Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. oktober 2019 blev i sag nr. 93412:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
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 Danske Forsikring med udvidet dækning.

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/9 2018 på baggrund af en tilstandsrapport af 23/9 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	**A**	*Beboelse*	*1971*	*1*	*113*	*0*	*0*	*113*	*0*
2	**B**	*Garage/udhus*	*-*	*1*	*30*	*0*	*0*	*0*	*0*

...

Registrering af bygningens tilstand

...

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle	K1	Der er få hullede mørtelfuger og enkelte revnede sten i sydgavlen. Der er få revnede mørtelfuger under det sydlige stuevindue samt ved det sydøstlige hjørne i øverste 3-4 skifter under udhænget.

....

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel	K2	Ved de nordvestlige og sydøstlige hushjørner er der revner i sokkelpudsen.

...

Karakter:	Registrering og note:
	Note: Årsagen vurderes at være temperaturbevægelser i murværket. Der er ingen synlige revner i murværket over de pågældende steder.
K2	Der er en lodret revne i sokkelpudsen ved det sydvestlige hushjørne, hvor læmuren er i forbandt. Note: Årsagen vurderes at være sætninger i læmurens fundament.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

1. Generelle oplysninger

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?
18 år.

I hvilken periode har du boet på ejendommen?
Hele perioden.

...

		Ja	Nej	Ved ikke
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:			
	- kælder/krybekælder/ventileret hulrum? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
	- yder- og indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
	- vinduer/døre? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
	- lofter/etageadskillelser? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
	- gulve? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
	- tage Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐

I klageskema af 6/2 2019 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagerens advokat bl.a. anført:

"**PÅSTAND**
Indklagede tilpligtes til at anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettiget.

SAGSFREMSTILLING
Den 13. juli 2018 skrev klager under på en købskontrakt vedrørende ejendommen beliggende … Denne købskontrakt fremlægges som **bilag 1.**

Til brug for ejendomshandlen blev der indhentet en tilstandsrapport. Denne fremlægges som **bilag 2.**

Klager tegnede i forbindelse med indgåelsen af købsaftalen en udvidet ejerskifteforsikring hos indklagede. Oplysninger om forsikringsproduktet fremlægges som **bilag 3A og bilag 3B**.

Efter overtagelsen af huset oplevede klager en høj fugtighed i huset, og efter at gulvene var blevet brudt op blev det konstateret, at der ikke var udført murpap mellem soklen og bagmuren. Den 5. oktober 2018 anmeldte klager forholdet til indklagede, hvorefter det blev aftalt, at indklagede hurtigt skulle sendes en taksator ud.

Den 19. oktober 2018 blev skaden gennemgået af klager sammen med indklagede.

Den 25. oktober 2018 modtog klager et skadesbrev fra indklagede, hvoraf det fremgår, at indklagede ikke dækker skaden. Dette skadesbrev fremlægges som **bilag 4**.

Den 20. december 2018 indleverede klager en klage over indklagedes beslutning om ikke at dække forholdet. Denne klage fremlægges som **bilag 5**.

Den 28. januar 2019 modtager klager en tilbagemelding fra indklagede. Heraf fremgår det, at indklagede fastholder deres afslag på dækning. Denne tilbagemelding fremlægges som **bilag 6**.

Ad manglende fugtspærre
Det blev på besigtigelsesforretningen, foretaget af [taksator] fra indklagede den 19. oktober 2018, konstateret, at huset ikke havde den lovpligtige fugtspærre.

Det fremgår af indklagedes skadesbrev, sagens bilag 4, at klager efter overtagelsen af har kunnet konstatere 'at der tilsyneladende ikke er udført murpap under bagmurene'. Der blev ved gennemgangen målt på fugtigheden i både fundamentet og bagmurene, og der blev ikke konstateret noget usædvanligt højt fugtniveau. Endvidere skriver indklagede i deres skadesbrev, at 'fugtigheden var væsentligt højere på selve betonfundamentet end på væggene og det tyder på, at der er en eller anden for[m] for fugtstandsning, der kan bremse fugten'.

Følgende fremgår af den af ministeriet for by, bolig og landdistrikter udarbejdede oversigt over byggeskik og byggeteknik, side 37: 'Da alle ydervægge kan suge fugt fra fundamentet, skal der være en fugtspærre, fx af murpap, mellem fundament og væg uanset materialevalg'. Denne oversigt fremlægges som **bilag 7**.

Det er et krav, at der i alle huse, der bygges, eksisterer en fugtspærre, således at man afværger den nærliggende risiko for fugtskader.

På besigtigelsestidspunktet var gulvet slået op, væggene var strippet for tapet og huset var opvarmet, hvilket alt sammen har medvirket til tørring af konstruktionen. Derudover havde der i en længere periode været ventileret i væsentligt omfang, hvilket igen har medført yderligere tørring af huset. Det var derfor ikke muligt på besigtigelsestidspunktet at få et repræsentativt billede af, hvorvidt der var problemer med fugt i konstruktionen. Det skal endvidere bemærkes, at der blev konstateret fugt på de steder, hvor der tidligere har været placeret genstande direkte op ad væggen.

Det fremgår af ejerskifteforsikringens vilkår pkt. 15.C., sagens bilag 3B, at 'manglende bygningsdele kan være en skade'. En fugtspærre må anses for at være en bygningsdel, hvorfor den manglende fugtspærre er en skade, jf. definitionen i ejerskifteforsikringens vilkår pkt. 15.C.

Ad ulovligt forhold
Det, at der ikke er en fugtspærre i huset, må anses for et ulovligt forhold, jf. ovenfor.

Det fremgår af afslaget, at vilkårene ikke indeholder en ulovlighedsdækning og henviser til DF20480-1. Det fremgår dog under pkt. 8. 'hvis skaden sker' i de nævnte vilkår, at det er 'forsikringstager, der skal sandsynliggøre/bevise, at der er tale om en skade eller et ulovligt forhold'. Vilkår for udvidet ejerskifteforsikring DF20480-1 er fremlagt som bilag 3B.

Ad væsentlig nedsættelse af husets værdi
Det er klagers opfattelse, at denne mangel ved huset vil få væsentlig betydning for husets værdi. Såfremt klager ønsker at sælge huset, har denne en loyal oplysningspligt overfor en eventuel køber, da klager nu kender manglen ved huset, hvilket under alle omstændigheder må få en nævneværdig betydning for markedsprisen. En eventuel køber vil blive nødt til at tage højde for, at der mangler en fugtspærre, hvorfor der foreligger en nærliggende risiko for, at der opstår fugtskader, samt det, at der mangler en fugtspærre, er et ulovligt forhold.

Ad påstanden
Klager tager forbehold for at ændre påstanden til en betalingspåstand, når skadens omfang bliver opgjort til et bestemt beløb.

ANBRINGENDER
Til støtte for den af sagsøgte nedlagte påstand gøres det gældende, at det anmeldte forhold er dækningsberettiget, idet huset ikke har en lovpligtig fugtspærre.

Det gøres gældende, at der foreligger en skade, idet en manglende fugtspærre er en manglende bygningsdel, hvilket må anses for at være en skade, jf. definitionen i ejerskifteforsikringens vilkår pkt. 15.C., sagens bilag 3B. I kendelsen 65.301 af den 15. august 2005 afsagt af Ankenævnet for Forsikring fandt nævnet, at 'selskabet har pligt til at undersøge, om der foreligger en skade for så vidt angår klagerens påstand om manglende fugtspærre og vindpap i ydermuren.' Indklagede må i nærværende sag ligeledes være forpligtiget til at undersøge, om der reelt foreligger en fugtspærre i ejendommen. Det kan ikke anses for at være tilstrækkeligt, at det i skadesbrevet, sagens bilag 4, er anført, at 'det kan evt. være at understøbningen/limen under vægelementerne her er tilstrækkelig, for at standse fugten.' Det må på baggrund af kendelsen 65.301 af den 15. august 2005 kunne lægges til grund, at såfremt det blev konstateret, at der ikke var en godkendt og funktionsdygtig fugtspærre, så ville der foreligge en skade, for hvilken forsikringsselskabet ville være dækningsansvarlige for. Klager har i nærværende sag konstateret, at der ikke foreligger en fugtspærre, hvilket er en skade, som er dækningsberettiget.

Endvidere gøres det gældende, at det at huset mangler en fugtspærre medfører en nærliggende risiko for, at der opstår fugtskader på huset. Det fremgår af afslaget, at understøbningen/limen under vægelementerne eventuelt kan være tilstrækkeligt til at standse fugten. I og med det ikke endeligt er konstateret, om understøbningen/limen under vægelementerne reelt er i stand til at standse fugten, eller om man blot har været heldig indtil nu, må manglen af fugtspærre udgøre en nærliggende risiko for skade, jf. bilag 3B, pkt. 15.C. Det støttes af kendelsen 75.537 af den 15. marts 2010 afsagt af Ankenævnet for Forsikring, hvor nævnet fandt, at 'der efter nævnets opfattelse burde være etableret med fugtspærre, og som medfører nærliggende risiko for skade. Dette forhold er derfor dækningsberettigende.' Endvidere er der allerede blevet konstateret fugt på steder, hvor der tidligere har været placeret genstande op ad væggen, ligesom der generelt ved indflytning var et højt fugtniveau i luften. Derudover må det også trække i retning af en nærliggende risiko for skade, at det er et krav, at der i alle huse skal være en fugtspærre, og at der ikke eksisterer en sådan fugtspærre i dette hus.

Yderligere gøres det gældende, at der foreligger et ulovligt forhold. På baggrund af formuleringen i vilkårene, sagens bilag 3B, pkt. 8.B, må det kunne lægges til grund, at forsikringen også dækker forekomsten af ulovlige forhold. Det må her tillægges vægt, at forsikringen er solgt til en forbru-

ger, der ud fra ordlyden med rette har kunne gå ud fra, at forsikringen ville dække ulovlige forhold ved huset.

Supplerende gøres det gældende, at den manglende fugtspærre væsentligt har nedsat husets værdi, idet det er et ulovligt forhold, samt at der foreligger en nærliggende risiko for, at der opstår fugtskader, hvilket sænker markedsprisen markant."

Selskabet har i brev af 22/2 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagerens bygning er opført i 1971. Han har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring hos os med ikrafttræden den 31/8 2018.

Den 1/10 2018 anmeldte klageren følgende til os:
'Havde en håndværker som skulle modernisere badeværelse, som gjorde opmærksom på, at der ikke er murpap mellem sokkel og vægge. Efter videre undersøgelse er det konstateret, at problemet omfatter hele ejendommen'

Taksator besigtigede efterfølgende dele af bygningen, og han kunne i den forbindelse se, at klageren havde fjernet ca. 2/3 dele af bygningens terrændæk. Det stod ikke klart for taksator, om den sidste 1/3 del også er påtænkt fjernet og genetableret af klageren.

Taksatoren kunne ikke umiddelbart konstatere, om der befandt sig murpap i indervæggen. Imidlertid kunne han måle sig til, at der måtte være en form for fugtstandsende foranstaltning/fugtspærre, idet målingerne viste normal fugt i de indvendige vægge – en fugt svarende til det sædvanlige for indvendige vægge opført i 1970'erne med fugtstandsende foranstaltninger. Hvad angår selve soklen/fundamentet for væggene, viste målinger derimod en højere opfugtning end væggene – dog er der også her tale om en opfugtning, der er inden for det normale, har vores taksator oplyst.

Om væggene har taksator endvidere oplyst, at der ikke ses tegn på tidligere opfugtning – med andre ord fugtskader.
…
<u>Vores stillingtagen til klagesagen</u>
Vi har gennemgået sagen igen, og kan på den baggrund meddele, at vi fastholder vores afgørelse om afvisning af at yde forsikringsdækning for det anmeldte. Vi henviser i den forbindelse til forsikringens vilkårs punkt 15. Vi gør gældende, at der ikke er tale om et forhold, der udgør et dækningsberettigende forhold i vilkårenes forstand. Se de af klagerens advokat fremlagte vilkår – DF20480-1.

Vi lægger vægt på, at taksators målinger viser normale fugtforhold i indervæggene, og at der ikke er synlige tegn på, at bygningen har lidt af opfugtninger i indervæggene. Hertil skal fremhæves, at selvom taksator ikke umiddelbart fandt murpap i de indervægge han har undersøgt, viser fugtmålinger, at der eksisterer en form for fugtstandsende foranstaltning i væggene. At der er forskel i måleresultaterne af fugt i henholdsvis indervæg og soklen/fundamentet underbygger dette. Der kan være tale om, at den lim/understøbning, der er brugt under de rumhøje lecaelementer, har fugtstandsende egenskaber. Foranstaltningerne virker, har vores taksator kunne måle sig frem til.

Taksator har supplerende oplyst, at såfremt der måtte have været en direkte adgang for grundfugt til at stige op i indervæggen siden 1971, ville skader kunne konstateres i 2019 ved en overfladisk betragtning, hvilket ikke er tilfældet.

Det er taksators vurdering, at der hverken er forhold ved bygningens vægges indretning, der nævneværdigt nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi. Der er ikke tale om en skade i vilkårenes forstand.

Desuden vil vi gerne påpege, at selve anmeldelsen skete på baggrund af en murers oplysning om, at han ikke kunne se, at der var murpap i indervæggene.

Mureren var på stedet for at foretage en modernisering af et badeværelse. Anmeldelsen er således ikke fremkommet ud fra eksempelvis klagerens oplevelser af at bruge eller vedligeholde bygningen indvendigt. Dette taler efter vores opfattelse for, at der ikke er tale om forhold, der nedsætter brugbarheden eller værdien af bygningen (som sælger gennem 18 år har boet i).

Det klagerens advokat henviser til, om '… at der allerede blevet konstateret fugt på steder, hvor der tidligere har været placeret genstande op ad væggen', samt at '… der generelt ved indflytning var et højt fugtniveau i luften' er nye oplysninger, klageren ikke tidligere har fremført over for os. Vores taksator blev ikke opfordret til at se på disse forhold under sin besigtigelse.

Vi kan dog oplyse, at det, klagerens advokat beskriver, umiddelbart kan være sædvanlige forhold i en bygning, der er opført i 1971. Såfremt klageren har sat genstande op af ad væggen, vil luftskiftet kunne mindskes mod væggen.

Indeluft fra beboelsen med en relativ høj luftfugtighed bortventileres således ikke. Dette er et normalt fænomen i bygninger som klagerens, der ikke er sikret mod kuldebroer, og som ikke er velisoleret. Det udgør ikke et dækningsberettigende forhold i henhold til klagerens ejerskifteforsikring.

Hertil skal påpeges, at taksator har fået oplyst af klageren, at udskiftningen af terrændækket blev sat i gang af hensyn til et ønske om en anden komfort i huset.

Det klagerens advokat har anført om forsikringens vilkårs punkt 8B, kan ikke føre til et andet resultat.

Punkt 8B beskriver et princip om hvem, der som udgangspunkt har bevisbyrden for, at der måtte være tale om eksempelvis et 'ulovligt forhold' i relation til ejerskifteforsikringens dækning. At der henvises til 'ulovligt forhold' hænger sammen med, at klagerens forsikring indeholder betingede dækninger for visse ulovlige forhold – se eksempelvis punkt 15A om visse elinstallationer. At 'ulovligt forhold' står printet i punkt 8B giver således ikke klageren en berettiget forventning om, at der eksisterer en ubetinget dækning omfattende alle tænkelige forhold ved bygningen, der eventuelt måtte være 'ulovlige'. Dette afviser vi.

Den nærmere dækning for ulovlige forhold er udtømmende beskrevet i vilkårene. Klagerens forsikring indeholder ikke en dækning, der omfatter eventuelle ulovlige forhold ved indervæggenes

indretning. Allerede derfor afviser vi at yde forsikringsdækning for eventuelle ulovlige forhold ved indretningen af indervæggene.

At klageren har ladet bygningen være opvarmet og endda ventileret op til tidspunktet for taksators besigtigelse, kan heller ikke føre til et andet resultat. At holde en bygning opvarmet og ventileret er netop en del af det at bebo og holde en bygning.

Endelig vil vi gerne knytte kommentarer til de 2 kendelser, som klagerens advokat har henvist til. Vi mener, at disse ikke skal tillægges særlig vægt ved nævnets vurdering af klagesagen.

Kendelse nr. 65.301 ses at være en konkret vurdering af et selskabs sagsbehandling i forbindelse med en sags oplysning. Selskabet blev som følge af sin manglende sagsbehandling pålagt at foretage nærmere undersøgelser af anmeldte forhold ved en fugtspærre. Som anført ovenfor har vores taksator foretaget en besigtigelse samt foretaget målinger i vægge i bygningen, og har på den baggrund konstateret, at der ikke sker en fugtvandring fra sokkel/fundament op i indervæggen.

For så vidt angår kendelse nr. 75.537, ses denne at angå et forhold ved en manglende fugtspærre i én muret forsatsvæg i en bygning opført 1915. Det er oplyst, at der er sket en opfugtning forneden med afskalninger. Denne sag er derfor ikke sammenlignelig med nærværende sag, dels på grund af at der er tale om en hel anden slags bygning (opført i 1915, forsatsmuren er bygget op i 1985) end klagerens, dels på grund af at der i kendelsen er oplysninger om opfugtning i formuren der har medført afskalninger."

Klagerens advokat har i brev af 12/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Det er fortsat klagers opfattelse, at indklagede skal dække de af klager konstaterede forhold, idet der ikke eksisterer en fugtspærre, hvilket har resulteret i fugt i ejendommen. Dette underbygges blandt andet med, at ifølge Lars Hjortnæs så dækker forsikringen alle fejl ved alle bygninger ved den pågældende ejendom under forudsætning af, at bygningen er undersøgt af den bygningssagkyndige i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten, jf. Lars Hjortnæs: Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. med kommentarer, s. 126. Fejlbegrebet må fortolkes omfattende, og fejlbegrebet omfatter ikke mindre end mangelsbegrebet, jf. Carsten Munk-Hansen: Fast ejendom II bolighandlen, s. 104.

Det skyldes forsikringstekniske grunde, at der i standardvilkårene er blevet anvendt udtrykket 'skade' i stedet for 'fejl'. På den baggrund er det altså ikke en betingelse, at der skal foreligge en beskadigelse efter almindelig sproglig forstand, jf. Carsten Munk-Hansen: Fast ejendom II bolighandlen, s. 100.

I nærværende sag er tale om en manglende bygningsdel, der medfører en nærliggende risiko for, at der opstår vandskade.

Ejendommen er opført i 1971. På dette tidspunkt var det sædvanligt, at ejendomme blev opført med murpap, jf. bilag 7, side 37, hvor der er henvist til SBI studie 21 af Henry Dührkop fra 1956, der allerede på daværende tidspunkt har afbilledet, at der skal etableres en fugtspærre for at forhindre opfugtning.

Taksator har ikke endeligt konstateret nogen form for fugtstandsende foranstaltninger i væggene. Taksator har alene gættet på, at der nok eksisterede et sådant. Da det ikke endeligt er fastslået, om der er en fugtspærre i ejendommen, men derimod konstateret, at der ikke er monteret murpap, er det klagers opfattelse, at det er nødvendigt at føre syn og skøn for endeligt at få fastslået, om der findes en tilstrækkelig fugtspærre.

Taksator har ikke konstateret fugt ved besigtigelsen. Repræsentant for klager, advokatfuldmægtig …, deltog i gennemgangen af ejendommen sammen med taksator. Der blev efter advokatfuldmægtig … oplysninger i den forbindelse konstateret tegn på fugt flere steder. Billedmateriale fra dagen for gennemgangen fremlægges som bilag 8. Det er klagers opfattelse, at der netop er synlige tegn på fugt i ejendommen. Billederne på side 1-4 er fra stuen. Her ses et tydeligt mellemrum mellem blokkene, som ikke er fyldt ud med murpap. Væggen på billedet er en ydervæg. Billederne på side 5-6 er fra bryggerset. I køkkenet er jorden meget fugtig ca. én meter ned, hvilket har resulteret i fugt i væggen fra sokkelbund til under vinduet. Endvidere er der på badeværelset fugt bag møblerne. Det kan ligeledes her blive nødvendigt at føre syn og skøn for endeligt at få afklaret dette, da der umiddelbart forekommer store forskelle i erindringerne omkring husets tilstand mellem klager og indklagede.

Endvidere mener vi ikke, at taksators vurdering af sagen kan træde i stedet for et syn og skøn, da taksator er repræsentant for indklagede, og derfor ikke har afgivet en uvildig vurdering af sagen. På baggrund af ovenstående må klager derfor henstille til, at sagen bliver taget ud af ankenævnets behandling, jf. Ankenævnet for Forsikrings vedtægter § 4, stk. 3, nr. 3., således at der kan føres syn og skøn, såfremt indklagede fortsat er af den opfattelse, at der findes en tilstrækkelig fugtspærre i ejendommen, samt at der ikke kunne konstateres fugt i ejendommen.

Selskabet har i brev af 26/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

"I klagerens advokats seneste indlæg er der henvist til forhold i et badeværelse og i et køkken.

For god ordens skyld vil vi gerne lade vores taksator besigtige forholdene. Vi går ud fra, at klageren indvilger i, at der foretages endnu en besigtigelse. Vores taksator vil herefter kontakte klageren for at aftale en dato og et tidspunkt for en besigtigelse."

Til dette har klagerens advokat fremsendt brev af 29/3 2019, hvori det bl.a. er anført:

"Det er klagers opfattelse, at forsikringen allerede har haft rig lejlighed til for at foretage besigtigelse. De omtalte problemstillinger, som ønskes besigtiget, er nu udbedret, som en del af klagers renovering af ejendommen.

Aftalen mellem klagers advokat og forsikringsselskabet var netop, at indklagede foretog en hurtig besigtigelse, så klagers renovering ikke blev forsinket, hvilket særligt var relevant henset til, at klager har et [barn].

Der er derfor ikke mulighed for at foretage en ny besigtigelse.

Det eneste der vil give mening på nuværende tidspunkt er, at der føres syn og skøn for at få konstateret, om der eksisterer en fugtspærre i ejendommen, såfremt dette stadig fastholdes af indklagede."

Hertil har selskabet i brev af 3/5 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Her er vores bemærkninger til klagerens advokats indlæg af 12/3 og 29/3 2019.

I forhold til vores forrige indlæg vil vi gerne præcisere vores sprogbrug. Denne klagesag angår alene bagmurene i ydervæggene i bygningen. Når vi i vores forrige indlæg omtalte 'indervæggene', skulle vi have anført ordet 'bagmurene' i stedet. Der hvor vi har anført 'indervæggene' i vores forrige indlæg, skal det således læses som bagmurene i ydervæggen.

Vi går ud fra, at klagerens advokat er enig i, at denne klagesag alene angår bagmurene i ydervæggene i bygningen.

I sit indlæg af 12/3 2019 har klagerens advokat henvist til bl.a. Lars Hjortnæs bog med kommentarer til lov om erhvervelse af fast ejendom. Vi går ud fra, at der er tale om 1. udgave fra 1997, side 126, afsnit 2.1.3. Her er bl.a. behandlet SKAFOR's standardvilkår for ejerskifteforsikringer fra et tidspunkt i 1990'erne og det dagældende lovforslag. Klagerens advokats bemærkninger herom er ikke relevante for afgørelsen af denne sag, der omhandler en ejerskifteforsikring tegnet i 2018. Vi henviser til forsikringens vilkår.

Det gengivne fra Carsten Munk-Hansens Fast ejendom kan vi heller ikke se er relevant i forhold til denne sag. Vi henviser i stedet til forsikringens vilkår.

Klagerens advokat har derudover til støtte for sine synspunkter bl.a. fremlagt fotos af det, der angiveligt viser dele af bagmurene i stuen og bryggers. Advokaten har dog i sit indlæg henvist til køkkenet, og at 'jorden [er] meget fugtigt ca. én meter ned … fra sokkelbund til under vinduet'. Han henviser også til, at der på 'badeværelset [er] fugt bag møblerne'.

Fotoene viser efter vores opfattelse et tørt jordlag, samt tørre bagmure og indvendige vægge.

Nogle af væggene der er gengivet på fotos, ser dog snavsede ud. Som oplyst i forrige indlæg var klageren i gang med at etablere nyt terrændæk – vi går ud fra at der er tale om hele bygningens terrændæk. Dette indebærer arbejder, der let kan snavse bagmur til. Vi har ikke oplysninger om, hvordan væggene så ud på overtagelsestidspunktet, og inden klageren gik i gang med sin renovering.

Ud fra det seneste indlæg fra advokaten af 29/3 2019 lægger vi til grund, at arbejdet med terrændækket nu er afsluttet.

I det nævnte er oplyst, at de '… omtalte problemstillinger, som ønskes besigtiget, er nu udbedret, som en del af klagerens renovering af ejendommen.' Bl.a. på den baggrund afviser klagerens advokat, at vores taksator kan besigtige bygningen på ny.

Det fremgår ikke klart af klagerens advokats indlæg, hvilke arbejder klageren nu har ladet udføre i bygningen.

> Vi kan herefter ikke forholde os fysisk, til det klagerens advokat har beskrevet i sit indlæg af 29/3 2019 om fugt i køkkenet og badeværelset. Vores taksator har dog tidligere besigtiget bygningen. Herom har taksator oplyst, at han ikke fik forevist vægge, der havde et unormalt fugtindhold – heller ikke i køkkenet. Han blev vist ind i badeværelset, men her var der allerede færdigstøbt gulv. Han blev ikke præsenteret for 'fugt bag møbler', som beskrevet af klagerens advokat. Det var klagerens advokat, der var med til at vise taksator rundt ved besigtigelsen.
> …
> For os at se har der ikke været anledning til at lave større omkostningstunge analyser og destruktive undersøgelser af bagmurens bestanddele.
> …
> Se også fotos sidst i dette brev, der blev optaget under taksators besigtigelse. Til orientering kan det oplyses, at der også er en fugtspærre i formuren i ydervæggen. Vi henviser herom til taksatorrapporten af 25/10 2018."

Heroverfor har klagerens advokat i brev af 20/5 2019 til nævnet bl.a. anført:

> "Klager skal indledningsvist fastholde, at ejendommen ikke har den påkrævede fugtspærre, hvilket har bevirket, at der er opstået fugtskader på ejendommen samt en væsentlig nedsættelse af ejendommens værdi. Klager skal herefter fastholde, at de anførte forhold er dækningsberettigede i henhold til ejerskifteforsikringens vilkår pkt. 15.C.
>
> Klager skal endvidere pointere, at fugtskader på en bygning kan være vanskelige at udbedre, når de først er opstået, hvorfor en manglende fugtspærre isoleret set udgør en nærliggende risiko for skade. Ejendommens alder kan ikke begrunde, at den manglende fugtspærre ikke må anses at medføre en nærliggende risiko for, at der kan indtræde større fugtskader end de allerede bestående.
> …
> Endeligt skal klager bekræfte, at nærværende klagesag vedrører den manglende fugtspærre i ejendommens ydermure og ikke i terrændækket."

Selskabet har herefter i brev af 7/6 2019 til nævnet bl.a. anført:

> "Det er uklart for os, hvad det er, klagerens advokat mener, at der i dag gør sig gældende for den omhandlede bygnings ydermure.
>
> Klagerens advokat har afvist, at vores taksator ved en ny besigtigelse kan forholde sig til klagerens advokats påstande om konkrete forhold med opfugtning et sted i køkken og badeværelse. Advokaten afviste en ny besigtigelse med henvisning til, at '… de omtalte problemstillinger, som ønskes besigtiget, er nu udbedret, som en del af klagers renovering af ejendommen', jf. advokatens indlæg af 29/3 2019.
>
> Klagerens advokat har dog i sit seneste indlæg af 20/5 2019 anført, at der '... er opstået fugtskader', og at der er'… nærliggende risiko for, at der kan indtræde større fugtskader end de allerede bestående'.

> Vi vil gerne bede om en afklaring: De påstande der nu er beskrevet i indlægget af 20/5 2019 om fugtskader, er der tale om nye forhold, som er opstået efter 29/3 2019? I så fald hvor henne i bygningen mener klageren disse er, og er klageren indforstået med, at vores taksator tager kontakt for at aftale en ny besigtigelse?
>
> Vi bemærker desuden, at advokaten henviser til, at han ønsker at føre syn og skøn med henblik på bl.a. at fastslå, om der 'kan konstateres fugt i ejendommen'. I relation til dette: hvad er det, en eventuel skønsmand skal forholde sig til, når forholdene er udbedret, jf. indlæg af 29/3 2019?"

Hertil har klagerens advokat i brev af 26/6 2019 til nævnet bl.a. anført:

> "Det er fortsat klagers opfattelse, at det er formålsløst at lade indklagede foretage en besigtigelse af ejendommen med henblik på at måle opfugtning, idet problemerne som anført ved klagers indlæg af 29. marts 2019 er udbedret som led klagers renovering. Såfremt indklagede derimod ønsker at foretage en besigtigelse med henblik på at fastlægge, hvorvidt der foreligger en fugtspærre i ejendommen, vil klager gerne imødekomme indklagedes ønske om at foretage en ny besigtigelse.
>
> Såfremt indklagede ikke ved en ny besigtigelse eller på anden vis kan godtgøre, at der foreligger den fornødne fugtspærre i ejendommen, skal klager herefter fortsat fastholde, at sagen bør tages ud af ankenævnets behandling. Som anført ved klagers seneste indlæg, er det klagers opfattelse, at en skønsmand bør forholde sig til, *om* der foreligger en fugtspærre.
>
> Endeligt skal klager som tidligere anført fastholde, at der som følge af den manglende fugtspærre er en nærliggende risiko for, at der vil indtræde fugtskader i ejendommen. Klager skal derfor også præcisere sine tidligere indlæg for at imødegå den uklarhed, som indklagede fremstiller.
>
> Det er klagers opfattelse, at der på grund af den manglende fugtspærre er en nærliggende risiko for, at der vil indtræde fugtskader på ejendommen. Der henvises i den anledning til, at opfugtningen – som allerede oplyst ved klagers indlæg af 29. marts 2019 – er udbedret som led i klagers renovering af ejendommen.
>
> Klagers seneste indlæg vedrører således ikke nye forhold, og klager påstår således heller ikke, at der er opstået nye forhold i perioden mellem klagers indlæg af 29. marts 2019 og 20. maj 2019."

Nævnet har modtaget bilag fra sagen. Nævnet har bl.a. modtaget klagerens advokats og taksators fotos fra huset. Uddrag af øvrige bilag gengives nedenfor.

Af taksators rapport af 25/10 2018 (klagerens bilag 4) fremgår bl.a.:

> "Den 19. oktober 2018 gennemgik vi din skade, sammen med din advokat ... Årsagen til anmeldelsen er, at I har observeret, at der ikke er udført en murpap mellem soklen og bagmuren.
>
> **Derfor dækker vi ikke skaden**

Der er tale om et hus fra 1971, hvor I efter overtagelsen er i gang med en renovering af bl.a. terrændækkene. I den forbindelse har I konstateret at der tilsyneladende ikke er udført murpap under bagmurene.

Jeg har ved gennemgangen målt fugtigheden i både fundamentet (udført af funda-blokke) og bagmurene (udført af rumhøje lecaelementer) og her kunne ikke konstateres nogen usædvanlig højt fugtniveau, hverken i den del, hvor gulvene er brudt op eller i stuen, hvor der ikke er lavet noget. Der kunne tydeligt ses at fugtigheden var væsentligt højere på selve betonfundamentet end på væggene og det tyder på, at der er en eller anden for fugtstandsning, der kan bremse fugten. Det kan evt være at understøbningen/limen under vægelementerne her er tilstrækkelig, for at standse fugten. Der var tegn på at der er en murpap under den udv. formur.

Vi dækker ikke skaden, da der ikke er tegn på eller nærliggende risiko for skade - bygningen er ca. 47 år og der er ingen fugtskader at spore.

Vi talte om, at I har en udvidet dækning (10 års), og vilkårene (DF20480-1), indeholder ikke en ulovlighedsdækning i sig selv, som tidligere forsikringer gjorde. Ulovligheder, der er dækket, er kloakledninger på grunden og andre forhold ved grunden."

Af Oversigt over byggeskik og byggeteknik udstedt af Ministeriet for by, bolig og landdistrikter den 21/3 2012 fremgår bl.a.:

"**Introduktion**
I denne oversigt omtales de bygningsdele, som indgår ved de beskikkede bygningssagkyndiges besigtigelse i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporter efter Huseftersynsordningen.
…
2. Ydervægge
…
Med ydervægge menes hele væggen, der adskiller mellem ude og inde.

Ved tunge konstruktioner omfatter ydervæggen typisk: formur, bagmur og isolering – både isolering anbragt i hulmuren og på yder- og indersiden af væggen. Dertil kommer beklædninger, fx brædder, puds, plader, på begge sider af væggen.

Ved lette konstruktioner omfatter ydervæggen typisk: bærende skelet, isolering, dampspærre samt beklædninger, fx brædder, puds, plader, på begge sider af væggen.

Ydervægge skal overføre belastningerne fra huset til fundamentet, være varme- og lydisolerende, hindre fugttransport og hæmme brand. På grund af de mange forskellige krav anvendes ofte sammensatte konstruktioner, hvor lagene har hver deres funktion. I tunge konstruktioner har bagmuren således ofte en bærende funktion. Bagmuren er forbundet til formuren med tråd- eller stenbindere og formuren fungerer som regnskærm.

Da alle ydervægge kan suge fugt fra fundamentet, skal der være en fugtspærre, fx af murpap, mellem fundament og væg uanset materialevalg."

13. 93412

Af informationsbrev om udvidet ejerskifteforsikring fremgår bl.a.:

"**Hvad dækker den?**
Skader, som nedsætter husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt, hvis du sammenligner med tilsvarende huse
Forhold, som medfører nærliggende risiko for skader på huset
El- og VVS-installationer, der er ulovlige og allerede var det, da de blev lavet
El- og VVS-installationer, der ikke virker
Kloak- og stikledninger inde på din grund, som er ulovlige og allerede var det, da de blev lavet
Halvdelen af udgifterne til udbedring af kosmetiske forskelle efter en dækket skade i badeværelser eller toiletter
Udbedring af forhold ved grunden, der medfører en skade på huset
Oprensning af forurening på din grund, hvis myndighederne påbyder det"

Af forsikringsbetingelserne DF20480-1 fremgår bl.a.:

"**12. Hvad er omfattet af forsikringen?**
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen.
…
Herudover er forsikringen udvidet – ud over lovens krav - til også at omfatte følgende:

Visse forhold uden for bygningen, selv om disse ikke er gennemgået i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, se punkt 15 D, 15 E og 15 G.
…
15. Hvilke skader dækker forsikringen?
Forsikringen dækker:

A. Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

B. Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

C. 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Herudover er forsikringen udvidet – ud over lovens krav – til også at dække følgende:

D. Ulovlige kloakledninger og stikledninger uden for en forsikret bygning, hvis de ikke opfylder lovkravene på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Dækningen er betinget af følgende:

1. At du ikke kan opnå dispensation hos myndighederne
2. At kloakledningen/stikledningen er ulovlig i henhold til byggelovgivningen på tidspunktet for skadeanmeldelsen.

E. Forhold ved grunden, der medfører en væsentlig skade på beboelsesbygningen.

Forsikringen dækker ikke:

1. Eventuelle forbedringer, der sker i forbindelse med udbedring af skaden, herunder manglende dræn.
2. At installationer (fx omfangsdræn, brønde, samletanke, nedsivningsanlæg og mekaniske renseanlæg) i eller på grunden ikke fungerer eller helt mangler."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen, som er opført i 1971, den 1/9 2018. Den 5/10 2018 anmeldte han, at en håndværker, som skulle modernisere badeværelset, havde gjort ham opmærksom på, at der manglede murpap mellem sokkel og ydervægge. Efter at have besigtiget ejendommen den 19/10 2018 afviste selskabet at dække forholdet med henvisning til, at der ikke kunne måles højt fugtniveau i bagmurene, og at et højere fugtniveau i soklen end i bagmuren viste, at der ikke var opstigende fugt fra soklen. Selskabet henviste også til, at der var tegn på murpap under formuren.

Afvisningspåstand

Efter at have indbragt sagen for nævnet har klageren anmodet om, at nævnet afviser at behandle sagen efter nævnets vedtægter § 4, stk. 3, nr. 3, hvis selskabet ikke godtgør, at der er anvendt fugtspærre. Klageren har blandt andet anført, at taksatoren ikke har afgivet en uvildig vurdering af sagen.

15. 93412

Klageren ønsker, at der skal gennemføres syn og skøn, således at en skønsmand kan forholde sig til, om der er anvendt fugtspærre.

Det fremgår af nævnets vedtægter § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet kan afvise at behandle en klage, blandt andet hvis klagen ikke skønnes egnet til behandling på grund af usikkerhed om bedømmelsen af de faktiske oplysninger.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at den kan afgøres af nævnet.

Manglende fugtspærre

Klageren ønsker, at selskabet skal anerkende, at der mangler fugtspærre i ejendommens ydervægge, og at forholdet udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand eller er omfattet af forsikringens udvidede dækning.

Klageren har blandt andet anført, at en manglende fugtspærre er et ulovligt forhold, da det fremgår af Ministeriet for by, bolig og landdistrikters "Oversigt over byggeskik og byggeteknik" af 21/3 2012, at der skal være en fugtspærre mellem fundament og væg. Klageren har i forlængelse heraf anført, at forsikringen også omfatter ulovlige forhold, da det fremgår af forsikringsbetingelserne, at klageren skal bevise/sandsynliggøre, at der er tale om en skade eller et ulovligt forhold, og at klageren som forbruger må gå ud fra, at denne ordlyd indebærer dækning for ulovlige forhold.

Klageren har også anført, at det fremgår af skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne, at manglende bygningsdele kan være en skade. Klageren har tillige anført, at den manglende fugtspærre medfører en nærliggende risiko for fugtskader på ejendommen.

Klageren har endvidere anført, at den manglende fugtspærre væsentligt har nedsat bygningens værdi, da den manglende fugtspærre er et ulovligt forhold, og da der foreligger en nærliggende risiko for, at der opstår fugtskader, hvilket forringer markedsprisen markant.

16. 93412

Selskabet har blandt andet anført, at taksator ikke umiddelbart kunne konstatere, om der var murpap i bagmurene, men at der må være en fugtstandsende foranstaltning/fugtspærre i bagmurene, da der måltes normal fugt i bagmurene og en højere fugt i soklen. Selskabet har også anført, at hvis grundfugten siden husets opførelse i 1971 havde kunnet bevæge sig direkte op i bagmurene, ville der i dag have været synlige skader. Selskabet har endvidere anført, at klagerens anmeldelse skyldtes, at en murer havde konstateret, at der manglede murpap under renovering af badeværelset, og ikke klagerens oplevelse af, hvordan det er at bo i ejendommen.

Selskabet har tillige anført, at forsikringsdækningen af ulovlige forhold er udtømmende beskrevet i forsikringsbetingelserne, og at det anmeldte forhold ikke omfattes heraf.

Af taksators rapport af 25/10 2018 fremgår det blandt andet, at "Der er tale om et hus fra 1971, hvor I efter overtagelsen er i gang med en renovering af bl.a. terrændækkene. I den forbindelse har I konstateret at der tilsyneladende ikke er udført murpap under bagmurene. Jeg har ved gennemgangen målt fugtigheden i både fundamentet (udført af funda-blokke) og bagmurene (udført af rumhøje lecaelementer) og her kunne ikke konstateres nogen usædvanlig højt fugtniveau, hverken i den del, hvor gulvene er brudt op eller i stuen, hvor der ikke er lavet noget. Der kunne tydeligt ses at fugtigheden var væsentligt højere på selve betonfundamentet end på væggene og det tyder på, at der er en eller anden for fugtstandsning, der kan bremse fugten. Det kan evt være at understøbningen/limen under vægelementerne her er tilstrækkelig, for at standse fugten. Der var tegn på at der er en murpap under den udv. formur".

Ifølge pkt. 15C 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 almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skader forstås,

at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold vedrørende ydervæggene udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15C.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der er sket fugtskader af betydning på ejendommens ydervægge. Nævnet henviser til, at selskabets taksator har oplyst, at han ikke kunne måle en unormal høj fugtighed i bagmurene, og at måling af soklen viste en højere fugtgrad end bagmurens, hvorfor han har måttet lægge til grund, at der er en fugtspærrende foranstaltning mellem soklen og bagmurene. Nævnet har også lagt vægt på, at den tidligere ejer, der ejede ejendommen i 18 år, ifølge tilstandsrapporten har oplyst, at der ikke i hans ejertid er foretaget reparationer efter fugtskader i ydervæggene.

Nævnet bemærker afslutningsvist, at forsikringens basisdækning omfatter ulovlige el- og vvs-installationer, mens den udvidede dækning dækker ulovlige forhold uden for ejendommen. Forholdet er derfor heller ikke omfattet af forsikringens dækning af ulovlige forhold eller forsikringens udvidede dækning.

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

18. 93412

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen