Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. februar 2019 blev i sag nr. 92687:

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 tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Hun overtog huset den 1/6 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 21/3 2017. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.: "**Bygningsbeskrivelse:**

…

Boligtype: *Dobbelthus* *Ejerbolig* **Ejendommen:**

Hustype: *Dobbelthus og enderækkehus*

Bygnr.	**Bygn.**	**Anvendelse**	**Opført år**	…	**Bebygget areal m2**	
					Total	Kælder
1	**A**	*Beboelse*	*1973*		*82*	*0*
1	**B**	*Overdækket terrasse*	*-*		*14*	*0*
2	**C**	*Udhus/skur*	*-*		*17*	*0*
3	**D**	*Udhus/skur*	*-*		*4*	*0*

…

B Overdækket terrasse

…

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle K1 Puds på ydermure har enkelte små revner i plade samlinger og ved vindue.
Note: Skaderne er af mindre omfang.

2.2 Beklædninger K1 Træbeklædning går for tæt på terræn med risiko for opfugtning.
Note: Der er ikke konstateret følgeskader ved besigtigelsen.

…

C Udhus/skur

…

2. Ydervægge

2. Ingen bemærkninger

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

		Ja	Nej
…			
1.	**Generelle oplysninger**		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? **11år**		
1.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen? **2006 - 2017**		
1.3	Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Huset er i perioden 2014-2015 blevet renoveret med følgende: Nye gulve, lofter, pudsede vægge indvendig Nyt køkken, bad, samt inventar, hårde hvidevarer** **Gulvvarme installeret i hele huset Udvendig er huset blevet vandskuret**	☒	☐
1.4	Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke? **Dele af ombygningen er udført som selvbyg, blandt andet maling samt opsætning af loftet.**	☒	☐
…			
3	**Yder- og indervægge / skillevægge**		
3.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvor?	☐	☒
3.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtpletter eller mug/skimmel på yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvor og hvornår?	☐	☒
3.3	Har du kendskab til, om at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒

…

Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring

…

2. Ydervægge

…

Træ	*B*
Formur – Træbeton med puds	*C*
Bagmur – Let pladekonstruktion	*C*"

I klageskema af 19/7 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:"**Kort redegørelse for sagen**
Ved køb af hus, bliver jeg oplyst om at renovering af alle bygningsdele er foretaget mellem 2013 og 2015. Ombygget er en gammel carport til et bryggerslignende rum uden opvarmning, hvor der er skabsopbevaring og vaskemaskine, tørretumbler, eltavle mm. Der er fugtindtrængning og råddannelse på indersiden af væggene under vindue, som følge af revner i yderkonstruktion. Selskabet har i første omgang afvist med udgangspunkt i forbehold for puds og maling, men har siden-

hen indrømmet at plademontagen ikke er håndværksmæssigt korrekt udført. Revnerne udvendigt er tydeligt i pladesamlingerne og jeg har haft murer som rådgiver i forbindelse med klagerne, som påpeger at revnerne kun opstår, hvis der er tale om en konstruktionsfejl. Der er begyndt at komme yderligere revner siden sidste afslag fra Tryg fra den 19-06-18.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Ejerskifteforsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, hvor der er nærliggende risiko for yderligere skader. Da Tryg har anerkendt, at der er tale om en konstruktionsfejl i samlingerne, vil jeg opnå at få skaden udbedret. Jeg er oplyst om, at renoveringen (ombygning af carport) er foretaget inden for de seneste fem år og i forhold til bygningsdele i samme alder og type, så er jeg i god tro ved huskøb om, at jeg har en bygningsdel, der ikke skal renoveres for kr. 30.000+. Revnedannelsen forsætter og fugtophobning vil uden tvivl forsætte, når regnen atter vender tilbage."

Selskabet har i brev af 31/7 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**2.0 kort indledning**
Der klages over, at vi ikke kan tilbyde dækning for fugtindtrængning og råd dannelse i en væg over den tegnede ejerskifteforsikring.

Klager overtog ejendommen den 1. juni 2017 og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 1601 uden Ekstrasikring hos os.

Forsikringen er tegnet for en tiårig periode, og til grund for tegningen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 21. marts 2017.

3.0 Kort sagsfremstilling
Den 31. januar 2018 anmeldte klager telefonisk, at der var vandindtrængning og fugt i bygning C tidligere skur. Samme dag sendte vi en mail til klager, og i denne mail anmodede vi om yderligere oplysninger.

Disse oplysninger, med billeder modtog vi den 31. januar 2018.

Vi besigtigede ejendommen den 13. februar 2018, og den 19. februar 2018 modtog vi rapport fra vores taksator.

På baggrund af rapporten meddelte vi klageren ved brev 9. marts 2018, at forholdet ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi ikke kunne tilbyde dækning over forsikringen.

Den 27. marts 2018 modtog vi en mail fra klager, og i denne mail gjorde klager indsigelser mod den trufne afgørelse. Vi besluttede derfor at lade ejendommen genbesigtige, hvilket fandt sted den 24. april 2018.

Efter modtagelsen af denne rapport sendte vi den 4. maj 2018 et brev til klageren, og i dette brev fastholdt vi, at der ikke var tale om en dækningsberettigende skade.

Klager rettede herefter den 30. maj 2018 henvendelse til vores klageansvarlige afdeling, der besvarede henvendelsen den 19. juni 2018.

…

4.0 Ejendommen.

Der er tale om et traditionelt opført dobbelthus, der er opført i 1973. I 2005 blev der givet byggetilladelse til, at sammenbygge skur med ejendommen, dog må skuret ikke anvendes til beboelse.

Bygningen efter denne sammenbygning er særskilt litreret som bygning C i tilstandsrapporten.

…

8.0 Vores vurdering

…

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at den omhandlede bygning er et tidligere skur, som i 2005 blev sammenbygget med hovedhuset. I henhold til byggesagsmappen er bygningen ikke godkendt til beboelse.

Bygningen er opført som en simpel konstruktion, hvor der er anvendt betontræ, der er pudset udvendigt, og indvendigt er der opsat en let pladekonstruktion.

Ved vores besigtigelser kunne det konstateres, at bygningen blev anvendt som bryggers med tæpper og diverse hårde hvidevarer, herunder en tørretumbler uden aftræk. Endvidere er skuret uopvarmet. Der er i henhold til byggesagsmappen ikke etableret afløb eller lignende fra skuret.

En tørretumbler uden aftræk vil, alt andet lige tilføre et lokale mere fugt, end hvis tørretumbleren var etableret med aftræk. Denne fugt, samt fugten fra boligdelen af ejendommen, vil fortættes på skurets forholdsvise kolde overflader med deraf følgende fugt.

Herudover er det ikke usædvanligt, at der vil kunne opstå mindre revnedannelser på det puds, der er lagt på en træbetonvæg, idet der forekommer naturlige bevægelser i træbetonen.

Ud fra ovenstående er det ikke unormalt, at der vil kunne opstå fugtproblemer i et skur, der er opført på denne måde, og der anvendes som bryggers.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at den konstaterede affugtning afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved et tilsvarende skur af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, herunder afviger det ikke således, at bygningens værdi eller brugbarhed som skur er nævneværdigt nedsat.

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

8.1 Beskrevet i tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten er det under litra B (overdækket terrasse) beskrevet, at puds på ydermure har enkelte små revner i pladesamlingen og ved vindue.

Henset til, at den overdækkede terrasse ikke har ydermure, og at skuret Litra C, er den eneste skur med pudset ydermure, er det rimeligt klart, at anmærkningen må relatere sig til skuret litra C.

Den bygningssagkyndige har således konstateret og beskrevet, at puds på ydervæggen var med små revner i pladesamling og ved vindue.

Ud fra vores taksators fotos er det vores opfattelse, at dette stemmer overens med det, der kan konstateres ved facaderne, og at forholdet derfor ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Vi må derfor også af denne årsag meddele, at vi ikke kan tilbyde dækning for udbedringen af forholdet."

Klageren har i kommentar af 18/8 2018 til nævnet bl.a. anført:"Jeg holder stadig fast i, der er tale om en konstruktionsfejl og at denne nedsætter bygningens værdi – træværket har skimmelsvamp og der trænger fugt ind igennem revnerne omkring vinduet. Hvis jeg skulle sælge nu, er jeg overbevist om, at dette på ingen måde ville gå ubemærket hen. Udbedring anslås af Tryg som værende 20.000 kr. og hvis Tryg udelukkende mener, at maskinerne i rummet kan medføre en sådan skade, så burde det være nævnt i tilstandsrapporten, at brugen af rummet på tidspunkt for tilstandsrapport udgør en stor risiko for fugtindtrængning og dannelse af kondens som følge af forkert brug af rummet. Jeg har ikke foretaget nogle ændringer i rummet – maskinerne fulgte med i købet. Derudover vil jeg gerne slå fast, at maskinerne ikke afgiver fugt. Den føres i afløb. Kondens er en anden ting, der kan diskuteres, men det er urigtigt af taksator at skrive at de afgiver fugt, hvilket de ikke gør."

Selskabet har i brev af 21/8 2018 til nævnet bl.a. anført:"Klageren anfører nu, at hvis der skulle sælges i dag ville det ikke gå ubemærket hen, hvilket vi forstår således, at det er klageres opfattelse, at forholdet vil medføre en mindre salgssum end forventet.

I den forbindelse skal vi gøre opmærksom på, at der med ejendommens værdi i skadedefinitionen ikke tænkes på salgsværdien, hvilket blandt andet fremgår af kendelserne 74170 og 82170.

I disse kendelser fastslog vurderinger fra ejendomsmæglere, at salgsprisen var nedsat på grund af forholdene, men desuagtet fastslog nævnet, at de pågældende forhold ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade.

Det fastholdes endvidere, at de pågældende maskiner afgiver fugt til bygningen, herunder i form af kondens."

Til dette har klageren fremsendt kommentar af 6/9 2018, hvori det bl.a. er anført:"Jeg har taget brædder af under vindue for at se, hvordan opbygningen er og om der er fugt på indersiden – billeder er vedhæftet.

Ved åbningen kan det konstateres, at der mangler vindpap, hvilket burde have været der, når der er isoleret. Dampspær burde også have været tapet, hvilket det ikke er på det stykke, hvor brædder er fjernet og hvor fugten er trukket ind og har dannet skimmelsvamp på træværket.
Yderligere er der tendens til mug på bagsiden af fodlister, hvilket nærliggende skyldes at der ikke er isoleret under selve regelkonstruktionen.

Det ses også at tryklister har været fugtige, som følge af revne i pladesamling, der løber lodret ned ved netop denne trykliste.

Ud fra iagttagelserne kan det konkluderes, at fugten stammer udefra og trænger ind som konsekvens af fejl i konstruktionen og ikke som følge af at rummet er uopvarmet og har maskiner. Yderligere fastholdes der, at der ikke er tale om mindre revnedannelser, da stort set alle samlinger har revner og det er nærliggende at antage, at træspær andre steder også har været fugtige og at der derfor er risiko for yderligere udvikling af skaden pga. vandindtrængning udefra.

I forhold til de vedhæftede sager i Trygs skriv fra den 21. august 2018, så får forsikringstageren ikke medhold, da der i 82.170 ikke er tale om en skade eller forhold, der giver nærliggende risiko for skade. Det er der i mit tilfælde.
I 74.170 henvises der til, at skaden ikke er i et sådan omfang, at den er dækningsberettiget.
Nævnets afgørelse blev truffet på baggrund af at, der i det ene tilfælde slet ikke var tale om en erstatningsberettiget skade og i den anden til omfanget."

Hertil har selskabet i brev af 3/10 2018 til nævnet bl.a. anført:"Klager oplyser nu, at der efter åbningen ved et vindue er konstateret, at der ikke er vindspærre i konstruktionen, samt at efter klagers opfattelse kommer fugten udefra.

Vedrørende det førstnævnte henledes nævnets opmærksomhed på, at der er tale om et skur.

Der er ikke krav til, at der skal etableres vindspærre/vindpap i konstruktionen af et skur, og den manglende vindspærre/vindpap afviger ikke fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende skure af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Med hensyn til, at fugten skulle komme udefra henledes nævnets opmærksomhed på, at der i tilstandsrapporten er beskrevet revnedannelser i pladesamlingerne.

Vi finder fortsat, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor vi ligeledes af denne årsag ikke kan tilbyde dækning.

Vores taksator har haft forelagt klagers indlæg til kommentarer (bilag N).

Taksatoren er endvidere af den opfattelse, at der i den konkrete situation kan være tale om sommerkondens, hvor den udvendige temperatur er væsentlig højere end den indvendige.
Herved vil der opstå kondens udefra og ind i konstruktionen. Dette er et naturligt forekommende fænomen."

Af det i selskabets brev omtalte notat fra taksatoren fremgår bl.a.:"I henhold til tidl. oplysninger fastholder vi at revnedannelser store eller små er oplyst i TR pkt.
2.1.
FT skriver, at der **ikke** er tale om små revner, da der kan trænge vand ind via disse. I min tidl. rapport har jeg netop beskrevet mindre revner i pladesamlingerne, hvilke er årsagen til, at der kan komme vand ind i konstruktionen, hvilket underbygges af TR pkt. 2.1, hvor der netop oplyses, at der små revner ved netop facader og ikke mindst vindue, som FT nu har åbnet på for.

Mig bekendt findes der ikke en definition på revnestørrelser og hvornår der er tale om små revner, men nærmere antallet og risikoen ved netop revnerne.
Der oplyses i TR pkt. 2.1. at der er enkelte revner i facaden og ved vindue. FT har altså haft mulighed for at undersøge størrelse, omfang og risiko inden overtagelse. Der er netop oplyst at skader på daværende tidspunkt var af mindre omfang – altså var der tale om skader i form af en utæt facade.

Sammenligner vi facaden med en tilsvarende facade med puds, er der mig bekendt ikke lovkrav om, at bygningsdelen skal udføres som ventileret konstruktion. Årsagen er at en pudset facade på plader godt kan udføres som 'ikke ventileret', da det er regnskærmen som skal udgøre den vejrbestandige del, som derved forhindre vand i at trænge ind i konstruktionen, hvilket ikke skal forveksles med normale fugtophobninger på grund af luftfugtighed.

En vindspærre udføres ofte i de situationer, hvor man ønsker at ventilere på bagsiden af en åben pladebeklædning, typisk for at sikre samme 'lufttryk' på begge sider så pladerne ikke revner.
Eller hvor man vil være 100% sikker på, at mindre utætheder i en pudset facadebeklædning ikke udgør en risiko for skader. Denne type konstruktioner udføres typisk ved beboelsesbygninger og ikke udhuse, garage etc, da det er en væsentlig dyre konstruktion.

En anden faktor der spiller ind i en konstruktion som denne er kondens, som sker både sommer og vinter.
I vinterperioden sker der typisk en kondensering på grund af varmluft strømmer ind mod konstruktionen indefra og ud. Hvis der så i rummet er en øget luftfugtighed, som skyldes vaskemaskine eller tørretumbler vil dette øget luftfugtigheden og kondensering dannelser i konstruktionen.
I sommerperioden har vi den modsatte effekt, da den udvendige temperatur er væsentlig øget i forhold til den indvendige og nu vil der opstå kondens i konstruktionen udefra og ind.

Denne sommer, hvor temperaturen har vært relativ høj i en lang periode vil kondenseringen også være højere og risiko for kondensering er derfor væsentlige højre sammenlignet med sidste sommers lave temperatur.

Problemet forstærkes nu af at pladebeklædningen er med små revner, som giver skader i form af vandindtrængning samt øget fugtophobninger (nævnt i TR). Der sker altså en øget sommerkondensering, som nu yderlig forstærkes af mindre vandindtrængning og på grund af den høje luftfugtighed i konstruktionen sker der nu øget fugtophobninger med de skader det nu giver."
Heroverfor har klageren i kommentar af 23/10 2018 til nævnet bl.a. anført:"Som svar på seneste kommentar fra Tryg Forsikring (…), så vil jeg gerne slå fast, at der er tale om udhus/ skur ja, men selvom der måske ikke er krav om vindspærre/ vindpap, så er konstruktionen utæt og der er som følge heraf opstået svamp.

I forhold til tilstandsrapporten, så står det ikke beskrevet, at der er revnedannelse i pladesamlinger under bygning C. Det står skrevet under bygning B 'Overdækket terrasse' og som en ikke-bygningskyndig person, så havde jeg ikke forstået, at der her er tale om et forkert placeret forhold i tilstandsrapporten. Taksator nævner, at der også er smårevner ved vindue.
Det var der også ved vindue ved terrasse, hvilket ikke hjalp mig til at forstå, at der var tale om en fejl i tilstandsrapport ved overtagelse.
Hvis dette havde været tilfældet, havde jeg bedt om at få det rettet samtidig med at allonge blev lavet, da årstal på hus var forkert anført.

Yderligere nævnes det, at det er taksators opfattelse, at der KAN være tale om sommerkondens.

Kommentarer til taksators kommentering
Igen vil jeg understrege, at jeg på grund af fejlagtigt tilstandsrapport ikke har haft mulighed for at undersøge risiko inden overtagelse. Jeg burde måske have haft sagkyndig med, der kunne henlede min opmærksomhed på, at der var fejl i rapporten, men det havde jeg ikke.

I forhold til vindspærre, så holder argumentationen ikke om, at det typisk ikke gøres ved udhuse/ skur, da det er en dyrere konstruktion. Udhusets konstruktion er på ingen måde udført med henblik på at spare penge. I så fald havde en billigere facade f.eks. nok været valgt, men det kan vi diskutere længe, tænker jeg. Det jeg vil sige med det er, at udførelsen bør kunne holde vand ude, så svampedannelse undgås."

Nævnet har også modtaget selskabets brev af 14/11 2018.

Nævnet har modtaget bilag fra sagen, herunder fotos af klagerens hus og af de anmeldte skader i udhuset. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af selskabets skærmudskrift, at klageren den 31/1 2018 anmeldte, at der var "vandindtrængning og mug i bygning C tidligere skur".

Af taksatorrapport af 19/2 2018 fremgår bl.a.:"**… Kommunes Byggesagsarkiv**
…
Der er i december 2005, givet tilladelse til inddragelse af carport til udhus.
Tilladelsen er givet på følgende vilkår:
Efter ombygningen af carporten til udhus må der ikke etableres bolig i udhuset.

Besigtigelsen
Ved besigtigelsen ses der umiddelbart en muret bygning, men der er tale om en pladebeklædning, hvor der efterfølgende er lavet struktur som murværk (se billede 6535, på skaden af den 29.11.2017). Udseendesmæssigt fremstår udhuset vandskuret.
Der er tale om relativt sparsomt isolerede ydervægge (100-125mm, ikke målt).

Udhuset anvendes som baggang til huset, med vaskemaskine og tørretumbler mv.
Udhuset fremstår flot og indbydende.

Ved vinduet ses der indvendigt en fugtig skjold under vinduet (se billede 7139).
Der ses spor efter opfugtninger fra underkant vindue og til gulv (se billede 7140).

Der ses ingen fugeslip mellem vindue og sålbænk (se billede 7144), som eller ville være det umiddelbart bedste bud, i forbindelse med den fugt der ses.

Der ses revner i pudsen ved sålbænken (se billederne 7141, 7143 – 7145).
Sålbænken vurderes, at være opbygget af pladematerialer, så den ligner en traditionelt muret sålbænk.

Der ses også revner i selve vægfladen (se billederne 7145 og 7146).

Vurdering
Det er min vurdering, at opfugtningen under vinduet, stammer fra revner i sålbænken, jeg kan ikke se, at det kan komme andre steder fra. Ved vind og regn i forening, kan vand presses ind.

Mængden af fugt inde, er skadelig for konstruktionen.

Det er min vurdering, at den vandskurede overflade er for skrøbelig, da den vil følge pladematerialernes bevægelser og dermed revne.
Lidt fugt inde, vil hurtigt gøre ondt værre og jeg vurderer, at den konstruktion der er lavet, vil kræve et skærpet vedligehold, hvis den skal være afvisende for vind og vejr."
Af taksatorrapport af 24/4 2018 fremgår bl.a.:"Der er tale om et parcelhus fra 1982 hvor tidl. ejer har fået godkendt at garagen må inddrages til brygges uden det dog må anvendes til beboelse.

Den tidl. garage er opbygget med profilbrædder på indvendig side, hvor hulrummet på
ca. 100 -125 mm formendelig er med isolering. På udvendig side ses en plade beklædning med strukturpuds, der ligner vandskuret murværk.

Ved besigtigelsen ses at pladebeklædningen er med mindre revner som kunne henføre til dårlige pladesamlinger. Der ses både vandrette og lodrette pladesamlinger og ud fra revnerne tyder det på, at plademontagen er udført ikke håndværksmæssigt korrekt og der dermed risiko for, at der kan trænge vand og fugt ind i konstruktionen i enkelte perioder af året.
Der er således risiko for at fugtniveauet i den lukket konstruktion øges og dermed ophobes sig. I sommerhalvåret vil fugtniveauet blive reduceret dog uden at komme i balance, således konstruktionen igen i vinterhalvåret kan tåle øget fugtophobninger uden risiko for råd og skimmel.

