Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. februar 2019 blev i sag nr. 92023:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Klageren har fået erstatning over sin sælgers husforsikring. I klageskema af 5/3 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Der er opstået vandskade ifm. en ulykke på badeværelset.
> Badeværelset har Topdanmark udbedret, men i det tilstødende værelse havde TopDanmark intet foretaget sig, på trods at fugtigt gulvtæppe og opfugtede vægge. De er løbende kommet med den ene påstand efter den anden. Først mente de at det var opstigende grundfugt, hvilket vi har modbevist, og som flere andre eksperter afviser, også den lokale murermester …, som kender hver en sten i byggeriet, samt bygningsreglementet fra den tid hvor det blev opført. Dernæst forøget de sig med at sige at det var nedløb og sådan blev de ved med forskellige påstande, som blev undersøgt og afvist. Nu siger de at bevisbyrden ikke er deres problem og afviser at udbedre skaden. Dertil skal det siges, at de i første omgang har forsøgt at udtørre værelset og dermed anerkendt skaden. Jeg vedhæfter den klage og de tilhørende 4 bilag jeg sendte til TopDanmark. I klagen, samt billag, er der uddybet og beskrevet omfanget i detaljer. Jeg vedhæfter også deres første og anden afvisning fra TopDanmark. I deres anden afvisning, påstår de at der ikke var vådt på tæppet, nær den opfugtede væg, hvilket ikke stemmer overens med at der stod et skab ved den væg, som ifm. vandskaden var bolet op og hvor tæppet under skabet var vådt. Skabet har TopDanmark ifm. skaden, udbetalt erstatning for. Jeg er til rådighed for uddybende info.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Jeg vil opnå at forsikringselskabet anerkender at vi har købt et hus med en flot tilstandsrapport og at en byggeteknisk problematik, som de påstår det, ikke pludselig kan opstå efter en ulykke, med vandskade til følge. Jeg vil dermed have TopDanmark til at anerkende at det er deres ansvar at fortsætte arbejdet, med at udtørre og reetablere værelset."

2. 92023

Klageren har i en klage af 11/2 2018 til selskabet bl.a. anført:

> "Vi vælger at klage over jeres afgørelse, hvor i mener at opfugtningen i væggen ikke kan relateres til fugtskaden som opstod ifm. Sælger [forsikringstagers] ulykke.
>
> Der er fra [ejerskifteforsikringens] side udsendt forskellige eksperter for at udelukke en række forhold vedr. Fugtskaden.
>
> Vi har en række beviser som taler for at fugten udelukkende kan stamme fra ovennævnte ulykke. Dem vil jeg punktvis liste op her.
>
> 1. Da vi overvejer at købe huset, i sommeren 2017, er vi meget grundige med at gennemgå huset samt tilstandsrapporten. Da tilstandsrapporten er rigtig fin og ikke giver nogen grund til bekymring omkring noget byggeteknisk, vælger vi at inddrage vores egen byggesagkyndig, som efter en grundig gennemgang undersøger alle indre rum samt udvendige mure og i kælderen bekræfter, at det er et godt hus, som vi trygt kan købe.
>   Hverken vores egen byggesagkyndige eller tilstandsrapporten finder betænkelige forhold i de rum eller vægge, som efter vandskaden i forbindelse med ulykken er skadet. Der findes mao ikke tegn på at nogen vægge noget sted skulle være skadet af vand/fugt på det tidspunkt handlen indgås.
>   Naboen, murermester … (se pkt. 6 nedenfor), som har boet ved siden af huset allerede mens tilbygningen blev opført, kan bekræfte, at tilbygningen blev opført efter alle gældende retningslinjer på opførelsestidspunktet.
>   Sandsynligheden for, at der skulle være opstået en skade i forbindelse med dårligt udført arbejde synes derfor at være meget lille.
>   Alle undersøgelser udført af [ejerskifteforsikring], punkt 2, 3 og 4 nedenfor) peger entydigt på at fugtskaderne skyldes [ulykke].
>   Derimod er der grund til at formode, at der er en helt klar sammenhæng mellem den situation, hvor der har stået blankt vand på gulvet over flere dage, og de skader med fugt, som følgende påvises på forskellige mure.
>   Der er derfor ikke noget sagligt belæg for, at TopDanmarks påstand om, at væggene skulle have været skadet på forhånd, eller at vandet på mystisk vis har bredt sig til kun en væg, og på naturstridig vis skulle have undgået at sprede sig til de tilstødende mure.
>   Det er ganske enkelt uforeneligt med den konstatering, at der har været en betydelig vandskade, og det bemærkes da også af Topdanmarks egen konsulent, som bekræfter at vandet har spredt sig ud over hele gulvet i naboværelset (pkt. 7 og 8 nedenfor).
>   Vores spørgsmål i den forbindelse er. Hvordan kan der pludselig opstå en byggeteknisk fejl efter sælgers ulykke?
>   Før var det jo et hus med en god tilstandsrapport. Dertil kommer, at vores egen byggesagkyndige heller ikke blev opmærksom på skaden.
>   Forklaringen er, naturligvis, at der ikke var en skade på det tidspunkt tilstandsrapporten blev udarbejdet, eller på det tidspunkt vores byggesagkyndige undersøgte huset. På den baggrund må vi bede Topdanmark se bort fra eget forslag om at om at en skade blev overset. Forklaringen er ikke troværdig. På den baggrund beder vi Topdanmark om at stå ved det ansvar, som ejerskifteforsikringen gælder, og sikre at skaden udbedres for TopDanmarks regning.
>   Tilstandsrapport er vedhæftet. (Se bilag 1)
> 2. [Ejerskifteforsikring] har haft [lækagesporingsfirma], ude og foretage trykprøvning af vand og varmeinstallationer, som tydeligt viser at der ingen lækager er på installationerne. Dermed kan dette også udelukkes som årsag. (Se bilag 2)

3. [Ejerskifteforsikring] har haft [TV-inspektionsfirma], ude på adressen, for at gennemgå kloakering og fandt intet som kan relateres til fugt i væggen.
4. [Ejerskifteforsikring] har haft byggetekniker [byggetekniker 1] ude og besigtige forholdene. Hans undersøgelser peger på at der ikke er noget byggeteknisk problem, som kan være årsag til fugten. Han er således ikke i tvivl om at den op fugtede væg skyldes vandskaden, forårsaget at sælgers ulykke. [Byggetekniker 1] siger at der skal affugtes yderligere efter ovenstående ulykke.
5. [Ejerskifteforsikring] har haft [byggetekniker 2] ude og besigtige, samt foretage målinger. Der er i den forbindelse udarbejdet en rapport, hvor han understreger at der ikke er tvivl om at fugten stammer fra ovenstående ulykke. Han afviser at der kan være tale om opstigende grundfugt, da alt er konstrueret byggeteknisk korrekt. Jeg har vedhæftet [byggetekniker 2s] rapport som endvidere vurderer at det er Topdanmark, som skal stå for affugtning, hvilket vil kræve hultagning af murværk. (Se bilag 3)
6. Vores nabo som er murermester (…) og personligt kender ham som har opført tilbygningen i 1986, bekræfter at byggeriet er opført efter daværende bygnings reglement, som bl.a. foreskriver at der skal være skillelag mellem sokkel og væg, således at opstigende grundfugt ikke er en mulighed. Han siger også at det blev bygget i lecablokke, som er gennemgående og med pudselag på yder og inderside. Denne vægkonstruktion gør det iflg. [murermester] vanskeligt at affugte, uden hultagning at pudselaget, hvilket falder i fin tråd med det, som [byggetekniker 2] nævner i sin rapport. Murermester … har et løsnings forslag om huggeprøver i gulv og væg, omkring det opfugtede område, men nævnte også mulighed for at lave en understøtning og udskifte den opfugtede del af murværket.
7. [Taksator] fra Topdanmark, har iflg. mail fra d. 23 oktober 2017, skrevet til [skadeservicefirma] At hele rummet skal affugtes, da der lå vand under tæppet. (Se bilag 4) Det fortæller mig at skaden er anerkendt og i derfor går i gang med at udbedre.
8. I har fra Topdanmark som beskrevet i punkt 7, anerkendt skaden, ved at sætte arbejdet i gang. I har fra Topdanmark også valgt at udbetale erstatning til [sælgers søn] for de beskadigede genstande såsom skabe og surround anlæg, der var placeret i det pågældende værelse.

På baggrund af ovenstående, samt bilag, vælger vi at klage over Topdanmarks afgørelse. Omstændighederne omkring skaden har en sådan karakter, at det kun kan være vandskaden, forårsaget af sælgers ulykke, som ligger til grund for den stadig opfugtede væg. Vi beder derfor Topdanmark om at genoverveje situationen og vedstå skadens fulde omfang."

Selskabet har i brev af 9/4 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**Her får I vores oplevelse af sagsforløbet**
Den 22. august 2017 modtog vi en anmeldelse fra [forsikringstagers søn], der oplyste at forsikringstager … i faldet revet en håndklædevarmer og vask ned på badeværelset, hvorfor der var sket en vandskade i huset.

Inden … sat huset til salg og underskrevet købsaftale med [klageren], der er indtrådt i kravet mod os.

I forbindelse med skadeanmeldelsen rekvirerede vi [skadeservicefirma], der besigtigede ejendommen den 23. august 2017, hvor de ryddede op og opsatte affugtere.

Den 22. september 2017 meddelte [skadeservicefirma] os, at skaden var færdig affugtet og klar til VVS'er og maler.

Den 12. oktober 2017 blev vi kontaktet af forsikringstagers søn, der i forbindelse med oprydning … havde konstateret, at der var tegn på fugt på en væg i rummet der stødte op til badeværelset.

Den 16. oktober 2017 orienterer [skadeservicefirma] os om, at der kunne måles fugt i væg modsat badeværelset, og at de derfor ville afrense og affugte væggen.

Det blev efterfølgende besluttet at affugte alle vægge samt gulv for at sikre at der ikke var rest-fugt hidrørende fra badeværelset.

Den 7. november 2017 meddelte [skadeservicefirma] os at de havde foretaget fugtmåling på alle vægge, og at der var tørt på nær et lille område ved vinduet.

Da [skadeservicefirma] kunne konstatere at fugten, i forhold til tidligere målinger, var faldet, pakkede de området ind og forsatte affugtningen koncentreret det pågældende sted.

Den 22. november 2017 meddelte [skadeservicefirma] os, at de på ny havde lavet fugtmåling og skrev nedenstående, hvilket vi orienterede klageren om:
…
'Hej [taksator] Jeg har i dag målt på væggen under vinduet Alle målinger er steget kraftigt. Jeg har lagt billeder ind hvor du kan se vægge på ydersiden hvor man tydeligt kan se at der er et problem med deres nedløb det er ca ud for hvor vi har høje målinger Man kan osse se flere steder at der er større mærker i sokkel hvor der blottet ind til bar sokkel. Så vand har meget nemt ved at trække ind og op fugte væggen. Jeg har pga disse ting valg at nedtage affugtning samt sanere vægge da jeg ikke mener at det fugt der er tilbage er skaderelateret men derimod en ny skade. Du må meget gerne kontakte mig på … vis du har yderligere spørgsmål'
…
Den 14. december 2017 skrev [ejerskifteforsikring] til os på vegne af klageren, og afviste at der kunne være tale om en ejerskifterelateret skade, uden nærmere begrundelse andet end at de havde undersøgt rør og stikledninger og der sås ikke skade. [Ejerskifteforsikring] antog derfor at vi ikke havde udbedret vandskaden korrekt, og bad os genoptage sagen.

Vi bad derfor [skadeservicefirma], som er et eksternt anerkendt fugtfirma forholde sig til henvendelsen fra [ejerskifteforsikring], og [skadeservicefirma] skrev nedenstående.
…
'Har set den mail [ejerskifteforsikring] har sendt, den væg de mener er opfugttet er fra skaden udenfor, som vi skriv tidligere på sagen. fugten har intet med denne skade at gøre.
Jeg kontakter [ejerskifteforsikring] i morgen og for en snak med dem'
…
Efterfølgende sendte vi vores egen bygningstaksator ud på ejendommen for at gennemgå den sammen med klageren for at vurdere om vi ikke havde affugtet ejendommen tilstrækkeligt.

Den 6. februar 2018 skrev vi følgende til klageren på baggrund af vores besigtigelse.
'Hej [klageren]

5. 92023

Hermed som lovet en skriftlig tilbagemelding efter min besigtigelse den 24.1.2018. Ved besigtigelse deltog [skadeservicefirma] og så vidt jeg forstod også [klagerens familiemedlem]. Ved besigtigelsen er der foretaget fugtmålinger på gulv og vægge i værelse ved siden af badeværelse. Målingerne viser at gulv og vægge er tørre, dog med undtagelse af bagmur i facade unde vindue. Dvs. fra hjørne ved 'gavl' og indtil termostat ved radiator.
På væggen er der målepunkt fra tidligere udført affugtning. Målinger på dette punkt udført ved besigtigelsen viser at fugten er stigende i forhold til udførte måling i forbindelse med igangsætning af affugtning, og målinger udført efter endt affugtning. Fugt konstateret i forbindelse med besigtigelsen er også større i forhold til markeret omfang i rapport fra [ejerskifteforsikring], med måling der er udført 11.12.2017

I forbindelse med afslutning på affugtningen bliver I den 22.11.2017 gjort opmærksom på at der er fugt i den pågældende væg, som der ikke kan relateres til skaden. Som gennemgået med [klagerens familiemedlem] ved besigtigelse, og [klageren] på telefon ved besigtigelsen samt med [klageren] to gange efterfølgende på telefon den 25. og 26. januar kan vi ikke se nogen sammenhæng med lokalt stigende fugtproblem i dele af bagmur i værelse, og den tidligere vandskade. [Klageren] ville gerne, at jeg kontaktede [ejerskifteforsikring] omkring vores afgørelse. Dette er gjort den 24. januar. [Byggetekniker 2] var ikke at træffe, hvorfor han først er informeret den 25. januar.

Som indskærpet overfor [klageren] i vores telefonsamtale den 25. januar så har jeg fremlagt Topdanmarks konstateringer overfor [ejerskifteforsikring], dvs. at Topdanmark ikke kan se nogen sammenhæng mellem lokal opfugtning og stigende fugt i bagmur og den tidligere vandskade, og vi derfor ikke kan hjælpe yderligere. Hvordan [ejerskifteforsikring] forholder sig til dette, skal i afklare direkte med [ejerskifteforsikring].

Som aftalt med [klageren] den 26. januar ville I få en tilbagemelding i løbet af denne uge, men kan af Jeres mail fra den 1. februar se at i rykker for svar allerede i sidste uge. I samme mail skriver I at Jeres forventning til besigtigelsen var at, [ejerskifteforsikring] også deltog ved besigtigelsen den 24, januar 'så der kunne opnås enighed og det relevante arbejde kunne sættes i gang'.

Jeg har den 19. januar aftalt besigtigelse den 24. januar direkte med [klageren]. Hvis I ønskede at [ejerskifteforsikring] skulle deltage ved denne besigtigelse, skulle i selv have lavet aftale med [ejerskifteforsikring]. Mht. Jeres forventning om at der 'kunne opnås enighed og det relevante arbejde kunne sættes i gang' så kræver dette at der er en dækningsberettiget skade.

Jeg må i den forbindelse igen oplyse, at Topdanmark ikke kan se nogen sammenhæng mellem lokal stigende opfugtning i bagmur i værelse og den tidligere vandskaden, hvorfor vi desværre ikke kan hjælpe yderligere.'

Klageren tilkendegav at de ikke var enig i vores afgørelse, og den 7. februar 2018 skrev vi jf. nedenstående til klageren at vi gerne ville være dem behjælpelige med at igangsætte en nærmere undersøgelse af skadeårsagen, men at dette ville ske på klagerens egen bekostning.
…
'Hej [klageren].
Sagen er vendt med min chef …, og det fastholdes at vi ikke kan se nogen sammenhæng mellem konstateret lokal stigende opfugtning af bagmur, og den tidligere skade.

Vi kan dog tilbyde at være behjælpelig med at igangsætte undersøgelse for at søge klarlægge selve skadesårsagen, men det skal samtidig indskærpes, at i selv skal afholde omkostninger til disse undersøgelse.

Som gennemgået tidligere vil dette sandsynligvis indebære åbning i betongulv og murværk for at klarlægge konstruktionsopbygningen og herunder om der skulle være noget i opbygningen der kan være årsag til opfugtningen. Derudover sandsynligvis trykprøvning af vand og varmeinstallationen

Evt. klage kan rettes til kundeklager@topdanmark.dk'
…
Den 11. februar 2018 henvendte klageren sig til selskabets kundeklager og fastholdt at de mente at vi skulle fjerne fugten i væggen. Den 5. marts 2018 fastholdt kundeklager afgørelsen og henviste til, at vi mente, at vi havde behandlet skaden korrekt, men at fugtmålingerne havde vist en stigning i fugten i takt med forløbet, hvilket indikerer at ejendommen kontinuerligt tilføres fugt, og at der således konstruktivt er noget i vejen med ejendommen, der ikke skyldes den nu udbedrede fugtskade i badeværelset.

Kundeklager henviste således desuden til at der ikke på det foreliggende grundlag var sandsynliggjort elle dokumenteret at fugten kunne relateres til den af os udbedrede skade. Kundeklager afsluttede brevet med bemærkningen om, at såfremt undersøgelser måtte vise, at der er tale om en dækket skadeårsag, ville vi naturligvis genoptage skadebehandlingen.

Herefter hørte vi ikke yderligere fra klager før vi modtog klagen via nævnet.

Her får I vores syn på sagen
Det er uomtvisteligt at der er konstateret fugt i en bag- ydervæg modsat den væg der støder op til badeværelset hvor vandskaden opstod. Da der er sket en udstrømning af vand fra rør har vi naturligvis anerkendt skaden som dækningsberettigende.

Vi har i den anledning entreret med [skadeservicefirma], der er eksperter i behandling af fugtskader og et anerkendt fugtfirma.

Det er [skadeservicefirma], der under udbedringen konstaterer at fugten i en væg ikke vil udtørre og derfor sætter de gang i yderligere affugtning dette sted, dog uden held, tværtimod, efter endt affugtning stiger fugten i væggen, hvilket betyder at væggen tilføres fugt andet sted fra.

Vi opfordrer derfor klageren til at få undersøgt ejendommen nærmere og inddrage sit ejerskifteforsikringsselskab, hvilket vi også tillader os at undre os over, hvorfor [ejerskifteforsikring] ikke også er med indklaget i denne ankenævnssag af klageren.

[Ejerskifteforsikring] har uden at lave destruktive indgreb afvist skaden da de finder det mest sandsynligt, at fugten stammer fra vandskaden, dette uagtet at ejendommen er en ældre og slidt ejendom.

Vi henviser her til bilag 3, der viser fotos af skadestedet udefra, hvor der ses meget tydelige afskalninger i sokkelpudsen, revner og krakeleringer samt tydelige fugtaftegninger på facaden.

Alle forhold, der kan medføre fugtindtrængen.

Herudover er der heller ikke undersøgt ved et destruktivt indgreb om der er ilagt murpap, herunder om støbeskellet er konstrueret korrekt.

Der er således en del forhold, der kan være medvirkende til det konstaterede skadesbillede.

Det forhold, at fugten ikke er nævnt i tilstandsrapporten medfører ikke at forholdet ikke har været til stede ved overtagelsen og derved ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, rummet kan have være sådan møbleret at det ikke kunne ses, og desuden skal den bygningssagkyndige ikke lave fugtmålinger i alle rum, og endelig kan det måske godt være blevet set af den bygningssagkyndige, der blot har vurderet at i forhold til ejerskifteforsikringen var der ikke tale om et forhold, der adskilte sig væsentligt fra tilsvarende ejendomme i samme aldre og stand, hvorfor det ikke er noteret.

[Ejerskifteforsikringens taksator] henviser i sin afgørelse til, at han vurderer at der er løbet vand ind i hulmuren som også har opfugtet isoleringen i hulmuren.

Vores byggeteknikere oplyser hertil, at [ejerskifteforsikrings] påstand om, at der er løbet vand ned ved støbeskel mellem betongulv og fundament/bagmur, og derfra videre ind i selve hulmuren, må anses som en meget teoretisk påstand.

Evt. vand på gulvet vil løbe ned i støbeskel mellem fundament/bagmur og selve betongulvet. Herfra vil det fortsætte ned i konstruktionen, da vand også er påvirket af tyngdekraften.
Skulle vandet løbe ind i hulmuren, vil det kræve at støbeskellem mellem betongulv og fundament/bagmur slutter helt tæt, og at der er direkte hul ud til hulmuren. Sådan er forholdene ikke på [forsikringsstedet].

Ved længerevarende og kraftig direkte vandpåvirkning vil en teglsten suge vand, ligesom at murværk ikke er tæt i sig selv. Herved vil der være en risiko for fugtpåvirkning af eks. hulmursisolering.

Herudover oplyser vores byggetekniker, at [skadeservicefirma] da de fik adgang til ejendommen konstaterede at gulvet dvs. tæppet var opfugtet ved dør til værelse, men også at tæppet var tør ved væg, altså ved den væg hvor der fortsat er fugtproblemer.
Der er således ingen tegn på, at der har været nogen direkte vandpåvirkning af hele værelset.

Det har kun været direkte vand omkring dør, og derudover har der været damp i hele rummet. Damp vil ikke kunne give så en massiv lokal opfugtning af bagmur, som der her er tale om, årsagen er således en anden.

Vi har foretaget affugtning i både badeværelset og værelset ved [skadeservicefirma].

Affugtning efter rørskaden er afsluttet og der er efterfølgende foretaget lækagesporing samt trykprøvning af vand- og varmeinstallationer ved [lækagesporingsfirma], der bekræftede, at der ikke var tegn på lækage. Der er således ikke noget, der viser, at der er en sammenhæng mellem den tidligere rørskade i badeværelset og fugten på ydervæggen, der er afgrænset til et nærmere område på væggen.

Når der sker en skade, er det klagerens pligt at sandsynliggøre, dels at der er tale om en dækket forsikringsskade og dels kravets størrelse. Dette følger af gældende rets- og forsikringspraksis. I denne sag har vi dels foretaget affugtning efter rørskade i badeværelse og dels har [skadeservicefirma] foretaget besigtigelse, men kan ikke se, at der er en sammenhæng mellem den lokalt stigende opfugtning af ydervæg/bagmur i værelse og den tidligere vandskade i badeværelse. Ud fra de foreliggende oplysninger i sagen, finder vi derfor ikke, at bevisbyrden for en dækket skadeårsag er løftet.

På denne baggrund fastholder vores tidligere afgørelser i sagen og kan derfor ikke betale yderligere undersøgelse af den opfugtede mur, herunder destruktive undersøgelser.

Skulle undersøgelser helt i mod vores forventning vise, at der er tale om en dækket skadeårsag, genoptager vi naturligvis skadebehandlingen."

Klageren har i indlæg af 20/10 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har haft en ekspert på sagen og fundet ud af at Topdanmark og deres aktører ikke vidste hvad de talte om.
Fugten var kommet indefra ifm. sælgers ulykke. Der er fugtspærre mellem den høje sokkel og væg (konstateret ved huggeprøve). En byggesagkyndig sagde at fugte ikke kunne komme ude fra. Han anbefalede at slå pudset af, på det opdigtede stykke. 4 uger senere blev der fugtmålt og væggen var tørret af sig selv, til trods for kraftigt nedbør i perioden. Den fugt væggen hade suget til sig fra sælgers ulykke, kunne væggen ikke komme af med pga. Det tykke pudselag. Der er ikke tale om en hulmur, men en massiv lagamur som kunne sige fugten, men ikke kunnet komme af med den pga pudselaget.
Vi har nu med råd og vejledning fra relevante eksperter, fået styr på værelset.
Vi mener fortsat at Topdanmark og deres fugteksperter har uret i deres afgørelse og at de burde udbetale erstatning for svige, smerte og udgifter vi har haft i sagen."

Til dette har selskabet fremsendt brev af 5/11 2018 til nævnet, hvori det bl.a. er anført:

"Klageren oplyser, at fugten stammede fra sælgers ulykke, og at de har haft en ekspert til at se på sagen, der vurderede at fugten pga. et meget tykt pudslag ikke kunne bortventileres.

Vores taksator, der har besigtiget skaden oplyser, at et pudslag normalt er 10-30 mm tykt, og at det altid vil være muligt at affugte, medmindre der udefra kontinuerligt tilføres fugt. Han oplyser supplerende, at vi godt kunne affugte de resterende vægge, men at fugten i det lokale område ikke faldt. Det vil sige, at pudslaget godt kunne affugtes uanset tykkelse, men ikke lokalt. Det har ifølge taksatoren ikke noget med tykkelsen på pudslaget at gøre, men skyldes udefrakommende forhold.

Vi kunne ved vores besigtigelse ikke konstatere fugt stammende fra badeværelset ved bagvæggen og det kunne [skadeservicefirma] heller ikke.

Da [skadeservicefirma] kom ud var gulvtæppet tørt ved den pågældende væg, dvs. der har kun været tale om overflade fugt på selve væggen.

Det mest sandsynlige er, at det tagnedløb der er på ydersiden, var defekt og derved opfugtede væggen. Vi har envidere herved lagt vægt på, at der lokalt også var afskalninger på soklen, hvorved fugt udefra kunne trænge ind i væggen og opfugte den. Vi har ved vores tidligere brev til nævnet fremsendt fotos heraf.

Denne tese støttes af at fugtmålingerne havde vist en stigning i fugten i takt med forløbet, hvilket indikerede at ejendommen kontinuerligt tilførtes fugt, og at der således konstruktivt var noget i vejen med ejendommen, der ikke skyldes den nu udbedrede fugtskade i badeværelset.

Vi undre os over, at klageren ikke da deres ekspert vurderede hvad han mente var skadeårsagen, kontaktede os, så vi kunne revurdere forholdet.

Vi fastholder ovenstående ellers må vi bede klageren fremsende rapport fra deres ekspert."

Hertil har klageren i indlæg af 5/11 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Kommentar: Jeg er af den opfattelse at Topdanmark spekulerer i at de er en stor virksomhed med dygtige folk. Jeg troede at denne ankeforsikring læste med? Det er da åbenlyst at når fugten forsvinder i en regnfuld periode, efter pudset er banket væk, at der således ikke er noget udefra kommende fugt. Det er da helt tydeligt. Der er høj sokkel og fugtspærre mellem sokkel og væk. Der kan således heller ikke blive tale om opstigende grundfugt.
Jeg mener det er et trist retssamfund vi lever under, hvis Topdanmark ikke skal stilles til ansvar i en så tydelig sag. Hvad er Ankeforsikringens holdning i denne sag?"

Selskabet har den 28/11 2018 meddelt nævnet, at det ikke har yderligere bemærkninger.

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

Af selskabets besked af 23/10 2017 til skadeservicefirmaet fremgår bl.a.:

"Vi skal affugte hele rummet da lå vand under gulvet tæppet, kan du ikke lave en fugt rapport på det og hvad der skal ske vider forløb der inde"

Af besigtigelsesrapport af 13/12 2017 udarbejdet af klagerens ejerskifteforsikring fremgår bl.a.:

"**1. Hvilke forhold er anmeldt til forsikringen – hvad kan konstateres?**
Der er anmeldt fugt i ydermur i børneværelse.
…
Topdanmark har udbedret skaden og foretaget affugning. Ved min besigtigelse var badeværelset netop blevet færdigt. I værelset ved siden af var gulvtæppe fjernet og tapeter i en højde af ca. 1 meter taget af.

I anmeldelsen skrives: 'Sagen er af Topdanmark afsluttet og ny skade opdages af [sælgers søn], da han tømmer værelset, der befinder sig mellem de to badeværelser Skaden består i afskalning af maling på alle ydervægge og en indervæg. [Sælgers søn] konstaterer skaden ved at et surroundan-

læg har fået fugt og ikke længere virker. Han fjerner anlægget fra værelset og ser fugten i væggene.
[Sælgers søn] kontakter forsikringen for at endnu engang at få tjekket fugten i værelset. Top Danmark sender [skadeservicefirma] ud. [Skadeservicefirma] måler at der på ny er fugt i indervæggen mod badeværelse. Dermed genoptager Top Danmark denne skade. Men skaden i ydervæggene stammer ifølge [skadeservicefirmas] vurdering af forhold, som ikke har med vandskaden på badeværelset at gøre. Siden den 22. august har håndværkere, hyret fra Top Danmark, arbejdet på fugtskaden mod badeværelset.
Først da [skadeservicefirma] tjekker op på væggene igen, bliver der målt fugt i ydervæggene også. [Skadeservicefirma] mener at denne fugt ikke har med skaden på badeværelset at gøre. Han siger at det er [ejerskiftforsikring], som skal tage sig at det, efter som der ikke står nævnt i tilstandsrapporten at der er fugt i ydervæggene. Der er slet ikke beskrevet fugt i nogen værelser.'

Ifølge det oplyste har der stået blank vand på gulvet i værelset og der er revner hele vejen rundt mellem klaplag og ydervægge. Jeg vurderer at der er løbet vand ind i hulmuren som også har optugtet isoleringen i hulmuren. En sådan opfugtning kan ikke affugtes på 14 dage eller 3 uger uden hultagning i bagmuren.
Jeg målte forhøjet fugt 3 steder under vinduet og hen til det nordvestlige hjørne. Der var intet fugt i de andre ydervægge eller skillevægge.
Tagbrønd og afløb udenfor er checket og fejler intet. Gulv er beliggende ca. 80 cm over terræn og belægninger udenfor er drænende sten materialer, så jeg kan udelukke grundfugt der skulle kunne stige op i muren.

2. Hvad er forholdets årsag?
En rørskade fra brugsvandsanlægget i badeværelset før vore kunders overtagelse af ejendommen. Skaden skal behandles af Topdanmark

3. Skadesomfang samt rimelig og nødvendig udbedring af forholdet
Hultagning i bagmur i 2 skifter og 1 stens længde og så affugtning. Sten isættes igen og der pudses. Tapetsering hører under Topdanmark."

Nævnet udtaler:

Der opstod vandskade i husets ene badeværelse som følge af pludselig udstrømning af vand fra røranlæg. Klageren havde købt, men ikke overtaget huset, da skaden skete, og vandskaden er blevet dækket af sælgerens husforsikring. Skaden blev anmeldt den 22/8 2017, og der blev affugtet fra den 22/8 til den 22/9 2017. Den 12/10 2017 anmeldte sælgerens søn, at der i forbindelse med oprydning var konstateret tegn på fugt på en væg i værelset ved siden af badeværelset. Selskabets taksator meddelte, at hele rummet skulle affugtes, da der lå vand under gulvtæppet. Den 7/11 2017 meddelte skadeservicefirmaet, at alle vægge i værelset var tørre på nær et mindre område ved vinduet, og affugtningen fortsatte koncentreret til dette sted. Den 22/11

11. 92023

2017 meddelte skadeservicefirmaet, at fugtmålinger af væggen under vinduet viste en kraftig stigning af fugten. Skadeservicefirmaet vurderede, at den fugt, der var tilbage i væggen, ikke var skaderelateret, hvorefter affugtningen blev standset og væggene saneret.

Klagerens krav i klagen til nævnet er, at selskabet skal fortsætte med at udtørre og retablere værelset. Han har under sagens behandling ved nævnet valgt at fjerne pudsen på det opfugtede område og har oplyst, at væggen efter en måned tørrede ud af sig selv. Hans krav er herefter, at selskabet udbetaler erstatning for de udgifter, som han har haft, og for svie og smerte.

Klageren har anført, at der har stået blankt vand på gulvet i værelset over flere dage, og at den massive lecamur har suget fugten, som den ikke kunne komme af med igen på grund af pudslaget, og at der ikke er andre årsager til fugten end den opståede vandskade. Han har henvist til, at den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, og hans egen bygningssagkyndige, som gennemgik huset forud for købet og før vandskaden, ikke har fundet betænkelige forhold ved rum eller vægge, at en trykprøvning af vand- og varmeinstallationen og en TV-inspektion af kloakker foretaget af hans ejerskifteforsikring ikke har påvist lækager eller forhold, som kan relateres til fugt i væggen, og at der ved ophugning blev konstateret en fugtspærre mellem sokkel og væg. Klageren har endvidere anført, at hans ejerskifteforsikring har vurderet, at årsagen til fugten er vandskaden i badeværelset.

Selskabet har afvist, at der er sammenhæng mellem rørskaden i badeværelset og fugten på ydervæggen, der er afgrænset til et område på væggen under vinduet ved hushjørnet. Selskabet har anført, at de øvrige vægområder kunne affugtes, og at fugten i væggen under vinduet er steget efter affugtningen, hvilket betyder, at væggen tilføres fugt andet sted fra. Selskabet har endvidere anført, at da skadeservicefirmaet fik adgang til ejendommen, konstaterede man, at gulvtæppet var opfugtet ved døren til værelset og tørt ved den væg, hvor der fortsat var fugtproblemer. Der var damp i hele rummet, men damp vil ikke kunne give en så massiv lokal opfugtning af bagmuren. Selskabet har henvist til, at det af fotos af ydermuren ses meget tydelige afskalninger i sokkelpudsen, revner og krakeleringer samt tydelige fugtaftegninger på facaden, og selskabet har anført, at det alle er forhold, der kan medføre fugtindtrængen.

12. 92023

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at selskabet ikke har foretaget en fuldstændig affugtning efter vandskaden, og at fugten i værelset på væggen under vinduet er en følge af vandskaden. Nævnet har blandt andet lægt vægt på, at de øvrige inder- og ydervægge i værelset efter affugtningen er målt tørre og således har kunnet affugtes. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at der er målt et stigende fugtniveau under vinduet ved målinger i november og december 2017 og januar 2018, hvilket er tegn på, at væggen fortsat blev tilført fugt. Nævnet har endvidere lagt vægt på fotos af ydermuren ved vinduet og hushjørnet, der viser fugtaftegninger på facaden ved et tagnedløb.

Det som klageren har anført, herunder hans ejerskifteforsikrings vurdering af skadesårsagen, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels