Ankenævnet *for* Forsikring

Den 26. september 2018 blev i sag nr. 92059:

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 1927 og har tilbygninger fra 1972 og 2000-2003. Klageren overtog ejendommen den 1/5 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 22/12 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**5. Kældre/krybekældre/terrændæk**

5.2 Vægge	K2	Kældervægge er let opfugtet i værksted i hjørne. Der er pladebeklædning på enkelte kældervægge. Vægge er afskallet bag varmerør i varmerum i kælder. Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.
5.5 Etageadskillelse	K1	Loft er understøttet med træsøjler i værksted. Note: Det vurderes, at etageadskillelsen er ombygget i forbindelse med tilbygning.
	K1	Loft mangler afslutning i værksted og varmerum i kælder. Der er opsat celutexplader på loft i varmerum i kælder. Note: Denne beklædning var lovlig på opførelsestidspunktet (før 1969), men opfylder ikke gældende brandmæssige krav til væg-/loftsbeklædninger.
	K2	Der er nedbrudt træ i bunden af træstolpe indmuret i hjørnet mod sydvest i værksted i kælder. Note: Sammen med stolpen er der murværk der understøtter etage-adskillelsen.

…

8. Indervægge/skillevægge

8.2 Vægbeklædninger	K1	Det skønnes at der er opsat celutexplader på flere ydervægge i den oprindelige bygning, bl.a. i tidligere udestue samt i stuer og værelser.

2. 92059

Note: Denne beklædning var lovlig på opførelsestidspunktet (før 1969), men opfylder ikke gældende brandmæssige krav til vægbeklædninger.

K1 Tapet buler for oven i hjørne i opholdsstue i stueetagen.
Vægpuds mangler vedhæftning i trapperum bl.a. over vindue i tagetagen."

I klagen af 13/3 2018 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"**1. Sagsfremstilling**
På vegne af mine klienter …, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring, klager jeg over Dansk Boligforsikrings afvisning af at dække skadesudbedring af de anmeldte forhold vedr. fugt i ejendommens 'kontor' og kælder.

Mine klienter har erhvervet ejendommen beliggende på …, som de overtog den 1. maj 2017. I forbindelse med skybrud den 30. juni 2017 konstateredes indtrængen af vand i ejendommen. Klienterne blev i den forbindelse opmærksomme på en række mangler ved ejendommen, hvorfor de den 3. juli 2017 anmeldte forholdene til Dansk Boligforsikring.

Ved brev af 13. juli 2017 afviste Dansk Boligforsikring at dække samtlige anmeldte forhold.
Mine klienter har efterfølgende fastholdt over for selskabet – og senest med min bistand – at selskabet er forpligtet til at dække udbedringen af forholdene vedr. fugt i ejendommens kælder, etageadskillelse og kontor, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. Dansk Boligforsikring har ligeledes fastholdt, at dækning afvises.

I anledning af den fortsatte uenighed anmodes hermed om Nævnets stillingtagen til sagen.

Herunder følger en nærmere redegørelse for forholdene.
…
2.2 [Rådgivers] rapport
Mine klienter har den 29. august 2017 fået udført en ekstern professionel besigtigelse af kælder og stueplan af [rådgiver] med det formål at få afdækket årsagen til de konstaterede fugtproblemer.
…
2.3 Skønsmandens erklæring af 2. februar 2018
Den 2. februar 2018 er foretaget besigtigelse af ejendommen af en skønsmand i forbindelse med en klagesag ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.
…
2.4 Ejerskifteforsikringens forbehold
Dansk Boligforsikring anførte i sin skrivelse af 13. juli 2017, at forholdet ikke var omfattet af forsikringens dækning, bl.a. under hensyn til selskabets forbehold i policen:
'Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens beklædning i kælder og vægbeklædninger samt de bagvedliggende konstruktioner, jf. tilstandsrapporten pkt. 5.2/5.5/8.2, som følge af fugt.'

Som anført af [rådgiver] er bjælkeenderne i kælderen nedbrudt som følge af fugtvandring fra jorden bag støttemuren og via støttemuren videre over i træværket. Der er dermed ikke tale om en skade, der har udbredt sig fra beklædningen i kælderen.

Spørgsmålet bliver herefter, om en fugtvandring fra jorden bag støttemuren og via støttemuren er omfattet af forbeholdet, jf. dets ordlyd 'bagvedliggende konstruktioner'.

Et forbehold må for det første fortolkes indskrænkende af hensyn til forsikringstageren.
Tager et forbehold udgangspunkt i konkrete oplysninger fra tilstandsrapporten, bliver forbeholdet bundet af disse oplysninger. Der må derfor lægges vægt på, at selskabets forbehold knytter sig til tilstandsrapportens pkt. 5.2 og 5.5 for så vidt angår kælderen. De nævnte afsnit i tilstandsrapporten angiver imidlertid intet om, at fugten stammer fra støttemuren – eller fra det bagvedliggende terræn, som skønsmanden har angivet den 2. februar 2018 – hvorfor det ville kræve en udvidet fortolkning af forbeholdet, hvis forholdene i nærværende sag skulle henføres under *'bagvedliggende konstruktioner'*.

Det må endvidere fremhæves, at [rådgiver] har anført, at *'skadesudbedringerne skal gennemføres for at undgå et muligt strukturelt kollaps i etageadskillelsen'*, jf. [rådgivers]rapport. Der er med andre ord tale om en risiko for, at forholdet kan medføre skade på andre bygningsdele, hvorfor den angivne karakter K2 i tilstandsrapporten ikke er retvisende, idet et K2-forhold ikke kan medføre skade på andre bygningsdele. Som anført af skønsmanden i forbindelse med skønsforretningen den 2. februar 2018 har ejendommens sande tilstand været skjult for den bygningssagkyndige ved huseftersynet, jf. nærmere ovenfor under pkt. 2.3. Policens forbehold, der tager udgangspunkt i tilstandsrapportens oplysninger og samtidig må fortolkes indskrænkende, kan derfor ikke siges at omfatte de af [rådgiver] og skønsmanden konstaterede forhold vedr. etageadskillelsen.

Tilstandsrapportens er i det hele taget misvisende i forhold til omfanget af fugtskaderne i kælderen, jf. både [rådgivers] rapport og skønsmandens erklæring. Som skønsmanden angiver i sin erklæring, kan det imidlertid ikke lægges den bygningssagkyndige til last, at tilstandsrapporten ikke viser ejendommens reelle tilstand, idet skaderne har været skjult for den bygningssagkyndige på tidspunktet for huseftersynet. Som følge heraf har den bygningssagkyndige ikke været i stand til at spore fugtskaderne tilbage til det afgørende skadesforhold, navnlig at støttemuren ikke er fugtsikret.

Tilstandsrapportens afsnit om kælderen er således ikke beskrivende for kælderens faktiske tilstand, idet den ikke angiver samtlige fugtskader eller omfanget heraf korrekt, hvilket der heller ikke har været forudsætninger for, fordi forholdene har været skjult for den bygningssagkyndige, jf. skønsmandens erklæring. Der må i den forbindelse henvises til forsikringsbetingelserne pkt. 4.1, hvoraf fremgår, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Bestemmelsen angiver videre, at 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. Allerede fordi der blot er tale om K2-forhold i tilstandsrapporten – men også henset til de øvrige ufyldestgørende beskrivelser i tilstandsrapporten – er der i nærværende sag utvivlsomt tale om både misvisende og klart ufyldestgørende beskrivelser, således at mine klienter netop ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter og omfang i betragtning.

Der kan i øvrigt henvises til nævnets kendelse af 11. juli 2011 i sag nr. 79.040, hvor det efterfølgende syn og skøn viste, at den udvendige vægs konstruktion var forkert, og at dette var årsag til fugtgennemtrængningen – og ikke de forhold, der var nævnt i tilstandsrapporten (kældervægge ikke færdiggjorte, enkelte steder huller i væggene, samt en utæt sokkel). Nævnet fandt derfor, at selskabet var forpligtet til at dække skaden på den udvendige vægkonstruktion. Denne sag er i høj grad sammenlignelig med mine klienters sag for så vidt angår, at der for begge sagers tilfælde er tale om, at forholdene nævnt i tilstandsrapporten ikke er hovedårsagen til fugtgennemtrængningen. Dansk Boligforsikring må derfor tilsvarende være forpligtet til at dække udbedringen af forholdene i mine klienters sag, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.1.

I øvrigt må bemærkes, at K-systemet undermineres, hvis der for K1- og K2-forhold tages forbehold for årsagen til og følgerne af skader, der udspringer af disse, idet et sådant forbehold reelt medfører, at de givne K1- og K2-forhold virker som K3- eller UN-forhold. Dette hensyn taler dermed for, at forbeholdet i nærværende sag anses som værende ugyldigt.

2.5 Bygningens alder
Dansk Boligforsikring har gjort gældende i skrivelse af 12. oktober 2017, at *'forholdet ikke adskiller sig væsentlig fra andre konstruktioner af samme alder'* og henviser i den forbindelse til, at ejendommen blev opført i 1927. Dette er imidlertid en utilstrækkelig antagelse, idet man overser, at om- og tilbygningerne er foretaget i 1972 og 2003.

Det er i den forbindelse min klare opfattelse, at forholdene på [ejendommen] adskiller sig fra kravene fra gældende bygningsreglement fra henholdsvis 1972 og 1998. Det er videre min opfattelse, at kommunens godkendelse af et byggeri ikke i sig selv vil medføre, at der ikke kan være fejl og mangler ved det udførte byggeri. Kommunen udfører ikke en tilbundsgående prøvelse af det anmeldte bygværk.

I nærværende sag er det netop ikke selve væggen fra 1927, der er årsag til de nu opståede alvorlige problemer med fugt, men den skjulte fejl og mangel, der er opstået ved de efterfølgende om- og tilbygninger, hvorved der er sket fugtvandring fra støttemuren og det bagvedliggende terræn og ind i ejendommen.

Dansk Boligforsikring har i mail den 9. november 2017 videre gjort gældende, at det følger af byggetegningerne, at der er tale om den *'eksisterende betonskeletmur'*. I den forbindelse mener Dansk Boligforsikring, at nærværende sag kan sammenlignes med forholdene i ankenævnskendelse [89].083, hvor der også var foretaget renoveringer. I den pågældende kendelse kom nævnet frem til, at det var opførelsestidspunktet, som de pågældende bygningsdele skulle vurderes efter.

Det er imidlertid min opfattelse, at de anførte forhold i nævnte ankenævnskendelse ingenlunde er sammenlignelige med forholdene i nærværende sag. I nævnte kendelse var der i kælderen kun foretaget ændringer af gulvet siden bygningsopførelsen i 1877, hvorfor nævnet kom til det resultat, at kælderen som en helhed i relation til fugtsikringsspørgsmålet skulle vurderes på baggrund af opførelsestidspunktet og ikke på baggrund af renovationen i 2006 af gulvet. Den manglende fugtsikring, der var anledning til fugtproblemerne, gjorde sig altså gældende for *hele* kælderen, herunder også vægge og fuger mv., og således *ikke* kun kældergulvet, der som sagt var det eneste, der var ændret i kælderen siden bygningens opførelse.

I mine klienters sag er problemet som sagt, at støttemuren ikke er fugtsikret, og netop denne mur indgik i de senere renoveringer, idet der bl.a. blev udført indvendig isolering af den pågældende mur, og den anvendtes som gavlvæg. Dette forhold adskiller sig således fra ovennævnte ankenævnskendelse, hvor størstedelen af den manglende fugtsikring berørte bygningsdele, der slet ikke var berørt af renoveringerne.

Tillige adskiller mine klienters sag sig betydeligt fra nævnte ankenævnskendelse i forhold til de oplysninger, der på erhvervelsestidspunktet har foreligget om fugtproblemer og den manglende fugtsikring, idet nævnet bl.a. udtalte:
'Nævnet bemærker, at det også fremgår af tilstandsrapportens bemærkninger om kælderen, at den ikke er fugtsikret, og at det fremgår af sælgeroplysningerne, at der er konstateret vandindtrængen i kælderen efter 2007.'

I mine klienters sag er fugtproblemerne og manglende fugtsikring som bekendt ikke beskrevet fyldestgørende, ligesom mine klienter ej heller har fået sælgeroplysninger om de alvorlige fugtforhold. Med andre ord har mine klienter med tilstandsrapporten ikke haft mulighed for at tage husets sande tilstand i betragtning, hvorfor de to situationer altså er usammenlignelige.

3. Vedr. kontoret (stueplan)
…
3.3 Vurdering af forholdet
Under [rådgivers] besigtigelse af ejendommen den 29. august 2017 er der som nævnt registreret afskalninger i murværket mod nordvest i hjørnet ved gulv mod støttemur, ligesom gipsvæggen mod støttemuren er opfugtet i samme hjørne.

Det bemærkes, at Dansk Boligforsikrings konsulent … under sin besigtigelse den 3. juli 2017 kun registrerede fugtafskalningen.

Hvorvidt [konsulent] eventuelt kan have overset, at gipsvæggen også var opfugtet, eller at denne er opstået i den efterfølgende periode, er imidlertid uden betydning, idet det ikke er selve beskadigelsen i form af afskalninger og en opfugtet gipsvæg, der er sagens kerne, men i stedet de alvorlige bagvedliggende fugtsikringsproblemer, der er årsagen til de nævnte beskadigelser.

[Rådgiver] har netop anført, at den mest sandsynlige årsag til de registrerede fugtskader er, at væggen mod sydvest ikke er fugtsikret korrekt. Konstateres det, at der er udført ingen eller kun utilstrækkelige fugtsikringstiltag, er det [rådgivers] vurdering, at der fortsat vil opstå skader på de indvendige vægge, ligesom der vil kunne opstå råd og svamp i væg samt etageadskillelse.

Med andre ord er der tale om et fysisk forhold, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Endvidere må bemærkes, at selvom skønsmanden angiver, at selve afskalningerne er sædvanligt slid og normal vedligeholdelsesstand, hvorfor de isoleret set ikke skal angives i tilstandsrapporten, er de et udtryk for det bagvedliggende fugtsikringsproblem.

Endeligt har skønsmanden netop anført, at konstruktionen svarer til en kældervæg. Dette må mine klienter umuligt kunne påregne for et kontorværelse i stueplan, når de som forbrugere læser tilstandsrapporten.

3.4 Bemærkning
For det tilfælde, at Nævnet giver selskabet medhold i, at forholdet vedr. kælderen ikke er dækket af forsikringen med den begrundelse, at støttemuren anses som omfattet af policens forbehold samt oplysningerne i tilstandsrapporten, skal det hermed gøres gældende, at dette forbehold ikke også kan strækkes til at omfatte støttemuren i relation til kontoret.

Jeg kan i den forbindelse henvise til Nævnets kendelse af 27. maj 2017 i sag nr. 82.901, hvor en tilstandsrapport med karaktererne K2 og K3 havde omtalt fugtproblemer i den østlige ende af ejendommen, men Nævnet fandt, at de af klager konstaterede fugtproblemer var udbredt også til den øvrige del af ejendommen. Nævnet fandt derfor, at klager ikke på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger havde haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning, og at selskabet derfor skulle dække fugtskaderne.

Det samme må gøre sig gældende i mine klienters situation, hvor der hverken er taget forbehold om fugtskader i ejendommens kontor eller givet anmærkninger i tilstandsrapporten herom.

4. Fjernelse af dækning på husforsikring
Mine klienter har siden erhvervelsen af ejendommen haft tegnet husforsikring hos [andet forsikringsselskab].

Husforsikringen indeholdt oprindeligt dækning for udvidet vandskade. Den 6. juni 2017 meddelte [andet forsikringsselskab] imidlertid mine klienter, at forsikringen var blevet ændret til ikke at omfatte dækning for udvidet vandskade. I brev af 19. juli 2017 begrundede [andet forsikringsselskab] dette med, at de havde ændret deres risikovurdering som følge af den sidst anmeldte skade efter et skybrud. Ændringen af forsikringen har været gældende siden den 9. august 2017.

Fjernelsen af dækning for udvidet vandskade har naturligvis betydelig negativ virkning for mine klienter som ejere af ejendommen, ligesom det får stor betydning for værdiansættelse ved et fremtidigt salg af ejendommen.

Fugtskaderne og den manglende fugtsikring, jf. pkt. 2 og 3 ovenfor, hvis omfang har været skjult for mine klienter ved erhvervelsen og overtagelsen af ejendommen, har således også ført til, at mine klienter har måttet tåle at miste en del af sin dækning på husforsikringen.

5. Påstand
På baggrund af ovenstående må det konkluderes, at mine klienter med tilstandsrapporten ikke på nogen måde kan siges at have haft mulighed for at kende ejendommens sande tilstand, inden de erhvervede ejendommen.

Skønsmanden har netop anført, at der for kælderens og etageadskillelsens vedkommende er skader, som vil koste henholdsvis ca. 350.000 kr. og 25.000 kr. at afhjælpe. [Rådgiver] skønner udbedringsomkostningerne til mellem 500.000-1.000.000 kr.

På vegne af mine klienter skal jeg på baggrund af ovenstående anmode om, at mine klienter gives medhold i nærværende klage, og at Dansk Boligforsikring bliver forpligtet til at dække udbedring af aktuelle fugtskader i kælder og kontor samt fugtsikring af støttemuren, ligesom der tages forbehold for påstand om dækning af de nævnte udgifter i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.6.1 og 3.6.2. I øvrigt tages der generelt forbehold for dækning af øvrige udgifter efter forsikringsbetingelsernes pkt. 3."

Selskabet har i brev af 13/4 2018 til nævnet bl.a. redegjort for afgørelsen således:

"Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 30. juni 2017, at der var trukket vand gennem ydermuren/støttemuren. **Bilag B**.
Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 3. juli 2017. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag C**.

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 13. juli 2017, med henvisning til konstruktionernes alder, tilstandsrapporten og policeforbeholdet.

Afgørelsen er blevet påklaget, og efterfølgende fastholdt. Dog er klager blevet opfordret til at indhente tilbud på de umiddelbart ret begrænsede rådskader i etageadskillelsen i kælderen.

Korrespondancen er fremlagt af klager.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.
Den omhandlede del af ejendommen (skelbygningen) består af nogle kælderum og et kontor beliggende over kælderen (husets stueplan). Ingen af rummene er godkendt til beboelse, og bygningen er delvist under terrænniveau. Mod sydvest er bygningen afgrænset af en oprindelig støttemur, som står i skel mod nabobygningen. Støttemuren er fra husets opførelse i 1927, og er oprindeligt ikke fugtsikret.

Klager har anmeldt 3 forhold vedrørende skelbygningen. De pågældende forhold er også blevet påklaget til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, og der er i den forbindelse udarbejdet en skønserklæring. Af hensyn til overskueligheden behandles de 3 forhold iht. skønserklæringens opdeling.

1. Afskalninger i murværk og opfugtet gipsvæg i værelse på stueetagen
Værelsets sydvestvendte ydervæg er den øverste del af støttemuren, som ligger delvist under naboejendommens terrænniveau. Støttemuren er iht. byggetegningerne isoleret med 50 mm mineraluld, og beklædt med gipsplader.

Ved besigtigelsen blev der ikke konstateret fugt eller skader i beklædningen mod støttemuren, men der kunne konstateres en mindre malingsafskalning i hjørnet på den tilstødende murede væg. Forholdet blev tilskrevet en mindre kuldebro i kombination med møblering tæt op mod muren.

Der er ikke konstateret skader, eller nærliggende risiko for skade, og Dansk Boligforsikring har derfor afvist dækning, og meddelt klager, at selskabet ikke kan tilbyde at foretage destruktive indgreb, med henblik på at undersøge fugtforholdene bag pladebeklædningen.

Skønsmanden anfører i skønserklæringen under forhold 1, at: *'Der ses ingen egentlige skader og forventes ingen følgeskader.'* Det oplyses desuden, at malerreparation kan udføres for kr. 2.000.

Selskabet gør herefter gældende, at klager ikke har sandsynliggjort, at der skulle være nærliggende risiko for skade eller, at en evt. udbedring vil overstige forsikringens bagatelgrænse på kr. 5.000.

2. Kældervæg kraftigt opfugtet
Støttemuren er udført, som det var sædvanligt på opførelsestidspunktet. At muren ikke er sikret mod fugt, udgør ikke en skade.

Klagers rådgiver har gjort gældende, at der skulle være forskel på, om opfugtningen skyldes fugt fra grunden (grundfugt) eller indtrængende regnvand/overfladevand (infiltrationsvand).

Det er skønsmandens opfattelse, at ordet grundfugt, som er anvendt i tilstandsrapporten, må opfattes som dækkende alle typer vandindtrængning (trykvand, infiltrationsvand m.m.). Dansk Boligforsikring kan tilslutte sig dette synspunkt.

Det er ikke usædvanligt, at der kan opleves vandindtrængning gennem en ældre kælderydermur/støttemur, og fugten i kælderen udgør derfor ikke en skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke en fugtsikring af væggen, da en fugtsikring dels må betragtes som en forbedring, og dels vil kræve udvendige foranstaltninger i form af dræn.

Skønsmanden har vurderet, at tilstandsrapportens anmærkninger er korrekte og dækkende for de forhold, som det var muligt at se ved bygningsgennemgangen.

Det er selskabets opfattelse, at policens særlige undtagelse er rimeligt begrundet i tilstandsrapportens oplysninger, da selskabet med rette har kunnet forvente en forøget skaderisiko som følge af pladebeklædningen og den fugtige støttemur.

Det bemærkes i den forbindelse, at skønsmanden har registeret betydeligt højere fugtværdier i den del af kælderen, som på overtagelsestidspunktet var skjult bag pladebeklædning. Der henvises til skønserklæringens billedmateriale, der viser 21,5 % fugt i bagvæg i værksted (som ikke var pladebeklædt) og 71,8 % i bagvæg i vaskekælder (som var pladebeklædt).

Det fastholdes at der er taget en gyldigt forbehold vedrørende fugtskader på pladebeklædningen og bagvedliggende konstruktioner.

3. Risiko for kollaps af bjælkelag
Det er konstateret, at der er råd i bjælkeender, som har haft kontakt til støttemuren, og som må antages at være blevet opfugtet som følge af kondens og fugt fra muren.

Det har kun være muligt at konstatere fugt i den yderste del af bjælkerne, da konstruktionen i øvrigt fortsat er skjult af loftet. Bjælkeenderne er ikke bærende, og da fugten kun ses at være trængt ind i endetræet, er der ikke umiddelbart noget der tyder på, at rådskaderne skulle have konstruktiv betydning.

Bjælkerne må antages at bære de overliggende konstruktioner, og der er ikke konstateret sætninger i gulvet i værelset, som kan indikere, at der skulle være tale om nedbrud i større omfang, end det der kan konstateres ved den begrænsede åbning af loftet. En eventuel afskæring af de nedbrudte bjælkeender og efterfølgende behandling med et egnet svampedræbende middel, vil ikke kunne overstige forsikringens bagatelgrænse på kr. 5.000.

Skønsmanden har foreslået, at der kan udføres en stålforstærkning, til erstatning for bl.a. de stolper er konstateret med råd. En sådan løsning vil formentligt også være hensigtsmæssig, men der ses ikke at være grundlag for at ejerskifteforsikringen opgør en erstatning iht. dette forslag, da policeforbeholdet også vedrører rådskader der konstateres i de konstruktioner, der i tilstandsrapporten er anmærket under pkt. 5.5.

Under pkt. 5.5 er det anmærket, at loftet er understøttet af træsøjler i værkstedet, samt at der er råd i bunden af indmuret træstolpe i værkstedet.

Hvis det mod forventning viser sig, at der er tale om en mere omfattende rådskade, i etageadskillelsen vil forholdet kunne genoptages. Dansk Boligforsikring har opfordret klager til at få en håndværker til at se på forholdet, og evt. komme med en pris på reparation. Dette har klager dog ikke ønsket.

Ud fra hvad det har været muligt at se, er der ikke grundlag for dækning."

Klageren har i brev af 3/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Hus fra 1927 med seneste tilbygning 2004.
Husets 3 etager benævnes af Klager som henholdsvis stue, 1. og 2. sal.

Dansk Boligforsikring afviser dækning med følgende begrundelse:
'Sagen vedrører fugt i en støttemur/kældervæg, som danner ydervæg i hhv. kælderrum og et værelse.
Dansk Boligforsikring har afvist dækning, med henvisning til tilstandsrapportens anmærkninger, støttemurens alder samt policens særlig undtagelse vedrørende forsatsvægge og bagvedliggende konstruktioner.'

Ankenævnet for forsikring bør være særlig opmærksom på følgende
- Tilstandsrapporten har INGEN anmærkninger om forbehold/problemer med vandindtrængning
- Tilstandsrapporten benævner INTET om råd i bærende bjælkelag opført i 2004 (under kontor 1. sal)
- Ydervæggen/støttemuren er blevet forlænget/forhøjet løbende ifm. husets tilbygninger
- Der var INGEN forsatsvæg på ydervæggen/støttemuren i Bryggers/vaskerum (stue etage) ved husovertagelse

Indledning
Sagen vedrører fugt i husets støttemur, som samtidig fungerer som husets ydermur i hhv. Bryggers/vaskerum (stue etage), et sove/børneværelse (stue etage) samt et kontor (1. sal).

Som følge af ovenstående konkluderer to uafhængige rapporter store konstruktionsmæssige problemer og beskadiget bygningsdele som køber ikke har været bekendt med ud fra tilstandsrapporten og svarskema fra tidligere ejer.

Ved skybrud konstaterede Klager en måned efter husoverdragelse mindre sø af vand i Bryggers.

Pga. skybrud kan Klager ikke længere tegne udvidet vanddækning.

Klagers svar
Flere passuser er taget direkte fra syn og skønsmand (…) rapport af 14. februar 2018 og tilstandsnotat af 29. august 2017 udarbejdet af [rådgiver].

- I perioden fra november 2007 til december 2016 er der blevet udarbejdet i alt 7 tilstandsrapporter for ejendommen af skiftende konsulenter. Problemet med vandindtrængning er ikke nævnt i nogle af disse, hvilket indikerer, at **forholdet er en skjult skade**.
- Tidligere ejer har I svarskema til tilstandsrapporten svaret, at der aldrig har været problemer med fugtindtrængning. Dette svar og tilstandsrapporten danner basis for vores boligkøb. Vi har således ikke kunnet danne os et retvisende billede af husets sande tilstand inden erhvervelse af ejendommen.
- Fugtsikring af bygningsdele har været et krav siden 1972 og senest i Bygningsreglement for småhuse 1998 (BR-S 98). Dette krav har tidligere ejer bevidst eller ubevidst tilsidesat og kun forsøgt fugtsikring i begrænset omfang. Dette har resulteret i, at man konstant har problemer med fugtindtrængning og infiltrationsvand i bryggers/vaskerum, sove/børneværelse & kontor. Nuværende Ejer har grundet dette forhold mistet muligheden for at tegne udvidet vand dækning på deres husforsikring ([andet forsikringsselskab]). Tidligere ejer skulle have fulgt bygningsreglementerne og valgt en permanent fugtsikring, som [syn og skønsmanden] lægger op til i sit notat ***'En afhjælpning vil omfatte etablering af dræn på den indvendige side af kældervæggen, injektion og vandtætning af kældervæggen, opbygning af en ny diffusionsåben forsatsvæg i kalciumsilicatplader samt udfyldning af hulrummet med lecanødder'***. Denne mulige løsning burde den tidligere ejer have udført og specielt da man i 2004 vælger at lave endnu en tilbygning med støttemuren fungerende som ydermur (kontor).
- Etageadskillelsen over bryggers/vaskerum (under kontor tilbygning 2004) er udført som et træbjælkelag, der i stue etagen er underbeklædt med gips. Bjælkeenderne er i berøring med bagvæggen i stueetagen, støttemuren mod det bagvedliggende terræn. Bjælkeenderne er gennem tiden blevet opfugtet af grundfugt og kondens og ses med rådskader i endestykkerne. Bjælkeenderne er blotlagte efter skybruddet og parterne er enige om, at konstruktionen ved huseftersynet har været skjult bag gipslofter. ***Skaden kan afhjælpes ved at etablere en aflastende stålkonstruktion i forbindelse med afhjælpningen, beskrevet under pkt. 2. Stålkonstruktionen opbygges bag forsatsvæggen og skjules i denne. Bjælkerne i etageadskillelsen fastgøres herefter til den nye konstruktion.*** Ved besigtigelsen af huset har det ikke været muligt for byggesagkyndig og køber at konstatere problemer med rådne bærende bjælker i etageadskillelsen.
- Tilstandsrapportens karaktergivning er fejlagtig – en K2 kan ikke sprede sig til andre bygningsdele, det kan en K3, hvorfor vi ikke har haft mulighed for at vide, hvor galt det stod til i huset. Bemærk, syn og skønsmanden siger ikke, at karakteren er korrekt, men blot at huseftersynskonsulenten har handlet korrekt

Afslutningsvis skal pointeres, at køberne med tilstandsrapporten ikke på nogen måde kan siges at have haft et retvisende billede af husets sande tilstand inden de erhvervede sig ejendommen.

Hverken af tilstandsrapporten, salgsopstillingen eller af sælgeroplysninger fremgår, at huset periodisk kan forventes at blive fugtskadet grundet manglende fugtsikring på to etager i kontakten med en støttemur og manglende bortledning af overfladevand. Ej heller har de haft mulighed for, grundet dette manglende kendskab, at forhandle om ejendommens pris og opnå et nedslag som modsvarer de store omkostninger de nu påføres til skadesudbedringer. Omkostningerne til skadesudbedring må forventes at beløbe sig til mellem en halv og en hel million kroner, afhængigt af hvilken udbedring der vælges gennemført. Gennemføres disse ikke nu, må det påregnes at omkostningerne øges yderligere. Skadesudbedringerne skal gennemføres for at undgå et muligt strukturelt kollaps i etageadskillelsen."

Selskabet har i brev af 13/7 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S har gennemgået klagers advokats bemærkninger af 3. maj 2018. Advokatens bemærkninger syntes ikke at indeholde nye oplysninger i sagen, og de vedhæftede bilag ses også fremlagt tidligere. Bemærkningerne giver derfor ikke anledning til yderligere kommentarer.

Det kan dog oplyses, at selskabets besigtigelseskonsulent har været på ejendommen flere gange efter sagens indbringelse for nævnet, da der er anmeldt en række nye forhold.

Det kan oplyses, at besigtigelseskonsulenten i forbindelse med et besøg har set nærmere på bjælkelaget i kælderen, men at der fortsat ikke kan konstateres rådskader ud over i de yderste bjælkeender mod støttemuren. Klager har ikke fjernet yderligere loft, og det fastholdes derfor, at der ikke er grundlag for anden udbedring, end en bortskæring af de rådangrebne (ikke bærende) bjælkeender, og efterfølgende behandling med et svampedræbende middel."

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

Af Tilstandsnotat af 29/8 2017 udarbejdet af klagerens rådgiver fremgår bl.a.:

"**4 BESIGTIGELSEN**

4.1 Kælder

I kælder ses skader efter skybrud, og vægkonstruktion er delvist blotlagt i henholdsvis værelse mod nord-vest samt bryggers/vaskerum mod syd-vest, i forbindelse med skadesudbedring dækket af husforsikringen.

Etageadskillelsen er delvist blotlagt og her ses bjælkeender nedbrudt, ikke som følge af spredning af råd/svamp fra de søjler som bærer etageadskillelsen (disse fremstår ikke nedbrudte), men som følge af fugtvandring fra jorden bag støttemuren og via støttemuren videre over i træværket.

De nedbrudte bjælkeender er først kommet til syne efter nedtagning af vægbeklædningen, og har således ikke været at se for huseftersynskonsulenten og er følgelig ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

4.2 Stueplan

I stueplan er rummet benævnt 'kontor ' besigtiget. Rummet har én væg vendt mod støttemur og to facader direkte mod det fri. Væggen mod støttemuren har gulvniveau ca. 2 meter under terræn.
Der ses afskalninger i murværket mod nordvest i hjørne ved gulv mod støttemur. Endvidere er gipsvæg mod støttemur opfugtet i samme hjørne. Der er ikke foretaget destruktive indgreb i væg med henblik på nøjagtigt at fastslå opbygningen heraf og årsagen til opfugtningen. Imidlertid vidner håndværket i benævnte rum, såvel flere andre steder i huset, i vid udstrækning om selvbyg og ukonventionelt samt dårligt udført håndværk. Således må det formodes, at væggen ikke er fugtsikret, hvilket heller ikke fremgår af de forhåndenværende bygningstegninger.

5 KONKLUSION
5.1
I henhold til gældende love, bekendtgørelser samt Alment teknisk fælleseje, og de i det foregående beskrevne forhold sammenholdt med oplysninger fra Klienten, kan følgende konkluderes:

5.2 Kælder
Tilstandsrapport:

Pkt. 5.2 vægge
Forholdet er ikke beskrevet korrekt i tilstandsrapporten, i det der blot er anført at 'Kældervægge er let opfugtet i værksted i hjørne.' og således ikke er beskrivende for hele vægfladen fra gulv til loft.

Skulle forholdet have givet anledning til spredning til andre bygningsdele er forholdet karaktergivet forkert. Et forhold K2 kan ikke sprede sig / medføre skader på tilstødende bygningsdele. Ejerskifteforsikringspolicens særlige undtagelse vedr. skader 'der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens beklædning i kælder og vægbeklædninger samt de bagvedliggende konstruktioner… '

Endvidere anføres i noten at konstruktionen 'ikke er sikret mod grundfugt '. Der menes 'opstigende grundfugt'. Dette forhold vurderes imidlertid ikke at være årsagen til nedbrydningen i etageadskillelsen, men derimod overfladevand der siver ned omkring bygningen (infiltrationsvand) og ind gennem støttemuren.
Se vedlagte bilag fra Byg-ERFA om fugtindtrængning.

Pkt. 5.5 Etageadskillelse
Skulle forholdet vedr. nedbrydning i bunden af stolpen have givet anledning til spredning til andre bygningsdele er forholdet karaktergivet forkert. Et forhold K2 kan ikke sprede sig / medføre skader på tilstødende bygningsdele. Ejerskifteforsikringspolicens særlige undtagelse vedr. skader 'der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens beklædning i kælder og vægbeklædninger samt de bagvedliggende konstruktioner…'

Pkt. 8.2 Vægbeklædninger
Forholdet er karaktergivet med K1 og omhandler udelukkende brændbare overflader (cellutex) og ikke fugt.
…
5.3 Stueplan
Tilstandsrapport:

Der er ingen anmærkninger i tilstandsrapporten som beskriver skadesforholdet.

Ejerskifteforsikring:
I Ejerskifteforsikringens skrivelse af 13.07.2017 anføres vedr. 'forhold 2' (fugt i kontor) at det vurderes at fugtafskalning skyldes 'at der ikke tidligere har været tilstrækkelig udluftning'.

Klienten har oplyst, at der har stået et skrivebord med åbne sider i det pågældende hjørne hvorfor det ikke umiddelbart synes sandsynligt at årsagen til afskalningen er møblering og manglende ventilering. Endvidere er skimmelaftegninger, afskalninger m.v. typisk et problem som findes i ældre huse med begrænset isolering. Imidlertid er denne tilbygning opført i perioden 2000-2003 iht. BRS 98 hvorfor den anførte vurdering kan afvises – forudsat bygningsdelen er isoleret i henhold til da gældende bygningsreglement. Kravet er en U-værdi på 0,40 W/m² K.

En mere sandsynlig årsag til bygningsskaden er, at væggen mod sydvest ikke er fugtsikret (endsige varmeisoleret) korrekt. Siden 1972 har fugtsikring af bygninger været en del af bygningsreglementet.
Om tilbygningen indeholdende kontor er normmæssigt fugtsikret kan enkelt lade sig konstatere derved, at der på udvendig side graves ned og ses hvilke tiltag der er foretaget, og indvendigt ved at skære hul i gipsvæggen og se om der er gjort tiltag til fugtsikring her.

Konstateres det, at der er udført ingen eller kun utilstrækkelige fugtsikringstiltag, da vil der også fortsat opstå skader på de indvendige vægge. Endvidere vil der kunne opstå råd og svamp i væg samt etageadskillelse. At forholdet kan udbedres for under kr. 5.000,- er således ikke korrekt.

5.4 Generelt
Afslutningsvis skal pointeres, at køberne med tilstandsrapporten ikke på nogen måde kan siges at have haft et retvisende billede af husets sande tilstand inden de erhvervede sig ejendommen. Hverken af tilstandsrapporten, salgsopstillingen eller af sælgeroplysninger fremgår, at huset periodisk kan forventes at blive fugtskadet grundet manglende fugtsikring på to etager i kontakten med en støttemur og manglende bortledning af overfladevand.

Ej heller har de haft mulighed for, grundet dette manglende kendskab, at for handle om ejendommens pris og opnå et nedslag som modsvarer de store omkostninger de nu påføres til skadesudbedringer.

Omkostningerne til skadesudbedring må forventes at beløbe sig til mellem en halv og en hel million kroner, afhængigt af hvilken udbedring der vælges gennemført. Gennemføres disse ikke nu, må det påregnes at omkostningerne øges yderligere.

Skadesudbedringerne skal gennemføres for at undgå et muligt strukturelt kollaps i etageadskillelsen."

Af Skønserklæring af 2/2 2018 udarbejdet i forbindelse med klagerens klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

"Klager:
(I det følgende betegnet som klager / K.L.)

…
Beskikket bygningskyndig:
(I det følgende betegnet som indklagede / B.S
…
Klagers påstand:
Tilstandsrapporten er udarbejdet den 22.12.2016 og KL køber ejendommen den 03.01.2017 og overtager huset den 01.05.2017.

KL forklarer, at der ved et skybrud, umiddelbart efter overtagelsen, løb vand ind i kælderen. Vandet tapløb gennem bagvæggen som trykvand fra terrænnet bag huset.

Skaden blev anmeldt til ejendomsforsikringen, der dækker afhjælpningen af selve skaden.

I forbindelse med reparationen er forsatsvægge blevet taget ned og det blev tydeligt at der gennem en længere periode har været problemer med indtrængende vand. Forholdet anmeldes herefter til ejerskifteforsikringsselskabet, der afviser dækning.

KL får lavet en byggeteknisk gennemgang af ejendommen og rapporten er fremlagt i sagen. På baggrund heraf rejses klagesagen, idet det er KL's opfattelse, at de påklagede forhold burde fremgå af tilstandsrapporten.

KL's krav er en afhjælpning og vurderer at omkostningen vil ligge mellem 500.000 – 1.000.000 kr.
…
Klagepunkter:
1. Afskalninger i murværk og opfugtet gipsvæg i værelse på stueetagen
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:
Værelset er beliggende med gavlvæggen mod terræn. Væggen er en gammel støttemur af beton, indvendig beklædt med en forsatsvæg af gips. Konstruktionsopbygningen kendes ikke. Der er jordtryk på væggen til ca. 230 cm over gulv.

Endevæggen i værelset er en teglstensmur, se **foto 3**.

I hjørnet ses mindre afskalninger i malerbehandlingen, forårsaget af salpeterudtrængninger efter lidt grundfugt. Konstruktionen svarer til en kældervæg og afskalningerne er naturligt forekommende. Se **foto 4**.

I bunden af fodlisterne på forsatsvæggen og den murede væg langs endevæggen, måles et fugtniveau på 17 %, hvilket er normalt. Se **foto 5**.

Der ses ingen egentlige skader og forventes ingen følgeskader.

Ad 1. Konklusion:
Forholdene ved huseftersynet vurderes at være identiske med forholdene ved skønsforretningen.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:
Afskalningerne er ikke beskrevet i tilstandsrapporten og må henføres til *sædvanligt slid og normal vedligeholdelsesstand*. Sådanne forhold skal, jf. de generelle retningslinjer på rapportens side 3, ikke anføres i en tilstandsrapport.

Tilstandsrapporten er derfor **retvisende**.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:
Malerreparationen kan udføres for 2.000 kr, moms: incl. moms.
…
2. Kældervæg kraftigt opfugtet
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:
Gavlvæggen i kælderen er opfugtet af grundfugt fra det bagvedliggende terræn. Gavlvæggen er støttemuren (se **foto 2**), der oprindeligt har skærmet en lysgård. Gårdrummet er ved en senere ombygning blevet overdækket og som kosmetisk afdækning af støttemuren er der rejst en indvendig forsatsvæg langs en del af kældervæggen.

Den lette væg er fjernet i forbindelse med udbedringen efter skybruddet.

Den bagvedliggende, murede hhv. støbte væg ses med fugtskjolder efter grundfugt fra det bagvedliggende terræn, se **foto 6**.

Konstruktionen har trukket vand gennem en længere periode, idet indmurede bindingsværksstolper langs gavlvæggen er rådskadede langs bunden. Der måles 15 % fugt i bunden af stolperne, hvilket er helt normalt, se **foto 7**.

I væggen omkring stolpen måles med GANN-måler en fugtighed på 21,5 %, hvilket er normalt, se **foto 8**.

I gavlmuren i vaskerummet måles med GANN-måler en fugtighed på 71,8 %, hvilket er meget højt. Se **foto 9**. Konstruktionen har været skjult af forsatsvægge ved huseftersynet.

Forsatsvæggen i hhv. vaskerummet og værelset i kælderen har tidligere skjult flere sammenbyggede konstruktionsdele omkring støttemuren. Disse sammenbygninger og samlingen mellem terrændæk og ydervæg er ikke tætte og KL forklarer, at der efter skybrud tapløber trykvand ind gennem ydervæggen.

Ved en analyse i kommunens tekniske arkiver fremgår det, at overfladevand fra en del af de to bagvedliggende ejendommes grundarealer tilløber den opfugtede væg på den aktuelle ejendom. Det fremgår af analysen at ca. 500 m2 terræn afvandes ind mod hjørnet, se **bilag A**.

Ad 2. Konklusion:
Bagvæggen i vaskerummet og i værelset i kælderen har været skjult bag en forsatsvæg ved besigtigelsen.

Bagvæggen i det mellemliggende værksted har været tilgængelig omend BS oplyser, at der har været opmagasineret bohave i rummet.

Det vurderes at det har været muligt at syne bagvæggen i depotrummet og at forholdene har været nogenlunde identiske med de nuværende.

Den oprindelige besigtigelse er foretaget den 22.12.2016. Ved en gennemgang af DMI's historiske vejrarkiv fremgår det, at de foregående 5 uger stort set har været uden regn i … Se **bilag B**. Det er

derfor sandsynligt at det ikke har været muligt at konstatere problemet med indtrængende trykvand ved besigtigelsen.

I perioden fra november 2007 til december 2016 er der blevet udarbejdet i alt 7 tilstandsrapporter for ejendommen af skiftende konsulenter. Problemet med vandindtrængning er ikke nævnt i nogle af disse, hvilket indikerer at forholdet er en skjult skade.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:
Opfugtningen i kælderen beskrives med to K2-bemærkninger i tilstandsrapporten.
…
Beskrivelsen er fyldestgørende og korrekt i forhold til de observationer, som det vurderes, at BS har haft mulighed for at iagttage ved besigtigelsen.

Formuleringerne er dækkende og ordet *grundfugt* må i denne sammenhæng også dække over trykvand, infiltrationsvand eller andre typer vandindtrængning fra det omkringliggende terræn.

Det vurderes derfor at tilstandsrapporten er **retvisende** i forhold til de givne forudsætninger.

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:
En afhjælpning vil omfatte etablering af dræn på den indvendige side af kældervæggen, injektion og vandtætning af kældervæggen, opbygning af en ny diffusionsåben forsatsvæg i kalciumsilicatplader samt udfyldning af hulrummet med lecanødder.
…
I alt ca. 350.000 kr, incl. Moms.
...
3. Risiko for kollaps af bjælkelag
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:
Etageadskillelsen over værkstedet i kælderen er udført som et træbjælkelag, der i kælderen er underbeklædt med gips.

Bjælkeenderne er i berøring med bagvæggen i kælderen, støttemuren mod det bagvedliggende terræn.

Bjælkeenderne er gennem tiden blevet opfugtet af grundfugt og kondens og ses med rådskader i endestykkerne. Se **foto 10**.

Bjælkerne er understøttet af en rem, der ligger af på en indmuret stolpe, se beskrivelsen under pkt. 2 og foto nr. 7.

Bjælkeenderne er blotlagte efter skybruddet og parterne er enige om, at konstruktionen ved huseftersynet har været skjult bag gipslofter.

Ad 3. Konklusion:
Bjælkeenderne er blotlagte efter skybruddet og parterne er enige om, at konstruktionen ved huseftersynet har været skjult bag gipslofter.

BS har således ikke haft mulighed for at konstatere skaden.

Ad 3. Fejl og forsømmelser:
Der er i tilstandsrapporten anført to K1-bemærkninger under pkt. 5.5 Etageadskillelser om loftet i værkstedet.

Bemærkningerne vurderes at være dækkende og fyldestgørende for de forhold, som BS har haft mulighed for at konstatere ved huseftersynet.

Tilstandsrapporten er derfor **retvisende** og de efterfølgende konstaterede forhold er skjulte skader.

Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Skaden kan afhjælpes ved at etablere en aflastende stålkonstruktion i forbindelse med afhjælpningen, beskrevet under pkt. 2.

Stålkonstruktionen opbygges bag forsatsvæggen og skjules i denne. Bjælkerne i etageadskillelsen fastgøres herefter til den nye konstruktion.

Afhjælpningen vurderes at kunne udføres for ca. 25.000 kr. incl. moms."

Af policen fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse:
Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens beklædning i kælder og vægbeklædninger samt de bagvedliggende konstruktioner jf. tilstandsrapporten pkt. 5.2/5.5/8.2, som følge af fugt."

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 vedligeholdelses arbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
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 mis-

visende 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.

…

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygnings lovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestids punktet

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, By-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
Undtagelser til pkt. 16.1:

a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt.
b) Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1927 og har tilbygninger fra 1972 og 2000-2003. Huset ligger neden for en skrænt og er udvidet mod sydvest hen til skel i kælder- og stueetagen, hvor den oprindelige støttemur ved skrænten udgør tilbygningens gavl.

Klageren overtog ejendommen den 1/5 2017 og opdagede i forbindelse med et skybrud den 30/6 2017, at der løb vand ind i kælderen i vaskerummet gennem støttemuren. Vægbeklædningen blev fjernet, og der blev konstateret tegn på, at konstruktionen havde trukket vand ind gennem en længere periode, og at bjælkeender i etageadskillelsen, der havde berøring med støttemuren, havde rådskader i endestykkerne. Klageren har konstateret fugt og mindre afskalning af maling i et hjørne ved gulvet mod støttemuren i et værelse i stueetagen.

19. 92059

Klagerens krav er dækning for udførelse af fugtstandsende foranstaltninger, således at der ikke kan trænge vand ind ved støttemuren, og sikring af etageadskillelsen mod kollaps. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til tilstandsrapportens anmærkninger, et forbehold i policen og forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

Opfugtede kældervægge og råd i bjælkeender

Af punkt 5.2 i tilstandsrapporten fremgår det, at kældervægge er let opfugtet i værksted i hjørne, at der er pladebeklædning på enkelte kældervægge, og at vægge er afskallet bag varmerør i varmerum i kælderen. Forholdet har fået karakteren K2, og i en note har den bygningssagkyndige anført: "Det er almindelige forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt". Af punkt 5.5i tilstandsrapporten fremgår det med karakteren K1, at loft er understøttet med træsøjler i værksted, og at loft mangler afslutning i værksted og varmerum i kælder. Det fremgår, at der er nedbrudt træ i bunden af træstolpe indmuret i hjørnet mod sydvest i værksted i kælder. Forholdet har fået karakteren K2, og i en note har den bygningssagkyndige anført: "Sammen med stolpen er der murværk der understøtter etageadskillelsen".

Der er tre værelser i kælderen, hvor støttemuren er bagvæg. Der har på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten ifølge skønserklæringen udarbejdet ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige været forsatsvægge i rummene benævnt vaskerum og værelse i kælderen. I det mellemliggende rum benævnt værksted har bagvæggen været synlig, og loftet er beklædt med gips.

Med hensyn til bagvæggen i værkstedet, som ikke var med pladebeklædning, finder nævnet, at klageren på baggrund af tilstandsrapportens K2-bemærkninger og noten er tilstrækkelig advaret om synlige tegn på fugtindtrængen, og at konstruktionen ikke er fugtsikret. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at skønsmanden ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har vurderet, at formuleringerne i tilstandsrapporten er dækkende, og at ordet grundfugt i denne sammenhæng også må dække over trykvand, infiltrationsvand eller andre typer vandindtrængning fra det omkringliggende terræn.

For konstruktionerne i vaskerummet og værelset i kælderen, som var med pladebeklædning på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse, lægger nævnet blandt andet vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens oplysninger i punkt 5.2 og 5.5 om synlige tegn på, at konstruktionen ikke er fugtsikret. Skønsmanden har vurderet, at formuleringen er dækkende. Nævnet finder, at forholdet ikke udgør en skade eller risiko for skade.

For så vidt angår den konstaterede råd i bjælkeenderne i etageadskillelsen bag gipsloftet har nævnet har lagt vægt på oplysningerne i skønserklæringen om, at bjælkeenderne er i berøring med bagvæggen og er igennem tiden blevet opfugtet af grundfugt og kondens, og at der således er årsagssammenhæng mellem forholdene nævnt i tilstandsrapporten og den konstaterede råd.

Nævnet har noteret sig selskabets oplysning om, at forholdet vil kunne genoptages, hvis det viser sig, at der er tale om en mere omfattende rådskade.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for fugtstandsende foranstaltninger i kælderen og har afvist at dække en reparation/forstærkning af etageadskillelsen.

<u>Fugt i værelse i stueetagen</u>

Der er et værelse i stueetagen benævnt kontor, hvor støttemuren er bagvæg. Denne væg er iht. byggetegningerne isoleret med 50 mm mineraluld og beklædt med gipsplader. Der er jordtryk på væggen til ca. 230 cm over gulv.

Klageren har konstateret fugt og mindre afskalning af maling i et hjørne ved gulvet mod støttemuren. Klagerens rådgiver har anført, at denne tilbygning er opført i perioden 2000-2003, og at en sandsynlig årsag til fugten er, at gavlvæggen ikke er fugtsikret, endsige varmeisoleret, korrekt. Skønsmanden har målt et normalt fugtniveau i bunden af fodlisterne på forsatsvæggen og den murede væg langs gavlmuren, og skønsmanden har anført, at der ikke ses egentlige ska-

der og forventes ingen følgeskader. Skønsmanden har vurderet, at en malerreparation vil kunne udføres for 2.000 kr. inkl. moms.

Selskabet har henvist til, at forholdet skyldes en mindre kuldebro i kombination med møblering tæt op mod muren.

Nævnet bemærker indledningsvis, at det påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist skader eller nærliggende risiko for skader i kontoret.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for fugtstandsende foranstaltninger i kontoret i stueetagen.

Ulovlige bygningsindretninger

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 16.1, at forsikringen er udvidet til blandt andet at dække ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen, hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Nævnet bemærker, at klageren ikke har bevist ulovlige forhold, og at der i givet fald ikke vil kunne opnås dispensation hos myndighederne fra de på opførelsestidspunktet gældende regler.

Det, som klageren har anført, herunder at det selskab, hvor han har tegnet husforsikring, har opsagt dækningen for udvidet vandskade, kan ikke føre til et andet resultat.

22. 92059

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen

formand