Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. juni 2019 blev i sag nr. 93377:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med udvidet dækning.

I klageskema af 28/1 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "Den 17.10 2017 anmelder vi en fugtskade til vores husforsikring, som vi har hos IF. De sender Polygon ud for at lave nogle fugtmålinger. Polygon konstatere fugt, i flere af vores værelser og vores fordelingsgang. IF fortæller os at det er en sag, der skal behandles i vores ejerskifteforsikring. Vi sender den derfor videre til vores ejerskifteforsikring.
> Vores ejerskifte sender en der hedder … den 20 november 2017 ud for at lave fugtmålinger. Han måler så vidt vi ved kun i det ene værelse. Han mener ikke, vi har noget særlig fugt, på trods af at man tydeligt kan lugte det, se det i hjørnerne og mærke det på gulvene, og det stemmer ikke overens med det Polygon har målt. Manden fra Polygon rådede os til ikke at lade vores søn sove på værelset pga. fugt.
>
> Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
> Vi er alt i alt meget utilfredse med den måde vores ejerskifteforsikring har behandlet vores sag på. De har ikke undersøgt noget, ikke bedt om nogle dokumenter, som f.eks. Polygons rapport, den har vi selv gjort dem opmærksomme på, ikke bedt om adgang til weblageret, de har afvist alt på gisninger. Det er ok at afvise en sag, men ikke uden at den er blevet undersøgt. Hvis vi selv har skulle undersøge nogle ting, er det ikke noget, de har fortalt os eller bedt os om. Vi har jo netop tegnet denne forsikring for at få hjælp, hvis sådanne situationer skulle opstå. Det kan ikke være rigtigt at vi har betalt for at de må gætte sig til resultater og vi finder det mistænkeligt at de ikke får de samme resultater som Polygon."

Selskabet har i brev 4/2 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

> "Vores kunde overtog ejendommen d. 16. marts 2014. … 3 ½ år efter overtagelsen anmeldte vores kunde fugt ved fundament og under gulve. … Vi sendte en besigtigelseskonsulent ud – han besigtigede ejendommen d. 9. november 2017. … Vi afviste forholdet i mail af 10. januar 2018 (**bilag E)**. …
>
> **2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
> Vi har afvist anmeldelsen fordi vi ikke har fundet skader. Vi har heller ikke målt fugt, som er usædvanlig for en ejendom af den pågældende type og alder.
> Ejendommen er fra 1965.
> Gulvkonstruktionen er terrændækskonstruktion som er helt sædvanligt opbygget.
> Der er ikke målt forhøjet fugt. Selv ikke på opklodsning som lå direkte på betongulvet, måltes forhøjet fugt, og der var ingen fugtaftegninger på træet eller på gulvet (se konsulentens rapport).
> Ud mod fundamentet har konsulenten målt lettere forhøjet fugt – det er dog ikke usædvanligt for en ejendom af denne alder og byggeskik (kuldebroer og kondens).
> Vi ved ikke, hvad der er under betonen. Erfaringsvis kan man opleve ineffektive kapillarbrydende lag, da man på husets opførelsestidspunkt, ikke stillede særlige krav til materialet. Da konsulenten imidlertid ikke har kunne registrere fugt – udover ud mod soklen, som er forventeligt – har vi ikke fundet anledning til at undersøge dette nærmere.
> Klager er utilfreds med, at vi ikke har undersøgt sagen ordentligt. Konsulenten så rapporten fra Polygon på stedet, men fandt ikke noget i den, som gav ham anledning til bekymring – se hans notat.
> Vi har efterfølgende modtaget kopi af rapporten, og har også efterspurgt eventuelle fugtmålinger, da Polygon skriver, at de har fundet fugt, men ikke hvor og med hvilke værdier.
> Vi er blevet oplyst, at der ikke foreligger målinger fra Polygon.
> Vores egne målinger har ikke har vist fugt udover det forventelige. Der er ingen skader på gulvene selv efter mere end 50 år, og konstruktionsopbygninger ser umiddelbart helt sædvanlig ud for et parcelhus fra 1965. Vi har ikke fundet anledning til at lave yderligere undersøgelser, og fastholder, at der ikke er tale om en skade, som kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen."

Klageren har i brev af 19/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi undrer os over at vores ejerskifte forsikring ikke har kunne måle fugt, da Polygon har kunnet måle fugt? Min mand tilbød da de var herude at lave hul i gulvet, så de kunne komme til at lave en fugtmåling, men det var Dansk boligforsikring ikke interesseret i. Polygon har ikke gemt billederne, da vores sag ikke er hos dem mere. I er velkomne til at kontakte Polygon. Polygon konstaterede fugt i vores fordelingsgang, som ikke er tæt på hussoklen. Vi undrer os ligeledes over at der ikke er blevet bedt om adgang til weblageret. Der konstateres blot at de ikke har kunne få adgang til det."

Selskabet har i brev 24/4 2019 til nævnet bl.a. anført:

> "Jeg har nu modtaget klagers bemærkninger af 19. marts 2019. Det giver ikke anledning til yderligere fra Dansk Boligforsikring A/S' side. Jeg skal dog gøre opmærksom på, at Dansk Boligforsikring A/S' konsulent foretog fugtmålinger under besigtigelsen – der henvises til hans notat og mit tidligere indlæg."

3. 93377

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

Af besigtigelsesrapport indhentet af klageren af 23/10 2017 fra POLYGON fremgår bl.a.:

Årsag til skaden	Ukendt. Kan konstatere opfugtet betongulv. Vandmåler viser ingen indikation på lækage. (Står stille)
Omfanget af skaden	Opfugtet klaplag i værelse 1 og spisestue. Højst sandsynligt også i gang, værelse 2 og 3. Kunne ikke måle under dampspærre i gang og værelse 2 og 3.

...

Anslået samlede udgifter, inkl. moms	Ikke muligt at vurdere, da det på nuværende tidspunkt ikke kan besluttes om her er tale om en dækningsberettiget skade

...



Værelse 1. Opfugtet klaplag. Ft havde skåret hul ved ankomst

...



Kraftigt opfugtet terræn

Af selskabets besigtigelsesnotat af 9/11 2017 fremgår blandt andet:

> "**Beskrivelse:**
> Ved besigtigelsen fremviser FT's far en fugt rapport, udarbejdet på foranledning af husforsikringen.

Denne rapport har vi vist ikke fået tilsendt, men jeg har set den på stedet. Den er ikke speciel oplysende. Det fremgår kun at der skulle være fundet fugt i terrændækket, i et af børneværelserne og i spisestuen. Derfor har jeg gennemgået disse to steder, samt forældresoveværelset, da FT selv åbnede gulvet under besigtigelsen.
I barneværelset, hvor der var optaget gulvbrædder, kunne man se at gulvopbygningen, bestod af terrændæk hvorpå der var lagt en plastikdug, som ikke var ført helt ud til ydermuren. Herpå opklodsede strøer og gulvbrædder. Der er 50 mm isolering, og hulrummet mellem underside gulvbrædder og terrændækket er ca. 8,3 cm, se foto gulvopbygning i barneværelset nr. 1 - 10. Det er en helt sædvanlig konstruktion.
Der blev fortaget fugtmåling med indstiksmåler i en opklodsning, som stod direkte på terrændækket den viste et fugtindhold i træet på 20,1% fugt, der blev også fortaget målinger med TRAMEX på selve terrændækket, se foto fugtmålinger i barneværelset nr. 1 - 7.
Inde i spisestuen, blev der fortaget fugtmålinger i fodpaneler med indstiksmåleren. Fugtmålingerne viser mellem 8,7% - 12,3% fugt. På selve gulvet ca. 20 – 30 cm fra ydervæggen måles 14,1% - 18.1% fugt, se foto fugtmåling spisestuen nr. 1 - 6.
FT kom hjem under besigtigelsen, og ville gerne åbne gulvet i forældresoveværelset, se foto forældresoveværelset nr. 1 - 6. Her lavede jeg så et hul i plastikken for at komme ned og måle på terrændækket.
Målingen viste kun et lille udslag på TRAMEXen, se foto fugtmåling i forældresoveværelset
nr. 1 – 3 Ved gennemgang af huset udvendigt kunne der ikke ses tegn på unormal fugt i sokkel eller murværk, se foto huset nr. 1 – 16.
Huset er fra 1965, og det kan almindeligvis ikke forventes, at der findes en effektiv fugtsikring af terrændækket. FT er bekymret for om der er anvendt slagger i det kapillarbrydende lag. Det er der muligvis (ikke undersøgt), men jeg har dog ikke registeret tegn på opstigende grundfugt af betydning, se f.eks. fugtmålingen under fugtspærren i soveværelset.
Når der i barneværelset registreres lidt højere fugtværdier, skyldes det mest sandsynligt fugt fra fundament/sokkel. Sokkel/fundament består af massiv beton i direkte forbindelse med den fugtige jord, og der er ikke fugtisoleret mellem terrændæk og sokkel. Det er helt sædvanligt.
Et andet forhold som kan medføre fugt er kuldebroer langs ydermuren pga. manglende isolering eller overlapning mellem gulv og soklen. Dette medfører et mindre område uden isolering som så nedkøles og derved skaber kondens. Kuldebroer er normalt ift. datiden byggeskik.
Jeg ser ingen tegn på fugtskader på trægulvene. Undersiden af gulvet fremstår uden fugtaftegninger/mørkfarvning, og gulvene er plane overalt. Gulvene er de oprindelige.
Jeg ser ingen skader, og de fugtmålinger FT oplyser, at der tidligere er udført kan ikke verificeres.
Mine målingerne viser kun forventelige værdier, svarende til konstruktion/opførelsesår."