Fakta er at yderbeklædning ikke er udført forskriftmæssigt korrekt og det dermed kan give mindre risiko for råd-/skimmelskade i konstruktionen. Dette underbygges af TR pkt. 2.1 Litra B – K1.

Spørgsmålet er om det er indretning **'ikke opvarmet'** bygning der kan være medårsag til øget fugtophobninger med evt. følgeskader.

Set ud fra indretningen i udhuset ses der vaskemaskine og tørretumbler, hvilke vil øge fugtniveauet voldsomt i vinterperioden. I vinterhalvåret, hvor temperaturen ofte kommer under 5 grader øges risikoen for skimmelvækst betydelig, da bygningen ikke er opvarmet.
Årsagen er at vaskemaskine og tørretumbler afgiver en masse varmluft/fugt, som kondensere i ydervæggen eller tæt på overfladen, hvorved risiko for skimmelvækst øges betydeligt.
Det kan derfor ikke udelukkes, at det skimmelvækst der ses på indvendig beklædning, kan være forårsaget af vaskemaskine og tørretumbler i vinterperioden.

Set ud fra indretningen af udhuset kan en vaskemaskine og tørretumbler være hovedårsagen til at fugtniveauet i ydervæggen. Ligeledes ses der ikke luftventiler i rummet, som bør være etableret, da udhuset tilføres så meget fugt fra vaskemaskine og tørretumbler. Jeg mener altså at årsagen skal findes i at der generelt for denne type bygninger er et kondensproblem som kun forstærket af, at der er mindre revner i pladesamlinger.

Udbedring:
FT skal selv sørge for tilstrækkelig ventilation i udhuset. Pladesamlinger skæres op og udføres på ny efter producentens anvisninger. Der udføres nyt pudslag med armeringsnet 1/3 inden i pudslaget. Der afsluttes med et pudslag som danner eksisterende mønster.

Udbedringspris ca. 20.000 incl. Moms."

Af forsikringsbetingelserne 1601 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 el-installationsrapporten
- 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-installations rapporten, 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."

Ankenævnet *for* Forsikring

11. 92687

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/6 2017. I tilknytning til ejendommen er der et udhus. I 2006 har den tidligere ejer renoveret udhuset med profilbrædder på den indvendige side af væggene og med træbetonplader beklædt med puds på den udvendige side. Den 31/1 2018 anmeldte klageren, at der var vandindtrængning og mug i vægge i udhuset. Selskabet besigtigede efterfølgende udhuset den 13/2 2018 og 24/4 2018.

Selskabet har afvist at dække skaderne og har blandt andet anført, at det er forventeligt, at klagerens anvendelse af udhuset som uopvarmet bryggers med hårde hvidevarer kan give fugtproblemer. Selskabet har også anført, at det af tilstandsrapporten om bryggerset med karakteren k1 fremgår (i tilstandsrapporten benævnt "den overdækkede terrasse"), "at puds på ydermure har enkelte små revner i pladesamlingen og ved vindue".

Klageren har blandt andet anført, "at fugten stammer udefra og trænger ind som konsekvens af fejl i konstruktionen og ikke som følge af, at rummet er uopvarmet og har maskiner. Yderligere fastholdes der, at der ikke er tale om mindre revnedannelser, da stort set alle samlinger har revner, og det er nærliggende at antage, at træspær andre steder også har været fugtige og at der derfor er risiko for yderligere udvikling af skaden pga. vandindtrængning udefra". Klageren har også anført, at "I forhold til tilstandsrapporten, så står det ikke beskrevet, at der er revnedannelse i pladesamlinger under bygning C. Det står skrevet under bygning B, Overdækket terrasse, og som en ikke-bygningskyndig person, så havde jeg ikke forstået, at der her er tale om et forkert placeret forhold i tilstandsrapporten".

Af taksatorrapport af 19/2 2018 fremgår blandt andet, at "Ved besigtigelsen ses der umiddelbart en muret bygning, men der er tale om en pladebeklædning, hvor der efterfølgende er lavet struktur som murværk … Udseendemæssigt fremstår udhuset vandskuret. Der er tale om relativt sparsomt isolerede ydervægge (100-125mm, ikke målt) … Ved vinduet ses der indvendigt en fugtig skjold under vinduet … Der ses spor efter opfugtninger fra underkant vindue og til gulv … Der ses revner i pudsen ved sålbænken … Der ses også revner i selve vægfladen … Mængden af fugt inde, er skadelig for konstruktionen. Det er min vurdering, at den vandskurede overflade er

for skrøbelig, da den vil følge pladematerialernes bevægelser og dermed revne. Lidt fugt inde, vil hurtigt gøre ondt værre og jeg vurderer, at den konstruktion der er lavet, vil kræve et skærpet vedligehold, hvis den skal være afvisende for vind og vejr".

Af taksatorrapport af 24/4 2018 fremgår blandt andet, at "Der ses både vandrette og lodrette pladesamlinger og ud fra revnerne tyder det på, at plademontagen er udført ikke håndværksmæssigt korrekt og der dermed risiko for, at der kan trænge vand og fugt ind i konstruktionen i enkelte perioder af året. Der er således risiko for at fugtniveauet i den lukket konstruktion øges og dermed ophobes sig. I sommerhalvåret vil fugtniveauet blive reduceret dog uden at komme i balance, således konstruktionen igen i vinterhalvåret kan tåle øget fugtophobninger uden risiko for råd og skimmel. Fakta er at yderbeklædning ikke er udført forskriftmæssigt korrekt og det dermed kan give mindre risiko for råd-/skimmelskade i konstruktionen … Set ud fra indretningen i udhuset ses der vaskemaskine og tørretumbler, hvilke vil øge fugtniveauet voldsomt i vinterperioden. I vinterhalvåret, hvor temperaturen ofte kommer under 5 grader øges risikoen for skimmelvækst betydelig, da bygningen ikke er opvarmet. Årsagen er at vaskemaskine og tørretumbler afgiver en masse varmluft/fugt, som kondensere i ydervæggen eller tæt på overfladen, hvorved risiko for skimmelvækst øges betydeligt. Det kan derfor ikke udelukkes, at det skimmelvækst, der ses på indvendig beklædning, kan være forårsaget af vaskemaskine og tørretumbler i vinterperioden … Ligeledes ses der ikke luftventiler i rummet, som bør være etableret, da udhuset tilføres så meget fugt fra vaskemaskine og tørretumbler … Udbedring: FT skal selv sørge for tilstrækkelig ventilation i udhuset. Pladesamlinger skæres op og udføres på ny efter producentens anvisninger. Der udføres nyt pudslag med armeringsnet 1/3 inden i pudslaget. Der afsluttes med et pudslag som danner eksisterende mønster. Udbedringspris ca. 20.000 incl. Moms".

Ifølge forsikringsbetingelserne dækker forsikringen 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 alminde-

lig 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. Forsikringen dækker dog ikke forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, 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.

Nævnet bemærker, at den, der rejser et krav, skal bevise kravets rigtighed. Klageren skal derfor bevise, at der er dækningsberettigende skader i hendes udhus.

Nævnet finder på baggrund af det oplyste om, at den overdækkede terrasse ikke har ydermure, og at udhuset Litra C efter det oplyste er den eneste udhus med pudsede ydermure, at måtte lægge til grund, at bemærkningerne i tilstandsrapporten om "overdækket terrasse" vedrører det skaderamte udhus, og at klageren burde have indset dette.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at de oplyste forhold vedrørende revnedannelser i ydervæggene er anført i tilstandsrapporten, og at det ikke er godtgjort, at forholdene i øvrigt udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand henset til, at der er tale om et udhus. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning til udbedring af forholdene.

Nævnet har lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten, at "Puds på ydermure har enkelte små revner i plade samlinger og ved vinduer", og at "Træbeklædning går for tæt på terræn med risiko for opfugtning".

Hvad angår de indvendige fugtskjolder og den konstaterede skimmelvækst inde i væggene finder nævnet, at det er mest sandsynligt, at disse forhold i det væsentlige skyldes skadelig kon-

densdannelse som følge af, at udhuset ikke er opvarmet og anvendes til blandt andet brug af vaskemaskine og tørretumbler. Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at forholdene på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning til udskiftning af de fugtskadede og skimmelskadede indvendige profilbrædder mv. Nævnet har blandt herved andet lagt vægt på, at der er tale om et udhus, der ikke er godkendt til beboelse.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels