder:

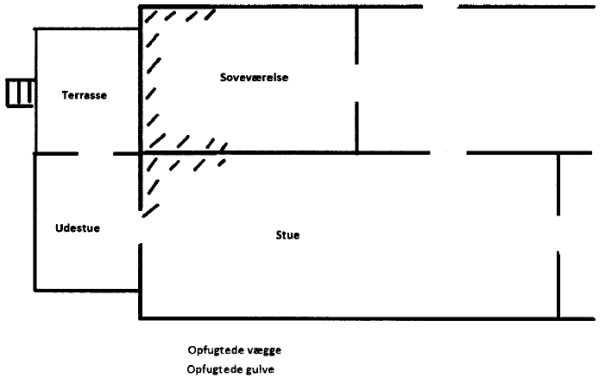
- Forsatsvægge fjernes i de underliggende rum til stue og soveværelse.
- Pudslag fjernes fra opfugtede områder.
- Lofter og isolering fjernes i de berørte område til etageadskillelsen.
- Bygningsdele støvsuges og afvaskes for skimmel.

Yderligere tiltag i de berørte rum:

- Affald bortskaffes.
- Opsætte affugtere.
- Kontrolmålinger.
- Hjemtage affugtere.

Der bør undersøges for defekt afløbsledning fra tagbrønd. Der bør også undersøges om der er etableret drænplader og dræn ved terrasse. Hvis der ikke er dræn plader bør dette etableres, så udvendig fugtpåvirkning stoppes.

…



"

Af skadekonsulentrapport af 15/2 2017 indhentet af Topdanmark Administration fremgår bl.a.:

> **"Ad. 1. Opfugtede vægge i kælder mod syd**
> Forholdet er ikke vurderet som dækningsberettiget
>
> Ved besigtigelsen kunne det konstateres at fugtproblemerne beskrevet i rapporten fra [skadeservicefirma] dateret 06.10 2016 stort set var i overensstemmelse med de faktiske forhold på besigtigelsestidspunktet.
>
> Der er generelt opfugtning af den nederste del af murværket flere steder på ejendommen, og det skyldes formodentlig opstigende grundfugt. Det er en kendt problemstilling for en ejendom af denne alder og konstruktion, da der formodentlig ikke er fugtspærre mellem fundament / jord og fundament murværk. Fundamenterne og kældervæggene vil være opfugtet af grundfugt, som vil variere i forhold til årstiden.
>
> Mod syd er denne opfugtning trukket højere op end på den øvrige del af bygningen, og det skyldes formodentlig en øget fugtbelastning fra opbygningen under terrassen, der består af grus og eller jord. Der kan ikke umiddelbart konstateres en fugtspærre mellem opbygningen under terrassen og kældervæggen, hvilket kan betyde at kældervæggen har en ekstra høj fugtbelastning.
>
> I tilstandsrapporten pkt. 5.4 er der en bemærkning til kælderrum under bl.a. veranda med karakteren K2, og teksten: *'I kælderrum mod nordøst incl. kælderrum under veranda, skønnes kælderydervæggene indvendig isoleret. Kælderydervæggene er beklædt med gipsplader der fremstår med forhøjet fugt målt til 22-25 %. Note: Der er risiko for svamp/råd i træværk såfremt træværket udsættes for fugt over 20% i en længere periode'.*
>
> K2 beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Når en bygningssagkyndig laver en sådan kommentar, er det fordi der er mere opstigende og eller indsivende grundfugt end man må forvente af en lignende ejendom af samme alder og konstruktion.
>
> I har således for 3 år siden været gjort opmærksom på, at der er specielle udfordringer på denne ejendom i forhold til fugt i denne del af kælderen, og udviklingen vurderes som forventeligt.
>
> Det konstaterede forhold vurderes at være konkret og præcist beskrevet i tilstandsrapporten, og udviklingen efter 3 år er forventelig.

