Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. februar 2019 blev i sag nr. 91321:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Den forsikrede bygning er opført i 1920. Klageren overtog ejendommen den 1/7 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 30/4 2012. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Huset er et traditionelt solidt bygget byhus fra 1920, der er blevet gennemgribende renoveret i generelt meget god udførelse. Huset fremstår således i meget god stand og der er kun få skader/forhold, som man skal være opmærksom på, væsentligt er nævnte lokale skader på ældre kvistinddækning samt nævnte skævheder på baghuset der er af en simplere konstruktion.
…
3. Yder- og Indervægge

3.6 Indvendig vægge K1 Ved stikprøvevis bankning på væggen kan der spredte steder høres lidt manglende vedhæftning af vægpuds bl.a. på stuens sydvæg til højre for terrassedøren, lidt imellem vinduerne i gadefacaden i stuen, lidt omkring bagdøren, og lidt under 1. sals vindue mod syd.
Note: Væggene er istandsatte i meget god udførelse, og de nævnte steder med lidt manglende vedhæftning af puds vurderes at være uden betydning. Det skyldes nok at dele af oprindelig vægpuds har været i god stand, hvorfor man har valgt ikke at banke alt vægpudsen ned, da man istandsatte væggene.

K2 Der kan registreres lidt opfugtning – nok fra opstigende grundfugt nederst indvendigt på baghusets gavl (registreret i teknikskab). Denne gavl er evt. blot opført i massivt murværk.
Note: Fugten nederst på baghusgavlen kan hænge sammen med, at væggen her er en simplere udhusvægkonstruktion, hvor der ikke er

udført effektiv fugtspærre mod sokkel, at væggen nok er uisoleret og kold kan også medvirke til at give lidt fugtproblemer. løvrigt er glasvæv ikke den bedste vægbeklædning pa vægge, der evt. har lidt fugtopstigning, da glasvæven er tæt, hvorved vægkonstruktionen ikke kan ånde.

…
Sælgers oplysninger om ejendommen
…
Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår?
Huset er renoveret indvendig med nye toiletter og køkken m.m."

I klagen af 12/9 2017 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"1. Min klient erhvervede ejendommen …, med overtagelsesdag den 1. juli 2012.

Der var forud for min klients overtagelse af ejendommen blevet udfærdiget en tilstandsrapport den 30. april 2012, hvilken tilstandsrapport er vedlagt som **bilag 1**.

2. Efter min klints overtagelse af ejendommen blev min klient opmærksom på fugtproblemer i såvel ydervægge som gulve, og min klient har som følge heraf anmeldt fugtproblemerne under ejerskifteforsikringen hos Dansk Boligforsikring A/S. Skadeanmeldelsen er vedlagt som **bilag 2**.

3. Dansk Boligforsikring A/S afviste ved brev af 28. juli 2016 til min klient at dække de anmeldte skader under ejerskifteforsikringen. Det pågældende brev vedlægges som **bilag 3**.

Det fremgår af brevet, at Dansk Boligforsikring A/S' begrundelse for at afvise dækning af skaderne under ejerskifteforsikringen var, at fugtproblemerne ikke adskilte sig fra fugtproblemerne i andre ejendomme af samme alder, jfr. beskrivelsen heraf i den i tilstandsrapporten anførte hustypebeskrivelse, og at fugtproblemerne i øvrigt var beskrevet under pkt. 3.6 i tilstandsrapporten.

Efterfølgende har der været korrespondance mellem Dansk Boligforsikring A/S og mig som advokat for min klient, hvilken korrespondance er vedlagt som **bilag 4 – 7**.

Den 12. juli 2017 kl. 12.51 fremsendte jeg på min klients vegne en klage til klageafdelingen hos Dansk Boligforsikring A/S, hvilken klage fremlægges som **bilag 8**.

Allerede den samme dag kl. 16.57 modtog jeg et svar fra klageafdelingen hos Dansk Boligforsikring A/S, der ikke fandt grundlag for at tage min klients klage til følge, hvilket svar fremlægges som **bilag 9**.

4. Min klient har selv foretaget undersøgelser af fugtproblemerne, jfr. min klients materiale desangående, der er vedlagt som **bilag 10**. Dette materiale var vedlagt mit brev af 6. marts 2017 til Dansk Boligforsikring A/S (bilag 4).

[Bygningsingeniør] har for min klient foretaget en undersøgelse af fugtproblemerne i ydervæggene og gulvene, jfr. erklæring fra [bygningsingeniør] der er vedlagt som **bilag 11**. Denne erklæring var også vedlagt mit brev af 6. marts 2017 til Dansk Boligforsikring A/S (bilag 4).

5. Fugtproblemerne i min klients ejendom er dækket under ejerskifteforsikringen.

Dette skyldes, at fugtproblemerne ikke har været korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og at beskrivelsen i tilstandsrapporten således har været misvisende og klart ufyldestgørende.

I den forbindelse skal jeg blandt andet henvise til følgende omstændigheder:

a. Der er i tilstandsrapporten under 'Generelle kommentarer til bygningernes tilstand' anført følgende:
'Huset...er blevet gennemgribende renoveret i generelt meget god udførelse. Huset fremstår således i meget god stand og der er kun få skader/forhold som man skal være opmærksom på, væsentligt er nævnte lokale skader på ældre kvistinddækning samt nævnte skader på baghuset, der er af en simplere konstruktion.'

b. Den gennemgribende renovering af huset havde blandt andet bestået i en nyrenovering af gulvene, hvilket også er beskrevet i den af den byggesagkyndige udfærdigede energimærkning.

   Når det af tilstandsrapporten har fremgået, at der har været foretaget nyrenovering af gulvene, må det forventes, at der i den forbindelse har været foretaget fugtsikring af gulvene, og at der derfor ikke ville kunne opstå fugtproblemer vedrørende gulvene.

c. Der er i tilstandsrapporten under pkt. 6 'Gulvkonstruktion og gulve' intet anført om fugtproblemer vedrørende gulvene eller risiko herfor.

d. De i tilstandsrapporten under pkt. 3.6 'Indvendig vægge' beskrevne fugtproblemer er langt mindre omfattende end de fugtproblemer, som efter min klients overtagelse af ejendommen er blevet konstateret af min klient og [bygningsingeniør] (bilag 10 og 11).

e. Fugtproblemerne i min klients hus er langt mere omfattende end de fugtproblemer, der er beskrevet under hustypebeskrivelsen i tilstandsrapporten.

   Hertil kommer, at det var anført i tilstandsrapporten, at huset var blevet gennemgribende renoveret, og at der kun var få skader/forhold, som man skulle være opmærksom på."

Selskabet har i brev af 19/10 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**1. Supplerende sagsfremstilling**
Klagers advokat ses at have fremlagt relevant dokumentation i sagen.

Dog fremlægges som **Bilag A** den tegnede ejerskifteforsikringspolice, der trådte i kraft d. 1. juli 2012. Forsikringen er tegnet med udvidet dækning, og den udløb d. 1. juli i år.

Skaden blev anmeldt d. 18. maj 2016 – klager ses at have fremlagt skadeanmeldelsen.

En besigtigelseskonsulent foretog besigtigelse d. 1. juni 2016. Hans notat og tilhørende fotos fremlægges som **Bilag B**.

Vi har afvist at dække forholdet under ejerskifteforsikringen, og klager ses at have fremlagt al korrespondancen.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Vi har afvist at dække forholdet, fordi vi ikke har fundet noget usædvanligt ved huset.

Ejendommen er opført i 1920, og både vores besigtigelseskonsulent og den ingeniør vores kunde har haft til at vurdere ejendommen, mener at fugten skyldes opstigende grundfugt samt evt. fugtindtrængen gennem revner i formuren.

Fugten måles nederst i væggen (mod sokkel). Ejendomme fra 1920 kan være opført uden fugtspærre, eller den kan være ineffektiv (slid og ælde), men det er ikke en fejl ved huset. Det er helt sædvanligt at opleve opstigende grundfugt og lidt fugt mod sokkel/fundament i ejendomme fra denne tid.

Ejendommen blev overtaget i 2012, og der var allerede inden overtagelsen nogle anmærkninger i tilstandsrapporten omkring revner i murværket samt fugt. Se tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige beskrev, at forholdene er sædvanlige for en ejendom af den alder. Det er vi enige i.

Der er ikke opstået egentlige skader i de 4 år vores kunde boede i ejendommen, og vores konsulent har ikke konstateret skader i hverken gulv eller murværk 4 år efter overtagelsen.

Det at der kan måles fugt i ydervæggene i en ejendom fra 1920 er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det bemærkes i den forbindelse, at den forsikrede ejendom er et sommerhus, og at der formentlig vil være store temperaturskift indvendigt i ejendommen henover året, som sommerhuset bruges. Dette kan have betydning for fugtbalancen i huset.

Klager har ikke godtgjort, at der er fejl ved huset.

Klagers advokat har ikke udfyldt/oplyst punkt 2 i klageskemaet 'Hvad vil du konkret opnå hos selskabet'. I klageskemaet henviser advokaten til brev af 12. september, men heller ikke i brevet er det oplyst, hvad præcist det er, der ønskes dækket under den tegnede ejerskifteforsikring.

Klager **opfordres** til at oplyse dette, herunder hvilken udbedring/forbedring af ejendommen, det er man ønsker erstattet."

Klagerens advokat har i brev af 29/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Det som min klient kræver dækning for under ejerskifteforsikringen er de fugtproblemer, som er konstateret i huset, og de skader på gulve og vægge, som er forårsaget af fugtproblemerne.

De pågældende fugtproblemer og skader på gulve og vægge er beskrevet i erklæringen af 7. november 2016 fra [bygningsingeniør] (bilag 11).

Idet jeg henviser til det i det tredje afsnit på side 2 i Dansk Boligforsikring A/S' brev af 19. oktober 2017 anførte, kan jeg oplyse, at huset er opvarmet hele året."

Selskabet har herefter i mail af 7/12 2017 til nævnet oplyst, at det ønskede at genbesigtige, så dets konsulent kunne forholde sig til gulvkonstruktionen og eventuelle skader.

Selskabet har i mail af 17/1 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Vores besigtigelseskonsulent har forsøgt at træffe aftale om genbesigtigelse af de gulve, som klager har oplyst var fugtskadede. Efter en del forsøg har vores kunde oplyst til konsulenten, at alle gulve i ejendommen er udbedret med terrændæk og overgulv af trægulve og klinker. Jeg vedhæfter som bilag C mail fra konsulenten.
>
> Der er derfor ikke noget at besigtige.
>
> Vi har ikke ved vores tidligere besigtigelse konstateret skader på gulvene. Der henvises til de fotos besigtigelseskonsulenten tog ved sin første besigtigelse, hvoraf gulvene fremstår fine og uden skader.
>
> Da gulvene aldrig har været anmeldt og da der ikke var åbenbare skader på gulvene, har vi ikke forholdt os til dem. Vi kan af de tidligere byggesager på ejendommen (der er 3) se, nogle detaljerede oplysninger om konstruktionerne fra 1973, hvor ejendommen var ejet af … Kommune, og blev indrettet til kontorer for … og ... Byggemappen vedlægges som bilag D.
>
> Det fremgår af oplysningerne, om gulvene generelt: 'Trægulve i stue- og tagetage: 4mm masonitplader sømmes på eks. gulv, og der pålægges nålefilt / vinylfilt'.
>
> Umiddelbart er det konsulentens gæt der stadig var tale om den gamle gulvkonstruktion (gulv mod jord). Der har formentlig været ventilation under gulvene, men på ældre ejendomme kan ventilationen – set med nutidens øjne – være utilstrækkelig. Dette synes at harmonere med [bygningsingeniørs] vurdering. Det har dog været helt sædvanlig byggeskik og er ikke en fejl ved huset. Konsulenten oplyser, at påsømning af masonitplader og nålefilt/vinyl giver en ret tæt overflade (nærmest fugtspærrende). Det fremgår af billederne at der er lagt nyere trægulve, men vi har ikke fået mulighed for at vurdere, om de er lagt ovenpå de gamle gulvbelægninger.
>
> Vores kunde har udbedret gulvene før vi har haft mulighed for at vurdere de fugtskader i gulvene, som hans advokat fastholder var der.
>
> Vi har ikke set nogen skader, og har kun målt fugt ud med ydervæggene, hvilket ikke er usædvanligt i et gammelt hus. Der vil også kunne måles fugt i gulvene på forskellige tider af året, hvilket heller ikke er usædvanligt på en ældre ejendom med gulve mod jord. Vi har som sagt i konstateret skader på gulvene og klager har bevisbyrden for at der skulle være sket skader på gulvet.
>
> Klager oplyser nu, at gulvene er udbedret med en helt ny terrændækskonstruktion. Det kan være fornuftigt og ønskeligt for mange at udskifte de gamle (kolde) gulvkonstruktioner med en mere moderne konstruktion. Ofte ønskes også gulvvarme i samme ombæring. En sådan forbedring af gulvkonstruktionen er dog aldrig dækket af ejerskifteforsikringen.
>
> Det fastholdes, at klager ikke har bevist, at der er skader på overtagelsestidspunktet (2012), som kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen."

Til dette har klagerens advokat fremsendt brev af 2/3 2018, hvori det bl.a. er anført:

> "1. Dansk Boligforsikring A/S er senest ved modtagelsen af mit brev af 6. marts 2017 (bilag 4) blevet gjort opmærksom på skaderne på gulvene.
>
> Skaderne på gulvene er også beskrevet i den erklæring fra [bygningsingeniør], der var vedlagt det pågældende brev (bilag 11).
>
> 2. Forud for min klients overtagelse af ejendommen var der blevet foretaget en gennemgribende renovering af huset, som blandt andet havde bestået i en nyrenovering af gulvene, jfr. blandt andet det på side 5 i den af den byggesagkyndige udfærdigede energimærkning (bilag 1).
>
> 3. Jeg har vedlagt dette brev fotografier, som er blevet taget i forbindelse med den renovering af gulvene, som nu er blevet foretaget (bilag 12).
>
> 4. Min klient vil indhente en erklæring vedrørende skaderne på gulvene fra den, som forestod renoveringen af gulvene."

Selskabet har i mail af 15/3 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "De fremsendte fotos af renoveringen bekræfter konsulentens antagelse af, at der var tale om den oprindelige gulvkonstruktion (gulv mod jord).
>
> Vi har på intet tidspunkt set skader på gulvene eller tegn på skader på gulvene. Se de fotos som blev taget under konsulentens besigtigelse.
>
> Den murer som har forestået renoveringen skriver i en sms, at fugtspærren under muren var helt smuldret væk. Det er ikke usædvanligt for et gammelt hus (næsten 100 år gammelt). Hvis der overhovedet er ilagt en fugtspærre, vil den igennem så mange år langsomt nedbrydes og dermed ikke længere være effektiv. Dermed vil fugten fra jorden kunne stige op i væggen. Det er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand – da det er sædvanligt for ældre (slidte) ejendomme."

Klagerens advokat har i mail af 18/9 2018 til nævnet fremsendt en udtalelse fra klagerens tømrer. Selskabet har hertil i mail af 27/9 2018 bl.a. anført:

> "Tømreren skriver, at der ikke var skader på gulvene. Det svarer til det vi tidligere har anført (se de fremlagte fotos).
>
> Det oplyses, at bjælkeenderne var rådne og havde en grim lugt. Der er ikke noget usædvanligt i, at bjælkeenderne, der vender ud mod de kolde ydervægge kan være opfugtede, og over tid kan have begyndende nedbrud. Der er tale om den oprindelige konstruktion (1920) med gulve mod jord. Vi har ikke fået mulighed for at besigtige bjælkeenderne, mens der var åbent til dem, og vi har derfor ikke haft mulighed for at vurdere, om der var nedbrud i et omfang som havde konstruktiv betydning. Der var dog ingen skader på det overliggende gulv, ingen lokale nedbøjninger eller andet, som tydede på, at bjælkerne ikke længere kunne bære gulvet.

> Det synes åbenbart, at åbningen af gulvet og ændringen af gulvkonstruktionen ikke skyldes skader, men et ønske om at renovere og modernisere konstruktionen (terrændæk evt. med gulvvarme?). Vi har ingen skader set, og vi har ikke fået lejlighed til at vurdere de skader, som klager hævder var på bjælkerne, da der blev åbnet. Det er også tvivlsomt, om der er lidt et tab, da klager under alle omstændigheder ønskede at ændre gulvkonstruktionen (terrændæk), hvorfor det gamle bjælkelag alligevel skulle fjernes.
>
> Klager har ikke godtgjort, at der var skader ved ejendommen, som ejerskifteforsikringen skal dække."

Klagerens advokat har i mail af 11/12 2018 oplyst, at klageren ikke har yderligere bemærkninger til sagen.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 1/6 2016 fremgår bl.a.

> "Huset er nyrenoveret og fremstår vedligeholdt og i god stand.
> Ved besigtigelsen kunne der måles forhøjet fugtighed i bagmuren i alle rum som vender mod syd-øst.
> …
> Billed 8 og 11 viser måling i mellemgangen, hvor der op mod væggen er opstillet en seng.
> Sengen har stået helt op mod væggen således at der er opstået mørk skimmel. Billed 9
> …
> Billed 21,22,23 og 24 viser facaden mod syd-øst hvor der sidste år blev indlagt fugtspærring på soklen og de nederste mureskifter blev ommuret.
> …
> Er der følgeskader: Nej
>
> Er det sædvandlig byggemetode på udførelsestidspunktet: Ja
>
> Hvad er årsagen — husk begrundelsen:
> Indlægning af sokkelpap er sikkert kun udført i formuren således at grundfugt stadig kan trænge op og opfugte bagmuren.
> Det er ikke usædvanligt at der er udeladt sokkelpap i 96 år gamle huse."

Af et byggeteknisk notat af 7/11 2016 udarbejdet af klagerens bygningsingeniør fremgår bl.a.:

> "Der er foretaget undersøgelse for fugt og vurdering af årsag til opfugntning i ydervægge og gulvkonstruktion. Der kan partielt mod syd og mod vest ved sydvestlige hjørne, konstateret opfugtning bagmuren. Opfugtningen i bagmuren vurderes at medføre opfugtning gulvkonstruktionen mod ydervæggen og giver derfor risiko for nedbrydningsskader og skimmeldannelser i konstruktionen. Der kan ved åbning, omkring afløb, under vasken ved køkken, konstateres en lugt af fugtigt

miljø fra konstruktionen. Gulvkonstruktion er et bjælkelag med trægulve. Hulrummet under gulvet er ikke tilgængeligt og er ikke ventileret.

Årsagen til opfugtningen i ydervægge vurderes at kunne skyldes henholdsvis skader i facademurværket, i form af revner og afskalninger samt opstigende grundfugt ved skadet eller mangler i fugtspærre over fundamenter. Der kan ved øvrige ydervægge, ikke konstateres forhøjet fugt.

Tidligere tilstandsrapport beskriver opfugtning i baghusmur ved teknikskab, hvilket kan indikere at den konstaterede fugt er opstået efter det sidste huseftersyn."

Af mails af 13/9 2018 fra klagerens tømrer til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Vi har brækket alle de gamle gulve op i køkken alrum, og da vi kommer ned til bjælkelaget kan vi se at bjælkerne er muret ind i indervæggene, da der ingen pap var mellem væg og sokkel så har indervæggene trukket fugt op og det er selvfølgelig gået i træ bjælkerne i de ender der var i væggen.
…
Gulvet ikke beskadiget, det var selve bjælke laget der bære gulvet der var beskadiget, det vil sige at bjælke enderne som stak ud i væggene de var rådne og havde en grim lugt af mug, (det som kunden opdagede det hele på var at der lugtede af mug."

Af hustypebeskrivelse for Byhus opført i perioden ca. 1880-1930 fremgår bl.a.:

"KONSTRUKTION
…
Gulve i grundplan er ofte udført på beton eller direkte på jorden og er normalt ikke sikret mod fugt nedefra. Kryberum forekommer også – undertiden uventilerede.
…
OBS-PUNKTER
…
Trægulve udført direkte på jord kan blive opfugtede på grund af fugt fra underlaget. Opfugtning kan eventuelt medføre råd og svampeangreb og/eller skimmelvækst (herunder lugtgener).

De murede yder- og indervægge kan ved overgangen til fundament mangle fugtspærre, eller denne kan være nedbrudt.

Fugt kan trænge op i bunden af den nederste de laf murstensvæggen, hvis der ikke er fugtspærre. Dette kan medføre mørkfarvning*
…
*) Mindre omfang af mørkfarvning må forventes på overflader, som er særligt udsatte for fugt, eller som har ringe isolering. Mørkfarvning skyldes ofte støvfigurer (ansamling af støv), men kan undertiden være skimmelvækst. Sådanne overflader bør være tilgængelige og jævnligt kunne rengøres."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

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

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, 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.
…
3.5
Dækningen er betinget af:
- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et byhus opført i 1920 og anvendes af klageren som fritidshus. Klageren overtog ejendommen den 1/7 2012 og anmeldte fugt og skimmel den 18/5 2016.

Ved selskabets besigtigelse blev der målt forhøjet fugtighed i bagmuren i alle rum, som vendte mod sydøst, og mørkfarvning bag en seng placeret op mod muren. Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at årsagen til fugten er opstigende grundfugt og manglende ventilering, og at forholdet ikke adskiller sig fra andre ejendomme af samme alder.

Klagerens krav er dækning for de fugtproblemer, som er konstateret i huset, og de skader på gulve og vægge, som er forårsaget af fugtproblemerne. Klageren har anført, at huset er blevet gennemgribende renoveret af sælgeren, og at fugtproblemerne ikke har været korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Klageren har efterfølgende valgt at optage gulvene i hele huset og udføre et terrændæk færdiggjort med trægulve eller klinker. Klageren har ikke bedt selskabet om at besigtige forholdene, da gulvet var fjernet.

Klageren har indhentet et byggeteknisk notat af 7/11 2016 om fugtundersøgelse i ydervægge og gulv, hvoraf det blandt andet fremgår, at "Der kan partielt mod syd og mod vest ved sydvestlige hjørne, konstateres opfugtning i bagmuren. Opfugtningen i bagmuren vurderes at medføre opfugtning i gulvkonstruktionen mod ydervæggen og giver derfor risiko for nedbrydningsskader og skimmeldannelse i konstruktionen. Der kan ved åbning, omkring afløb ved køkken konstateres en lugt af fugtigt miljø fra konstruktionen. Gulvkonstruktionen er et bjælkelag med trægulve. Hulrummet under gulvet er ikke tilgængeligt og er ikke ventileret. Årsagen til opfugtningen i ydervægge vurderes at kunne skyldes henholdsvis skader i facademurværket, i form af revner og afskalninger samt opstigende grundfugt ved skadet eller mangler i fugtspærre over fundamenter. Der kan ved øvrige ydervægge, ikke konstateres forhøjet fugt".

Klagerens tømrer, der har udført den nye gulvkonstruktion, har i mails af 13/9 2018 beskrevet forholdene ved de gamle gulve og har blandt anført, at "Vi har brækket alle de gamle gulve op i køkken alrum, og da vi kommer ned til bjælkelaget kan vi se at bjælkerne er muret ind i indervæggene, da der ingen pap var mellem væg og sokkel så har indervæggene trukket fugt op og det er selvfølgelig gået i træ bjælkerne i de ender der var i væggen." og "Gulvet var ikke beskadiget, det var selve bjælke laget der bære gulvet der var beskadiget, det vil sige at bjælke enderne som stak ud i væggene de var rådne og havde en grim lugt af mug, (det som kunden opdagede det hele på var at der lugtede af mug".

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at den bygningssagkyndiges og sælgerens bemærkninger om renovering af huset i tilstandsrapporten ikke kan have givet klageren en forventning om, at der er ændret på husets grundlæggende konstruktioner, og det anmeldte forhold skal derfor efter nævnets opfattelse vurderes i forhold til bygninger opført i 1920.

11. 91321

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold vedrørende fugt og skimmel ved ydervæggene er af en sådan karakter og har et sådant omfang, at det adskiller sig væsentligt fra, hvad der kan forventes i tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder det således ikke bevist, at der på overtagelsestidspunktet forelå skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at opstigende grundfugt i huse fra 1920 som følge af en manglende eller uvirksom fugtspærre ikke er usædvanligt forekommende.

Nævnet finder endvidere, at det ikke er usædvanligt, at gulvene i huse fra 1920 er udført direkte mod jord. Ifølge klagerens tømrer bestod fugtskaderne i gulvene i, at bjælkelaget var rådnet i enderne, hvor bjælkerne var muret ind i indervæggene. Nævnet finder, at klageren har bragt sig i en dårlig bevismæssig situation ved at have fjernet gulvene uden at give selskabet lejlighed til at besigtige. Nævnet kan allerede af den grund ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for rådskader.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings