

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. april 2020 blev i sag nr. 94397:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Qudos Insurance A/S (under konkurs)
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1954 og tilbygget i 1971/1972. Klageren overtog ejendommen den 1/4 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 20/11 2013. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

- | | |
|----|--|
| K1 | Flere revner i facademure med letbetonblokke på nord-vestside og syd-vestside. Revnerne er dels imellem blokkene og dels ved sammenmuring med hulmuren
Note: Normalt medfører sådanne revner ingen konstruktive konsekvenser, men de er selvfølgelig meget synlige på pudsede mure. |
| K2 | Især ved terrasse ses misfarvninger nederst, hvilket skyldes fugt fra sokkel eller opsprøjt.
Note: Fugt i pudslaget kan medføre frostskaader. Hvis det er ud for soklen, vil kun pudsen skades, men hvis det er ud for facaderne, kan også formuren skades. |
| K2 | Ved flere vinduer på især syd-øst side er facadepuds revnet ved vinduer. Pudset vil falde af og samling mod vinduerne kan beskadiges. |

...

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers

6.4 Gulvafløb

- | | |
|----|--|
| K3 | Gulvafløb udenfor bruseniche er med for dybt placeret afløbsskål og for mange uautoriserede forhøjeringer. |
|----|--|

Ankenævnet for Forsikring

2.

94397

Note: Ved vandbelastning er der risiko for indsvivning i gulvkonstruktionen."

I klage af 6/11 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Underskrevne klagere ... og ... tegnede den 13. februar 2014 police på ejerskifteforsikring med Frida A/S på ejendommen, ..., der anvendes til helårsbeboelse med policenummer ...

Til police gælder tilstandsrapporten ... samt ...349.

Der er konstateret fugt inde i huset og der er synlige fugtskader uden på ejendommen.

I den anledning har vi antaget egen sagkyndige, der efter endte undersøgelser konstaterede, der var tale om en konstruktionsfejl. Se uploadede rapport fra denne.

Denne konklusion blev afvist af Frida A/S, og Frida A/S rekvirerede herefter en af dem selv betalt sagkyndig til at undersøge ejendommen. Denne kom til et andet resultat, dog uden at have taget den første sagkyndiges undersøgelse med i sine egne overvejelser/undersøgelser, hvilket ellers er god skik inden for branchen. Se dennes uploadede rapport.

Vi befinder os i den situation, at problemet fortsat består synligt udenfor, hvor man med det blotte øje kan se den optrængende fugt rundt om huset, og der er en kraftig lugt af fugt. Inde i huset opvarmes og udluftes der helt sædvanligt, vi er en småbørnsfamilie på 4.

Vi har endvidere haft en murermester til at bese vores ejendom, og denne bekræfter over for os, at der er tale om en helt klar konstruktionsfejl.

Frida A/S afviser, at denne konstruktionsfejl eksisterer, trods subjektiv og objektiv dokumentation på de synlige fugtpletter på vores ydermur. Der er således ikke tale om en brugeradfærd, der kan begrunde den opstigende fugt uden på ejendommen, der kan ses med det blotte øje af enhver.

Vi nedlægger påstand om, at der er tale om en konstruktionsfejl, at denne er dokumenteret i rapporten, som er udarbejdet af vor egen antagne sagkyndige, at resultatet fra denne rapport ikke er realitetsbehandlet af den anden sagkyndige, og at den opstigende fugt kan ses med det blotte øje af enhver.

Vi kan supplerende oplyse:

Vi klager over Fridas endelige afgørelse fremsendt af Frida d. 16. september 2019, og fejlagtigt dateret 7. januar 2019, da vi er uenige i forsikringens egen konklusion på [rådgivningsfirma 2s] rapport. Vi opfatter afgørelsen som fejlbehæftet og ensidig, og mener ikke, at der kan konkluderes noget som helst på baggrund af nuværende undersøgelser. Endvidere mener vi det er yderst kritisabelt at vores egne erfaring og data i huset, vores besøgendes beskrivelser samt vores helbredsmæssige tilstand negligeres på det groveste.

Vi har siden august 2018 gjort Frida opmærksom på massive fugtproblemer i vores hus: tre byggesagkyndige har inspiceret huset, to murermestre samt private besøgende har kunne lugte og mærke de samme gener, som vi nu har levet med alt for længe. Vi har to små børn på fire og to år

og frygter for deres udvikling i nuværende rammer. Foruden eksperternes udsagn, vedlægger vi egen dokumentation for forhøjet fugt og synlig skimmelvækst.

Fridas afgørelse baseres på en rapport fra [rådgivningsfirma 2], som er inkonklusiv på flere punkter:

Selve fugtmålingen, som blev udført af [rådgivningsfirma 2] beskrives her: 'Fugtmålingen var generelt ikke helt entydig'.

Det fremføres, at 'Nærværende konklusion tager udgangspunkt i den visuelle besigtigelse og det kan være nødvendigt at foretage destruktive indgreb for at be- eller afkræfte forholdene'. Rapporten giver med andre ord en indikation af at yderligere tiltag, som kan afdække problemet, ikke er gennemført.

I konklusionen hedder det videre 'Endelig kan isoleringsforholdene i hulmuren have betydning, mangler den eller hvilken type er det?' Så selvom hulmurens beskaffenhed er fremført som en muligt årsag, er denne ikke undersøgt.

Ydermere anbefales der i konklusionen, pga. 'flere skjulte rørinstallationer [...] at vand- og varmeinstallationer trykprøves af aut. VVS-installatør'. Dette er ikke gennemført.

Endvidere angives det, at 'fundamentet, der er dels beton, dels molersten, jf. snittegningen', kan være årsagen til fugtoptrængningen, da det ikke kan 'udelukkes, at det underliggende kapillarbrydende lag har kontakt til molerstenene, hvilket kan give lidt fugttransport, samt beskaffenhed af laget kan have betydning'. Hvis der er usikkerhed om hvorvidt fundamentet er en muligt kilde til problemet, kan der ikke siges at være nået et konklusivt resultat.

Den 29. august 2017 konkluderer Frida på baggrund af egen byggesagkyndige, [selskabets byggeteknikker] rapport, at der er konstateret 'fugt i gulv samt ydervægge' i både soveværelse og badeværelse (jf. tegninger). Ydermere insinuerer Frida fejlagtigt at vi har misvedligeholdet huset ved ikke at tage hånd om det utætte afløb i badeværelset og gisner om at fugten til dels skyldes denne misvedligeholdelse. Der har aldrig været problemer med afløbet, og det har ikke på noget tidspunkt været utæt eller skadet. Dette beviser [rådgivningsfirma 2] og kloakmester ved deres besøg, hvor afløbet består ballontesten. Hvis Frida kan forholde sig til en hypotetisk skade på afløb som bagvedliggende årsag til ejernes massive fugtproblem, må Frida logisk også anerkende dette forhold nu. Der er konstateret fugt. Både hos Fridas egen byggesagkyndige, i afgørelsen fra Frida, af [rådgivningsfirma 1] samt af [rådgivningsfirma 2].

Konstruktionsfejlen, som er konstateret af en ekspert fra [rådgivningsfirma 1], bliver ikke besvaret i [rådgivningsfirma 2s] rapport.

I Fridas afgørelse fejlciteres både [rådgivningsfirma 2] samt [rådgivningsfirma 1s] undersøgelser, ved at beskrive dem som 'let forhøjet fugt'. Denne beskrivelse er kategorisk forkert. Skaden beskrives i rapporten fra [rådgivningsfirma 1] som 'en konstruktionsfejl, der medfører at der trænger fugt ind igennem soklen, så der dannes skimmelvækst på indersiden af væggene'.

([Rådgivningsfirma 1], 17. januar 2018) Denne skimmelvækst er synlig på indersiden af forsatsvæggene. Vi kan, ligesom [rådgivningsfirma 2] og [rådgivningsfirma 1], kun gisne om, hvad der gemmer sig bag væggene, hvorfor destruktive indgreb kun kan afdække problemets omfang.

I sin afgørelse, hvor Frida afviser af dække skaden, står flg.: 'Hvor [rådgivningsfirma 1] konkluderer, at dette er en konstruktionsfejl, der kun kan udbedres ved at ombygge hele gulvkonstruktionen, når [rådgivningsfirma 2] frem til, at forholdet kan udbedres ved at omlægge en del af terrassen.' Dette er imidlertid fejlagtigt, da løsningsforslaget fra [rådgivningsfirma 2] er 'at sænke terrænet i området, dvs. omlægge en del af terrassen' med det samme gendrives, da det fremføres, at det 'ikke er sikkert, det helt vil afhjælpe forholdet afhængig af, hvor meget grundfugt, der skønnes at komme nedefra'. Altså en inkonklusiv løsning.

Vi ser frem til Ankenævnets vurdering."

Selskabet har i brev af 19/12 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Sagsfremstilling

Klager køber ejendommen beliggende ... med overtagelse den 1. april 2014. I forbindelse med handlen – som er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. – tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning på baggrund af tilstandsrapport ... Police med tilhørende forsikringsbetingelser og tilstandsrapport fremlægges som bilag A og bilag B.

Den 20. august 2018 anmelder klager fugtindtrængning ved sokkel og vedlægger i samme forbindelse fugtteknisk gennemgang foretaget af [rådgivningsfirma 1], som påpeger at gulv i tilbygning er udført i niveau med terræn. Forholdet besigtiges af FRIDA's taksator den 24. august 2018. På baggrund af taksatorrapporten afviser FRIDA dækning for fugt i ydervægge med henvisning til, at fugtforholdene ikke afviger fra, hvad klager måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens anmærkninger. Klager er uenig og anmoder – ved sin advokat – om, at sagen revurderes. Klagers advokat er ikke tilfreds med skadebehandlerens begrundelse for afgørelsen, hvorefter sagen overdrages til selskabets kvalitets- og klageafdeling for genbehandling. I forbindelse med sagens genbehandling bliver klagers advokat og FRIDA enige om at lade fugtforholdene besigtige af en uvildig eksternt bygningssagkyndig [rådgivningsfirma 2] på baggrund af et af FRIDA udarbejdet – og af klagers advokat accepteret – besigtigelsesopdrag. På baggrund af den uvildige eksterne bygningssagkyndiges registreringer og konklusion fastholder FRIDA, at fugtforholdene ved huset – hverken på overtagelsestidspunktet eller på tidspunktet for den eksterne besigtigelse – afviger nævneværdigt fra, hvad klager måtte forvente på baggrund af husets alder og tilstandsrapportens anmærkninger vedrørende fugt. Efter uddybende begrundelse fra FRIDA påklages selskabets afgørelse til Ankenævnet for Forsikring.

FRIDA fremlægger skadeanmeldelse af den 20. august 2018 (bilag C); Taksatorrapport af den 24. august 2018 (bilag D); Breve fra klagers advokat af den 31. august 2018 (bilag E), den 4. oktober 2018 (bilag F), den 25. oktober 2018 (bilag G) samt den 27. juni 2019 (bilag H); FRIDA's brev af den 16. september 2019 (bilag I); Supplerende oplysninger fra FRIDA's taksator (bilag J); Mailkorrespondance mellem FRIDA, klagers advokat og [rådgivningsfirma 2] (bilag K).

Fugtteknisk gennemgang af 17. januar 2018 udarbejdet af [rådgivningsfirma 1], FRIDA's dækningsafslag af den 29. august 2018, besigtigelsesrapport og tilhørende bilag af den 19. december 2018 fra [rådgivningsfirma 2] samt FRIDA's brev af den 7. januar 2019 er fremlagt af klager.

FRIDA's opfattelse af sagen

Ifølge klager skal FRIDA dække udbedring af konstruktionsfejl bestående i, at gulvet i tilbygningen er udført i niveau med det omkringliggende terræn.

Skadebegrebet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A – 4C

I forbindelse med den eksterne besigtigelse kan [rådgivningsfirma 2] udvendigt registrere forøget fugt ved hushjørnet (NV/NØ) på tilbygningen (ved badeværelse), der på grund af højden på det opfugtede område kan skyldes flere forhold – overpudsning (i forbindelse med filtsning) af den fugtspærrende murpap, pudsens konsistens samt typen på den anvendte murstenstype og isolering. Ifølge [rådgivningsfirma 2] er der ikke tale om unormale fugtforhold ved en filset/vandskuret facade.

Indvendigt kan der i badeværelse måles forhøjet fugt umiddelbart over sokkel (fra hushjørne og frem til NØ-vendt vindue) samt i terrændæk i bruseniche, som ifølge [rådgivningsfirma 2] skyldes, at badeværelsesgulvet er udført lavt i forhold til sokkelkanten. Opfugtningen i terrændækket i brusenichen skyldes defekte fuger. Derudover kan [rådgivningsfirma 2] ikke registrere forøget fugt ved forsatsvæg i soveværelse eller skimmelvækst i badeværelse og soveværelse.

Der kan ca. 4½ år efter overtagelsen ikke konstateres skader på huset - herunder massiv skimmelvækst og skadeligt indeklima - som følge af opfugtningen af formuren og bagmuren ved NV/NØ-vendt hushjørne på tilbygningen (ved badeværelse). De af [rådgivningsfirma 2] anførte forhold ved huset/bygningen som mulige årsager til opfugtningen, herunder det lave badeværelsesgulv, udgjorde – efter FRIDA's opfattelse – derfor ikke en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand. At der kan være tale om 'fejlkonstruktion' eller håndværksmæssigt forkert udført arbejde, kan – efter FRIDA's opfattelse – ikke føre til andet resultat.

Med henvisning til de af FRIDA tidligere anførte begrundelser jf. selskabets breve af den 7. januar og 16. september 2019 (sidstnævnte er fejldateret, men følgemail fremgår af bilag K), afveg de fugtmæssige forhold på overtagelsestidspunktet den 1. april 2014 - efter FRIDA's opfattelse - ikke nævneværdigt fra, hvad klager måtte forvente på baggrund af tilbygningens alder og tilstandsrapportens anmærkninger.

Forhold ved grunden jf. ejerskifteforsikringens udvidet dækning pkt. B

Det anføres af [rådgivningsfirma 2], at en løsning af opfugtningen af bagmuren umiddelbart over soklen i badeværelset kan være at sænke terrænet ved omlægge den tilstødende terrasse.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes udvidet dækning pkt. B, at forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, dækkes, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne.

Da den høje terrassebelægning ikke har ført til skade på huset via fundering og terrændæk, udgør denne – efter FRIDA's opfattelse – ikke et dækningsberettigende forhold ved grunden jf. ejerskifteforsikringens udvidet dækning pkt. B.

Klagen bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 7/1 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vi fastholder, at der er konstateret en konstruktionsfejl, som i øvrigt også blev mundtligt konkluderet, da FRIDA var på sit første besøg i vores ejendom.

I den høring, der er fremsendt, anføres det af [medarbejder hos FRIDA], under afsnittet Skadebegrebet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A-4C, andet afsnit:

'Indvendigt kan der i badeværelse måles forhøjet fugt umiddelbart over sokkel (fra hushjørne og frem til NØ-vendt vindue) samt i terrændæk i bruseniche, som ifølge [rådgivningsfirma 2] skyldes, at badeværelset er udført lavt i forhold til sokkelkanten.'

Hermed medgives altså ikke en skade men helt tydeligt en konstruktionsfejl, der på ingen måde har været angivet som sådan i forbindelse med gennemgangen af vor ejendom og køb af ejerskifteforsikring.

[Medarbejder hos FRIDA] gentager i tredje afsnit 'at der kan være tale om en fejlkonstruktion eller håndsværksmæssigt forkert udført arbejde'. Igen er det tydeligt, at FRIDA anser forholdet således, at der er tale om en objektivt dokumenterbar konstruktionsfejl.

Den af [rådgivningsfirma 2] udførte undersøgelse har ikke taget aktivt stilling til de undersøgelser, udført af [rådgivningsfirma 1], der konkluderer entydigt, at der er tale om en konstruktionsfejl: 'Det er her at konstruktionsfejlen er, for gulvet er udført i niveau med terræn. Selve gulvkonstruktionen er under terræn og der ledes kulde og fugt ind i boligen via soklen', Fugtteknisk gennemgang 17. januar 2018. Dette er i strid med god skik inden for branchen.

Vi gør opmærksom på at de af FRIDA dragne konklusioner på fugtforhold, der er til stede i både yder- og indervægge samt gulv, som FRIDA anser som forventelige ud fra ejendommens alder, er overfladiske, da der ikke er foretaget destruktive undersøgelser. Vi lever med et fugtproblem, der har resulteret i helbredsmæssige konsekvenser for vores familie, herunder forværret astma, allergi og hospitalsindlæggelse, som kan konstateres både med det blotte øje og med lugt i berørte område. Vi forstår derfor ikke påståeligheden i at negligere fugtproblemet.

Vi kan ikke konkludere eventuelle problemer med kloak- eller stikledninger, nævnt af [medarbejder hos FRIDA], da disse problemstillinger ikke indgår i rapporterne. Konstruktionsfejlen er derimod veldokumenteret og fremgår af [rådgivningsfirma 1's] rapport.

Vi, der klager, bør derfor meddeles medhold i klagen, således at de alvorlige forhold på vores ejendom, som er omfattet af ejerskifteforsikringen, kan berigtiges i vores hus, der lugter grimt i det hjørne af ejendommen, hvor gulv er lagt for lavt i forhold til sokkel, akkurat som vores byggesagkyndige - og nu også FRIDA, med [medarbejder hos FRIDA], selv anfører.

Vi har påstået og dokumenteret en for lav gulvkonstruktion og konstruktionsfejl og / eller dårligt håndværk. FRIDA afviser ikke dette, men konstaterer blot at manglerne ikke fører til en skade i forsikringsmæssig stand. Dette må have den logiske konsekvens, at konstruktionsfejlen, der ikke er modbevist, er dækket af vores ejerskifteforsikring."

Selskabet har i brev af 27/1 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Klager fastholder, at FRIDA skal dække den fejlkonstruktion, der består i, at gulvet i tilbygningen - især i badeværelse - er udført lavt i forhold til sokkelkanten.

FRIDA er enig i, at forholdet ikke er udført i henhold til gængs byggeskik på opførelsestidspunktet (1971/7972) og som sådan kan betragtes som en fejlkonstruktion.

Ejerskifteforsikringen dækker fejlkonstruktioner ved klagers hus, som på overtagelsestidspunktet den 1. april 2014 udgjorde en skade defineret som en svækkelse af den pågældende bygningsdel eller en nævneværdig nedsættelse af husets brugbarhed og dermed værdi sammenlignet med et alderstilsvarende hus/bygningsdel i almindelig god vedligeholdelsesstand – eller fejlkonstruktioner ved klagers hus, som vurderet på overtagelsestidspunktet den 1. april 2014 vil udvikle sig til en skade, hvis ikke der sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Skadebegrebet fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 4A – 4C.

At gulvet i tilbygningen er udført lavt i forhold til sokkelkanten, svækker ikke ydervæggen eller andre bygningsdele konstruktionsmæssigt. Forholdet er dog ensbetydende med, at der kan trænge fugt ind i bunden af ydervæggen over gulvet og under den vandrette fugtspærre - særligt hvis det udvendige terræn ligger højere end gulvet. Vedvarende fugtpåvirkning af organiske materialer kan med tiden føre til nedbrud og/eller skimmelvækst.

Klager anfører, at 'Vi lever med et fugtproblem, der har resulteret i helbredsmæssige konsekvenser for vores familie, herunder forværret astma, allergi og hospitalsindlæggelse, som kan konstateres både med det blotte øje og med lugt i berørte område'.

Der kan ca. 4½ år efter overtagelsen den 1. april 2014 – i forbindelse med den eksterne besigtigelse af [rådgivningsfirma 2] den 22. november 2018 – ikke konstateres fugtrelaterede nedbrudsskader eller registreres forhøjet fugt ved forsatsvægge (organisk materiale) mod ydervægge i tilbygning, som indikation heraf.

Klager har fremlagt billeder af fugtmålinger af gulv, hvoraf det fremgår, at der kan registreres henholdsvis 15 % og 8 % træfugt i gulv (indstiksmåler er sat omvendt), hvilket ikke er forhøjede værdier. Klager har ligeledes fremlagt målinger af indeluftens relative luftfugtighed (RF) i soveværelse, som viser en luftfugtighed varierende fra 63,2% til 68,3%.

Der er ved de fremlagt værdier ikke risiko for skimmelvækst. Uanset at luftfugtigheden i indeluften i øvrigt oftest følger af brugeradfærd (fugtbidrag fra husstanden, daglig udluftning mv.) og ikke husets konstruktioner, er der ikke på baggrund af de fremlagt værdier risiko for skimmelvækst, da skimmelvækst forudsætter en relativ luftfugtighed på 75% eller mere (uddrag fra ... samt tabel fra ... fremlægges som bilag L). De af klager fremlagte værdier understøtter således også, hvorfor der i forbindelse med den eksterne besigtigelse af [rådgivningsfirma 2] den 22. november 2018 ikke blev registreret skimmelvækst i yderhjørner i tilbygningen (de mest kritiske steder).

Da klagers seneste høringssvar ikke giver anledning til ændring af FRIDA's opfattelse af sagen, kan klagen – med forbehold for klagers yderligere bemærkninger – behandles af ankenævnet på det foreliggende grundlag."

Klageren har i brev af 29/1 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Det kan nu konstateres, der er enighed om, at vores ejendom er fejlkonstrueret. Denne fejlkonstruktion er ikke omtalt eller dokumenteret over for os i forbindelse med vores erhvervelse af ejendommen, hvorfor ejerskifteforsikringen må træde i kraft.

Frida skriver i deres endelige høringssvar: 'Vedvarende fugtpåvirkning af organiske materialer kan med tiden føre til nedbrud og/eller skimmelvækst', hvilket [rådgivningsfirma 1] konkluderer i sin rapport: 'Skaden der anmeldes er en konstruktionsfejl, der medfører at der trænger fugt ind igennem soklen, så der dannes skimmelvækst på indersiden af væggene'.

Skimmelvækst i mest belastede hjørne viser sig med blotte øje og er fotografisk dokumenteret.

Fejlkonstruktionen består i at gulvene er for lavt placeret i ft. soklen og der er derfor direkte forbindelse fra ydre klimaskærm til vores beboelsesrum. Dette medfører et permanent fugtproblem som allerede nedsætter boligens brugbarhed i form af synlig skimmelvækst endda på ydersiden af forsatsvæggen.

Der er netop tale om en nævneværdig nedsættelse af husets brugbarhed når vi ikke kan opholde os i rummet uden at få allergiske og astmatiske reaktioner. Fugten kan lugtes. Fugten kan mærkes. Fugten kan konstateres med måleudstyr på yder- og indervægge samt gulv af byggesagkyndige [rådgivningsfirma 2], [selskabets byggeteknikker] og [rådgivningsfirma 1]. Den fremgår af samtlige rapporter.

Det skal ikke komme os til skade at Frida ikke har foretaget invasive undersøgelser.

Frida har ikke løftet bevisbyrden for påstanden om, at der ikke er tale om en konstruktionsfejl med nævneværdig nedsættelse af husets brugbarhed og med risiko for fremtidige nedbrud og/eller skimmelvækst. Flere af disse forhold lever vi allerede under.

Med disse ord ønsker vi sagen optaget til afgørelse."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af rapport af 17/1 2018 fra rådgivningsfirma 1 fremgår bl.a.:

"Observationer

Ved ankomst til ejendommen, var der ingen synlige tegn på skader.

Ejendommen fremstår vel vedligeholdt, som forventeligt af en ejendom af denne alder.

Ved besigtigelsen kunne der konstateres fugt i de nederste ca. 30 cm. af badeværelsesvæggene.

I soveværelset ved siden af badeværelset målte vi også fugt (bla. i væg mod bruseniche).

Ydervægge imod haven er blevet isoleret indefra, så det er ikke muligt at måle fugtniveauet nederst i væggen.

Ude

Ved nærmere eftersyn udefra er det tydeligt, at der er tale om en konstruktionsfejl.

Fundamentet og soklen er ført 30 cm. over terræn.

Her er der lagt et fugtspærende lag i form af tagpap.
Hvilket er helt korrekt udført.
På tagpappen står facade og bagmur sikret imod fugten.
Mål fra belægning til vindueskarm 123 cm.

Inde

Indvendigt kan fejlen konstateres.
Når man kommer fra den originale bygning og går ind i tilbygningen, så går man ned af nogle trin (ca. 30 cm).
Det er her at konstruktionsfejlen er, for gulvet er udført i niveau med terræn.
Selve gulvkonstruktionen er under terræn og der ledes kulde og fugt ind i boligen via soklen.
Mål fra gulv til vindueskarm 118,5 cm.

Difference på $123 - 118,5 = 4,5$ cm.

Udbedring

Skal dette rettes op og konstruktionerne udføres korrekt, kræver det at hele gulvkonstruktionen tages op og reetableres korrekt.

...

Skaden

Skaden der anmeldes er en konstruktionsfejl, der medfører at der trænger fugt ind igennem soklen, så der dannes skimmelvækst på indersiden af væggene.
Da der er tale om en konstruktionsfejl, der medfører skade på boligen, opfylder skaden betingelserne i skadebegrebet, for at være dækket under ejerskifteforsikringen."

Af taksatorrapport af 24/8 2018 fremgår bl.a.:

"1. Hvilke forhold er anmeldt til forsikringen + foto af hvert forhold med undertekst

Der er anmeldt fugt i gulv og vægge i badeværelse samt i soveværelse:

...

Der er et utæt gulv afløb, her er der monteret flere forhøjer ringe og forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten med en K3 og en note vedr. risiko for indsivning i gulvkonstruktionen.

...

Yderligere er der i policen nævnt:

Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, punkt 2.1 og 7.1. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå.

Ft har fået gennemgået sin ejendom af ... fra [rådgivningsfirma 1] og han har noteret at han mener at fugten i væggene opstår grundet en fejl konstruktion da gulvkonstruktionen er under terræn og at der derved ledes kulde og fugt ind i boligen via soklen.

...

Der ses revner i mellem blokkene og her er der risiko for indtrængende fugt.

Der er i tilstandsrapporten noteret under pkt. 2.1 3 forhold med K1 og K2.

...

2. Hvad er forholdets årsag og omfang?

Skaderne er vendt med ... og vi er enige om at anmeldte forhold er beskrevet i tilstandsrapporten og derfor afvises skaden.

...

6. Supplerende bemærkninger til besigtigelsen/vurderingen:

En del af den fugt, der er i badeværelset og muligvis også i soveværelset kan stamme fra det utætte gulvafløb, som ved besigtigelsen trængte til en oprensning."

Af mail af 25/10 2018 fra selskabets byggeteknikker fremgår bl.a.:

"Jeg kunne som tegningen også viser måle fugt i gulvet, men der kan være omvisninger i mine målinger, da de laves uden destruktive indgreb, dvs. Jeg kan scanne på et vandrør som slår kraftigt ud og jeg kan ikke vide om der er luftrum mellem de underliggende konstruktioner, som der ved også giver forkert udfald i min måling.

Mht det advokaten skriver vedr skimmel er det korrekt at der kan være væsentligt mere skimmel bag tapetet idet skimmel lever godt på tapetklister.

Mht at de lige havde været i bad kan give en fejl visning men ikke så langt udenfor brusekabinen med mindre der virkelig er sjasket med vand hvilket jeg ikke husker det som om der var da jeg jo så ville have haft våde sokker"

Af rapport af 19/12 2018 fra rådgivningsfirma 2 fremgår bl.a.:

"Tilbygningen er opført i 1971/1972 jf. tegninger, og facaden er udført som hulmur med formur i tegl, isolering og bagmur i letbeton, på støbte betonfundamenter jf. tegning.

Terrændæk i badeværelse og soveværelset er støbt i beton, med et mellemliggende isoleringslag af lecaklinker, alt jf. tegning.

I 1998 er der foretaget en udvendig vandskuring af facaderne og sokler, jf. tegninger.

Der blev foretaget udvendig fugtmåling af facaden med Tramix fugtmåler og Protec fugtmåler i det ønskede gule område på tegning, med de indskrevne værdiger, henholdsvis sokkel - over sokkel og 1 meter op af facaderne.

Fugtmålingen var generelt ikke helt entydig, men viste dog, at der var forøget fugt ved hushjørnet på tilbygningen mod nordvest op til 2 meters højde.

Indvendigt var det vanskeligt at foretage fugtmåling de ønskede steder, idet der på badeværelset var opsat dels skabe og spejl, dels i soveværelset opsat forsatsvægge på facaden.

Igen var fugtbilledet ikke helt entydigt, dog kunne det registreres, at 'soklen' havde forøget fugt i forhold til over sokkel højden.

I soveværelset måltes ikke forøget fugt ved forsatsvæggen, ej heller med fugtmåling ved almindelig indstiksmåler.

På badeværelse er gulvbelægningen fliser, og i soveværelset et trægulv på beton. Der målttes heller ikke højere værdier end hvad der må forventes på et terrændæk, bortset fra et mindre område på badeværelset, i brusenichen og til højre for den.

I soveværelset og badeværelse blev der foretaget 2 stk. Hygrina PRO-Clean skimmeltests, nederst i yderhjørner, der er de mest kritiske steder.

De viste ikke tegn på skimmelvækst, hvorfor der ikke blev foretaget yderligere skimmeltests.

På badeværelset forefindes et ældre gulvafløb, der er opbygget med forhøjelsesringe. Her foretog aut. kloakmester en ballontest i gulvafløbet på 2 x 10 minutter, i alt 20 minutter, der ikke umiddelbart viste tegn på utæthed.

Konklusion

Nærværende konklusion tager udgangspunkt i den visuelle besigtigelse, og det kan være nødvendigt at foretage destruktive indgreb for at be- eller afkræfte forholdene.

Med henvisning til de indvendige fugtmålinger på badeværelset, hvor der var stor forskel på fugtværdier under og over sokkelovergang skønnes der ilagt murpap, hvorfor det skønnes at virke indvendigt.

Udvendigt, hvor der målttes forøget fugt ved facadehjørnet nordøst og hen mod badeværelsesvindue og et område fra hjørnet og ind mod hovedbygningen, kan en del af opfugtningen skyldes, at mурappen ikke går helt ud til vandskuringen, hvorved grundfugt kan trænge op via puds.

Det skønnes dog ikke at være hele årsagen, bl.a. ud fra højden, så der kan være andre forhold på tale, dels pudsens konsistens (kan optage og afgive fugt ud fra vejret), dels om teglsten er af en anden type i området. Endelig kan isoleringsforholdene i hulmuren have betydning, mangler den eller hvilken type er det? (Snittegningen viser mineraluld).

Det udvendige forhold skønnes af ældre dato, ud fra det oplyste, og er ikke unormalt ved en filset/vandskuret facade.

Indvendigt er terrændækket i særligt badeværelset udført noget lavt i forhold til sokkelkanten.

Idet terrænet går højere op ved badeværelset kommer terrændækket til at ligge i terrænniveau, hvilket ikke er et unormalt forhold, og derfor ikke et forhold, der skal nævnes i en tilstandsrapport.

Der er ikke umiddelbart noget, der ud fra de målte/viste indvendige værdier tyder på rørskader som skadesårsag til den forøgede fugt i ydervæggen, dog er der tale om et badeværelse med flere skjulte rørinstallationer, hvorfor det anbefales, at vand- og varmeinstallationerne trykprøves af aut. VVS-installatør, for at udelukke dette.

Under forudsætning af intakte WS-installationer skønnes den forøgede fugt pga. lidt forøget fugt fra terrænet gennem fundamentet, der er dels beton, dels molersten, jf. snittegningen.

Det kan ikke udelukkes, at det underliggende kapillarbrydende lag har kontakt til molerstenene, hvilket kan give lidt fugttransport, samt beskaffenhed af laget kan have betydning.

Med henvisning til fugt i badeværelsesgulvet, kunne der kun måles fugt i brusenichen og et mindre område til højre herfor.

Årsagen hertil skønnes primært defekte/våde fuger, idet det nederste af brusevingen til højre var fugtig.

Der skønnes ikke utæthed fra gulvafløbet, jf. ballontesten.

Løsning

En løsning kan være at sænke terrænet i området, dvs. omlægge en del af terrassen.

Det er dog ikke sikkert det helt vil afhjælpe forholdet afhængig af, hvor meget grundfugt, der skønnes at komme nedefra.

Nærværende notat er ud fra mit bedste syn, skøn og overbevisning og i øvrigt efter ABR89."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvad er ikke omfattet af forsikringen

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx forhold uden for selve bygningen.

4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvilke skader dækkes ikke

...

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivel-

sen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

Udvidet dækning

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på op-/udførelsestidspunktet ikke var i overensstemmelse med gældende småhus-/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter.

Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne. Vi hjælper gerne med at udarbejde forslag til ansøgningen til myndigheden.

B Forsikringen dækker forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne. Eventuelle forbedringer, der sker i forbindelse med udbedring af skaden, herunder fx manglende omfangsdræn, er ikke dækket af forsikringen. "

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1954 og tilbygget i 1971/1972. Klageren overtog ejendommen den 1/4 2014. Han har anmeldt, at der er konstateret en konstruktionsfejl, jf. rapport af 17/1 2018 fra rådgivningsfirma 1, der består i, at gulvene i tilbygningen er lagt for lavt i forhold til soklen, hvilket har medført fugtproblemer. Han har blandt andet anført, at rapport af 19/12 2018 fra rådgivningsfirma 2 er inkonklusiv på flere punkter, og at rapporten giver en indikation af, at yderligere tiltag, som kan afdække problemet, ikke er gennemført.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at der ca. 4 1/2 år efter overtagelsen ikke kan konstateres skader på huset, herunder massiv skimmelvækst og skadeligt indeklima, som følge af opfugtningen af formuren og bagmuren ved NV/NØ-vendt hushjørne på tilbygningen (ved badeværelse). Selskabet har blandt andet anført, at de fugtmæssige forhold på overtagelsestidspunktet ikke afveg nævneværdigt fra, hvad klageren måtte forvente på baggrund af tilbygningens alder og tilstandsrapportens anmærkninger. Selskabet har endvidere anført, at da den højere terrassebelægning ikke har ført til skade på huset via fundering og terrændæk, udgør denne ikke et dækningsberettigende forhold ved grunden, jf. ejerskifteforsikringens udvidede dækning punkt B.

Af rapport af 17/1 2018 fra rådgivningsfirma 1 fremgår det blandt andet, at "ved besigtigelsen kunne der konstateres fugt i de nederste ca. 30 cm. af badeværelsesvæggene. I soveværelset ved siden af badeværelset målte vi også fugt (bl.a. i væg mod bruseniche). Ydervægge imod haven er blevet isoleret indefra, så det er ikke muligt at måle fugtniveauet nederst i væggen.

Ude. Ved nærmere eftersyn udefra er det tydeligt at der er tale om en konstruktionsfejl. Fundamentet og soklen er ført 30 cm. over terræn. Her er der lagt et fugtspærrende lag i form af tagpap. Hvilket er helt korrekt udført. På tagpappen står facade og bagmur sikret imod fugten. Mål fra belægning til vindueskarm 123 cm.

Inde. Indvendigt kan fejlen konstateres. Når man kommer fra den originale bygning og går ind i tilbygningen, så går man ned af nogle trin (ca. 30 cm). Det er her at konstruktionsfejlen er, for gulvet er udført i niveau med terræn. Selve gulvkonstruktionen er under terræn og der ledes kulde og fugt ind i boligen via soklen. Mål fra gulv til vindueskarm 118,5 cm. Difference på $123 - 118,5 = 4,5$ cm. Udbedring. Skal dette rettes op og konstruktionerne udføres korrekt, kræver det at hele gulvkonstruktionen tages op og reetableres korrekt. ...

Skaden. Skaden der anmeldes er en konstruktionsfejl, der medfører at der trænger fugt ind igennem soklen, så der dannes skimmelvækst på indersiden af væggene. Da der er tale om en konstruktionsfejl, der medfører skade på boligen, opfylder skaden betingelserne i skadebegrebet, for at være dækket under ejerskifteforsikringen".

Af rapport af 19/12 2018 fra rådgivningsfirma 2 fremgår det blandt andet, at "nærværende konklusion tager udgangspunkt i den visuelle besigtigelse, og det kan være nødvendigt at foretage destruktive indgreb for at be- eller afkræfte forholdene. Med henvisning til de indvendige fugtmålinger på badeværelset, hvor der var stor forskel på fugtværdier under og over sokkelovergang skønnes der ilagt murpap, hvorfor det skønnes at virke indvendigt. Udvendigt, hvor der målt forøget fugt ved facadehjørnet nordøst og hen mod badeværelsesvindue og et område fra hjørnet og ind mod hovedbygningen, kan en del af opfugtningen skyldes, at murpap-

pen ikke går helt ud til vandskuringen, hvorved grundfugt kan trænge op via pudsen. Det skønnes dog ikke at være hele årsagen, bl.a. ud fra højden, så der kan være andre forhold på tale, dels pudsens konsistens (kan optage og afgive fugt ud fra vejret), dels om teglsten er af en anden type i området. Endelig kan isoleringsforholdene i hulmuren have betydning, mangler den eller hvilken type er det? (snittegningen viser mineraluld). Det udvendige forhold skønnes af ældre dato, ud fra det oplyste, og er ikke unormalt ved en filset/vandskuret facade. Indvendigt er terrændækket i særligt badeværelset udført noget lavt i forhold til sokkelkanten. Idet terrænet går højere op ved badeværelset kommer terrændækket til at ligge i terrænniveau, hvilket ikke er et unormalt forhold, og derfor ikke et forhold, der skal nævnes i en tilstandsrapport. Der er ikke umiddelbart noget, der ud fra de målte/viste indvendige værdier tyder på rørskader som skadesårsag til den forøgede fugt i ydervæggen, dog er der tale om et badeværelse med flere skjulte rørinstallationer, hvorfor det anbefales, at vand- og varmeinstallationerne trykprøves af aut. VVS-installatør, for at udelukke dette. Under forudsætning af intakte VVS-installationer skønnes den forøgede fugt pga. lidt forøget fugt fra terrænet gennem fundamentet, der er dels beton, dels molersten, jf. snittegningen. Det kan ikke udelukkes, at det underliggende kapillarbrydende lag har kontakt til molerstenene, hvilket kan give lidt fugttransport, samt beskaffenhed af laget kan have betydning. Med henvisning til fugt i badeværelsesgulvet, kunne der kun måles fugt i brusenichen og et mindre område til højre herfor. Årsagen hertil skønnes primært defekte/våde fuger, idet det nederste af brusevingen til højre var fugtig. Der skønnes ikke utæthed fra gulvafløbet, jf. ballontesten. Løsning. En løsning kan være at sænke terrænet i området, dvs. omlægge en del af terrassen. Det er dog ikke sikkert det helt vil afhjælpe forholdet afhængig af, hvor meget grundfugt, der skønnes at komme nedefra".

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 2.1 (Facader/gavle) med karakteren K1, at "flere revner i facademure med letbetonblokke på nord-vestside og syd-vestside. Revnerne er dels imellem blokkene og dels ved sammenmuring med hulmuren. Note: Normalt medfører sådanne revner ingen konstruktive konsekvenser, men de er selvfølgelig meget synlige på pudsede mure". Det fremgår med karakteren K2, at "især ved terrasse ses misfarvninger nederst, hvilket skyldes fugt fra sokkel eller opsprøjt. Note: Fugt i pudslaget kan medføre frostska-der. Hvis det

Ankenævnet for Forsikring

16.

94397

er ud for soklen, vil kun pudsen skades, men hvis det er ud for facaderne, kan også formuren skades", og at "ved flere vinduer på især syd-øst side er facadepuds revnet ved vinduer. Pudset vil falde af og samling mod vinduerne kan beskadiges".

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det den, der rejser et krav, der skal bevise, at det er omfattet af forsikringens dækningsomfang. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på tidspunktet for hans overtagelse af ejendommen var forhold ved tilbygningen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er oplysninger om, at fugtforholdene i tilbygningen afviger væsentligt fra hvad der er sædvanligt i bygninger fra af den pågældende alder, eller at der er konstateret skader på ejendommen som følge af fugt.

Endvidere er det ikke godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var forekomster af skimmel-svamp i tilbygningen, der påvirkede indeklimaet i et omfang, der nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

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.

Peter Thønnings