Sådanne forhold er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, og det anmeldte forhold er ikke dækningsberettiget."

I taksatorrapport af 11/6 2017 fra Topdanmark Administration hedder det bl.a.:

"På baggrund af din klage af 15. marts 2017 til Administrationen om afvisning af anmeldt forhold, har jeg sammen med vicevært … besigtiget ejendommen den 8. juni 2017.
…
- Regnvandsbrønd ved sydvestlig hjørne er udskiftet i 2017, oplyste [vicevært].
…
Vurdering
[Vicevært] overværede fugtmålingerne, og kan bekræfte følgende:

Stort set alle vægge indvendigt i stueetagen blev målt for fugtindhold. Alle vægge havde et lavt fugtindhold, med undtagelse af sydvendt væg, fra højre side af terrassedør – set indefra – til sydvestlige hjørne, samt ca. 1 meter ud derfra på skillevæg og på vestvendt ydervæg, hvor væggene var lettere opfugtet i en højde på ½ - 1 meter over gulv. Opfugtningen skyldes antagelig, at terræn ligger høj pga. fliseterrasse / udestue mod syd. Kældervægge er opført i teglsten, og der findes næppe murpap ved soklen, til hindring af opstigende grundfugt, hvilket ikke var sædvanlig at udføre i 1880. Trægulv havde et normalt fugtindhold, og der forekom ingen skade derpå.

På udvendig side af ydervægge forekom lettere opfugtning i ½ - 1 meter over sokkel, hvilket ligeledes er ganske sædvanlig for en ejendom fra 1880.

I kælder er ydervægge generelt beklædt med plader, også under stue/soveværelse. I soveværelse var fodpanel delvis fjernet mod syd. Der kunne mærkes en luftstrøm af muglugt op fra kælder, som tegn på skimmel bag pladebeklædt kælderydervæg. Fugtmåling på oprindelig kælderydervæg i tørrerum viste også lettere opfugtning, som tegn på at kælderen måske ikke er fugtsikret mod udefrakommende fugt, hvilket ikke var sædvanlig at udføre i 1880.

Kælderen tilhører både beboere i stueetage og på 1. sal, uden dog at jeg ved hvem der ejer hvilke rum.

Jeg er enig med [skadekonsulent] i, at tilstandsrapporten ikke klart forkert beskriver fugtproblemet i kælderen under bl.a. sydvendt kælderydervæg med karakteren K2. Du var således med tilstandsrapporten i hånden oplyst om, at der skulle ske noget med bl.a. forsatsvæg mod syd, hvorfor vi ikke kan tilbyde at dække udgiften til fx fjernelse af forsatsvæggen. Derudover er det bestemt ikke ualmindeligt, at der i en ejendom fra 1880 forekommer opstigende grundfugt i vægge. Hvorvidt der findes skimmel bag fodpanel og tapet i stue og værelse er ikke undersøgt. Jeg vurderer, at skimmellugten i soveværelse hidrører fra skimmel bag den sydvendte forsatsvæg i kælderen, da der er transport af luft mellem etageadskillelsen.

Det er således ikke bevist, at forekomsten af skimmelsvamp på overtagelsestidspunktet for over 3 år siden udgjorde en skade i sig selv. Ankenævnskendelse 85446 vedlægges til orientering. Herudover vedlægges kendelse 85676 omkring opstigende grundfugt i ydervægge. Her finder nævnet, at det må anses for sædvanligt, at der i et ældre hus forekommer opstigende grundfugt i vægge.

> På ovennævnte baggrund kan vi fortsat ikke tilbyde erstatning ved anmeldt forhold."

I forbindelse med klagerens køb af ejendommen indgik som del af handlens dokumenter, jf. købsaftalen af 12/6 2013, bl.a. indeklimaundersøgelsesrapport og arkitektrapporter fra 2003.

Af arkitektrapport af 17/11 2003 fremgår bl.a.:

> "Undertegnede har på Deres foranledning besigtiget ovennævnte facade d. 14. ds. for at belyse årsagen til skader på overfladen og for at vurdere mulighederne for overfladebehandling. Det diskuteres bl.a. om malingen kan være årsag til skaderne. Opstigende grundfugt er også bragt på bane.
> …
> **Kommentarer**
> De udbredte revnedannelser har intet med malebehandlingen at gøre. Revnerne kan enten være sætningsrevner eller alene forløbe i pudslaget. Vi aftalte ved besigtigelsen, at De skulle foranstalte dette undersøgt ved at hugge puds bort fra nogle områder.
>
> Stræbepillerne – både den eksisterende og de forsvundne – kunne tyde på, at der er flere bevægelser i huset end godt er.
>
> Når malingen skaller af, har det tydeligvis en sammenhæng med revnedannelserne. Her trænger fugt ind og belaster de forskellige lag, der er påført facaden gennem årene. Fugt inde fra huset medvirker naturligvis også, men det udefra kommende vand er udslagsgivende. De mange lag hænger dårligt sammen, og kan ikke bære en malebehandling. Måske havde overfladen kunnet bære en kalkning – som tidligere. Måske også en cementpulvermaling eller en silikatmaling; det kan ikke siges med sikkerhed. Selv en olieemulsionsmaling regnes normalt for ret diffusionsåben, og anbefales ofte som et alternativ til kalkning.
>
> Der er mange svage led i opbygningen; de svageste ligger øjensynlig i de yderste kalklag, men det ser også ud til, at det ydre pudslag (de yderste 2 mm) er påført oven på tidligere kalklag – altså uden afrensning til ren puds.
>
> Opstigende grundfugt kan udelukkes som årsag til skaderne på grund af fugtfordelingen i facaden.
>
> **Konklusion**
> De udbredte afskalninger starter ved revnedannelser i pudsen – eller måske helt inde fra murværket. Her trænger vand ind og belaster de mange lag af puds, kalk og maling. Sammenhængen brydes i det svageste lag.
>
> Facaden er ikke egnet til malebehandling uden en omfattende afrensning til fast og bæredygtig bund, og det har den heller ikke været i 1999. Der burde ikke være malet på et så usammenhængende og afsmittende underlag – og slet ikke eftersom facaden formentlig tillige har været gennemsat af revner allerede på det tidspunkt. Malebehandlingen har ikke fremkaldt revnerne i huset, men den har sandsynligvis bidraget til at fremme det skæmmende udseende facaden har i dag.

Det er pt. et åbent spørgsmål, om og hvorledes facaden fremover kan overfladebehandles med godt resultat. Det afhænger af årsagen til revnedannelserne. Er der tale om sætningsrevner, vil de komme igen og igen. Ligger forklaringen i pudsen, kan de bringes til ophør ved en fornyet oppudsning. Under alle omstændigheder er der kun muligheder for at male hvis underlaget bringes i orden, dvs. til fast og bæredygtig bund. Valget af evt. malebehandling afhænger af om facaden kan gøres revnefri. Overfladen kan bære en tættere behandling hvis der ikke er revner. Ellers må man vælge cementpulvermaling, kalk eller silikatmaling.

Vi vil derfor anbefale, at årsagen til revnedannelserne afklares. Er der ikke tale om sætningsrevner, kan en nærmere undersøgelse af pudslaget sandsynligvis bidrage til, sagens fulde belysning. En sådan undersøgelse koster omkring kr. 5.000,- excl. moms."

I indeklimaundersøgelsesrapport af 18/11 2003 hedder det bl.a.:

"Efter aftale har vi den 14.11.2003 besigtiget ovennævnte ejendom med henblik på at opspore eventuelle mikrobiologiske indeklimaproblemer, som fx skimmel- og bakterieangreb samt at identificere årsagen til disse.

…

Undersøgelsen koncentrerede sig om de to sydvendte soveværelser på stueetagen og 1. sal, hvor der har været misfarvninger og kraftige opfugtninger på væggen.

…

Konklusion

I de undersøgte soveværelser på stuen og 1. sal blev der konstateret kraftige opfugtninger af ydervægge. Opfugtningen skyldes formentligt en kombination af forkert behandlet ydervægge og sætningsrevner ved gavlvægge. En forstærkende effekt af opfugtning, er muligvis mangel på opvarmning i soveværelser.

Når soveværelserne ikke opvarmes, vil den varme luft fra de øvrige lokaler, som indeholder mere fugt, kondensere på de kolde ydervægge.

De målte fugtværdier i væggen er dog så høje, at der ikke er tvivl om at fugten primært kommer udefra.

Der blev ikke fundet forhøjet værdier af skimmelsporer eller påvise skimmelvækst. Det formodes, at fugtniveauet i væggen er så høj, at der er for vådt til at skimmelsvampen kan vokse. På nuværende tidspunkt kan det ikke konkluderes, at der er noget problem med skimmelvækst.

Man må dog påpege, at der i forbindelse med udtørring af væggen vil kunne komme skimmelvækst på bagsiden af tapetet, hvorfor det anbefales, at fjerne tapetet fra de opfugtede ydervægge og får foretaget en ordentlig udtørring inden denne retableres med nyt tapet.

Det anbefales, at man i fremtiden benytter en mere diffusionsåben og evt. uorganisk silikatmaling på de udvendige vægflader. Alle sætningsrevner og fuger bør repareres, så yderligere opfugtninger undgås.

17. 91209

Generel reparationsvejledning
…
Det første der skal gøres er derfor at opspore og eliminere fugtkilden, evt. ved en ændring af konstruktionen. Denne udtørres bl.a. ved en bedre ventilation og ved at hæve rumtemperaturen.

Inden en egentlig reparation påbegyndes skal alt inventar, tæpper o.l. i rummet rengøres ved afvaskning eller støvsugning og derefter fjernes fra rummet.

Angrebet tapet eller glasvæv fjernes og de underliggende murflader afrenses mekanisk og desinficeres, se nedenfor. …"

I arkitektrapport af 10/12 2003 hedder det bl.a.:

"… har på Deres foranledning undersøgt det eller de yderste malinglag på ovennævnte facade idet der var opstået tvivl om, hvorvidt der var tale om ét eller to lag maling.
…
Mikroskopering viser at der kan skelnes to lag maling. Påvirkning af præparatet med saltsyre viser, at de to yderste lag ikke reagerer med syren, men at laget umiddelbart derunder bobler kraftigt. Det tyder på, at de to yderste lag er maling, og at malingen er påført oven på et lag af kalk."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"3. Hvad dækkes
3.1 Forsikringen dækker
- Udbedring af skade på bygningerne.
- Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger.
…
4. Hvad dækkes ikke
Forsikringen dækker ikke:
- Forhold, der er nævnt i Tilstandsrapporten eller El-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.
- Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…
- Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er om talt i Tilstandsrapporten, men

som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse, kommer til køberens kendskab ved modtagelse af teknisk revisors rapport."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1880 og er en villalejlighed med status som ejerlejlighed. Klageren, der overtog ejendommen den 1/2 2014, har rådighed over stueetagen og visse kælderrum, idet han dog siden overtagelsen har lejet ejendommen ud.

Han har anmeldt, at der forekommer opfugtning af vægge i soveværelse, stue og kælder ved sydgavl, hvor der udvendigt forefindes en jordhøj med terrasse samt en udestue. Han har oplyst, at skiftende lejere af ejendommen har reklameret over forholdet siden vinteren 2014-2015. Lejerne har oplyst, at de har måttet skifte soveværelse og senere måttet opsige lejemålet på grund af fugtproblemer, for hvilke de har fået huslejereduktion.

Klageren har rekvireret en skadeservicerapport af 6/10 2016, hvoraf det fremgår, at der er konstateret opfugtede vægge i flere rum. Indeklimaet i soveværelset er meget trykkende, og der er en meget dårlig lugt. Væg mod stue er opfugtet op til 125 cm, væg mod terrasse er opfugtet, fodlister er opfugtede og ødelagte, og klikgulv er opfugtet langs vægge og 30 cm ind. I stue er der opfugtede vægge mod soveværelse og terrasse, opfugtede fodlister, og trægulv er opfugtet langs de berørte vægge og 20 cm ind. I kælder er der opfugtede forsatsvægge og opfugtede lofter langs med vægge. Udvendigt ses fugtskjolde på vægge. Det vurderes, at fugtpåvirkningen har pågået i mange år, og at årsagen er den udvendige konstruktion med jordvold og terrasse op til huset. Der er højst sandsynligt skimmel bag fodlister og tapet i soveværelse, og der kan være skimmel under trægulv og i etageadskillelsen. Det anbefales, at tapet, fodlister og gulv fjernes i soveværelse og stue, og der rengøres for skimmel. I kælder bør forsatsvægge, lofter og isolering fjernes, og der bør rengøres for skimmel. Hvis der mangler dræn og drænplader ved terrasse, bør dette etableres.

19. 91209

I skadekonsulentrapport af 15/2 2017 rekvireret af Topdanmark Administration hedder det, at der ved besigtigelsen kunne konstateres fugtproblemer stort set i overensstemmelse med skadeserviceapporten af 6/10 2016. Der er generelt opfugtning af nederste del af murværket, hvilket formentlig skyldes opstigende grundfugt, hvilket er en kendt problemstilling. Mod syd er opfugtningen imidlertid trukket længere op, hvilket formentlig skyldes en øget fugtbelastning fra opbygningen under terrassen, hvor der ikke kan konstateres fugtspærre.

Af taksatorrapport af 11/6 2017 fra Topdanmark Administration fremgår det, at der er udført fugtmålinger af stort set alle vægge i stueetagen. Alle vægge havde lavt fugtindhold med undtagelse af den sydvendte væg fra terrassedør til sydvesthjørnet samt ca. 1 meter ud derfra på skillevæg og vestvendt ydervæg, som var lettere opfugtede i en højde på ½-1 meter over gulv, antageligt på grund af det højtliggende terræn. Kældervægge er opført i teglsten, og der findes næppe murpap ved sokkel. Trægulv havde normalt fugtindhold og var uden skader. Udvendigt forekom lettere opfugtning ½-1 meter over sokkel. I kælder er ydervæg beklædt med plader, og der kunne i soveværelse, hvor fodpanel delvist var fjernet, mærkes luftstrøm med muglugt som tegn på skimmelsvamp bag plader i kælder. Den oprindelige kælderydervæg var lettere opfugtet, hvilket tyder på, at kælderen måske ikke er fugtsikret mod udefrakommende fugt, hvilket ikke var sædvanligt at udføre i 1880.

<u>Soveværelse og stue i stuetagen</u>

Efter en gennemgang af de sagkyndige rapporter af 6/10 2016, 15/2 2017 og 11/6 2017 og sagens øvrige oplysninger – herunder det oplyste om lejernes reklamationer over indeklima til klageren – finder nævnet det bevist, at der er i soveværelse og stue mod syd forekommer et særligt fugtproblem vedrørende indtrængende grundfugt i vægge af en karakter, så det nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende huse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og at der derfor er tale om en skade i forsikringens forstand.

Skaden er anmeldt til selskabet allerede i efteråret 2015, og klageren har i sin skriftlige skadeanmeldelse af 25/10 2015 blandt andet oplyst, at lejerne har reklameret over indeklimapro-

blemer siden vinteren 2014/2015. Nævnet finder, at selskabet ikke har sandsynliggjort, at uhensigtsmæssig brugeradfærd efter klagerens overtagelse af ejendommen den 1/2 2014 har haft betydning for skadens omfang. Nævnet finder, at det må lægges til grund, at den anmeldte skade var til stede på overtagelsestidspunktet.

Nævnet finder, at det ikke i tilstandsrapporterne vedrørende fællesejet eller klagerens ejendom fremgår oplysninger, som advarer klageren imod, at der forekommer opfugtninger af indervægge i soveværelse og stue mod syd. Nævnet bemærker, at forholdet alene har fået karakteren K1, og at den byggesagkyndige har pligt til at påpege forhold vedrørende terrænet, hvis det må antages at give anledning til problemer.

Nævnet finder, at selskabet ikke har godtgjort, at klageren havde kendskab til skaden før forsikringsaftalens indgåelse. Nævnet bemærker i relation til indeklimarapporten af 18/11 2003, som var en del af ejendomshandlens dokumenter, at rapporten vedrører opfugtninger af vægge i såvel stueetage som 1. sal. I rapporten anføres det, at der ikke er tvivl om, at fugten kommer udefra, og at opfugtningen formentlig skyldes forkert behandlede ydervægge og/eller sætningsrevner ved gavl. Det fremgår af sælgers oplysninger i tilstandsrapporten, at ejendommen i 2006 har fået helt ny klimaskal med facadepuds mv. Nævnet finder, at klageren ikke på baggrund af rapporten af 18/11 2013 har haft anledning til at tro, at der forekommer opfugtede vægge på grund af opstigende grundfugt ud over, hvad der er sædvanligt for tilsvarende ejendomme af pågældende alder.

Nævnet finder herefter, at selskabet skal yde forsikringsdækning for udbedring af indvendige fugtskader på vægge, fodlister og gulv – herunder udbedring af vægbeklædning, fodlister, gulvbelægning, som måtte være ødelagt, samt affugtning og skimmelafrensning af bygningsdele i nødvendigt omfang. Nævnet kan ikke på det foreliggende grundlag tage nærmere stilling til omfanget af det nødvendige udbedringsarbejde.

Nævnet finder, at klageren ikke kan kræve, at selskabet yder dækning for forbedringer vedrørende udvendig dræning og ændringer af terræn, idet ejerskifteforsikringen ikke omfatter for-

hold uden for bygningen. Nævnet finder, at klageren heller ikke kan kræve dækning for indsættelse af fugtspærre i vægge, idet det må anses for sædvanligt for huse af pågældende alder, at der ikke forefindes virksom fugtspærre i vægge. Sådanne tiltag til forebyggelse af fremtidig skade må klageren selv bekoste, og nævnet bemærker, at eventuelle nye/fremtidige fugtskader på den sydvendte del af ejendommen ikke vil være omfattet af forsikringen.

Forsatsvægge i kælderrum mod syd

Af tilstandsrapporten vedrørende klagerens ejerlejlighed, punkt. 5.4, fremgår det med karakteren K2, at "I kælderrum mod nordøst incl. kælderrum under veranda skønnes kælderydervæggene indvendig isoleret. Kælderydervæggene er beklædt med gipsplader, der fremstår med forhøjet fugt målt til 22-25 %".

Nævnet finder, at denne anmærkning også vedrører kælderrummet mod syd, uanset retningsangivelsen. Nævnet finder herefter, at klageren var advaret mod skader ved forsatsvægge i kælderrummet mod syd. Selskabet har derfor været berettiget til at afslå dækning for nedtagning af forsatsvæggen.

Herefter

b e s t e m m e s :

Selskabet, Gable Insurance AG (under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs), skal yde forsikringsdækning for udbedring af indvendige fugtskader i stueplan på vægge, fodlister og gulv – herunder udbedring af vægbeklædning, fodlister, gulvbelægning, som måtte være ødelagt, samt affugtning og skimmelafrensning af bygningsdele i nødvendigt omfang.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.

Marianne Højgaard Pedersen
formand