Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. juni 2018 blev i sag nr. 92020:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 Dansk Boligforsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et forhold vedrørende fugt og skimmelsvamp i ejendommen.

Selskabet har henvist til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skade, der gik ud over, hvad han kunne forvente på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger.

Den forsikrede ejendom var opført i 1888, men det fremgår af sagen, at klageren har revet huset ned og bygget et nyt hus. Klageren overtog ejendommen den 1/5 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 10/10 2012.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

Registrering af bygningens tilstand

...

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle	UN	På grund af dryp fra stråtag kunne der ved besigtigelsen konstateres opfugtning ved nederste del af ydervægge. Opfugtning forekommer både ved ny og gammel del af ejendommen. Ved gammel del af ejendommen forekommer desuden fugtopsugning fra terræn pga. manglende effektiv fugtspærre (vægge står på kampesten). Fugt ved ydervægge kan forårsage afskaining af puds samt evt. fugttransport til bagmur/lette forsatsvægge. Note: Konstruktion skal holdes under observation og der må påregnes løbende reparation af puds m.m.

...

	K2	Gennemgående sætningsrevne i vestgavl - ses både over og under vinduer og i sokkel. Revnen har ifig. sælger været der i alle årene. Note: Sælger oplyser at revnen jævnlig repareres, men den genopstår.

...

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel	K2	Kampestenssokkel ved gammel del af beboelsen er i naturlig bevægelse og der forekommer fugtopsugning. Dette kan medfører revner i puds samt fugtopsugning til vægge.

...

8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge	K2	Der kunne måles forhøjet fugtprocent ved indvendige murede skillevægge. Note: Indv. vægge står antagelig på kampesten og der er ikke udført fugtspærre. Fugtopsugning er naturlig forekommende for huse i aldersklassen. Der skal sørges for ventilation omkring disse vægge. Se også bemærkninger under hustypebeskrivelse.

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Ældre landejendom med stråtag. Der er tilbygget værelsesfløj i 2008 og generelt foretaget gennemgribende indvendig renovering af ejendommen. Der er i dag enkelte fejl og mangler som bør afhjælpes og må der påregnes udgifter for udskiftning af det gamle stråtag.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

		Ja	Nej	Ved ikke
...				
1.	**Generelle oplysninger**			
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? **Ca. 17 år**			
	I hvilken periode har du boet på ejendommen? **Ca. 17 år**			
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? **Tilbygning mod nord med værelse og bad samt generelt renovering af eksisterende hus med bl.a. isolering af vægge/indv. forsatsvægge, nyt gulv i entré, køkken, bad, nyt fyr samt renovering af el- og varmeinstallationer.**	☒	☐	☐
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	☒	☐	☐
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Selvbyg**	☒	☐	☐

3. 92020

Af klageskemaet af 5/3 2018 fremgår bl.a.:

> **"Kort redegørelse for sagen**
> Den 1. maj 2013 overtager mine klienter, … og …, ejendommen ... Efter indflytningen opleves indeklimaet som værende dårligt, og … begynder at opleve symptomer som følge heraf. Inden parret ved, hvad symptomerne skyldes, flytter de en uge i campingvogn i forbindelse med en ferie. Her var … fuldstændig symptomfri. En time efter de vendte hjem igen nøs han i ét væk og fik rindende røde øjne. En undersøgelse af huset viser en påvirkning af fugt og skimmel. Uanset om undersøgelsen kun kunne dokumentere miljøet som lettere belastet, gav det … så svære symptomer, at det ikke i længden var holdbart for ham at bo i huset. På grund af generne måtte mine klienter rømme huset og bo til leje i en periode, og de så sig nødsaget til at fjerne og genopbygge boligen. Omkostningerne ved flytning, genhusning og nedrivning samt genopførelse har været ganske betydelige. Dansk Boligforsikring har afvist at udbetale dækning i medfør af ejerskifteforsikringen. Forsikringspolicen indeholder dog meget vidtfavnende forbehold. Førend dækning kan undtages, skal der være tale om en vis form for præciserede forbehold. Med andre ord udvander man selve forsikringen, hvis man undtager så bredt formulerede forbehold, som i dette tilfælde. Det er således umuligt for de forsikrede at vurdere, hvad der er/ikke er omfattet af forsikringen, når den er formuleret så vidtfavnende i stedet for klart og præcist. Koncipisten har således ikke udført policen så klart og tydeligt, at den er forståelig. Det bør derfor ikke komme mine klienter til skade, at policen skulle have været udført mere klart og præcist. Mine klienter bør derfor opnå hel eller delvis dækning fra ejerskifteforsikringen.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Hel eller delvis dækning til afhjælpningsomkostningerne (flytning, genhusning, genopførelse). De samlede omkostninger er opgjort til mindst ca. kr. 900.000,-. Der er således tale om en meget stor økonomisk belastning for mine klienter. Byggeudgifterne gøres således op (opgjort i kr.): Køkken/bad inventar 149.500 Elektriker 31.250 Maler 68.500 Switzer indretning 13.062,50 Gulve … 48.496,51 Antenne 1.403 Murer/tømrer … 900.725,84 Væltning/sandpude 25.730,95 Tækning 205.525 Smed (foreløbig) 80.000 Arkitekt (foreløbig) 47.000 I alt: 1.571.143,80 Det opgjorte beløb på 900.000,- kr. fremkommer ved det nye hus' markedspris, som ud fra belåning hos [realkredit]-lån på 1.566.000 kr. kan beregnes til 1.950.000 kr. mod købesummen på 1.200.000 kr. sammenholdt med byggeudgiften på samlet 1.650.000 kr. Mine klienter har således fraregnet forbedringen på 750.000 kr. haft et tab på 900.000 kr. Hertil kommer husleje til erstatningsbolig i 11,5 mdr. á 4.000 kr. samt eget arbejde med nedrivning, som smed/elektriker og med genanlæggelse af have. Såfremt der mangles yderligere oplysninger kan disse naturligvis fremsendes, herunder resultatet vedr. fund af skimmel mm."

I brev af 22/3 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

> **"1. Supplerende sagsfremstilling**
> Ejendommen blev overtaget d. 1. maj 2013.
> …
> Over 4 år efter overtagelsen anmeldte vores kunde – via advokat – fugt og skimmel i ejendommen. Kopi af brevet fremlægges som bilag A. Med brevet fremsendtes kopi af stævning og bilag, som var udtaget mod [rådgivningsfirma]. Det oplyses i skadeanmeldelsen, at skadens nærmere omfang fremgår af det vedlagte materiale. Materialet fremlægges som bilag B.
>
> Vi afviste forholdet i mail af 14. august 2017 (fremlagt af klager).

Afgørelsen blev påklaget i brev af 14. november 2017 (fremlagt af klager), og vores klageafdeling fastholdt afslaget i mail af 6. december 2017 (også fremlagt af klager).

Sagen er herefter indbragt for Nævnet.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Over 3 år efter overtagelse af ejendommen anmelder vores kunde fugt og skimmel i deres ejendom. Ejendommen er fra 1888, med stråtag og kampestensfundament. Se tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten, der lå til grund for handlen i 2013 er anmærket en række alvorlige skader, herunder gammelt utæt stråtag (K3); borebiller og mug i spær og lægter (K2); utæt skorsten (K3); fugt i ydervægge og forsatsvægge (UN); sætningsrevne i gavl (K2); fugt i terrassedør (K2); fugeslip i vinduer (K2); fugt i fundament og fugtopsugning i ydervægge (K2); fugehul i bruseniche (K3); fugt i indvendige vægge (K2) m.m.

På tidspunktet for anmeldelsen havde vores kunde revet huset ned og bygget et nyt.

Det fremgår af den medsendte stævning, at kunden ikke selv mener, at der er dækning under ejerskifteforsikringen. Det fremgår også, at kunden i 2015 anmeldte fugt, råd og svamp bag forsatsvæg til villaforsikringen (stævningens bilag 11), og at han modtog godt 45.000 kr til udbedring heraf fra [husforsikringen].

Vi har afvist pga de mange anmærkninger om fugt, risiko for fugt, utætheder og vandindtrængen i tilstandsrapporten. Vi har ikke haft mulighed for at besigtige forholdene, da huset allerede var revet ned og nyt hus opført, før vi modtog skadeanmeldelsen.

Vores kunde klagede over afgørelsen 3 måneder senere. Vi er ikke klar over, hvad der på dette tidspunkt var sket med retssagen mod [rådgivningsfirma]. Dog synes klagen nu at omhandle et manglende kendskab til huseftersynsordningen og betydningen de mange anmærkninger i tilstandsrapporten (se klagen af 14. november 2017).

Den klageansvarlige fastholdt afvisningen, og henviste også til policens særlige forbehold og erstatningsudbetalingen fra [husforsikringen] (ikke noget tab).

Klagen til Nævnet går nu på, at policens forbehold er ugyldigt.

Jeg skal understrege, at vi ikke har afvist skadeanmeldelsen alene med henvisning til policens forbehold. Vi har afvist pga. de mange anmærkninger i tilstandsrapporten. Desuden har vi anført, at der formentlig ikke er lidt et tab henset til dækningen fra ... Til sidst har vi også gjort opmærksom på policeforbeholdene.

Fugt og skimmel i en ejendom fra 1888 er ikke usædvanligt, og kan være konstruktionsbetingede (sædvanlig byggestil). Vi har ikke haft mulighed for at vurdere årsagen til fugt og skimmel og evt. omfang heraf, da ejendommen allerede var nedrevet, da vi modtog skadeanmeldelsen.

Det påhviler en forsikringstager at godtgøre sit krav.

Uanset om policeforbeholdene er lovlige eller ej, ses klager ikke at have godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var skader, som rækker udover hvad han kunne forvente, henset til anmærkningerne i tilstandsrapporten. Han har heller ikke har godtgjort, at der er fejl ved ejendommen, som giver nærliggende risiko for skader.

Klagen bør afvises."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Klageren har indhentet et notat af 17/9 2015 fra Dansk Miljørådgivning, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Formålet med besigtigelsen var at vurdere fugt- og skimmelforhold i jeres bolig.

Huset er en ældre landejendom opført i 1888 med, de for tiden, traditionelle bygningskonstruktioner. Huset er løbende renoveret, og der er i 2008 opført en tilbygning.

I forbindelse med renovering af den oprindelige længe af huset, er der bl.a. opsat lette forsatsvægge med trælægteskellet, dampspærre, isolering og pladebeklædning af gips.

I bryggers, badeværelse og køkken er der i den oprindelige del af huset etableret nyere støbte gulve med kapillarbrydende lag. Gulve i værelse mod nordøst og stuen er blot renoveret med ny gulvbelægning.

Registrering
Udvendigt er der mindre områder med afskalninger af puds, og der registreres en større revne i facaden mod syd. Det oplyses, at revner skyldes en ældre sætningsskade af huset.

Ved besigtigelsen blev der foretaget orienterende fugtmålinger af bygningskonstruktioner. Fugtmålinger er primært foretaget ved forsatsvægge.

I stuen er der udført inspektionsåbning til forsatsvæg ved ydervæggen mod øst. Lægteskellet er sikret mod opstigende grundfugt med en horisontal fugtspærre.

I lægteskellet måles der dog 20-26 % træfugt (kraftigt opfugtet). Lægteskellet er nedbrudt, og der er udtaget prøve (M8) til analyse for trænedbrydende svamp (se vedhæftet analyseresultat). Ydermuren bag påforing er ikke afrenset for maling, og er opfugtet med målinger på 120-130 Gann digits (meget fugtigt.)

I værelset mod nord/øst (oprindelige hus) er der udført inspektionsåbning til forsatsvæg ved ydervæggen mod øst. Lægteskellet er sikret mod opstigende grundfugt med en horisontal fugtspærre. I lægteskellet måles der dog over 26 % træfugt (kraftigt opfugtet), og isoleringen føles ligeledes fugtig. Ydermuren er afrenset for maling, men er opfugtet med målinger på 90-120 Gann digits (fugtigt til meget fugtigt).

Foruden ovenstående inspektionsåbninger blev der udført måling at luftfugtighed i udeluft (33,4 g/m3), indeluft (13,6 g/m3) og bag forsatsvægge følgende steder:

- Køkken, ved facade mod øst måles der en luftfugtighed på 15,2 g/m3.
- Bryggers, ved facade mod vest måles der en luftfugtighed på 14,4 g/m3.

Bag forsatsvæggene er fugttilskuddet således mellem 1,0-1,8 g/m3, hvilket er over acceptabelt niveau. Målinger bekræfter, at forsatsvægge er opfugtede.

Fugttilskuddet i indeklimaet er på 0,2 g/m3, hvilket er acceptabelt niveau.

Prøvetagning og resultat af svampeanalyser
Analyse for skimmel
Der er udtaget tre stk. tapeaftryk med supplerende dyrkningsprøver (P/T6 – P/T7 og P/T9) fra formodede vækstområder til be- eller afkræftelse af skimmelvækst, samt typebestemmelse. Der er på prøverne P/16 – P/T7 og P/T9 konstateret skimmelvækst.

Som et led i risiko- og omfangsbestemmelsen er der desuden udtaget fem stk. dyrkningsprøver (P1-P5) fra støv i indeklimaet, Prøverne skal belyse om indeklimaet belastes af spiringsdygtige skimmelsvampesporer fra et muligt vækstområde (evt. skjult).

De konstaterede skimmelsvampesporer på dyrkningsprøven P1 indikerer, at indeklimaet belastes i lettere grad af skimmelsvampesporer fra et vækstområde (evt. skjult). De konstaterede skimmelsvampesporer på dyrkningsprøverne P2-P5 er normalt forekommende i husstøvet i danske bygninger og giver ikke anledning til yderligere kommentarer. Sporeforekomsterne vurderes samlet set ikke at have akut betydning for indeklimaet, men de følgende anbefalinger bør iværksættes inden for en overskuelig periode (måneder til år), således den indeklimamæssige belastning ikke forværres.

Laboratorieresultatet fremgår af vedhæftede bilag 1.

Analyse for trænedbrydende svamp, råd, insekt
Der er udtaget et stk. materialeprøve (M8) til analyse for trænedbrydende svamp, råd og insekt. Prøven M8 er udtaget fra træskellet i forsatsvæg i stuen.

Prøven M8 viser rådagtig nedbrydning som følge af angreb fra *Gul Tømmersvamp*.

Laboratorieresultat fremgår af vedhæftede bilag 2.

Vurdering
På det foreliggende grundlag er det vor vurdering, at årsagen til angreb af Gul Tømmersvamp samt skimmelsvampe bag forsatsvæggene, er en kombination at sideværts- og opstigende grundfugt, vandindtrængning ved revne i facade mod syd, samt at fugt akkumuleres i ydervæggene med indvendig efterisolering.

Forsatsvæggenes evne til at modstå damptryk fra indeklimaet er ukendt, men erfaringsmæssigt er selv nyere forsatsvægge sjældent videre damptætte, hvorfor der ofte trænger varm (og dermed fugtigt) rumluft ud i forsatsvæggene. På grund af afkølingen ved murværket vil luften afkøles,

hvorved luftens relative luftfugtighed stiger – med svampeangreb til følge. Når fugten ofte akkumuleres i indvendigt efterisolerede teglstensydervægge, hænger det også sammen med, at teglstensmuren afskæres fra varme indefra, mens solopvarmning udefra medvirker til at drive fugt ind i konstruktionen. Lette forsatsvægge i ældre byggeri er således sjældent en god løsning, da de er vanskelige at gøre damptætte og kan medføre fugtophobning. Egentlige revner og utætheder i murværket medfører selvsagt også en uhensigtsmæssig fugttilførelse.

På baggrund af vores undersøgelsesresultater er det vores vurdering, at en overvejende del af forsatsvæggene samt murværket bag forsatsvæggene, er opfugtede og angrebet af svamp.

Anbefaling
Følgende bør iværksættes

- Indtil udbedring har fundet sted, bør bolighygiejnen skærpes med ekstra grundig rengøring og udluftning.
- Årsager til opfugtning af bygningskonstruktioner skal elimineres.
- Forsatsvægge blotlægges og områder angrebet af trænedbrydende svamp udbedres iht. vejledningen på bilag 2.
- Ydervæggene skimmelsaneres og affugtes.
- Områder der er angrebet af skimmel afrenses med Protox Hysan, Rodalon eller tilsvarende produkt. Afrensningen skal ske jf. producentens anvisninger.
- Inden retablering iværksættes skal bygningsdelene være tørre. Anvendelse af fugtfortrængning (opvarmning af murværket) i kombination med traditionel affugtning, vurderes at fremskynde affugtningen.

Vi anbefaler, at murværk fremover ikke efterisoleres indvendigt med lette forsatsvægge. Såfremt ydervægge ønskes efterisoleret, bør det gøres udvendigt. Såfremt der ønskes indvendig efterisolering, kan dette dog ske med CaSi-plader -- f.eks. SkamoPlus – efter producentens anvisninger. Isoleringsværdien er forventeligt mindre end med mineraluld, men den uhensigtsmæssig fugtophobning minimeres erfaringsmæssigt ved efterisolering med CaSi-plader."

I skaderapport af 10/2 2016 fra husforsikringen hedder det bl.a.:

"Hvordan er skaden sket?
Der er sket opfugtning i forsatsvæg som har forårsaget råd i bagved-lægende konstruktion.

Dækningsomfang
Skaden er omfattet af den tegnede bygningsforsikring på skades tidspunktet, jf. betingelser nr. ...

Skadeomfang
Der kunne ved besigtigelsen konstateres råd i lægte konstruktionen i forsats-væg på 35 m2 væg, som nedbrydes og genopbygges som eksisterende.
…
I alt incl. moms 45.796,93"

Det fremgår af sagen, at klageren ved stævning af 20/4 2017 har sagsøgt et rådgivningsfirma med påstand om betaling af en erstatning på 900.000 kr. som følge af mangelfuld køberrådgiv-

ning. Af stævningen fremgår det bl.a., at klageren gør gældende, at rådgivningsfirmaet burde have rådgivet ham om, at der var behov for yderligere undersøgelser af ejendommen forud for indgåelse af en købsaftale.

Klagerens advokat har i brev af 9/8 2017 til selskabet bl.a. anført:

> "På vegne af mine klienter, … og … anmeldelse hermed skade på ejendommen beliggende …, hvorpå der er tegnet ejerskifteforsikring ved Dansk Boligforsikring med ovenstående police nr.
>
> Der blev på ejendommen konstateret tydelige fugt og skimmelsvampsskader i fundamentet i forbindelse med indflytningen, som ejerne, … og …, har været nødt til at udbedre.
>
> Vedlagt er udtaget stævning mod … af 20. april 2017 samt dertilhørende bilag, hvor skadens nærmere omfang fremgår. Der anmodes om en hurtig behandling af sagen på grund af den verserende retssag."

I brev af 14/11 2017 fra klagerens advokat til selskabet hedder det bl.a.:

> "Jeg skal hermed klage over afgørelsen og bede jeg revurdere sagen, således sagen kan indbringes for Forsikringsankenævnet, hvis jeres afgørelse fastholdes.
>
> Begrundelsen er, at det i ejerskifteforsikringen burde have været tydeliggjort, at forsikringen ikke dækkede en så alvorlig skade, som kan være svær at opdage som ny i huskøbs-sammenhæng – særligt, at man er pligtig til selv at undersøge vise forhold nærmere, såfremt man ønsker forsikringen skal dække, hvis uheldet er ude. Skaden har haft store omkostningsmæssige konsekvenser for mine klienter, som ikke havde forudgående kendskab til sagens alvorlighed.
>
> Jeg imødeser en hurtig ekspedition af sagen, da der verserer retssag, som skal hovedforhandles 06. februar 2018."

Af policen fremgår bl.a.:

> **"Særlig undtagelse:**
> Forsikringen dækker ikke skader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens stråtag, som følge af fugt.
>
> Forsikringen dækker ikke el-installationer (se el rapporten side 18 under særlige oplysninger), som ikke er udført i overensstemmelse med de på udførelsestidspunktet gældende forskrifter/regler.
>
> Forsikringen dækker ikke fugtskader og sætningsskader, som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens fundament, som følge af at der er anvendt kampestens-/syldstensfundament.
>
> Da det er oplyst, at køkken, bad, er udført som selvbyg/medbyg (der er udført arbejder på ejendommen af sælgeren selv eller tidligere ejere af ejendommen), dækker forsikringen ikke forhold,

som konstateres ved eller udspringer af de selv-/medbyggede bygningsdele jf. tilstandsrapporten side 14 punkt 1,2/1,3).

Er du det mindste i tvivl om rækkevidden af ovenstående undtagelse(r) bør du søge professionel hjælp hos din advokat eller ejd. mægler."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"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.
…
4. Undtagelser fra dækning
Forsikringen dækker ikke:
4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, 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."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom var opført i 1888 og blev overtaget af klageren den 1/5 2013. Ejendommen var udført på kampestens-/syldstensfundament, og tidligere ejer havde blandt andet opsat indvendige gipsforsatsvægge med isolering på trælægteskelet til efterisolering af ejendommen.

Det fremgår af sagen, at klageren den 17/9 2015 modtog et notat fra Dansk Miljørådgivning vedrørende fugt- og skimmelforhold i boligen. Klageren har anført, at han har haft helbredsmæssige gener ved at opholde sig i boligen på grund af skimmelsvamp. Parret valgte derfor at fraflytte ejendommen, rive huset ned og opføre et nyt hus. Klageren har opgjort sit tab til ca. 900.000 kr.

10. 92020

Skaden er anmeldt til selskabet den 9/8 2017. Selskabet har anført, at huset var revet ned forud for klagerens skadeanmeldelse til selskabet, så selskabet ikke har haft mulighed for at foretage besigtigelse. Selskabet har afvist dækning med henvisning til skadeoplysningerne i tilstandsrapporten, og at selskabet i øvrigt har taget et policeforbehold, hvorefter forsikringen ikke dækker "fugtskader og sætningsskader, som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens fundament, som følge af at der er anvendt kampestens-/syldstensfundament".

I notatet af 17/9 2015 fra Dansk Miljørådgivning hedder det, at der måles kraftig opfugtning af lægteskelet i forsatsvægge, og prøver viser, at lægteskelet har rådagtig nedbrydning af gul tømmersvamp. Tapeaftrykprøver på formodede skimmelvækststeder og dyrkningsprøver i støv indikerer, at skimmelsvampesporer fra vækstområder belaster indeklimaet i lettere grad og ikke akut. Det vurderes, at en overvejende del af forsatsvæggene samt murværket bag forsatsvæggene er opfugtet og angrebet af svamp, og at årsagen hertil er en kombination af sideværts- og opstigende grundfugt, vandindtrængen ved revne i facade mod syd, samt at fugt akkumuleres i ydervægge med indvendig efterisolering. Det anbefales, at der inden for en overskuelig periode (måneder til år) blandt andet iværksættes eliminering af årsager til opfugtning af bygningskonstruktioner, blotlægning af forsatsvægge, udbedring af trænedbrydende svamp og skimmelsanering og affugtning af ydervægge.

Klageren har ved brev af 10/2 2016 fået tilsagn fra sin husforsikring om dækning for råd i lægtekonstruktion i forsatsvægge. Husforsikringen har opgjort erstatningen til 45.796,93 kr.

Af tilstandsrapportens punkt 2.1 fremgår det med karakteren UN blandt andet, at der forekommer opfugtning ved nederste del af ydervægge, både fra dryp fra stråtag og ved gammel del af ejendommen fra fugtopsugning fra terræn på grund af manglende effektiv fugtspærre (vægge står på kampesten). Det anføres, at der kan ske fugttransport til bagmur/lette forsatsvægge. I punkt 4.2 er det med karakteren K2 anført blandt andet, at der forekommer fugtopsugning i kampestenssokkel, hvilket kan medføre fugtopsugning til vægge. I punkt 8.1 er det med karakteren K2 anført blandt andet, at der kunne måles forhøjet fugtprocent ved indvendige murede skillevægge, som antageligt er udført på kampesten uden fugtspærre.

11. 92020

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade ved ejendommen. Ved at rive ejendommen ned, før der er foretaget skadeanmeldelse til selskabet, og selskabet har haft mulighed for at besigtige ejendommen, har klageren stillet sig i en bevismæssig vanskelig situation.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skader ved ejendommen, som han kan kræve dækket af selskabet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at husforsikringen har ydet forsikringsdækning for udbedring af skader vedrørende trænedbrydende gul tømmersvamp i lægteskelet i forsatsvægge.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der i tilstandsrapporten med karakteren UN er omtalt opfugtning af ydervægge, og at der kan ske fugttransport til indvendige forsatsvægge. Desuden er der med karakteren K2 omtalt opfugtning af sokkel, som kan medføre fugtopsugning til vægge. Karakteren UN beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den bygningssagkyndiges visuelle gennemgang, og som derfor bør undersøges nærmere. Der kan være tale om en alvorlig skade. I tilstandsrapporten anføres det: "Hvis køber vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen". Karakteren K2 beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Nævnet finder, at klageren ved disse oplysninger i tilstandsrapporten er advaret mod, at der sker opfugtning i sokkel og ydervægge, hvilket kan medføre fugttransport til indvendige skillevægge, og klageren er ved UN anmærkningen blevet opfordret til at undersøge forholdet nærmere. Nævnet finder det ikke bevist ved det fremlagte notat fra Dansk Miljørådgivning, at de konstaterede fugt- og skimmelsvampeforhold medfører et skadeudbedringsbehov, som går ud over, hvad klageren på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger måtte kunne påregne.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Ankenævnet *for* Forsikring

12. 92020

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen

formand