

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 27. maj 2020 blev i sag nr. 94683:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet hus- og ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1927. Klagerne overtog ejendommen den 15/5 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 15/9 2014. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Bygn. A:

Skunk rum mod nordvest er kun besigtiget omkring skunk/lem pga. manglende adgangsforhold i skunk. Der var ikke adgang til øvrige skunkrum pga. manglende adgangsforhold.

Der var ikke adgang til tagrum/loftrum på grund af manglende adgangsforhold.

Gulve under fast belægning (vinyl etc.) er ikke besigtiget i trapperepos, køkken og værelse mod nord 1.sal samt køkken og gang i stueplan.

Gulve under væg til væg-tæpper er ikke besigtiget i værelser 1.sal og stueplan.

Sokkel mod syd er ikke besigtiget pga. træterrasse og mod sydvest pga. beplantning.

...

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K1 Der er enkelte mindre områder med revnedannelser i murværk, bl.a. omkring bryggers mod nordøst.

Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne eller stabilitet.

K1 Der er revnedannelse i murværk mod vest.

Note: Revnen som stammer fra revne i sokkel skønnes at skyldes tidligere bevægelse i murværket, som vurderes at være i ro og vurderes uden betydning for murværkets bæreevne eller stabilitet.

...

3. Vinduer og døre

3.1 Døre

K2 Altandør mod syd 1.sal er med begyndende nedbrydning.

3.2 Vinduer

K2 Ovenlysvindue mod øst er fugtskadet! og med begyndende nedbrydning.

3.3 Fuger

K3 Fuge under altandør mod syd er revnet og med fugeslip.

Note: Der er risiko for vandindtrængning, hvilket kan medføre fugtskader i bagvedliggende konstruktioner.

K1 Elastiske fuger om vinduer/døre har enkelte steder fugeslip."

I klageskema af 11/1 2020 til nævnet har klagerne bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I huset stuen ved et hjørne var der opstået kold og fugtig væg.

Sagen blev anmeldt til Tryg, som havde 2 forskellige fagfolk ude at vurdere det, men kunne ikke komme med en konklusion ej heller erstatning.

Vi tog så selv fat i [rådgiverfirma] og modtog en rapport som blev sendt til Tryg, som de pludselig lade til grund for deres vurdering.

Desværre skete der intet, og vi fik fagfolk til at udbedre skaden, da vi ikke ønskede et svamp angreb.

Dette inklusiv krav jf. regninger blev sendt til Tryg.

Tryg har ved tegning af forsikringen modtaget tilstandsrapport, som ikke gav anledning til bemærkninger.

Vi har alle vores forsikringer i Tryg og er VIP kunde, så hvis det ikke er ejerskifteforsikringen, så forventer vi at Tryg kigger ind i vores husforsikring.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi har anmeldt et krav på ca. 35.000 som vi mener Tryg bør dække."

Selskabet har i brev af 3/2 2020 til nævnet bl.a. anført:

"2.0 Indledning

Klager kræver erstatning for tiltag, som klager angiveligt har foretaget for at imødekomme skimmelsvamp i ejendommen.

Sagen skal primært vurderes over klagers ejerskifteforsikring, men klager ønsker i slutningen af klagen, at sagen også vurderes over klagers husforsikring.

Klager overtog ejendommen den 15. maj 2015 (bilag A købsaftalen) og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 1205 hos os (bilag B betingelser 1205).

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

Til grund for forsikringen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 15. september 2014 (bilag C).

Med ikrafttræden samme dag tegnede klager en husforsikring hos selskabet, og på anmeldelsestidspunktet var det betingelser 1409, der var gældende for forsikringen (bilag D; bilag E police for husforsikring).

3.0 sagsfremstilling

Klager anmeldte den 11. januar 2016, at der skulle komme vand ind på hjørneværelse når det regnede (bilag F anlæggelsesbillede).

Selskabet besigtigede ejendommen den 15. januar 2016 (bilag G taksatorrapport og billeder fra besigtigelsen).

På baggrund af denne rapport meddelte selskabet den 27. januar 2016, at forholdet ikke var omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring (bilag H).

Den 29. januar 2016 anmelder klager forholdet telefonisk til Husforsikringen (I anlæggelsesbillede). Det aftales i forbindelse med anmeldelsen, at klager skulle undersøge sagen nærmere (J telefonreferat fra anmeldelsen).

Den 24. april 2017 anmeldte klager til husforsikringen, at der var konstateret vand på og ved væg (bilag K anmeldelsen til husforsikringen). I anmeldelsen er skadedatoen oplyst til 10. maj 2016.

Samme dag anmelder klager telefonisk til ejerskifteforsikringen, at der er konstateret skimmel i et hjørne af stuegulvet (L Anlæggelsesbillede).

Forholdet blev besigtiget den 25. april 2017 (M taksatorrapport), af denne rapport fremgår det, at der under besigtigelsen blev drøftet en række ideer vedrørende årsagen til fugten; men samtidig at disse ikke ville være omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Den 25. januar 2018 retter klager telefonisk henvendelse til selskabet, og det aftales, at klager sender en uddybning ind omkring sagen (N telefonreferat).

Den 9. januar 2019 modtog selskabet en ny henvendelse fra klager, hvori klager blandt andet oplyser, at de har haft egen rådgiver til at gennemgå ejendommen, samtidig fremsætter klager et erstatningskrav på ca. 35.000 kr. + omkostninger til udskiftning af fuger ved vinduer (O Klager henvendelse af 9. januar 2019).

Selskabet anmodede klager om at indsende kopi af rapporten fra kundens rådgiver, og denne modtog selskabet den 21. januar 2019 (P rapport fra klagers rådgiver). Rapporten er udarbejdet den 11. juli 2018.

Rapporten blev forelagt taksatoren til kommentarer, og efter modtagelsen af disse (Q), sendte selskabet den 3. september 2019 en mail til klager (R).

Den 6. september 2019 modtog selskabet en mail fra klagers far (S), og efter modtagelse af fuldmagt fra klager til sin far, anmodede selskabet taksatoren om at kommentere på bilaget.

Efter modtagelsen af kommentarerne (T), sendte selskabet den 11. oktober 2019 et brev til forsikringstageren (U). I dette brev fastholdt selskabet, at forholdet ikke var omfattet af den tegnede forsikring.

Klagers far rettede herefter den 3. november 2019 henvendelse til selskabets klageansvarlige afdeling (V).

Denne henvendelse besvarede selskabet den 13. november 2019 (W), og i denne besvarelse fastholdt selskabet den trufne afgørelse.

Herefter blev sagen indbragt for nævnet.

4.0 Ejendommen

Der er tale om et traditionelt opført enfamiliehus opført i 1927.

5.0 Købsaftale og tilstandsrapport.

5.1 Købsaftalen

Af købsaftalen fremgår blandt andet følgende:

3. Kontantpris

Kontantprisen er aftalt til kr. 925.000,00

AFSLAG:

Der er givet et afslag på kr. 120.000,- i forhold til den udbudte pris grundet alm. handel samt med udgangspunkt i bygningsrapporterne.

5.2 Tilstandsrapporten

Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet følgende:

...

6.0 Bevisbyrden

Efter dansk rets almindelige bevisbyrderegler er det den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere, at kravet er berettiget. I relation til krav mod forsikringsselskaber er denne regel lovfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22.

7.0 Forsikringen

Af betingelsernes pkt. 6 fremgår det blandt andet, at nedrivning, reparation eller fjernelse af bygningen, bygningsdele ikke må ske før Tryg har givet tilladelse hertil.

7.1 Hvad dækker forsikringen

I betingelsernes pkt. 3 er en dækningsberettigende skade defineret som en række forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Herudover dækker forsikringen forhold, der indebærer en nærliggende risiko for, at der opstår en skade, som defineret i betingelserne.

Det er dog en betingelse for dækningen, at forholdet var til stede ved overtagelsen af bygningen.

7.2 Hvad dækker forsikringen ikke

I henhold til betingelsernes pkt. 5.1 dækker forsikringen ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

8.0 Vores vurdering

8.1 Ejerskifteforsikring

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at klager mere en 6 måneder efter overtagelsen af ejendommen anmeldte, at der var konstateret fugt i det ene indvendige hjørne af ejendommen.

Selskabet finder det ikke dokumenteret, at selve opfugtningen, og den efterfølgende anmeldte skimmelsvamp var til stede ved overtagelsen af ejendommen, hvilket er en forudsætning for dækningen over den tegnede ejerskifteforsikring.

Spørgsmålet er herefter om årsagen til opfugtningen er dækningsberettigende over forsikringen.

Efter anmeldelsen af opfugtningen har selskabet besigtiget ejendommen, men har ikke fundet byggetekniske forhold, der afviger fra, hvad der vil kunne forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Under henvisning til de almindelige bevisbyrderegler har selskabet i forbindelse med behandlingen af sagen opfordret klager til at fremsende dokumentation for, at der skulle være tale om forhold, der opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Den 21. januar 2019 modtog selskabet kopi af rapport fra klagers byggetekniske rådgiver (bilag P). Rapporten er dateret 11. juli 2018, eller næsten 4 år efter overtagelsen af ejendommen.

Af rapporten fremgår det blandt andet, at klager på dette tidspunkt allerede var i færd med at udbedre forholdet, idet man havde fjernet tapet og spartlet muren op.

I henhold til betingelsernes pkt. 6 må der ikke foretages reparation, nedbrydning eller lignende sted, før Tryk har accepteret dette. Der foreligger ikke i sagen en sådan accept, og det er selskabets opfattelse, at klager ved at iværksætte udbedringen har stillet sig i en bevismæssig svær situation.

Af rapportens konklusion anfører klagers bygningsrådgiver to forhold, der kan være årsag til opfugtningen:

1. opstigende grundfugt, samt påvirkning fra defekt sokkel, hvor terrænet ligger for højt i forhold til soklen.
2. fuger ved vinduerne.

8.1.1 Rådgiverens første vurdering

Indledningsvis henledes nævnets opmærksomhed på, at i henhold til betingelserne omfatter forsikringen samtlige bygninger på grunden. Dette medfører, at forsikringen ikke omfatter forhold, der ligger på ydersiden af fundamentets yderkant.

Eller med andre ord omfatter forsikringen ikke forhold ved grunden, hvorfor forsikringen ikke kan tilbyde dækning for det forhold, at terrænet ligger for højt i forhold til soklen. Vi kan i den forbindelse henvise til nævnets kendelse nr. 92922.

Herudover er der ikke i rapporten påpeget direkte forhold ved sokkelpudset, der afviger fra, hvad der kan konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at soklen er fra 1927, og derfor omkring 91 år gammel, da rapporten blev udfærdiget. Heraf har klaget ejet ejendommen i næsten 4 år, uden der er tegn på, at klager har foretaget almindelig vedligeholdelse af soklen eller sokkelpudset.

Selskabet finder det således ikke dokumenteret, at forholdene ved soklen opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Det er derimod selskabets opfattelse, at årsagen til opfugtningen kan være opstigende grundfugt, og det forhold, at eventuel fugtstandsende membran (murerpap) mellem soklen og murværket, med tiden er nedbrudt, hvis der er en sådan membran.

På tidspunktet for opførelsen af ejendommen var det ikke usædvanligt, at der ikke blev etableret en fugtstandsende membran mellem sokkel og murværk, hvorfor en manglende membran ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Hvis der har været en membran er det selskabets opfattelse at membranens normale levetid er udlevet, hvilket kan forklare, hvorfor den ikke er så effektiv længere.

I henhold til betingelsernes pkt. 8.7 dækker forsikringen ikke forhold, der består i udløb af bygningsdeles eller materialers almindelige levetid.

Vedrørende opstigende grundfugt er der ikke tale om et forhold, der er omfattet af forsikringen. Nævnet har i en række sager fastslået at opstigende grundfugt ikke er en dækningsberettigende skade på en ejerskifteforsikring.

I forbindelse med dette punkt henledes nævnets opmærksomhed på bilag X der er udklip af oplysninger fra hjemmesiden dingeo.dk. Som det fremgår heraf, er området belastet af meget højt grundvand, og regnvand vil ligge på overfladen, selv ved ubebyggede områder.

Dette er ikke et forhold, som kan forventes dækket af en forsikring.

Sammenfattende vedrørende rådgiverens første vurdering af årsager finder selskabet det dokumenteret, at der ikke er tale om forhold, der er omfattet af den tegnede forsikring.

8.1.2 Vedrørende rådgiverens anden vurdering 'fuger omkring vinduerne'.

Ud fra selskabets observationer omkring fugten, jfr. bilag G og M, finder selskabet det ikke dokumenteret, at der på overtagelsestidspunktet var fugt i nærheden af vinduerne.

Selskabet finder det således ikke dokumenteret, at de af rådgiveren oplyste forhold ved fugerne, var til stede i samme omfang ved overtagelsen af ejendommen.

Rådgiverens rapport er udarbejdet mere end 3 år efter overtagelsen af ejendommen, og sådanne fuger vil med tiden blive nedbrudt grundet almindelig forekommende slid og ælde.

Selskabet finder det således ikke dokumenteret, at fugernes tilstand afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelse.

Herudover fremgår følgende af den tilstandsrapport, der lå til grund for klagers erhvervelse af ejendommen:

...

Tilstandsrapporten er udarbejdet næsten 4 år før rapporten fra rådgiveren er udarbejdet.

Det er selskabets opfattelse, at klager inden overtagelsen af ejendommen var orienteret om, at der kunne være udfordringer med fugerne, herunder fugerne omkring vinduespartierne.

Selskabet finder det således ikke dokumenteret, at forholdet omkring fugerne var klart forkert beskrevet på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, og selskabet vil derfor ikke kunne tilbyde dækning for udskiftning af fugerne.

For god ordens skyld henledes nævnets opmærksomhed på, at der ikke i sagen foreligger dokumentation for, at klager efter overtagelsen af ejendommen har udbedret fugerne eller foretaget almindelig vedligeholdelse af samme.

8.2 Husforsikringen

Af policen for den tegnede husforsikring dækker forsikringen en række hændelser, som medfører skade på bygningen, herunder vejrskader, rørskader, kloaskader etc.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder selskabet det ikke dokumenteret, at den konstaterede opfugtning i sig selv er omfattet af de dækninger, der er beskrevet under husforsikringen.

Herudover finder selskabet det ikke dokumenteret, at årsagerne, som er beskrevet ovenfor, er omfattet af de hændelser eller tilstande, som er beskrevet i dækningerne på husforsikringen, hvorfor opfugtningen heller ikke kan betragtes som en følgeskade af en dækningsberettigende skade.

9.0 klagers økonomiske krav

Indledningsvis fastholdes det, at da der ikke er tale om dækningsberettigende forhold, hverken på husforsikringen eller på ejerskifteforsikringen.

Imidlertid giver kravet anledning til følgende yderligere kommentar.

I klageskemaet rejser klager krav om en erstatning på ca. 35.000 kr., der må være begrundet i den opgørelse, som klager indsendte den 9. januar 2019 (bilag O).

I dette krav er indregnet et beløb på omkring 30.000 kr. til udskiftning af tagrender.

Der foreligger ikke i sagen dokumentation for, at der var forhold ved tagrenderne, der opfyldte definitionen på dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen eller er en af de dækningsberettigende hændelser eller tilstande på husforsikringen.

Klagers valg af udskiftning af tagrenderne kan efter selskabets opfattelse alene betragtes som en del af klagers sædvanlige vedligeholdelse af ejendommen, hvilket hverken er dækket af hus eller ejerskifteforsikringen."

Klagerne har i kommentar af 17/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Tryg havde ingen forbehold ved tegning af ejerskifte- og husforsikring.
Taksator besigtigede skaden 2 gange uden at nå til en konklusion jf. interne mails.
Tidsfaktoren fra anmeldes tidspunktet til vi fik afslag.
Vores egen indhentet vurdering som lægges til grund for Tryg's afslag.
Med børn i familien kan vi ikke bare lade stå til, hvorfor vi så os nødsaget til at agere og minimere skaden.
De i tilstandsrapporten nævnte ting er skiftet.
Sælger var et ... og budprisen var ud fra vores økonomiske befinden.
Februar har været den vådeste måned i historien og der konstateres ikke vandpytter på anlagte fliser og slet ikke ved ydervægge, hvorfor 8.1.1 afsnit 9 ikke kan genkendes.
Der er ikke vand/sumpet på græs areal.
Tredje afsnit i 8.1.1 sidste linier – her har fjernet beplantning og træ teresse, hvorefter entreprenør anlægger flise areal med fald væk fra huset"

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af taksatorrapport af 19/1 2016 fremgår bl.a.:

"Anmeldelse

Der er anmeldt fugtproblemer i bagvæggen på husets syd-øst hjørne.

Vejrforhold:

November og december har budt på meget nedbør, ca. 80% mere end normalt for årstiden i [egn], samtidigt er hovedparten faldet som regn.
Alene den 26. december, er der faldet 26mm regn i [egn].

Besigtigelse

Ved besigtigelsen ses der en lille skjold på bagvæggen i syd-øst hjørnet.
Der måles høj fugtighed i hjørnet, indtil vægventilen i toppen, herover er der normal fugtighed.

Når der måles ved bunden af væggen, hen ad østfacaden, klinger fugtigheden hurtigt af.
Sydfacaden er derimod fugtig i bunden, frem til terrassedøren.

Udvendigt ses der fugt på østfacaden, ved tagnedløbet (se billede 7526)
FT har ved anlæggelsen af skaden beskrevet, at vandet stuves op i afløbsrøret.
Ud fra de mørkere aftegninger på væggen at dømme, ser det ud til, at væggen fra tid til anden bliver opfugtet.

Vurdering

Det er min vurdering, at det er opfugtningen af østfacaden ved tagnedløbet, der er den primære årsag til, at der kan ses og måles fugt i bagvæggen.

Der har været flere situationer med store nedbørsmængder og hvis kloaksystemet ikke kan optage de mængder, er der risiko for, at der strømmer vand ud ved samlingerne i tagnedløbet og dermed ud på facaden.

Generelt er ydervægge af den alder samtidigt udfordrede, ved kraftig vind og regn i forening.

Udbedring

Jeg vil anbefale, at regnvandssystemet kigges efter.

Det kan være tagnedløbsbrønden, der skal renses op, som en del af det almindelige vedligehold af ejendommen.

Der kan naturligvis også være skade eller tilstopninger i afløbssystemet."

Af taksatorrapport af 3/5 2017 fremgår bl.a.:

"Anmeldelse

Der er anmeldt fugt indvendigt i husets syd-øst hjørne.

...

Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten er dateret den 15.9.2014 og der ses ikke bemærkninger, der relaterer sig til det anmeldte.

Besigtigelsen

Ved besigtigelsen var jeg inde og ude af huset flere gange for, at lokalisere årsagen til, at der er opfugtninger inde på bagvæggen.

Jeg måtte ændre teorier undervejs i besigtigelsen uden, at ende med et endegyldigt svar på fugtproblemet.

Generelt:

Der kan måles forhøjet fugt ved gulvet, i gavlen mod syd, hvilket ikke er en del af anmeldelsen.

Gulvet i stuen, ligger lavere en belægningsstenene på terrassen (se billede 4452).

Vurdering:

Gavle orienteret mod syd og henved 90 år gamle, kan have udfordringer med, at holde vand ude i alle vejr situationer.

Selv om der formentligt er indbygget et fugtstandsende lag i form af tjærepap mellem fundament og murværk, kan det ikke forventes, at være intakt længere.

Den fugt der ses ved gulvet i gavlen, vurderes derfor, at være forventeligt henset til husets alder og således ikke adskille sig fra tilsvarende huse fra samme tidsperiode.

Fugten i syd-øst hjørnet:

Fugten i syd-øst hjørnet er i et afgrænset område og jeg havde i første omgang en teori om, at det kom ind ved ventilationen til skunken på 1. sal (se billede 4457).

Jeg fugtmålte igen indvendigt, efter at have konstateret ventilationsristen, men jeg kunne ikke få 'fugtbilledet' til, at passe med ventilationsristen.

Jeg kiggede derefter på havemurens tilslutning til gavlen, havemuren er ikke en del af den oprindelige bygning (se billede 4457)

I det indvendige hjørne, ses der en fin revne, mellem den eksisterende mur og havemuren (se billeder 4464 og 4465).

Teglstenene er her stødt mod muren, de er ikke muret i forbandt.

På den modstående side, er havemuren muret i forbandt med den eksisterende ydervæg.

Det indvendige hjørne på terrassen, er meget udsat for regn og vind fra syd-vest, men eftersom der ikke er muret i forbandt, vurderes det ikke til, at give en øget belastning, at der er en fin revne mellem havemuren og gavlen.

Fugten vurderes samtidigt, at komme højere oppe end havemuren, selv når der tages kapillarstigning i murværket med.

Den sidste teori/mulighed for øget fugt i hjørnet er, at der ved regn og vind fra sydvest, kan komme vand ind i udhængen, ved den lodrette afslutning (se billede 4468).

Underbeklædningen hælder ind mod murværket her (se billede 4467).

Vurdering:

Min vurdering er, at ud fra 'fugtbilledet' at dømme, så er der størst sandsynlighed for, at sidstnævnte udhæng, er årsagen til, at der ses vand inde i dette hjørne.

I sprækken mellem mur og underbeklædning ses der samtidigt rester fra noget redemateriale (fugle), der kan være med til, at holde på fugten.

Jeg har drøftet det med FT og har forklaret, at er den sidste teori rigtig, så vil det ikke overstige selvriskoen på 5.000kr."

Af rapport af 11/7 2018 fra et rådgiverfirma fremgår bl.a.:

"Årsagen til besigtigelsen er en vedvarende opfugtning af mur i den sydlige gavl og hjørne i østlig facade. Det var udelukkende her der blev foretaget undersøgelser.

...

Indvendige undersøgelser

Ved undersøgelser af det pågældende hjørne kunne de konstateres, at man havde fjernet tapet og spartlet muren op.

Ved fugtundersøgelser med Tramex fugtmåler kunne der konstateres kraftig fugt i den nederste del af væggen mod terrasse i ca 40 cm højde. Dette kunne måles fra hjørne og hen til ca. midt under vinduet

I væg mod have kunne der måles fugt i hele væggenes højde fra hjørne til vindue.

...

Ved undersøgelser af overetage kunne der ikke måles unormalt fugtniveau. Det bemærkes dog at skunk er efterisoleret med papiruld, det var ved gennemgangen ikke muligt at komme ind i skunken for yderligere undersøgelser. Der er begrundet mistanke om at hulmur muligvis er efterisoleret med papiruld, dette kan give anledning til fugt ophobning.

Udvendige undersøgelser

Ved gennemgang af udvendigt murværk, med Testo fugtmåler, kunne der ikke konstateres fugt i murværket

Omkring det opfugtede område ses et tagedløb med ingen sandfangsbrønd. En urensset sandfangsbrønd kan give anledning til fugtproblemer i sokkel og murværk.

Ved yderligere undersøgelser af kommunes data på ejendommen via www.filarkiv.dk, kan det konstateres at der i 2014 er foretaget kloakseparering hvorfor sandfangsbrøndene er nedlagt.

Ved gennemgang af murværk og sokkel ved terrasse kan det konstateres at belægning ligger meget tæt på murværk og at der næsten ingen fri sokkel er. Ydermere ses der flere steder huller og/eller defekt sokkel puds. Dette kan ved regn- og snevejr give anledning til fugt indtrængen mellem fundament/sokkel og murværk.

Ved undersøgelser af fuger/fugebånd omkring vindue kunne det konstateres at fugebåndene var defekte og skal udskiftes. Derudover er der monteret fugebånd under vinduerne, dette er ikke en holdbar løsning da der kan trænge vand her. Under vindue skal der monteres tilbagelagt elastisk fuge.

Det vurderes at fugebåndene er så defekte at der nemt trænger regn og slagregn ind i hulmuren.

Vurdering

Det vurderes at der her er tale om to fugtproblematikker, et mod terrasse og et mod facaden.

Fugten i bunden af det indvendige murværk mod terrasse vurderes at stamme fra opstigende grundfugt samt fugtpåvirkning fra defekt sokkel. Udvendigt ses det at terrænet skråner ind mod bygningen og at belægning ligger for tæt på murværket. Det anbefales at min 10 cm fri sokkel. Da huset er opført i 1927 er der sandsynligvis ikke udført fugtspærre mellem fundament og murværk som skulle hindre opstigende grundfugt, skulle der yderlig være papiruld i hulmuren vil dette hold på fugten.

Fugten som er i hele væggen i facade ved vindue vurderes at stamme fra defekte fugebånd omkring vindue samt at der med stor sandsynlighed er papiruld i hulmuren som holder på fugten. For nærmere undersøgelse af dette kan evt. demontere nogle tagplader i området for at se om der er papiruld i væggen og om den er våd. Såfremt der våd isolering skal denne fjernes og udskiftes med et uorganisk materiale som rockwool eller neopixel

Generelt skal den indvendige væg pudses og males med diffusionsåbne materialer således murværket kan komme af med fugten."

Af taksators kommentar af 28/1 2019 til rapport af 11/7 2018 fremgår bl.a.:

"Jeg er enig i, at der er 2 forhold. 1, fugtspærre ved sokkel, var ikke forventeligt for opførelsestiden og dermed ikke et forhold der kan anerkendes. 2 Hvis fugt fra vinduet, så kommer det bemærkelsesværdigt langt væk fra disse utætheder. Jeg vil ikke sige, at det ikke passer, men har stadig svært ved, at få det til, at hænge sammen."

Af brev af 4/9 2019 fra klagerne til selskabet fremgår bl.a.:

"I har været på besøg 2 gange uden at kunne komme op med en korrekt løsning, men kun nogle hvis og måske, derfor tog vi selv affære og [rådgiverfirma] er jo eller ikke fuldstændig klar i deres rapport, men henviser til mulige scenarier.

Fugt i murværket.

Eksisterende terrasse og gang blev etableret i 2018. Før det var der rigeligt med afstand til gammel flise belægning.

Jeg har på egen foranledning haft disse specialister til at undersøge det. Isolerings ekspert ... har åbnet muren op, og kunne konstatere gammel mørtel, som var fugtigt.

Det er rensset og indblæst ESP Grafite.

Forsikringsteknisk vurdering.

Bygningens beliggenhed er på et af de højeste steder i ..., så hvis grundvandet med meget nedbør skulle give udfordringer, så burde det meste af ... ligge under vand eller have store problemer, så den køber jeg ikke.

Vinduerne er ikke nedslidte, da de er udskiftet nogle år før vores køb.

Tømrermester ..., har i april 2017 gennemgået hele tagkonstruktionen og skifte enkelte B6 tagplader. Fugerne blev på samme tidspunkt gennemgået og der blev ikke konstateret problemer.

Fugerne er dog skiftet, får at lukke den tvivl.

Endelig henviser jeg til min skrivelse/mail af 8.1.2019:

Vedr. igangværende skade

Vi er endelig noget så langt, at vi tror på en holdbar løsning. Da jeres konsulenter ikke var i stand til at drage en sigende konklusion, tog vi selv fat i en sagkyndig fra [rådgiverfirma] til en pris på kr. 4.000 inkl. moms. På grundlag af hans vurdering satte vi gang udskiftning af udvendig dør på 1. sal, da muligt regnvand kunne løbe ned i væggen, pris kr. 14.937,50 inkl. moms. Vi satte gang i et indgreb i muren, hvor der blev fjernet mørtel og skiftet isolering, pris kr. 7.375,- inkl. moms. Indvendig havde vi professionel rådgivning til at fremtid sikre væggene i hjørnet med specielt fugt afvisende masse, samt nyt tapet og maling som løb op i kr. 4.500,-inkl. moms. Udskiftning af fuger omkring vinduer kr. ??? samt tømrerens arbejdstid kr. 4.200,- inkl. moms.

Jeg skal gøre opmærksom på at vi havde monteret helt nye tagrender i september 2016 til en pris på kr. 30.000,- inkl. moms.

Ud fra ovennævnte og det lange forløb og vores egen ihærdighed håber vi på en dæknings tilbagebetaling på kr. 35.012,50 + fuger"

Af taksators kommentar af 25/9 2019 fremgår bl.a.:

"Jeg har set på rapporten, samt afslag fra ... pr. 3 sep. Jeg mener ... har lavet et godt brev, hvor han forholder sig til rapport fra [rådgivningsfirma] – Opstigende grundfugt er ikke dækket og forventeligt, højt terræn gør ikke noget godt for facaden, da regn gør facaden våd og der derved kan trænge fugt ind. Løse fuger øger risikoen. Fugtspærre kan ikke forventes i pågældende konstruktion. Papiruld kan jf. ... godt bruges i hulmur, men hvis den er blevet våd grundet slagregn og dårlige fuger, så skal den tørre ud. Jeg ser ikke at der er en fejl/skade, hvis der er isoleret med papiruld, løs rockwool kan også blive våd. – jeg ser ikke vi kan hjælpe FT."

Nævnet har fået forelagt kvittering af 11/7 2018 vedrørende rapport fra et rådgivningsfirma på 4.000 kr. inklusive moms, faktura af 27/11 2018 vedrørende montering af 1 stk. dobbeltterras-sedør i soveværelse samt sandlister i stue på 14,937,50 kr. inklusive moms og faktura af 31/12 2018 vedrørende fjernelse af mørtel og udskiftning af isolering på 7.375 kr. inklusive moms.

Af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen fremgår bl.a.:

"3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen

3.1 Skader og fysiske forhold

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

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

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

5.1 Forhold nævnt i en rapport

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

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

...

5.6 Slid eller manglende vedligehold

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nær liggende risiko for skade jf. afsnit 3.1.

5.7 Udløb af sædvanlig levetid for materialer

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

...

6. Anmeldelse af skade og/eller andre fysiske forhold

Konstateres der skade og/eller andre fysiske forhold, som nævnt under afsnit 3, skal anmeldelse straks ske til Tryg.

Sikrede skal efter bedste evne søge at begrænse omfanget af en konstateret skade og/eller andet fysisk forhold. Nedrivning, reparation eller fjernelse af bygninger, bygningsdele eller installationer må ikke ske, før Tryg har givet tilladelse hertil."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1927. Klagerne overtog ejendommen den 15/5 2015. I januar 2016 anmeldte de, at der var fugt i husets syd-øst hjørne. Klagerne har i brev af 9/1 2019 til selskabet blandt andet anført, at "da jeres konsulenter ikke var i stand til at drage en sigende konklusion, tog vi selv fat i en sagkyndig fra [rådgivningsfirma] til en pris på kr. 4.000 inkl. moms. På grundlag af hans vurdering satte vi gang udskiftning af udvendig dør på 1. sal, da muligt regnvand kunne løbe ned i væggen, pris kr. 14.937,50 inkl. moms. Vi satte gang i et indgreb i muren, hvor der blev fjernet mørtel og skiftet isolering, pris kr. 7.375,- inkl. moms. Indvendig havde vi professionel rådgivning til at fremtid sikre væggene i hjørnet med specielt fugt afvisende masse, samt nyt tapet og maling som løb op i kr. 4.500,-inkl. moms. Udskiftning af fuger omkring vinduer kr. ??? samt tømrerens arbejdstid kr. 4.200,- inkl. moms. Jeg skal gøre opmærksom på at vi havde monteret helt nye tagrender i september 2016 til en pris på kr. 30.000,- inkl. moms. Ud fra ovennævnte og det lange forløb og vores egen ihærdighed håber vi på en dæknings tilbagebetaling på kr. 35.012,50 + fuger".

For så vidt angår ejerskifteforsikringen har selskabet blandt andet anført, at selskabet ikke finder det dokumenteret, at "selve opfugtningen, og den efterfølgende anmeldte skimmelsvamp var til stede ved overtagelsen af ejendommen, hvilket er en forudsætning for dækningen over den tegnede ejerskifteforsikring. Spørgsmålet er herefter om årsagen til opfugtningen er dækningsberettigende over forsikringen. Efter anmeldelsen af opfugtningen har selskabet besigtiget ejendommen, men har ikke fundet byggetekniske forhold, der afviger fra, hvad der vil kunne forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand". Selskabet har endvidere anført, at klageren har stillet sig i en bevismæssig svær situation ved at iværksætte udbedringen. Til den af klageren indhentede rapport af 11/7 2018 fra et rådgiverfirma har selskabet blandt andet anført, at forsikringen ikke omfatter forhold ved grunden, hvorfor der ikke kan tilbydes dækning for det forhold, at terrænet ligger for højt i forhold

til soklen, og at selskabet ikke finder det dokumenteret, at forholdene ved soklen opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade. Det er derimod selskabets opfattelse, at "årsagen til opfugtningen kan være opstigende grundfugt, og det forhold, at eventuel fugtstandsende membran (murerpap) mellem soklen og murværket, med tiden er nedbrudt, hvis der er en sådan membran. På tidspunktet for opførelsen af ejendommen var det ikke usædvanligt, at der ikke blev etableret en fugtstandsende membran mellem sokkel og murværk, hvorfor en manglende membran ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade. Hvis der har været en membran er det selskabets opfattelse at membranens normale levetid er udløbet, hvilket kan forklare, hvorfor den ikke er så effektiv længere". For så vidt angår fugerne rundt om vinduet har selskabet anført, at selskabet ikke finder det dokumenteret, at "fugernes tilstand afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelse", og at klagerne i tilstandsrapporten var orienteret om, at "der kunne være udfordringer med fugerne, herunder fugerne omkring vinduespartierne. Selskabet finder det således ikke dokumenteret, at forholdet omkring fugerne var klart forkert beskrevet på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, og selskabet vil derfor ikke kunne tilbyde dækning for udskiftning af fugerne".

For så vidt angår husforsikringen har selskabet blandt andet anført, at "ud fra de foreliggende oplysninger finder selskabet det ikke dokumenteret, at den konstaterede opfugtning i sig selv er omfattet af de dækninger, der er beskrevet under husforsikringen. Herudover finder selskabet det ikke dokumenteret, at årsagerne, som er beskrevet ovenfor, er omfattet af de hændelser eller tilstande, som er beskrevet i dækningerne på husforsikringen, hvorfor opfugtningen heller ikke kan betragtes som en følgeskade af en dækningsberettigende skade".

Af taksatorrapport af 19/1 2016 fremgår det blandt andet, at "Ved besigtigelsen ses der en lille skjold på bagvæggen i syd-øst hjørnet. Der måles høj fugtighed i hjørnet, indtil vægventilen i toppen, herover er der normal fugtighed. Når der måles ved bunden af væggen, hen ad østfacaden, klinger fugtigheden hurtigt af. Sydfacaden er derimod fugtig i bunden, frem til terrassedøren. Udvendigt ses der fugt på østfacaden, ved tagnedløbet".

Det fremgår blandt andet af taksatorrapport af 3/5 2017, at "Gavle orienteret mod syd og henved 90 år gamle, kan have udfordringer med, at holde vand ude i alle vejsituationer. Selv om der formentligt er indbygget et fugtstandsende lag i form af tjærepap mellem fundament og murværk, kan det ikke forventes, at være intakt længere. Den fugt der ses ved gulvet i gavlen, vurderes derfor, at være forventeligt henset til husets alder og således ikke adskille sig fra tilsvarende huse fra samme tidsperiode". Omkring fugten i syd-øst hjørnet har taksatoren noteret, at "Fugten i syd-øst hjørnet er i et afgrænset område og jeg havde i første omgang en teori om, at det kom ind ved ventilationen til skunken på 1. sal (se billede 4457). Jeg fugtmålte igen indvendigt, efter at have konstateret ventilationsristen, men jeg kunne ikke få 'fugtbilledet' til, at passe med ventilationsristen. Jeg kiggede derefter på havemurens tilslutning til gavlen, havemuren er ikke en del af den oprindelige bygning (se billede 4457) I det indvendige hjørne, ses der en fin revne, mellem den eksisterende mur og havemuren (se billederne 4464 og 4465). Teglstenene er her stødt mod muren, de er ikke muret i forbandt. På den modstående side, er havemuren muret i forbandt med den eksisterende ydervæg. Det indvendige hjørne på terrassen, er meget udsat for regn og vind fra syd-vest, men eftersom der ikke er muret i forbandt, vurderes det ikke til, at give en øget belastning, at der er en fin revne mellem havemuren og gavlen. Fugten vurderes samtidigt, at komme højere oppe end havemuren, selv når der tages kapillarstigning i murværket med. Den sidste teori/mulighed for øget fugt i hjørnet er, at der ved regn og vind fra sydvest, kan komme vand ind i udhængen, ved den lodrette afslutning (se billede 4468). Underbeklædningen hælder ind mod murværket her (se billede 4467). Vurdering: Min vurdering er, at ud fra 'fugtbilledet' at dømme, så er der størst sandsynlighed for, at sidstnævnte udhæng, er årsagen til, at der ses vand inde i dette hjørne. I sprækken mellem mur og underbeklædning ses der samtidigt rester fra noget redemateriale (fugle), der kan være med til, at holde på fugten. Jeg har drøftet det med FT og har forklaret, at er den sidste teori rigtig, så vil det ikke overstige selvriskoen på 5.000kr."

Af rapport af 11/7 2018 fra et rådgiverfirma fremgår det blandt andet, at "Det vurderes at der her er tale om to fugtproblematikker, et mod terrasse og et mod facaden. Fugten i bunden af det indvendige murværk mod terrasse vurderes at stamme fra opstigende grundfugt samt fugt-

påvirkning fra defekt sokkel. Udvendigt ses det at terrænet skråner ind mod bygningen og at belægning ligger for tæt på murværket. Det anbefales at min 10 cm fri sokkel. Da huset er opført i 1927 er der sandsynligvis ikke udført fugtspærre mellem fundament og murværk som skulle hindre opstigende grundfugt, skulle der yderlig være papiruld i hulmuren vil dette hold på fugten. Fugten som er i hele væggenes højde i facade ved vindue vurderes at stamme fra defekte fugebånd omkring vindue samt at der med stor sandsynlighed er papiruld i hulmuren som holder på fugten. For nærmere undersøgelse af dette kan evt. demontere nogle tagplader i området for at se om der er papiruld i væggen og om den er våd. Såfremt der våd isolering skal denne fjernes og udskiftes med et uorganisk materiale som rockwool eller neopixel. Generelt skal den indvendige væg pudses og males med diffusionsåbene materialer således murværket kan komme af med fugten".

Af taksators kommentar af 28/1 2019 til rapport af 11/7 2018 fremgår det blandt andet, at "Jeg er enig i, at der er 2 forhold. 1, fugtspærre ved sokkel, var ikke forventeligt for opførelsestiden og dermed ikke et forhold der kan anerkendes. 2 Hvis fugt fra vinduet, så kommer det bemærkelsesværdigt langt væk fra disse utætheder. Jeg vil ikke sige, at det ikke passer, men har stadig svært ved, at få det til, at hænge sammen".

Det fremgår af taksators kommentar af 25/9 2019, at "Jeg har set på rapporten, samt afslag fra ... pr. 3 sep. Jeg mener ... har lavet et godt brev, hvor han forholder sig til rapport fra [rådgivningsfirma] – Opstigende grundfugt er ikke dækket og forventeligt, højt terræn gør ikke noget godt for facaden, da regn gør facaden våd og der derved kan trænge fugt ind. Løse fuger øger risikoen. Fugtspærre kan ikke forventes i pågældende konstruktion. Papiruld kan jf. ... godt brugs i hulmur, men hvis den er blevet våd grundet slagregn og dårlige fuger, så skal den tørre ud. Jeg ser ikke at der er en fejl/skade, hvis der er isoleret med papiruld, løs rockwool kan også blive våd. – jeg ser ikke vi kan hjælpe FT".

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

Husforsikring

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at den konstaterede opfugtning i sig selv er dækket under husforsikringen. Nævnet finder det endvidere ikke bevist, at opfugtningen er en følge af en dækningsberettigende skade, hvorfor nævnet ikke kan kritisere selskabets afgørelse.

Ejerskifteforsikring

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ejendommen, der adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der kan forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand således, at forholdet er omfattet af forsikringens skadebegreb. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den byggesagkyndige i rapport af 11/7 2018 har anført, at "Fugten i bunden af det indvendige murværk mod terrasse vurderes at stamme fra opstigende grundfugt samt fugtpåvirkning fra defekt sokkel. Udvendigt ses det at terrænet skråner ind mod bygningen og at belægning ligger for tæt på murværket. Det anbefales at min 10 cm fri sokkel. Da huset er opført i 1927 er der sandsynligvis ikke udført fugtspærre mellem fundament og murværk som skulle hindre opstigende grundfugt, skulle der yderlig være papiruld i hulmuren vil dette hold på fugten". Nævnet finder, at opstigende grundfugt i huse fra 1920'erne som følge af manglende eller uvirksom fugtspærre ikke er usædvanligt forekommende. Klagerne måtte derfor også kunne forvente, at der i takt med klimaforandringer med øget nedbør og højt grundvand ville kunne ske en opfugtning af væggen.

Hvad angår terrænfaldet, bemærker nævnet, at klagerne har tegnet en basis ejerskifteforsikring, og at denne forsikringstype ikke omfatter forhold uden for bygningen. Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at der er forhold ved soklen, der adskiller sig fra, hvad der kan forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand således, at skadebegrebet er opfyldt.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det af rapport af 11/7 2018 fremgår, at "Fugten som er i hele væggenes højde i facade ved vindue vurderes at stamme fra defekte fugebånd omkring vindue samt at der med stor sandsynlighed er papiruld i hulmuren som holder på Fugten". Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at fugebåndene på overtagelsestidspunktet afveg fra, hvad der kan forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet bemærker, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 3.3 (Fuger) med karakteren K1, at "Elastiske fuger om vinduer/døre har enkelte steder fugeslip". Klagerne var der ved advaret om forholdet, og samtidig må udbedringen af fugebånd påregnes som en del af den almindelige vedligeholdelse. Den omstændighed, at hulmuren måtte være efterisoleret med papiruld, udgør ikke i sig selv en dækningsberettigende skade.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at den konstaterede opfugtning på overtagelsestidspunktet havde et sådant omfang, at forholdene nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder derfor, at den konstaterede opfugtning ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet finder, at klagerne ikke i øvrigt har bevist andre skadeårsager til den anmeldte opfugtning, som opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at klagerne har stillet sig i en bevismæssig vanskelig situation ved at udbedre forholdet, inden selskabet gav tilladelse hertil.

Sagkyndig rapport

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at betale for klagernes udgifter til den byggesagkyndige rapport, da rapporten ikke har bidraget til afklaring af skader, der er dækket af forsikringen.

Ankenævnet *for* Forsikring

20.

94683

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Peter Thønnings