Af tilstandsrapport af 23/8 2013 fremgår blandt andet:

Bygn.: B. Sekundære bygningsdele	Karakter:	Registrering og note:
7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Trægulve knirker og fjedrer enkelte steder bla. i spisestuen, stue og værelser. Enkelte steder er trægulv lidt adskilt ved samlinger bla. i stue og spisestue. Note: Knirkende gulve kan skyldes svind i gulvstrøers opklodsning og vurderes uden betydning for gulvets bæreevne.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1

> Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
> Ved "skade" forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
> Manglende bygningsdele kan være en skade.
> Ved "nærliggende risiko for skade" forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
> **…**
> Dækningen er betinget af:
> - at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
> - at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1965, og at klageren overtog ejendommen den 16/3 2014. Klageren anmeldte i efteråret 2017, at der var fugt i gulvkonstruktionen og henviste til en rapport af 23/10 2017, som hun havde indhentet hos POLYGON. Af rapporten fremgår blandt andet, at årsagen til opfugtningen af klaplaget i ejendommens spisestue, et værelse og højst sandsynligt yderligere 2 værelser er ukendt.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at fugtforholdene i ejendommen er sædvanlige for ejendomme af den pågældende type og alder, og at der ikke er konstateret skade på ejendommens oprindelige gulvkonstruktion, der er opbygget helt sædvanligt.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 9/11 2017 fremgår blandt andet, "Huset er fra 1965, og det kan almindeligvis ikke forventes, at der findes en effektiv fugtsikring af terrændækket. FT er bekymret for, om der er anvendt slagger i det kapillarbrydende lag. Det er der muligvis (ikke undersøgt), men jeg har dog ikke registeret tegn på opstigende grundfugt af betydning, se f.eks. fugtmålingen under fugtspærren i soveværelset. Når der i barneværelset registreres lidt højere fugtværdier, skyldes det mest sandsynligt fugt fra fundament/sokkel. Sokkel/fundament består

af massiv beton i direkte forbindelse med den fugtige jord, og der er ikke fugtisoleret mellem terrændæk og sokkel. Det er helt sædvanligt. Et andet forhold som kan medføre fugt er kuldebroer langs ydermuren pga. manglende isolering eller overlapning mellem gulv og soklen. Dette medfører et mindre område uden isolering som så nedkøles og derved skaber kondens. Kuldebroer er normalt ift. datiden byggeskik. Jeg ser ingen tegn på fugtskader på trægulvene. Undersiden af gulvet fremstår uden fugtaftegninger/mørkfarvning, og gulvene er plane overalt. Gulvene er de oprindelige. Jeg ser ingen skader, og de fugtmålinger FT oplyser, at der tidligere er udført kan ikke verificeres. Mine målingerne viser kun forventelige værdier, svarende til konstruktion/opførelsesår."

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er fugtgener eller fysiske forhold ved ejendommens gulvkonstruktion i øvrigt, der adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der kan forventes i tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forholdet er derfor ikke omfattet af forsikringens skadesbegreb.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på det oplyste i selskabets besigtigelsesrapport om, at der ikke er opstået fugtskader på ejendommens oprindelige trægulve eller i øvrigt er konstateret forhold i gulvkonstruktionen, der nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen