Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. december 2018 blev i sag nr. 92159:

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 udvidet ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1923 og er overtaget af klageren den 15/6 2015. Tilstandsrapporten er udarbejdet den 24/3 2015 og indeholder bl.a. følgende oplysninger:

B	**Garage/udhus**		
A. Primære bygningsdele			
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
	1.2 Tagfald	K1	Der er større lunke/vandsamling på det flade garage/udhus tag. Note: Der er ikke konstateret utætheder.
...			
	4. Fundament/sokler		
	4.1 Udvendigt terrænfald	K1	Terrænniveau mod nord, syd og vest ligger lidt højere end gulvniveau i garage/udhus.

Klagerens advokat har i brev af 28/3 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Efter overtagelsen af ovennævnte ejendom konstaterede min klient fugtskader i ejendommens garage. Skaderne skyldes, at garagen ikke er opført i overensstemmelse med de byggetekniske regler, der var gældende på tidspunktet for renoveringen af garagen i 2008. Dette er bekræftet af flere byggesagkyndige, herunder Byggefirmaet ...
>
> Min klient anmeldte følgelig ovennævnte forhold til Dansk Boligforsikring som en ejerskifteskade.
>
> Som bilag 1 vedlægges analyse fra Goritas af 5. juli 2017 vedrørende fremsendt prøvemateriale udtaget fra garagen. Analysen fastslog, at der var råd og svamp i garagen.

Som bilag 2 vedlægges redegørelse af 10. juli 2017, billeder samt foreløbigt overslag vedrørende udbedring af skaderne udarbejdet af Byggefirmaet ...

Ved Dansk Boligforsikrings afgørelse af 12. oktober 2017 … anerkendte Dansk Boligforsikring at udbetale skadesdækning til fjernelse af forsatsvægge, men ikke til genetablering heraf eller etablering af anden isolering.

Endvidere gav Dansk Boligforsikring dækningstilsagn til fjernelse af lofterne samt genetablering heraf, men ikke til ændring af loftskonstruktionen – dette til trods for, at Dansk Boligforsikring har konstateret, at loftskonstruktionen er uventileret og uhensigtsmæssig, idet den holder på fugten. Dansk Boligforsikring gav endvidere ikke dækningstilsagn til garagegulve, selvom der er konstateret opstigende fugt, der har resulteret i ødelagt epoxalag.
…
Som bilag 6 vedlægges sagkyndig rapport af 16. marts 2018 (datoen er fejlagtigt angivet som 16.03.2017) udarbejdet af Byggefirmaet …, hvor Dansk Boligforsikrings afgørelse kritiseres.

Det gøres gældende, at Dansk Boligforsikring skal anerkende, at ejerskifteforsikringen skal dække omkostninger til nedtagning og forskriftsmæssig udbedring af samtlige skader i garagen."

I brev af 15/5 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"1. Indledning
Sagen vedrører fugtskader i en fritstående garage. Dansk Boligforsikring har dækket de konstaterede skader, men har afvist at dække udgifter til fugtsikring, med henvisning til, at der ikke er krav til fugtsikring af uopvarmede, fritstående garagebygninger.

2. Forløb
…
Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år …

Klager anmeldte ved skadeanmeldelser af 7. marts 2017 fugtskader vedrørende tag, vægge og gulv i garagen, bilag D og E.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 10. marts 2017, bilag F. Dansk Boligforsikring A/S har dækket en udbedring af det utætte tag, samt udbedring af fugtskader på vægge og lofter, bilag G.

Garagen er blevet genbesigtiget d. 31. maj 2017 med henblik på en nærmere undersøgelse af fugt i vægge og gulv, bilag H. Dansk Boligforsikring har dækket udbedring af fugtskade vægge og lofter, men har afvist at dække fugtsikring af konstruktionerne.
…
3. Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen.
Det ligger ikke helt fast, hvornår garagen er blevet opført. Det må dog lægges til grund, at en del af garagen er opført senest omkring 1998, og at der efterfølgende – i sælgers ejertid – er renoveret og tilbygget et mindre redskabsrum.

Garagebygningen overstiger ikke 50 m2 og kan derfor opføres uden byggetilladelse. Bygningen skal alene opfylde kravene i BR-s 1998 kap. 11. Bygningsreglementet indeholder ingen krav til fugtsikring af gulve eller ydervægge i en garage.

Iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2 beregnes erstatningen ud fra prisen på reparation/genopførelse af det beskadigede, med samme byggemåde på samme sted. Selskabet har anerkendt at dække de beskadigede vægge og lofter i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Vedrørende gulvene er der tale om mindre skader på gulvmalingen, som er uden betydning for gulvenes brugbarhed. Der er konstateret et højt fugtindhold i betongulvene, i den ældre del af garagen, hvilket må tilskrives opstigende grundfugt.

Gulvene er udført i materialer, der er modstandsdygtige overfor fugt, og der er ikke nærliggende risiko for skade som følge af opstigende grundfugt.

Der er ikke grundlag for dækning iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1, men det bemærkes for god ordens skyld, at der under alle omstændigheder ikke tilbydes ulovlighedsdækning vedrørende terrændækskonstruktioner.

Det bemærkes, at det af klager fremlagte materiale vedrørende terrændæk i ældre bygninger m.m. alene vedrører opvarmede beboelsesbygninger. Materialet er derfor uden relevans for nærværende sag.

Det gøres gældende, at:

- Dansk Boligforsikring A/S har dækket udbedring af fugtskader i garagen i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne,
- ydermure og gulve er udført i fugtbestandige materialer, hvorfor der ikke vil være behov for fugtsikring/reparation af disse konstruktioner,
- klager ikke har påvist ulovlige bygningskonstruktioner i garagen, hvorfor der ikke kan tilbydes dækning til lovliggørelse af garagebygningen."

Klagerens advokat har i brev af 3/7 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Det fastholdes indledningsvist, at ejendommen og garagen blev gennemgribende renoveret og ombygget i 2008, jf. byggetilladelse af 15. april 2008, der fremlægges som bilag 7, idet det dog bemærkes, at det fremgår af tilstandsrapportens side 6 … at garage/udhus blev opført i år 2014. Hertil kommer endvidere, at Dansk Boligforsikring i besigtigelsesnotat af 13. marts 2017 … selv lagde til grund, at garagen var fra 2014.

Det er følgelig undertegnedes opfattelse, at forholdene i garagen tidligst skal bedømmes fra tidspunktet for renoveringen og ombygningen i 2008.

Bygningsreglement 2008 (herefter 'bygningsreglementet') finder således anvendelse i relation til ombygningen/renoveringen af garagen, jf. bygningsreglementets pkt. 1.1, stk. 1 og pkt. 1.2 modsætningsvis.

Det følger af bygningsreglementet, at bygninger skal udføres så vand og fugt ikke medfører skader eller brugsmæssige gener, herunder forringet holdbarhed og utilfredsstillende sundhedsmæssige forhold, jf. pkt. 4.6, stk. 1. Fugtpåvirkninger kan blandt andet stamme fra regn, grundvand, jordfugt samt kondensfugt.

Det følger ligeledes af bygningsreglementet, at bygninger skal sikres mod skadelig akkumulering af kondensfugt som følge af fugttransport fra indeluften. Bygninger skal desuden sikres mod opsugning af fugt fra undergrunden, jf. pkt. 4.6, stk. 2.

Derudover følger det af bygningsreglementet, at der skal træffes foranstaltninger til bortledning af overfladevand omkring bygninger, herunder tagvand som ledes til terræn. Der skal træffes foranstaltninger til sikring af bygningen mod indtrængen af vand fra grundvand og nedsivende overfladevand, jf. pkt. 4.6, stk. 3.

Ovennævnte gælder, uanset om der er tale om beboelsesbygning eller garage.

Idet der henvises til de i sagen fremlagte bilag 1 og 2 findes det bevist, at garagen ikke er udført i overensstemmelse med ovennævnte bestemmelser i bygningsreglementet. Der er således tale om ulovlige bygningsindretninger.

Det er ubestridt, at min klient har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Dansk Boligforsikring, hvorfor den tegnede forsikring dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med byggelovgivningen, herunder bygningsreglementet, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1 …

Det fastholdes følgelig i det hele, at ejerskifteforsikringen skal dække omkostninger til nedtagning og forskriftsmæssig udbedring af samtlige skader i garagen."

Klagerens advokat har i brev af 6/7 2018 til nævnet videre bl.a. bemærket:

"I forlængelse af undertegnedes skrivelse af 03.07.2018 fremlægges endvidere som bilag 8 BBR-meddelelse af 23.03.2015, hvoraf det tillige fremgår, at garagen blev opført i 2014."

Selskabet har i brev af 23/7 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Vedhæftet fremsendes nyt bilag I med luftfotos fra arealinfo, der viser at garagen har været på grunden længe før 2014.

Det fastholdes, at det er alene er udhusdelen af garagen der er fra 2014. Det er også konstateret at terrændækket i henholdsvis garage og udhus er opbygget forskelligt, hvilket næppe ville have været tilfældet hvis hele garagebygningen var opført samtidigt.

Med hensyn til bygningsreglementets bestemmelser er det korrekt, at bygningsreglementets kap. 11 som vedrører sekundære bygninger ikke genfindes i reglementerne efter 2008. Dette er dog ikke et udtryk for, at der generelt stilles skærpede krav til sekundære bygninger. De nyere bygningsreglementer afspejler et ønske om en forenklet byggesagsbehandling, og de indeholder stort set kun funktionskrav. Man har derfor ikke fundet det nødvendigt med et særligt afsnit vedrørende sekundære bygninger.

En garagebygning skal kun opfylde de krav, som er relevante i forhold til bygningens funktion. At der kan registreres opstigende grundfugt i garagegulvet hindrer ikke normal brug af garagen, og det kan heller ikke antages at være i strid med hverken BR-s-98 eller BR 08.

I det omfang klager er i tvivl om lovligheden af garagen, må det foreslås, at der rettes henvendelse til bygningsmyndigheden."

I brev af 1/8 2018 fra klagerens advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"Det fastholdes, at garagen blev gennemgående renoveret samt ombygget i 2008. I den forbindelse henvises til det af Dansk Boligforsikring A/S fremlagte bilag I, hvoraf det netop fremgår, at der er sket en ombygning af garagen i perioden mellem 2002 og 2016.

Hertil kommer, at det følger af såvel BBR-meddelelse (bilag 8) som tilstandsrapport, s. 6, (bilag B), at garagen er fra 2014, idet det særligt fremhæves, at det følger af BBR-meddelelsen, at der er tale om en *'Garage med plads til et eller to køretøjer'*, og at opførelsesåret er 2014.

Det er følgelig undertegnedes opfattelse, at den af Dansk Boligforsikring A/S tegnede ejerskifteforsikring skal dække på baggrund af de faktiske oplysninger i BBR-meddelelsen og i tilstandsrapporten.

Såfremt ovennævnte oplysninger om garagens opførelse i 2014 ikke er korrekte, er dette et mellemværende mellem Dansk Boligforsikring A/S og sælger.

Det er således i det hele undertegnedes opfattelse, at forholdene i garagen hverken bør eller skal vurderes på et tidligere tidspunkt end år 2008."

Hertil har selskabet i brev af 9/10 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klagers advokat gør gældende, at det skulle det skulle være afgørende for selskabets vurdering af garagen, at det i BBR-meddelelsen er anført at garagen er fra 2014 uanset, at det påviseligt kun er er mindre del af garagebygningen, som er opført i 2014.

Dansk Boligforsikring kan ikke tilslutte sig, at BBR-oplysningerne skulle kunne tillægges en sådan betydning. Det er op til den enkelte boligejer, at holde BBR registeret ajour, og erfaringsmæssigt afviger BBR-meddelelserne ofte fra, hvad der faktisk er tilfældet.

Hvor et opførelsesår måtte have betydning for vurderingen af en bygnings lovlighed, må det til enhver tid være det faktiske opførelsesår, der skal lægges til grund uanset, om der muligvis fremgår noget andet af BBR-meddelelsen.

I nærværende sag ses opførelsesåret dog ikke at have betydning for bygningens lovlighed, da der ikke i de nyere reglementer er sket skærpelser vedrørende fritstående garagebygninger under 50 m2 i forhold til de regler, der var gældende iht. BR-s 98.

Det fastholdes at størstedelen af garagen (gulve og ydermure) er ca. 20 år gamle, og at det kun er udhusdelen mod vest, der er nyopført i 2014. Der henvises i øvrigt til det tidligere fremlagte i sagen."

6. 92159

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos.

I selskabets besigtigelsesnotat af 13/3 2017 hedder det bl.a.:

"Anmeldt forhold:

1. ...
2. Diverse forhold omkring garage fra 2014

Beskrivelse:

…

2. Garagen fra 2014 har flere defekter. Den er udvendigt opmuret af strukturpudsede gasbetonblokke, foto udv 1-4. Indvendigt består væggene af påforede osb-plader påtrukket samme overflade som udenfor. Lofterne er 19x198mm malet forskalling med en dug af banevare ovenpå, foto 5-12. Der er fladt paptag med et enkelt afløb, foto 13-31. Stern er af fiberplader afsluttet med zinkløskanter øverst, foto 32.

Indendørs ses flere steder at der er løbet vand ned oppefra. Bl.a. til venstre inden for porten, på begge sider af skillevæggen og ved afløbet, foto 7+12. På taget ses pappen revnet flere steder, som passer godt med de underliggende fugtskader. Ovenlysvinduet tættest på vejen er enten allerede utæt eller bliver det meget snart, idet der står vand ovenpå glasset, foto 32.

Konklusion:

…

Forhold 2 garagen fra 2014

Jeg er ikke meget i tvivl om, at paptaget ikke udfylder sin funktion. Dels står der søer (TR), som passer godt med, at der er vand nedenunder, dels er pappen revnet flere steder, som også passer med fugten nedenunder. Jeg havde ikke mulighed for, at se om der er mere end et lag pap, men det der ligger ser ikke professionelt udført ud. Det har konstruktiv betydning at underliggende konstruktioner opfugtes.

Alderen på det skadede er 3 år. Det en ikke en ulovlig konstruktion og ses som sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet. Følgeskaderne af det utætte paptag er opfugtede vægge. Der er risiko for skade, hvis taget ikke repareres. Forholdet omkring paptagets dårlige udførsel var tilstede på overtagelsestidspunktet.

Tilstandsrapport:

Pkt. 1.2 bygning B nævner tagfaldet, men uden utætheder eller revnet pap.

Udbedring:

Hvad er udbedringen og omkostninger af det skadet og evt. følgeskader: Afrensning af det paptag, som ligger på nu. Påsvejsning af endnu et lag. Papdækker giver overslag på ca kr 11.000,00 + moms, ubeset. Maling af fugtskadede vægge overslag ca kr 3.500,00 + moms."

7. 92159

Selskabet har i mail af 18/4 2018 til klageren bl.a. anført:

> "Ejerskifteforsikringen tilbyder at dække en udbedring som omfatter ny tagpapbelægning samt tagbrønd. Ny inddækning ved to tagvinduer og kant rundt ca. 30 lb. meter. Derudover reparation af fugtskadet loft og vægge indvendigt i garagen."

I selskabets besigtigelsesnotat af 16/6 2017 hedder det bl.a.:

> **"Anmeldt forhold:**
> Opstigende fugt på garagegulv, med afskallende gulvmaling til følge.
> Anmeldt på stedet: opfugtede pudsede trævægge i garagen.
>
> **Beskrivelse:**
> Foto 1-4 viser at gulvmalingen bobler op og er hul. Foto 5-8 viser et højt fugtindhold i betonen fra 143,4-156,9 digits. Målingerne er foretaget jævnt fordelt på hele gulvet.
>
> Anmeldt på stedet er de opfugtede og pudsede trævægge. Foto 9-10 er taget lige under døren og viser langt over 18% fugt. Her ses det at garagegulvet i det mindste i den nye del ligger under terræn, og skråner ud mod vejen, foto ved dør 1-2
>
> Der er ligeledes udvendig en fiberdug eller lignende, der ikke er afsluttet mod væggen, se foto uafsluttet dug. De øvrige billeder viser fugtmålinger i flere af de resterende vægge, hvilket også viser stort fugtindhold, se tegning.
>
> Der er ophugget i betongulvet et sted i det gamle gulv, og viser at det består af 100mm beton og er støbt på et ca 7 cm lag sand derunder jord, foto 20-21-22. Ligeledes er der ophugget i ny del, foto 23-25. Her er konstruktionen ca. 90mm beton, grøn plastik, rionet og 150mm flamingo.
>
> **Årsag / Konklusion:**
> Årsagen til den afskallende maling på gulvet som set repareret flere steder, er mest udtalt i det store rum, vurderer jeg til opstigende fugt. Byggesagen giver ikke videre indblik i, hvordan gulv og vægge er opbygget.
>
> Som jeg kan se omhandler byggesagen kun en ombygning og renovering af beboelsen, og der ligger en meget gammel tilladelse til opførelse af en carport, men ikke umiddelbart noget om en garage. Dvs garagen *ikke* kan være fra 2014, men efter sælgers oplysninger ombygget og renoveret løbende siden 1998. Der er pudset, isat port og malet gulv i 2014. Redskabsrummet er nyere og med isoleret gulv.
>
> Det kan se ud til, at der er opstigende fugt flere steder i væggene, se fotos og tegning. Især omkring vandhanen er der også fugt, hvilket muligvis kan skyldes en læk ved vandhanen, se vandhane 2.
>
> Afskallende, opfugtede, vandmættede og delvis rådne (under og ved døren) konstruktioner, har konstruktiv betydning. Alderen på det skadede er altså *ikke* fra 2014 men en løbende ombygning startende omkring 1998.

Der er tale om en fritstående uopvarmet garagebygning, og der er som sådan ikke problemer med lovligheden. Anvendelsen af uorganiske materialer i væggene er ikke hensigtsmæssigt. Der er skader i form af opfugtede trævægge, og risiko for at skaderne udvikler sig. Det er næppe forventeligt ift overtagelse og bygningens alder, med skader af denne type. Det anmeldte forhold eller årsag har været tilstede ved overtagelse.
…
Udbedring:
De indvendige fugtige vægge bør fjernes. Skal de genmonteres vil det være nødvendigt med fugtsikring. Ellers maling af den bagvedliggende mur. Afskalninger på gulvet har ikke praktisk betydning. Endnu ikke prissat."

Af råd- og svampeanalyserapport af 5/7 2017 fra Goritas fremgår bl.a.:

"Prøve 1 og 2
Det fremsendte prøvemateriale angives at være udtaget fra **bundrem mod sokkel i garage**.

Artsbestemmelse
Det fremgår af den biologiske analyse af prøvematerialet, at nedbrydningen i dette er forårsaget af **Overfladeråd**. Yderligere er der tale om **Træmisfarvende svampearter**.
…
Forsikringsmæssig vurdering
Nedbrydningen karakteriseres i forsikringsmæssig henseende som **Råd**."

Af notat af 10/7 2017 fra byggefirma, indhentet af klageren, fremgår bl.a.:

"Vedr.: Besigtigelse af garage for vandindtrængning og fugtproblemer.
Garage opført med paptag, isolering i tagkonstruktion, mellem spær, loftkonstruktion af spredt forskalling. Ydervægge opført med pudset tung konstruktion og efterisoleret med isoleret skeletkonstruktion træplader og tyndpuds.

Tema 1:
Vandindtrængning gennem loft forrum.
Konstruktionen er undersøgt med en destruktiv åbning af loftet, det kunne konstateres vand på loftbrædder, dampspærre er udført med en vindspærre eller undertagsprodukt. Isolering er gennemvåd og OSB tagplader er ligeledes gennemvåd.
Der er ikke udført ventilation af tagkonstruktionen, men den store mængden af fugt i konstruktionen kommer sandsynligvis fra en utæthed i papdækningen, det var ikke muligt at finde utætheden.

Tema 2:
Misfarvning og udbulning af vægkonstruktion i garagerum.
Konstruktionen er undersøgt med en destruktiv åbning af skillevæg samt ydervæg, skillevæggen er opbygget med stålskeletstolper, isolering, OSB træfiberplader med tyndpuds. Der kunne konstateres misfarvning af pudsoverfladen, træfugt procent 17 %, men der er ingen nedbrydning af væggen, tyndpuds er ført ned til betongulvkonstruktionen.
Konstruktionen i ydervæggen består af tung ydervæg beton/tegl med indfarvet puds på udvendig side, uventileret træskelet konstruktion med isolering, OSB træfiberplader med tyndpuds, træfugt procent 100 % på bundrem.

Der er begyndende råd i konstruktionen.

Konklusion:
Garagen er opført med uventilerede konstruktioner i tag og facader og det må forventes der vil kunne komme svampeangreb i trækonstruktionerne indenfor kort tid."

Selskabet har i mail af 3/9 2017 til klageren bl.a. anført:

"Når der er opsat forsatsvægge så forhindres den opstigende grundfugt i at diffundere ud i rummet. Det betyder, at fugten i stedet bliver i forsatsvæggene. At opsætte forsatsvægge var tidligere almindeligt, da man ville opnå en isolerende effekt, men i dag har man viden om at denne konstruktion ikke er hensigtsmæssig, netop af den årsag, at væggene ikke får lov til at 'ånde'. Selve konstruktionen er ikke en fejl eller i strid med noget bygningsreglement, men kan være uhensigtsmæssigt, grundet den almindelige fugt i garagen.

Der er konstateret skade på forsatsvæggene og de organiske materialer, hvorfor disse skal fjernes. Ejerskifteforsikringen dækker omkostningerne til at fjerne forsatsvægge.

For så vidt angår loftet, så oplyser …, at der kunne mærkes våd isolering, men ifølge ham er der tale om gammel fugt fra før taget blev skiftet. Derudover så oplyser han, at loftskonstruktionen er uventileret, hvilket er uhensigtsmæssigt da det holder på eventuel fugt.

Der er konstateret skade på lofterne, hvorfor disse skal fjernes. Ejerskifteforsikringen dækker omkostningerne til at lofterne tages ned således der ikke længere er uventileret loft.

Du er velkommen til at indhente et tilbud på fjernelse af lofter og forsatsvægge og fremsende til mig. Jeg vil herefter vende tilbage med svar på om erstatningen kan opgøres efter tilbuddet."

Klageren har fremlagt et tilbud af 29/9 2017 fra byggefirmaet, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Arbejdet omfatter:
…

Optagning af tagpap incl. OSB pladeunderlag	kr. 9.214
Fjerne optugtet isolering	kr. 1.679
Fjerne lofter i gagage for etablering af dampspærr	kr. 6.066
Demontering af uventileret stern og kapper	kr. 2.148
Demontering af uventileret organiskforsats- og ski	kr. 12.843
Opbygning af tagkonstruktion med skalker for venti	kr. 10.846
Der tages forbehold for råd i tagkonstruktionen.	
Ny 100 mm isolering	kr. 3.154
Nye profil loftbrædder	kr. 17.198
Ny ventileret stern med lvarsson beklædning	kr. 12.649
Ny tagpap og ny tagbrønd	kr. 18.000
Nye forsatsvægge med vådrumsgips	kr. 44.912
Male indv. vægge	kr. 12.000
elarbejder overslag de- montering og montering	kr. 20.493
Der er forbehold for ulovlige installationer	
Undersøgelse fra Goritas	kr. 5.815

Optagning af eks. betongulv og udgravning		kr. 33.384
Kappilarlag og nyt 12 cm betongulv		kr. 67.620
Epoxy gulvmaling		kr. 8.190
…		
Tilbudssum ekskl. moms	kr. 286.211	
Moms	kr. 71.553	
Tilbudssum inkl. moms	kr. 357.764"	

I mail af 12/10 2017 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

> "Vedrørende taget så er det allerede udskiftet på ejerskifteforsikringens regning. Jeg er derfor noget uforstående overfor hvorfor Byggefirmaet … mener at der skal ske en udbedring af det.
>
> Som jeg har skrevet i min afgørelse af 3. marts 2017 så er der ikke i en garage krav til fugtsikring af konstruktioner. Jeg vil derfor præcisere min afgørelse med følgende:
>
> Vedrørende lofter så tilbyder ejerskifteforsikringen at loftet i garagen tages ned. Der dækkes også omkostning til opsætning af loft, dog ikke en ændring af konstruktionen, men alene en tilsvarende konstruktion.
>
> Vedrørende forsatsvægge så tilbyder ejerskifteforsikringen at nedtage forsatsvægge. Så længe garagens konstruktioner ikke er sikret mod opstigende grundfugt savner det mening af genetablere forsatsvægge, da det igen vil ske fugtskader på væggene. En fugtsikring er ikke dækket af ejerskifteforsikringen. Såfremt vores kunde selv vælger at iværksætte en fugtsikring vil ejerskifteforsikringen tilbyde at opsætte forsatsvægge igen. Hvis ikke, så tilbydes der maling af væggene i diffusionsåben maling.
>
> Vedrørende gulvet så afviser jeg kravet om etablering af kapillarbrydende lag og isolering. Der er ikke grundlag for at tilbyde dette. Jeg fastholder min afgørelse."

Af notat af 16/3 2018 fra byggefirma, indhentet af klageren, fremgår bl.a.:

> "Pkt. 1 Det udførte arbejder der er lavet på garagen er udført uden ventilation af tagrummet, hvilket vil være årsag til råd og svampe skader på tagkonstruktionen, der henvises til bygningsreglementet der forskriver der skal etableres forsvarlig ventilation af tagrummet 1/500 del af tagarealet. Dette er på ingen måde etableret. Som forvist på rapport af 10.07.2017.
>
> Pkt. 2 renovering af ældre huse terrændæk, ydervægge mv henvises til BYG ERFA
> [Byg Erfa (19) 11 12 28]
> …
> Pkt. 3 de byggetekniske regler er ikke overholdt, med hensyn til SBI 253 småhuse indretning og funktion samt gældende regler i TRÆ 67.
>
> Jeg fastholder min rapport af 07.10.2017."

11. 92159

Af et udateret notat udarbejdet af selskabets taksator fremgår bl.a.:

> "Foto fra arealinfo …, hhv. 2016 (tv) og 2002 (th). Garagen ses også på luftfotos fra 1995, men billederne er i dårlig kvalitet. Det ses at garagen har fået nyt tag, og at der er tilbygget et udhus mod vest, ellers fremstår garagen uforandret.
>
> Med hensyn til de nyere bygningsreglementer er der ikke længere et selvstændigt kapitel vedrørende fx garage bygninger. Dette betyder dog ikke at en garage skal opfylde samme krav, som en beboelsesbygning. Det helt overordnede krav fremgår af kap. 4.1 stk. 1, hvoraf det fremgår at bygninger skal opføres så der opnås tilfredsstillende forhold iht. bygningens funktion.
>
> Med de nye bygningsreglementer (efter 2008) har han tilstræbt en forenklet byggesagsbehandling, men det kan ikke antages, at der i de nye reglementer er tilstræbt en skærpelse vedrørende byggetekniske krav til sekundær bebyggelse under 50 m2. En garage skal fortsat kun kunne opfylde sin funktion som garage."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. 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.
>
> Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
> …
> **16. Udvidet dækning**
> Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:
>
> **16.1** Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. 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."

Ankenævnet *for* Forsikring

12. 92159

Nævnet udtaler:

Klageren har anmeldt, at der er fugtskader og ulovlige bygningsindretninger vedrørende loft, vægge og gulvkonstruktion i garagen på den forsikrede ejendom. Garagen har tagpaptag, tagkonstruktion med isolering, loft med spredte forskallingsbrædder og overliggende banevaredug, mure af pudsede gasbetonblokke, indvendige pudsede forsatsvægge af træfiberplader med isolering og støbt betondæk med epoxybelægning. Der foreligger ikke sikre oplysninger om, hvornår garagen er opført, men klageren har anført, at garagen er blevet renoveret af tidligere ejer i 2008.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 13/3 2017 fremgår det, at paptaget er revnet flere steder og er utæt. Der ses underliggende fugtskader på vægge. Selskabet har i mail af 18/4 2018 anerkendt at dække ny tagpapbelægning samt tagbrønd, ny inddækning ved to tagvinduer og kant rundt samt reparation af fugtskadet loft og vægge indvendigt i garagen.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 16/6 2017 fremgår det, at der er højt fugtindhold i betonen. Der ses afskallende gulvmaling og tegn på tidligere reparationer heraf. Konsulenten vurderer, at årsagen er opstigende fugt, men at afskalningerne ikke har praktisk betydning. Af notatet fremgår det videre, at fugtmålinger viser stort fugtindhold i vægge, og der forekommer stedvis råd. Konsulenten vurderer, at de indvendige, fugtige organiske vægge er en uhensigtsmæssig konstruktion og bør fjernes, og hvis de skal genmonteres, er det nødvendigt at etablere fugtsikring. Ellers kan den bagvedliggende mur males.

Klageren har fremlagt råd- og svampeanalyserapport af 5/7 2017, hvoraf det fremgår, at der er nedbrydning forårsaget af overfladeråd samt træmisfarvende svampearter i bundrem mod sokkel i garage, hvilket i forsikringsmæssig henseende skal karakteriseres som råd.

Klageren har indhentet notat af 10/7 2017 fra et byggefirma, hvori det hedder, at der er sket vandindtrængen fra utætheder i paptaget. Der ses vand på loftbrædder, og isolering og OSB-tagplader er gennemvåde. Der er ikke udført ventilation i tagkonstruktionen. Skillevæg har misfarvninger af pudsoverfladen, og der måles 17 % træfugt, men der ses ingen nedbrydning. For-

satsvægge på ydervægge er udført uden ventilation. Der ses 100 % træfugt på bundrem, og der er begyndende råd i konstruktionen.

Selskabet har ved mails af 3/9 2017 og 12/10 2017 tilbudt klageren at tage lofter ned, da der er konstateret skade på disse samt våd isolering, og opsætte ny, tilsvarende loftskonstruktion. Selskabet har videre tilbudt at nedtage forsatsvægge og udføre maling af ydervægge. Selskabet har anført, at det savner mening af genetablere forsatsvægge, hvis ikke der udføres fugtsikring, og selskabet har afvist at dække for fugtsikring. Selskabet har tilbudt at opsætte nye forsatsvægge, hvis klageren selv iværksætter fugtsikring. Selskabet har afvist at yde dækning for etablering af kapillarbrydende lag og isolering i terrændæk samt for forhold vedrørende gulvet i øvrigt. Selskabet har afvist, at entreprisetilbuddet på 357.764 kr., som klageren har indhentet, kan lægges til grund for erstatningsopgørelsen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at han har krav på yderligere forsikringsdækning end anerkendt af selskabet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har for så vidt angår tagkonstruktion og lofter blandt andet lagt vægt på, at selskabet har anerkendt dækning for udbedring af utæt tagpapbelægning og udskiftning af de underliggende trækonstruktioner og isolering, der var opfugtede som følge af vandindtrængen. Nævnet lægger således til grund, at selskabets dækningstilsagn også angår udskiftning af OSB-plader i tagkonstruktionen i det omfang, disse er vandskadet. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at tag- og loftkonstruktionens opbygning i sig selv kan anses for en skade i en garagebygning af pågældende type og alder, eller at mangelfuld ventilation har været årsag til skader. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at forbedre bygningens konstruktion.

For så vidt angår forsatsvægge finder nævnet, at den omstændighed, at der ikke er udført fugtsikring af gulv og vægge, ikke er et forhold, der adskiller sig fra forholdene i andre tilsvarende bygninger af samme alder. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at udføre fugtsikring. Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har lagt til grund, at den eksisterende forsatsvægkon-

struktion er uhensigtsmæssig og bør fjernes, når der ikke er udført fugtsikring. Nævnet kan på den baggrund ikke kritisere selskabets dækningstilbud, idet nævnet lægger til grund, at tilbuddet omfatter udbedring af den rådskadede bundrem.

Nævnet har for så vidt angår gulvkonstruktion blandt andet lagt vægt på, at klageren efter nævnets vurdering ikke ved sagkyndige erklæringer eller fotos har bevist, at der forekommer afskalninger mv. af epoxybelægningen i et omfang, som overstiger almindeligt vedligeholdelsesarbejde, og som kan anses for en skade i forsikringens forstand i en bygning af pågældende karakter. Nævnet finder, at det heller ikke er bevist, at terrændækkets konstruktion adskiller sig nævneværdigt fra konstruktionen i andre tilsvarende bygninger af samme alder og af den grund kan udgøre en skade.

Nævnet finder, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der forekommer ulovlige bygningsindretninger i garagen, som kan berettige til forsikringsdækning over forsikringens udvidede dækning. Der foreligger ikke udtalelser til støtte herfor fra de kommunale myndigheder, der er tilsynsmyndighed i forhold til bygningsreglementet. Nævnet bemærker, at det desuden fremgår af punkt 16.1. i forsikringsbetingelserne, at det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand