Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. december 2018 blev i sag nr. 92483:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring.

Den forsikrede ejendom er et kædehus opført i 1962. Forsikringen er tegnet på baggrund af en tilstandsrapport af 2/2 2015. Klageren overtog ejendommen pr. 1/4 2015.

I klageskema af 24/4 2018 til nævnet samt i vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

> "Tryg henviser skaden til en K3 i tilstandsrapporten (lægte ved værelse). En fugtrapport fra DMR Skimmel viser at fugten dog findes flere steder langs hele den sydvendte mur og vurderer desuden at skaden har været tilstede før ejerskifte. I tilstandsrapporten står at bagmuren ikke er opfugtet. Var tilstandsrapporten ordentligt udført ville en så omfattende fugtindtrængning være identificeret. Tryg her gennem hele forløbet vurderes sagen op mod forhold og afgjorte sager der ikke har haft direkte relevans til skadeårsagen. Derfor har sagen stukket sig over ca. et år, hvorfor skaden har spredt sig og nu kræver et destruktivt indgreb for bl.a. at fjerne den skimmel, der er bag tapetet. Det drejer sig om ca. 25m2, indvendigt, langs den sydvendte væg. Den lange sagsgang har betydet at vi har været igennem vinterperioden. Her har den øgede fugt i muren forårsaget frostsprængninger på mange sten og fugerne. Både sten og fuger kræver udskiftning. Det er over et areal på ca. 40 m2.
>
> Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
> Dækning af skader udvendigt og indvendigt, inklusiv den destruktive proces og renoveringen heraf.

Selskabet har i brev af 10/7 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**2.0 kort indledning**
Klageren ønsker dækning for opfugtning af den sydvendte mur over klagerens ejerskifteforsikring.

Klageren overtog ejendommen den 1. april 2015, og tegnede med ikrafttræden samme dato en ejerskifteforsikring med betingelser 1205 hos os.

Forsikringen er tegnet for en femårig periode, og med en selvrisiko på 5.000 kr. af ethvert forhold.

Til grund for tegningen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 2. februar 2015, fremlagt af klager.

3.0 Kort sagsfremstilling
Klageren anmelder den 14. april 2015 og den 5. maj 2015 en række forhold vedrørende fugt i ejendommen, og disse forhold afvises mundtligt, da der ikke er tale om forhold, der opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Forholdene anmeldt den 14. april 2015 blev besigtiget af taksator og mundtligt afvist af samme.

Den 30. december 2015 anmeldte klageren telefonisk, at der trængte vand ind ved væg.

Vores taksator besigtigede ejendommen den 4. januar 2016, og samme dag sendte taksatoren en mail, hvori vi meddeler, at forholdene ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade, samt at der i tilstandsrapporten var tilstrækkelige advarsler i relation til problemstillingen, samt årsagen til opfugtningerne.

Ud fra de foreliggende oplysninger, samt billederne kan det konstateres, at klageren i perioden fra denne afvisning, og indtil anmeldelsen af forholdene den 26. april 2017, har ladet overdækningen nedtage, og murværk i dette område udbedre.

Dette arbejde er udført af klagerens egne håndværkere og uden selskabets indblanding.

Via kommunens byggesagsmappe på Weblager kan det konstateres, at klageren den 15. marts 2017 har ansøgt kommunen om tilladelse til en større ombygning af ejendommen. Denne ombygning indebærer blandt andet, en total ændring den sydvendte facade.

Den 26. april 2017 anmeldte klageren telefonisk, at der var konstateret skimmel på sydvendt væg i stueetagen.

Efter besigtigelse af ejendommen sender vores taksator den 4. maj 2017 et brev til klageren, og i dette brev meddeles det, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Den 17. maj 2017 modtog vi en mail fra klageren, og i denne mail gjorde klageren indsigelser mod den trufne afgørelse.

Vi besvarede denne henvendelse den 14. juni 2017, hvor vi fastholdt, at forholdet ikke var omfattet af den tegnede forsikring, blandt andet fordi, vi vurderede, at der var kuldebroer, der er almindeligt forekommende i bygninger af samme alder.

Dagen efter modtog vi en ny mail fra klageren, hvori klageren stillede yderligere spørgsmål til den trufne afgørelse.

Mailen blev forelagt taksator for vurdering, og da der efter dennes opfattelse ikke var nye oplysninger i mailen, blev sagen revurderet af en anden sagsbehandler, der den 5. juli 2017 fastholdt afgørelsen, og i den forbindelse henviste til kendelse nr. 85037.

Den 1. august 2017 modtog vi en mail fra klageren, og i denne mail rettede klageren igen en række spørgsmål vedrørende vurderingen. Mailen blev sendt til taksator til kommentar, hvilket vi underrettede klageren om den 29. august 2017.

Samtidig anmodede vi klageren om at fremsende dokumentation for klagerens vurdering af forholdet.

Den 4. september 2017 modtog vi en mail fra klageren, hvor klageren fastholdt, at der var tale om byggesjusk, samt at forholdet burde være omfattet af forsikringen.

Denne henvendelse besvarede vi den 12. september 2017, hvor vi fastholdt, at der ikke var nye oplysninger i sagen, samt at den tidligere fremsendte kendelse har præjudiciel betydning for sagen.

Den 25. september 2017 modtog vi en mail fra klageren og i denne anfører klageren, at sagen skulle have været forelagt DMR, der skulle være af den opfattelse, at der ikke er tale om kuldebrosproblemer.

Vi besvarede henvendelse den 4. oktober 2017, og i denne mail anmodede vi om kopi af udtalelsen fra DMR, og samme dag modtog vi vurderingen, samt en række nye fotos. Vi forelagde oplysningerne for vores taksator, der var af den opfattelse, at der ikke var nye oplysninger, der kunne medføre en ændret holdning til sagen.

På den baggrund valgte vi, at lade ejendommen besigtige af en anden taksator, der besigtigede ejendommen den 23. november 2017, og samme dag udarbejdede en ny taksatorrapport.

Den 15. december 2017 sendte vi en ny afgørelse til klageren, og i denne afgørelse fastholdt vi, at der ikke var tale om en dækningsberettigende skade. Endvidere meddelte vi klageren, at da denne havde forsøgt at udbedre de bemærkninger, der var i tilstandsrapporten vedrørende facaden, og da det ikke kan afvises, at denne udbedring har medført forholdene, fandt vi det ikke dokumenteret, at det nuværende forhold var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Yderligere henviste vi til, at klageren via anmærkningerne i tilstandsrapporten var advaret om risiko for opfugtning af vægge i tilstandsrapporten.

Den 3. januar 2018 modtog vi en ny mail fra klageren, og i denne mail satte klageren spørgsmålstegn ved afgørelse i relation til opfugtet isolering.

Denne henvendelse besvarede vi den 24. januar 2018, hvor vi fastholdt de tidligere trufne afgørelse, og samtidig henviste til vores klageafdeling.

Den 28. marts 2018 modtog vi en ny mail fra klageren, hvori klageren oplyste, at han ønskede at klage over afgørelsen, og samtidig oplyste, at der var udarbejdet en rapport vedrørende forholdet.

Endvidere modtog vi den 6. april 2018 nogle yderligere oplysninger til vurdering af sagen.

Vores klageansvarlige afdeling besvarede klagerens henvendelse den 7. maj 2018, og i denne besvarelse fastholdt vi, at der ikke var tale om en dækningsberettigende skade.

Herefter blev sagen indbragt for nævnet.

Ejendommen
Der er tale om en traditionelt opført kædehusbebyggelse fra 1962.

Tilstandsrapporten
Af tilstandsrapporten fremgår følgende af betydning for sagens vurdering

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K3	Ved den påskruet lægte på murværket, til overdækningen, mod haven er der huller i murværk og underliggende murværk er opfugtet og enkelte sten er frostskadede.
	K2	Bagmure har flere steder meget løstsiddende puds samt enkelte revnedannelser. Ses især mod haven og mod vest. I soveværelset og køkkenet er der mørke fugtlignende aftegninger på vægge enkelte steder. Note: Ved eftersynet kunne ikke måles forhøjet fugtindhold i bagmure.
	K2	Mod øst har ydermuren revnednannelse og en del porøse og udfaldne fuger.
	K2	Lodret fuge langs murværk ved det sydvestlige hjørne har revnedannelse.
	K1	Mod nord, syd og vest har murværk stedvis revnedannelser og lidt fugeudfald samt enkelte frostskadede sten. Enkelte områder er repareret og med anden farve på mursten.

Hvad dækker forsikringen.
I betingelsernes pkt. 3.1 er en dækningsberettigende skade over ejerskifteforsikringen nærmere beskrevet.

Af pkt. 3.4 fremgår det, at forholdet skal være til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Under pkt. 5, er der en række undtagelser for dækningen, og jeg skal i den forbindelse henlede nævnets opmærksomhed på punkterne 5.1(nævnt i tilstandsrapporten), 5.2 (tilsidesættelse af offentlige forskrifter) og 5.9 (forhold, der skyldes manglende udbedring).

Vores vurdering

Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at klageren overtog ejendommen den 1. april 2015.

Klageren har anmeldt en række forhold omkring fugt i ejendommen, der alle er blevet afvist mundtligt af taksator eller sagsbehandler inden klageren den 30. december 2015 anmeldte fugt i den del af facaderne, der er relevant i nærliggende sag.

Ved besigtigelsen af forholdet anmeldt den 30. december 2015 kunne vores taksator måle en lettere opfugtning af den indvendige mur bag det sted, hvor der tidligere havde været en overdækning.

Årsagen til denne opfugtning var, at der ved den påskruede lægte var huller i murværket, samt de øvrige forhold, der ligeledes var nævnt i tilstandsrapporten. På den baggrund blev forholdet afvist.

Det kan af denne rapport endvidere udledes, at klageren mere end 8 måneder efter overtagelsen af ejendommen, ikke havde udbedret de forhold vedrørende facaden, der var nævnt i tilstandsrapporten.

Forholdene nævnt i tilstandsrapporten blev forsøgt udbedret af kundens håndværker på et tidspunkt efter besigtigelsen den 4. januar 2016, men det kan ikke afvises, at denne sene udbedring af forholdene kan have haft indflydelse på nærværende sag.

I henhold til betingelserne for forsikringen pkt. 5.9 dækker forsikringen ikke følgeskader, der skyldes forhold, som sikrede burde have udbedret på baggrund af oplysninger i tilstandsrapporten, og derved havde forhindret at skaden opstod.

Ved besigtigelsen den 23. november 2017 kunne vores taksator måle højere fugtværdier end de der blev målt ved besigtigelsen af forholdet anmeldt den 30. december 2015. Dette indikerer efter vores opfattelse, at den udbedring af forholdene nævnt i tilstandsrapporten ikke har været hensigtsmæssige eller ikke er udført på en korrekt måde.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at vi ikke har været rekvirent af denne udbedring, og derfor ikke kan hæfte for resultatet af udbedringen.

Herudover fremgår det af side 1 af DMR rapporten under resume, at undersøgelserne har fastslået, at ydervæggen mod syd er opfugtet som følge af murværkets dårlige tilstand og kondensdannelser ved tidstypiske kuldebroer.

Rapporten har således i sit resume ikke påvist, at der var forhold, der afveg fra tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, snarere tværtimod.

Ud fra de foreliggende oplysninger, herunder rapporten fra DMR finder vi det ikke dokumenteret, at det konstaterede afviger fra, hvad der kan konstateres ved tilsvarende intakte ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand i et sådant omfang, at bygningens byggetekniske værdi og brugbarhed er nævneværdigt nedsat.

Eller med andre ord finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Af rapportens side 3 fremgår det endvidere, at klageren påtænker at foretage en renovering af facaden mod syd, samt opføre en tilbygning ved den syd/østlige del af huset. Facaderenoveringen vil omhandle en komplet udskiftning af formuren ved facaden mod syd. Dette fremgår endvidere af kommunens byggesagsmappe, der er fundet via Weblager.dk.

Ud fra dette er det vores opfattelse, at klageren ikke har lidt et dækningsberettigende tab i relation til facaden og bagmuren, idet der er tale om planlagt udskiftning/ændring af hele facaden.

En ejerskifteforsikring skal ikke dække omkostninger til arbejde, der er planlagt forud for anmeldelse af et forhold.

Vedrørende skimmelsvamp
Skimmelsvamp kan i sig selv udgøre en dækningsberettigende skade på en ejerskifteforsikring, men det forudsætter, at skimmelsvampen på overtagelsestidspunktet havde en sådan udbredelse og intensitet, at ejendommen ikke kunne anvendes til beboelse.

Henset til, at klageren har kunnet anvende ejendommen som beboelse i flere år, finder vi det ikke dokumenteret, at dette er tilfældet i denne sag.

Sammenfattende er det fortsat vores opfattelse
• At klageren ikke har påvist, at der er tale om et forhold, der opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.
• At forholdet kan relateres til den sene udbedring af de forhold, der var nævnt i tilstandsrapporten
• At forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, der blandt andet har K3 anmærkninger vedrørende facaden
• At vi ikke hæfter for den udbedring af anmærkningerne, der er foretaget, samt at det ikke kan afvises, at udbedringen ikke har været korrekt planlagt eller udført.
• At klager havde planlagt at udskifte facaden, inden nærværende sag blev anmeldt til os, og at forsikringen ikke dækker omkostninger til planlagt arbejde.
• At skimmelsvampen på overtagelsestidspunktet ikke havde en sådan intensitet og udbredelse, at ejendommen ikke kunne anvendes til beboelse, og at skimmelsvampen derfor i sig selv ikke udgør en dækningsberettigende skade.

Afslutningsvis henledes nævntes opmærksomhed på dansk rets almindelige bevisbyrderegler, hvorefter det er kravstiller, der skal dokumentere, at kravet er berettiget. I relation til forsikringer er denne regel lovfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22.

Vi finder ikke, at klageren har løftet denne bevisbyrde.

Klageren har i mail af 4/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

"**Svar fra klager - 04.09.2018**
Tryg ønsker at koble skaden sammen med en K3 ved en tidligere påskruet lægte. Fugtmålingsrapporten viser at skaden er langt mere omfattende og ikke direkte tilknyttet denne K3´er. Det viser sig ved forhøjede fugtmålinger og forekomsten af skimmelsvamp langs den sydvendte mur i den anden ende af huset og på planer over og væk fra den påskruede lægte. Derved kan skaden ikke

ledes tilbage til den K3´er Tryg henviser til. Der er derimod tale om forhold, der ikke findes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Nævnt i DMR rapporten (f.eks. bilag 2) er omfanget meget større end den K3 Tryg henviser til og har været tilstede før vi overtog huset (DMR rapport side 2 under konklusion). Omfanget er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Da det ikke er nævnt i tilstandsrapporten er vi fra vores side naturligvis heller ikke bevidste om at det er noget der kræver udbedring.

Ombygningen af formuren baseres udelukkende på baggrund af det store problem som skaderne er. Var skaderne der ikke, ville formuren ikke være en del af ombygningen. Herved er udskiftningen af formuren heller ikke en planlagt udskiftning og derfor en ekstra omkostning, hvorfor klager lider et dækningsberettigede tab. Ombygningen er søgt hos kommunen under devisen "rettidig omhu", da gode håndværkere skal bookes lang tid for opgaven tænkes igangsat i denne tid. Det skal nævnes at opgaven ikke er booket eller igangsat på nuværende tidspunkt men vi ønsker at have tingene på plads, så vi hurtigst muligt kan komme videre. Det viser sig nemlig at mens sagen kører fortsætter skaderne (i form at mørke plamager og fugt) at komme frem langs hele den sydvendte mur og tilstødende mure (i alt 3 tilstødende mure). Dette viser igen, at det ikke er den påskruede lægte, fjernet primo 2016, der er årsag til skaderne.

Tryg mener at ombygningen er planlagt før indberetningen til dem men som de selv skriver er første indberetning, som er sagens udgangspunkt, indberettet i starten af 2015.

Ejerskifteadvokat fra Hjulmand og kaptain fortæller at forældelsesfristen som Tryg henviser til i deres mails, ikke er gældende.

Tryg nævner at det er deres opfattelse at udbedringen af forholdene nævnt i tilstandsrapporten ikke har været hensigtsmæssige eller udført på korrekt måde. Dette baseret på en fugtmåling den 23.november 2017 og den 30. december 2015. Efter vores opfattelse viser dette blot at det igen ikke er det udbedrede forhold (lægten) der er årsag til skaderne.

Tryg henviser til DMR rapportens resume og mener heri at det ikke er påvist, at der var forhold, der afveg fra tilsvarende bygninger. Her mener vi at det vil være naturligt at se rapportens konklusion, hvor vi også finder på side 2, at forholdet har været tilstede før vi overtog huset.

Vi mener ikke at Tryg har været grundige nok i undersøgelsen af denne sag og hurtigt forsøgt at lukke den. Hvilket også viser sig i vedhæftede sagsfremstilling fra Klager. Dette har ført til at skaden er blevet større end nødvendigt. Vi har i sagens proces bl.a. spurgt Tryg om hvilken dokumentation de ønsker for at vurdere sagen grundigt. Dette har Tryg ikke ønsket at svare på.

DMR rapporten viser at der har været forhold før vi overtog huset, der ikke har været nævnt i tilstandsrapporten. På baggrund af dette er der tale om en dækningsberettiget skade.

Selskabet har i brev af 10/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed giver indlægget anledning til følgende yderligere kommentarer.

Angående DMR rapporten finder vi ikke, at der i denne rapport er dokumenteret forhold, der afviger fra, hvad der kan konstateres ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Herudover finder vi fortsat, at udbedringen af K3 anmærkningen ikke er foretaget rettidigt, samt at udbedringen ikke er foretaget optimalt. Vores taksator har i Bilag V. gengivet på hvilke områder udbedringen ikke er hensigtsmæssig eller mangelfuld.

Vedrørende den ansøgte ombygning kan det konstateres, at klager udover at opføre en tilbygning, dels agter at udskifte døren, og dels agter at etablere et nyt vindue i facaden. Efter vores opfattelse har det formodningen mod sig, at man vil foretage en så omfattende ombygning af ejendommen, uden at ændre på facaden.

En ændring af facaden er derfor en del af det planlagte arbejde, der er søgt tilladelse til.

Som nævnt fastholdes det tidligere anførte i sin helhed, og vi må fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning i denne sag.

Til dette har klageren fremsendt mail af 19/9 2018, hvori det bl.a. er anført:

"Angående DMR rapporten finder vi at der er dokumenteret forhold, der ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, hvilket har ført til skaden på hele den sydvendte væg. Tryg ønsker udelukkende at forholde sig til skaden ved lægten, som ikke er grund for hele skadens omfang. Da Tryg ønsker at afvise sagen vil de derfor heller ikke forholde sig til skadens omfang men udelukkende referere til skaden ved lægten.

Udbedringen af K3 anmærkningen er foretaget rettidigt, som nævnt i tidligere svar og udbedringen er optimal. Dette ses bl.a. på baggrund af at der flere steder rundt om huset er foretaget samme udbedringer (bl.a. nye fuger) af samme murer. Her er der ingen problemer, som fugtmålinger gennem hele forløbet også viser. Hertil henviser Tryg til et bilag V, der angiveligt viser hvor taksator mener udbedringen ikke er hensigtsmæssig. I bilag V ses en pil på murværket og en beskrivelse af for meget syre til afsyring, ud fra det markerede område, og at det leder til mere indtrængen af vand. Området som taksator henviser til er bare ikke en del af udbedringen af den K3 (lægten) som Tryg ønsker at knytte skaden til men viser hvor Ejeren selv har åbnet op for at undersøge årsagen til vandindtrængningen. Dette er gjort efter omfugning og på baggrund af dialogen med Tryg i et forsøg på at finde skadesårsagen. Dialogen og billeder af hvor ejeren åbner op efter omfugning ses bl.a. i bilag 'Sagsfremstilling – Klager', side 14 og 15. Konklusionen var i dette tilfælde en dårlig udført skiftning af mursten, kort tid før Ejer overtager huset, hvor isoleringen er helt væk og mørtel er presset ind mellem formur og bagmur ved fugning (se igen billeder på side 14 og 15). Altså ikke i overensstemmelse med byggeskik på udbedringstidspunktet.

Ved lukning af dette hul er der ikke anvend syre til afsyring og den film som taksator henviser til er rester af den mørtel der er tørret af på muren. Dette viser igen at taksator ikke vurderer korrekt. Faktisk vurderes der ikke engang på udbedringen af K3´eren men på noget helt andet hvor der ikke engang er anvendt syre.

Det beskriver heller ikke hvorfor skaden er over hele væggen, som beskrevet i DMR rapporten.

Tryg nævner i deres svar at de har en opfattelse af, at Ejer forventer at ændre hele den sydvendte facade på baggrund af en udskiftning af havedøren, tilførelse af et vindue på 2 m2, samt en tilbygning, der arealmæssigt er lille ift. hele den sydvendte væg. I realiteten en omfattende renovering og udskiftning af en ca. 50m2 stor ydervæg med tilhørende isolering, bindere og risiko for skade på bagmur mv. Det er efter vores mening forsikringsselskabets useriøse forsøg på at lede dækningsansvaret væk. En ændring af muren er ikke en del af ombygningen og heller ikke en del af det planlagte arbejde.

Ud fra ovenstående og materialet til sagen mener Ejer at der er tale om en dækningsberettiget skade.

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

Af selskabets taksators notat af 17/7 2015 efter klagerens første anmeldelse af fugtproblemer i 2015 fremgår blandt andet:

```
System: ERST   Akt.type: SBNO +  Akt.dato: 17-07-2015  Låsning:    +
Udfyld nedenstående hvis indbakkesag ønskes
Indbakke:    +  Deadline:             Modt.type:    +  Modtagerid:          +

Tekst                                                 1   til 5   af  5
Kunden fik ved min besigtigelse den 27. april 2015 et mundtlig afslag på
dækning af skaderne. Jeg hjalp ham endviderenogle fugtmålinger i skabet i
soveværelset som viste sig at være gamle skader efter et utæt tagnedløb.
Kunden stillede sig tilfreds med afvisningen
"6TEU
```

Af mail af 4/1 2016 fra selskabets taksator til klageren fremgår blandt andet:

"I anmelder følgende forhold:
1. I har observeret fugtophobninger i indervæggen i området omkring terrassedør mod øst.
2. I kælderhjørnet mod nord/øst er der observeret vandindtrængning i vejr med slagregn.
Til afgørelse af sagerne henledes der til tilstandsrapporten.
…
ad. 1.
Der kunne ved besigtigelsen måles fugt i indervægge omkring terrassedøren, som må henføres til det udvendige murværk over- og omkring terrassedøren.

I tilstandsrapporten er dette nævnt som en K3'er. Vi vil anbefale, at i får området omkring tidl. 'lægte' omfuget således vandindtrængning stoppes hurtigt muligt.

Jeg vil dog ikke anbefale, at i udføre udvendigt murerarbejde i frostvejr. Eventuelt indvendige malerreparationer bør vurderes, når indervægge er udtørret.

Det er vigtigt, at man ved omfugning sørger for, at der er 100% vedhæftning med eksisterende facadesten, for at undgå svindrevner. Man kan med fordel bruge en hæftegrunder, således der op-

nås optimal vedhæftning. Ved endt omfugning kan facaden eventuelt imprægneres, således den er mere modstandsdygtig over for vandindtrængning.

ad. 2
I har konstateret vandindtrængning i kælder mellem sokkelpap og facademur i det nord-/østlige hjørne. I tilstandsrapporten er der generelt nævnt, at facaden er med stedvise revnedannelser og lidt fugeudfald. Det kan i perioder med slagregn, medføre at der kan trænge ekstra meget vand ind i facaden. Det skal lige for god ordens skyld lige nævnes, at der i perioder med slagregn altid vil trænge vand ind i en facade. I jeres tilfælde, vil slagregnen have betydelig nemmere ved at trænge ind i murværket, da det er med revner og fugeudfald.

Sammenholdt med det nævnte murværket, og at facadestenen er en cellesten gør, at vandet kan løbe fra sten til sten og videre ned til sokkelpappet og derfra ind i kælderen.

Min vurdering
Da begge forhold kan henføres til tilstandsrapporten, kan vi desværre ikke gå ind i sagen.

Samtidig vurdere jeg ikke, at jeres murværk adskiller sig væsentlig fra andre bygninger i samme område og alder.

I oplyste ligeledes, at flere i området har fået renoveret deres facader, for netop at undgå fugtproblemer i murværket.

Vi betragter hermed sagen som afsluttet."

Af brev af 4/5 2017 fra selskabets taksator til klageren fremgår blandt andet:

"Med henvisning til min besigtigelse af ejendommen på ovenstående adresse, sammen med jer, vender jeg hermed tilbage til sagen.

Afgørelse I Jeres skade
Vi har modtaget Jeres anmeldelse, hvor I beskriver
1. At der er skimmel på sydvendt væg i stueetagen.
Forsikringen er med en selvrisiko på 5.000,-- kr. pr. skade

Omfang
Jf. punkt 1
Ved besigtigelse kunne der konstateres mørke pletter langs gulv i opgang og værelse.

Pletterne kan skyldes små kuldebroer i hulmur, muligvis pga. af mørtelklatter i hulmur, som forbinder formur og bagmur. (Sket under opførsel)

Indvendig mur er malet med en diffusionsåben maling, hvilket gør at fugt pletterne trænger gennem malingen og viser sig på indv. side.

Huset er opført som tilsvarende intakte bygninger af samme alder 1962, hvor man ikke have så stor fokus på isolering og kuldebroer.

Forholdet afvises, da forholdet er tilsvarende andre huse af samme alder.

Aftaler
Sagen afsluttes hermed."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 23/11 2017 fremgår blandt andet:

"**Årsag til skaden**
Denne sag er en revurdering og omfatter et tidl. forhold, som er behandlet af [anden taksator]. Efter nærmere gennemgang af sagen har jeg d. 30.12.2015 sendt FT et afslag på fugtophobninger af inder-/ydervægge mod syd. (se min mail).

FT anmelder så i 26.04.2017 tilsvarende forhold. Denne gang sender vi så [anden taksator] på sagen, som åbenbart ikke kender historikken fra vores side.

Omfanget af skaden
Da jeg ankommer til adressen opdager jeg at jeg har været her tidl. hvilket FT bekræfter.

Jeg spørger så ind til FT om de har fået fjernet den 'lægte' udbedret revnede og frostskade facadesten samt fjernet den facademaling – som var oplyst som en K3 i TR og ud fra min tidl. vurdering en direkte skadeårsag til fugtophobninger (se mail).

FT har forsøgt udbedring af tidl. K3 –K1 med udskiftning af facadesten samt mørtelfuger.

Ud fra en visuelt bes. af det udførte arbejde kan jeg konstatere, at der ved afsyring er **anvendt for meget saltsyre, hvilke skader mørtelfugen. Ved for meget saltsyring af en** facade giver det faktisk risiko for at mørtelfugen suger mere vand en normalt.

Ligeledes ses der stadig mindre revner i overgangen mellem liggefuge og underkant mursten, hvilke gør at hulmuren tilføres vand.

Ved min første bes. i dec. 2015 kunne jeg konstatere mindre fugtophobninger på ydervæggen ud mod haven, hvilke stammer fra de anførte K1 – K3 som er på facaden.

I dag er samme ydervæg voldsom opfugtet, hvilke blot bekræfter at de tidl. K1-K3 har forårsaget følgeskader, som ikke er blevet udbedret inden udbedring af murværket.

Ved opførelse af denne type bygninger fra 60'erne er det ikke unormalt, at der i hulmuren ses mørtel- og stenrester, der forårsager at det vand der løber på bagsiden af ydermuren kan forårsage mindre fugtophobninger på indervægge. Ligeledes ses ofte lokalt fugtophobninger, forårsaget af at murbinderne da de typisk ligger med bagfald – altså at vand kan løbe via murbindere ind i bagmuren.

Hvis et murværk fra 60'erne er med revnede og udfaldne fuger kan det så forårsaget at hulmuren tilføres mere vand end der kan afgives. Altså vil fugtophobningen være større end fordampningshastigheden og en fugtgennemtrængning til bagmuren vil være uundgåeligt.

Den byggesagkyndige har oplyst, at der ikke kunne måles fugtophobninger i køkken og soveværelse ved besigtigelse d. 31.0.2015 – altså må det konkluderes, at der på daværende tidspunkt ikke kunne registreres nogen form for følgeskader men det sker først efter overtagelse og forværres, da FT ikke undersøger hulmuren inden en delvis udbedring.

Ud fra en samlede betrækning af sagen er det derfor min opfattelse, at skader som K1 og K3 har forårsaget at hulmuren/isolering er opfugtet og på sigt giver fugtophobninger til bagmuren som i dette tilfælde. Da fugtindholdet i hulmuren har stået på i længere periode, betyder det at hulmuren/isoleringen ikke kan udtørre da facademuren konstant tilføres vand.

Ligeledes har den nederste del af facademuren (ca. 2 meter) vært forseglet med plastmaling, som gør at hulmuren ikke kan udtørre i samme hastighed som den tilføres fugt.

Skaden er uundgåelig og typisk følgeskader for de forhold der er nævnt i TR.

Af fugt- og skimmelundersøgelse af 3/4 2018 udfærdiget af DMR og indhentet af klageren fremgår blandt andet:

"**Fugt- og skimmelundersøgelse, …**
… Undersøgelsen er gennemført den 22. februar 2018.

Baggrund
Ifølge det oplyste, har nuværende husejer overtaget huset i 2015. Ved overtagelsen blev huset gennemrenoveret indvendigt, hvilket blandt andet indebar, at alt gammelt tapet og maling mv. blev fjernet, løst puds blev udbedret, og der blev opsat filt og malerbehandlet.

Husejer har desuden foretaget delvis omfugning og udskiftning af ødelagte facadesten mod syd.

Nu oplever husejer problemer med fugt i ydervæggen mod syd, og ved en skillevæg mellem et værelse og gangen. Indvendigt er der problemer med plamager/misfarvninger på de pågældende vægge, og udvendigt sker der frostsprængninger af murværket.

Forud for vores besigtigelse er følgende dokumenter udleveret og gransket vedrørende sagen:
• Tilstandsrapport H-15-02823-0026, dateret 02.02-2015.
• Sagsfremstilling fra perioden 26.04-2017 til 24.01-2018 inkl. diverse mailkorrespondance (sammenfattet af husejer).
• Diverse billeder af murværk indvendigt som udvendigt.

Resume af vores undersøgelser
Nærværende bygningsundersøgelse fastslår, at ydervæggen mod syd er opfugtet som følge af murværkets dårlige tilstand og kondensdannelser ved tidstypiske kuldebroer.

Fugtforholdene har medført, at der udvendigt sker frostsprængninger af facadesten, mens der indvendigt opstår lokale misfarvninger på filt, ligesom der opstår skimmelvækst bag billeder der hænger på den fugtige væg.

Formål

Formålet med besigtigelsen var at undersøge og vurdere årsag(er) til plamager på den indvendige skillevæg mellem værelse og gang, samt at anvise nødvendig udbedringsvejledning. Herudover var formålet at undersøge og vurdere årsag(er) til skader på ydervæggen mod syd og anvise nødvendig udbedringsvejledning.

Registrering
Bygningsbeskrivelse
Der er tale om et traditionelt parcelhus, der, ifølge det oplyste, er opført i 1962, se foto 1-3.

Ejendommen er opført med hulmurede ydervægge, hvor formuren er opmuret i tegl og bagmuren i lecasten. Ydervæggene er opført på støbte uisolerede fundamenter, terrændæk og kælder.

Indvendigt er væggene pudsede, hvorpå der er opsat filt og malerbehandlet.

Gulve i boligen er overvejende udført som parketgulve på strøer. I enkelte lokaler er udlagt svømmende gulv som linoleumsfliser.
Tagkonstruktionen er udført med ensidig taghældning og dækket med tagpap. *Udvendigt (foto 3-6)*

Ved systematisk gennemgang af facaden mod syd kan det konstateres, at der er foretaget delvis udskiftning af facadesten og mørtelfuger. Murværket er lokalt malet gult, hvilket – ifølge det oplyste – er foretaget af den forhenværende ejer og i det område, hvor der tidligere har været en overdækket terrasse. Overdækningen har været fastmonteret på den sydvendte facade.

Der registreres frostsprængninger af facadesten i varierende omfang - såvel i nye som i gamle.

Indvendigt
Ydervæggen mod syd er i varierende grad opfugtet med 110 til >140 Gann digits (fugtigt til vådt). Opfugtningen blev registreret fra soveværelset og frem til og med stuen og værelset mod vest. Fodpaneler var ligeledes opfugtet i varierende grad fra 17 til 24 % træfugt. I tilknytning til de opfugtede områder på ydervæggen, kunne der i nogle områder konstateres misfarvninger, se foto 7-14.

Der registreres lettere afkøling af bygningsdele ved overgang mellem ydervæg og etageadskillelse, ved de udadgående hjørner samt i vindueslysninger. Dette er typiske områder, hvor der dels er udfordringer med geometriske kuldebroer, men også kuldebroer som følge af sammenbygning mellem de forskellige bygningsdele.

Skillevæggen mellem værelset mod syd/vest og fordelingsgangen - der støder op til ydervæggen mod syd - er opfugtet med 110 til >150 Gann digits (fugtigt til vådt). Opfugtningen måles fra ydervæggen mod syd og cirka hen midt på skillevæggen, og ligeledes fra gulvniveau og op til etageadskillelsen, se foto 15-17. Fugtmålinger af fodpanelet viser 14-17 % træfugt, hvilket er sædvanligt til lettere opfugtet. Ved randzonerne langs ydervæggen mod syd og skillevæggen er loftet på etageadskillelsen opfugtet med 100-120 Gann digits (fugtigt til meget fugtigt). Der registreres desuden skimmelvækst på bagsiden af en billederamme, der har hængt på den opfugtede skillevæg i gangen, se foto 18.

Øvrige tilgængelige bygningskonstruktioner fremstod med sædvanligt fugtindhold.

Ejendommen fremstod med sædvanlig opvarmning af lokalerne med 21-22°C.

Konklusion
Med baggrund i nærværende undersøgelsesresultater kan vi fastslå, at murværket ved facaden mod syd er i ringe stand.

Ydervæggen mod syd er i varierende grad opfugtet i strækningen fra soveværelset og hen til og med stuen på 1. sal/værelset mod syd/vest i stueplan. Ligeledes er skillevæggen mellem værelset mod syd/vest og fordelingsgangen i varierende omfang opfugtet. I tilknytning til de opfugtede vægge, er der i nogle områder ligeledes målt opfugtning af de tilstødende lofter og fodpaneler.

På det foreliggende grundlag vurderes årsagerne til opfugtningerne at være følgende forhold i kombination:
• Slagregn der trænger gennem formuren og ophobes i murværket.
• Opfugtning som følge af tidligere ringe/udfaldne mørtelfuger og frostsprængte facadesten.
• Konstruktionsbetingede forhold der leder fugt fra formuren og til bagmuren samt skillevægge via eventuelle faste bindere, massivt murværk ved gennemføringer, døre- og vinduer, etageadskillelser mv.
• Mørtel- og teglstenrester der leder fugt fra formuren og til bagmuren.
• Kondensdannelser på de kølige bygningsdele som følge af begrænset varmeisolering og tidstypiske kuldebroer.
• Vandindtrængning ved sammenbygninger som f.eks. den tidligere overdækning ved terrassen mod syd.
• Mørtelfuger der tidligere har været malet, har haft ringe muligheder for at sikre tilstrækkelig fordampning fra ophobet fugt i murværk og hulmur.

Tidspunktet for opfugtningen kan ikke fastlås med fuld sikkerhed, men jf. ovenstående skadesårsager, er det vores vurdering, at årsagerne til opfugtningen har været tilstede før ejerskiftet.

Anbefaling
Husejer har oplyst, at de påtænker at foretage en renovering af facaden mod syd, samt opføre en tilbygning ved den syd/østlige del af huset. Facaderenoveringen vil ifølge det oplyste omhandle komplet udskiftning af formuren ved facaden mod syd.

Nedenstående er vores anbefalinger til det videre forløb med facaderenoveringen og håndtering af de konstaterede fugtforhold.

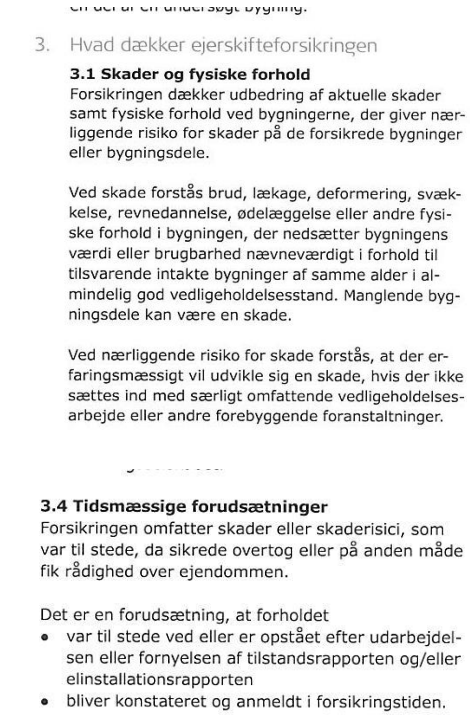
Forud for udskiftning af formuren ved facaden mod syd, er følgende fokuspunkter der bør undersøges nærmere og tages i betragtning ved genopbygningen:
• Omfanget af udmuringer ved vinduer og døre, etageadskillelser, faste bindere til overførsel af kræfter fra for- til bagmur skal undersøges nærmere, og den nye opbygning udføres så kuldebroer minimeres.
• Eventuelle faste bindere i tegl- eller lecasten mellem for- og bagmur ændres til stålsøjler og der udføres kuldebrosafbrydelse.
• Den nye teglsten og mørtelfuge der anvendes, bør vælges ud fra det synspunkt, at der vil være en stor påvirkning af slagregn på facaden. Det anbefales, at der i denne forbindelse rådføres med teglværk omkring valg af sten og mørtelfuge.

• Det kan med fordel overvejes - som et alternativ til ny formur i teglsten - hvorvidt det er muligt at genopbygge med trykfast isolering direkte på bagmuren, der afsluttes med facadepuds, teglskal, skifersten, eternitbeklædning eller anden type af regnskærm.

Håndtering af fugtforhold indvendigt:
• Årsager til de konstaterede opfugtninger skal i sagens natur elimineres.
• Arbejdsområderne sektioneres fra de øvrige lokaler i boligen med støvvægge og affald fra arbejdsområderne fjernes i lukkede plastsække.
• Fodpaneler, filt, maling, løst puds mv. fjernes fra de opfugtede områder, således der opnås en saneringsegnet overflade.
• De blotlagte vægge støvsuges grundigt med støvsuger med HEPA-filter.
• En opløsning af Hysan og vand opblandet 1:2 sprøjtes på de angrebne overflader med tryksprøjte, og overfladen bearbejdes grundigt med en nylon-børste indtil skimmelangrebet er løsnet fra overfladen.
• Den bearbejdede overflade skylles nu ren med Hysan opløsningen. Derved fjernes mest muligt skimmelmateriale og snavs fra overfladen.
• Bemærk at pudsede overflader er kraftigt sugende, hvorfor arbejdet bør ske i små etaper.
• Væggene affugtes til sædvanligt niveau.
• Når affugtning og skimmelsanering er udført med et tilfredsstillende resultat, kan væggene retableres konstruktivt og håndværksmæssigt korrekt.
• Afslutningsvis skal arbejdsområderne og adgangsveje grundrengøres ved støvsugning med HEPA-filter, udluftning og aftørring af støv.
Det er vores anbefaling, at der foretages supplerende destruktive indgreb til loft- og gulvkonstruktion langs de opfugtede vægge for nærmere undersøgelse af fugt- og skimmelforhold.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"



3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen

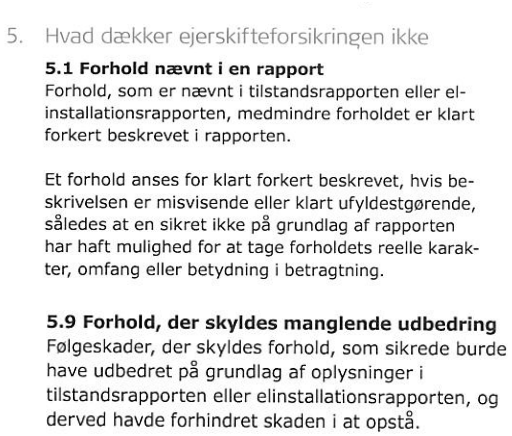
3.1 Skader og fysiske forhold
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.4 Tidsmæssige forudsætninger
Forsikringen omfatter skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog eller på anden måde fik rådighed over ejendommen.

Det er en forudsætning, at forholdet
- var til stede ved eller er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten og/eller elinstallationsrapporten
- bliver konstateret og anmeldt i forsikringstiden.



5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

5.1 Forhold nævnt i en rapport
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

5.9 Forhold, der skyldes manglende udbedring
Følgeskader, der skyldes forhold, som sikrede burde have udbedret på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, og derved havde forhindret skaden i at opstå.

Nævnet har fået forelagt fotos og plantegninger. Endvidere har nævnet fået forelagt materiale fra den kommunale sag om klagerens ansøgning om at opføre en tilbygning mv.

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at klageren overtog ejendommen, der er opført i 1962, den 1/4 2015. Ejendommen er opført med hulmurede ydervægge, hvor formuren er opmuret i tegl og bagmuren i lecasten. Ydervæggene er opført på støbte uisolerede fundamenter, tærrændæk og kælder. Indvendigt er væggene pudsede og beklædt med malerbehandlet filt.

I december 2015 anmeldte klageren fugtophobning ved i indervæggen omkring terrassedør i den sydvendte facade. Selskabets taksator kunne måle fugt i indervæggen, som han henførte til det udvendige murværk over og omkring terrassedøren. Forholdet blev afvist under henvisning til, at der i tilstandsrapporten med K3 var en anmærkning om, at der ved en påskruet lægte på muren var huller i murværket mv. Klageren iværksatte herefter en fjernelse af lægten og en udbedring af K3-skaden.

Den 26/4 2017 anmeldte klageren, at der var konstateret skimmel indvendigt ved den sydvendte facade. Selskabet foretog besigtigelse og afviste dækning under henvisning til, at der var tale

om tidstypiske konstruktionsbetingede gener i form af blandt andet kuldebroer, og at forholdet ikke udgjorde skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klageren indhentede herefter en fugt- og skimmelundersøgelse af 3/4 2018 fra DMR, hvoraf blandt andet fremgår:
"Konklusion. Med baggrund i nærværende undersøgelsesresultater kan vi fastslå, at murværket ved facaden mod syd er i ringe stand. Ydervæggen mod syd er i varierende grad opfugtet i strækningen fra soveværelset og hen til og med stuen på 1. sal/værelset mod syd/vest i stueplan. Ligeledes er skillevæggen mellem værelset mod syd/vest og fordelingsgangen i varierende omfang opfugtet. I tilknytning til de opfugtede vægge, er der i nogle områder ligeledes målt opfugtning af de tilstødende lofter og fodpaneler. På det foreliggende grundlag vurderes årsagerne til opfugtningerne at være følgende forhold i kombination:
• Slagregn der trænger gennem formuren og ophobes i murværket.
• Opfugtning som følge af tidligere ringe/udfaldne mørtelfuger og frostsprængte facadesten.
• Konstruktionsbetingede forhold der leder fugt fra formuren og til bagmuren samt skillevægge via eventuelle faste bindere, massivt murværk ved gennemføringer, døre- og vinduer, etageadskillelser mv.
• Mørtel- og teglstenrester der leder fugt fra formuren og til bagmuren.
• Kondensdannelser på de kølige bygningsdele som følge af begrænset varmeisolering og tidstypiske kuldebroer.
• Vandindtrængning ved sammenbygninger som f.eks. den tidligere overdækning ved terrassen mod syd.
• Mørtelfuger der tidligere har været malet, har haft ringe muligheder for at sikre tilstrækkelig fordampning fra ophobet fugt i murværk og hulmur.
Tidspunktet for opfugtningen kan ikke fastlås med fuld sikkerhed, men jf. ovenstående skadesårsager, er det vores vurdering, at årsagerne til opfugtningen har været tilstede før ejerskiftet."

Over for nævnet har klageren til støtte for, at forholdet udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand blandt andet anført, at der er fugtgener langs den sydvendte facade i videre omfang

end anført i tilstandsrapporten, at årsagen til opfugtningen har været til stede før han overtog ejendommen, at skaderne, herunder skimmelgenerne, hastigt forværres som følge af selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning, og at der nu er ca. 25 m2 skimmel indvendigt langs den sydvendte væg og ca. 40 m2 sten og fuger langs den sydvendte facade, der kræver udskiftning. Klageren har endvidere anført, at der også er skader på de to tilstødende mure til den sydvendte facade. Klageren har anført, at der er tale om forhold, der ikke findes ved tilsvarende ejendomme. Klageren har oplyst, at han som følge af skaderne har fået udfærdiget et projekt, hvor der opføres en ny sydvendt formur/facade og en tilbygning på en del af facaden. Den nye ca. 50m2 store formur er ifølge klageren nødvendiggjort af skaderne og er ikke en planlagt udskiftning.

Selskabet har afvist at yde dækning. Selskabet har blandt andet anført, at forholdene ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og at klageren 8 måneder efter overtagelsen endnu ikke havde fået udbedret K3 bemærkningen i tilstandsrapporten vedrørende den sydvendte facade. Selskabet har endvidere anført, at taksatoren ved sin besigtigelse den 30/12 2015 kun kunne måle en lettere opfugtning af den indvendige mur bag området ved K3 anmærkningen. Ved takseringen den 23/11 2017 kunne taksatoren måle højere fugtværdier end ved målingen den 30/12 2015, hvilket er indikation for, at udbedringen, som klageren havde fået foretaget, ikke har været korrekt eller hensigtsmæssig. Herudover fremgår det af DMR rapporten, at skaderne til dels er en følge af kondensdannelser som følge af tidstypiske kuldebroer og murværkets dårlige tilstand. Selskabet har yderligere bemærket, at klageren ikke har lidt et tab, da han forud for anmeldelsen den 26/4 2017 havde planlagt en ombygning af hele den sydvendte facade. Selskabet har i forbindelse hermed anført, at klageren blandt andet agter at udskifte døren og at etablere en nyt vindue i den del af den sydvendte facade, hvor der skal opføres en ny formur. Hvad angår skimmelsvamp har selskabet afvist, at klageren har godtgjort, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at fugtgenerne ved den sydvend-

te facade på overtagelsestidspunktet ikke udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at forholdene ikke var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren først ca. 1 år efter overtagelsen fik udbedret forholdet vedrørende en påskruet lægte med karakteren K3, hvilket må have bidraget til ophobningen af vand i murværket, og at det af tilstandsrapporten herudover med karakteren K1 fremgår, at murværket mod blandt andet syd stedvis havde revnedannelser og lidt fugeudfald, samt enkelte frostskadede sten.

Nævnet har i den forbindelse tillagt det vægt, at fugtgenerne efter de foretage fugtmålinger og visuelle beskrivelser at dømme er tiltaget betydeligt efter klagerens overtagelse af ejendommen og de partielle reparationer af ydermuren, som han har ladet udføre.

Endvidere har nævnet lagt vægt på, at det i DMR rapporten er anført, at fugtgenerne i ikke ubetydeligt omfang kan henføres til kondensproblemer som følge af konstruktionsbetingede kuldebroer mv, der er sædvanlige for ejendomme af samme alder som den forsikrede.

For så vidt angår det oplyste om, at klageren har planlagt at opføre en tilbygning på en del af den sydvendte facade, bemærker nævnet, at klageren, hvad angår denne del af facaden, ikke har godtgjort at have lidt et tab. Nævnet kan derfor heller ikke af denne grund pålægge selskabet at dække udbedring af skaden, vedrørende denne del af facaden.

Hvad angår skimmelsvamp, finder nævnet, at klageren på det foreliggende grundlag, at klageren ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var angreb af skimmelsvamp i et omfang, der isoleret betragtet udgjorde skade i ejerskifteforsikringens forstand.

20. 92483

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels