

Ankenævnet for Forsikring

Den 17. marts 2021 blev i sag nr. 95176:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har 10-årig udvidet ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1946 og er overtaget af klageren den 15/4 2010. Tilstandsrapporten af 10/3 2009 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

...

Der er dd. foretaget fugtighedsmålinger i bunden af hovedskillerum/bagmure, og der er ikke konstateret forhøjet fugt nogetsteds.

...

3. Yder- og indervægge

...

3.6 Indvendige vægge ...

K2 Sælger nævner selv at der er tendens til skimmel i bryggers/viktualierum; dette kan bekræftes, og fugten skyldes uisolaret konstruktion og let mangelfuld ventilation.

Note: Overfladebehandling med egnet middel må anbefales, samt etablering af bedre ventilation; anbefales udført ved fagfolk. En udv. efterisol. må overvejes.

K2 Sælger nævner selv at der er tendens til skimmel på bagmur i værelse i nord-vest; dette kan bekræftes, og der ses skimmel dd. bag midlertidigt opstillet sofa.

Note: Udbedring ved fagmand anbefales, samt efterflg. jævnlig udluftning. Der skal evt. isol. bedre."

Klageren har i brev vedlagt klageskema af 24/4 2020 til nævnet bl.a. anført:

"D. 1. maj. 2010 køber jeg ... og tegner forinden både en udvidet husforsikring og udvidet ejerskifteforsikring hos Danske Forsikring (herefter blot 'DF').

Ankenævnet for Forsikring

2.

95176

I 2015 opdager jeg en fugtskade relaterende til en rørskade, som husforsikringen acceptere at udbedre.

Ad åre kan jeg så konstatere at de samme symptomer med fugt i væggene genopstår, så her i 2020 anmelder jeg skaden til både husforsikringen og ejerskifteforsikringen. Men begge forsikringer mener nu (i modsætning til [2015]), at der er tale om opstigende fugt fra 'grunden'. Men nu vil ejerskifteforsikringen ikke behandle sagen med henvisning til forældelse.

Dette kan ikke være tilfældet, for i 2015 anså både husforsikringen og ejerskifteforsikringen skaden som en rørskade. Nu anses den som opstigende fugt – Altså en hel anden type skade (der således vedrørende en anden type forsikring).

Derfor beder jeg venligst Ankenævnet om at gå ind i sagen, og få Topdanmark/forsikringsskabet (som både husforsikring og ejerskifteforsikring er tegnes hos), til at udbedre skaden korrekt en gang for alle.

Sagens forløb:

I 2015 opdager jeg, at der er opstået fugtskader i nogle af mine væge ifm. gæstetoilet og bryggers.

For at være 'klædt ordentlig på' inden jeg kontakter DF, forhører jeg først grundigt om, hvem der uvildigt har den fornødne ekspertise til at undersøge sådanne forhold/skader. Hvorefter jeg får foretaget en sådan undersøgelse, der udmunder i en rapport udarbejdet af [rådgivningsfirma] (Bilag 2 og 3).

Jeg anmelder denne skade til DF. Og få at undgå, at jeg havner i det dilemma at blive kastebold mellem min husforsikring og min ejerskifteforsikring, får jeg min advokat til at indsende vedlagte brev (Bilag 1), hvori han anmelder skaden både via 'den udvidede ejerskifteforsikring og udvidede husforsikring'. Desuden henviser han også til rapporten fra [rådgivningsfirma] (bilag 2 og 3), hvoraf det fremgår man formoder, at skaden stammer fra *'en utæthed i samlingen imellem det nye kloakrør og det gamle eller der utætheder i det gamle rør, der forbinder toilettet og udvendig kloak'*.

Forsikringsselskabet sender deres egen fagfolk ud, og de kommer til samme resultat som [rådgivningsfirma]. Det ender med at husforsikringen anerkender skaden og påtager sig at udbedre den, og at ejerskifteforsikringen derfor selvfølgelig ikke løser sagen, men henlægger den med ordene ... **'Er dette tilfældet, vil sagen blive genåbnet og det vil blive taget stilling til det videre forløb'**. (Og det er jo rent faktisk, det jeg har gjort netop nu).

Husforsikringen udbedrer skaden i flere omgange. Først udskifter man vandlås ifm. toilet. Efterfølgende udskifter man vandlås ifm. håndvask. Og til sidst indsprøjtes der noget Vandex fugtspærre. Og dette forbedre forholdene betydeligt, og kosmetisk ser det fint ud, men der kan stadig måles let forhøjet fugt i væggen. Jeg slår mig til tåls med dette, da jeg får at vide, at dette kan klares med hyppig udluftning.

Her i 2020 kan jeg konstatere, at de udbedringer, man udførte i 2015 ikke har været tilstrækkelige. Langsomt men gradvist, er fugtniveauet steget så meget i væggene, at der nu fremstår tydelige fugtskjolder og afskalning af vægge. DF er nu i mellemtiden blevet overtaget af Topdanmark

(herefter blot 'TD'), og jeg anmelder nu igen skaden til både husforsikringen og ejerskifteforsikringen men nu til TD (Bilag 8).

Husforsikringen foretager en undersøgelse (se side 2 nederst Bilag 5), hvor af det fremgår, at man nu mener at *'fugten trænger op over horisontal spærren i væggen'* (altså opstigende fugt fra 'grunden').

Husforsikringen indvilliger i at udbedre skaderne i selve væggene, men ikke at forhindre fremtidig optrængning af fugt. Jeg meddeler husforsikringen, at jeg kun anser som en lappeløsning. Da husforsikringen ikke har gjort som jeg bad dem om, nemlig samtidig at fremføre sagen for ejerskifteforsikringen, anmelder jeg nu sagen direkte ejerskifteforsikringen (Bilag 9). Denne afslår (Bilag 6) med henvisning til forældelse af sagen med henvisning til den gamle rapport fra 11. august 2015 af ... (Bilag 4), der netop afsluttes med, citat: **'Er dette tilfældet vil sagen blive genåbnet og der vil blive taget stilling til det videre forløb der'**.

...

Nu er jeg lægmand ifm. forsikringsjura og tolkning af forsikringsmæssige spidsfindigheder, men denne udtalelse kan jeg kun tolke, som om sagen til enhver tid kan genåbnes. Og jeg kan på ingen måde læse den, som om ejerskifteforsikringen afslår sagen. Og derfor har jeg selvfølgelig ikke gjort indsigelse over rapporten eller dens indhold (hverken i 2010 eller efterfølgende), som ejerskifteforsikringen nu hævder jeg skulle have gjort (med henvisning til deres påstand om forældelse).

Af det forsikringstilbud jeg modtog d. 30. marts 2010 om udvidet ejerskifteforsikring (se side 3 på midten af siden Bilag 7), og som jeg underskrev/accepterede, fremgår det specifikt, at ejerskifteforsikringen også dækker, citat: *'forhold ved grunden, som medfører en skade på beboelsesbygningen'*. Og dermed også *afhjælpning af opstigende fugt fra 'grunden'* op i vægge (som må siges at være en del af 'beboelsesbygningen').

Alle bygningens forhold var tydelig beskrevet i tilstandsrapporten, og dennes indhold var DF 100 % bekendt med, da de fremsendte forsikringstilbuddet, og vi indgik aftalen.

Jeg mener således:

- 1) at den nu anmeldte skade opfylder betingelserne i det fremsendte forsikringstilbud fra ejerskifteforsikringen af d. 30. marts 2010.
- 2) da jeg anmelder skaden i 2010 har den karakter af en 'rørskade'. Da jeg anmelder den nu, finder forsikringen ud af, at der rent faktisk er tale om 'opstigende fugt fra grunden' – Der er altså således tale om to forskellige skadesårsager.
- 3) samt at TD ikke kan gøre nogen forældelsesfrist gældende:
 - a. da ejerskifteforsikringen aldrig har afslået at udbedre skaden, citat: 'Er dette tilfældet vil sagen blive genåbnet og der vil blive taget stilling til det videre forløb der'.
 - b. da jeg anmelder skaden i 2010 har den karakter af en 'rørskade'. Da jeg anmelder den nu, finder forsikringen ud af, at der rent faktisk er tale om 'opstigende fugt fra grunden' – Der er altså således tale om to forskellige skadesårsager.

Jeg vil således opnå, at TD påtager sig sit ansvar og honorerer de(n) police(r)/de(n) aftale(r), der er indgået. Dette indebærer at TD permanent og effektivt hindre al fremtidig opstigende fugt i væggene i mit hus. Om dette kan afklares med omkransende dræn eller etablering af fugtspærre eller noget helt tredje, må være op til kompetente fagfolk at afgøre. Hvis den løsning TD finder frem til

virker tvivlsom i mine øjne, vil jeg uden omkostninger, hvad mulighed for at indhente vurdering fra 3. part."

I brev af 26/5 2020 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Vores kunde ønsker dækning for en permanent og effektiv hindring af al fremtidig opstigende fugt i væggene i hans hus.

Der er tale om en skade som er anmeldt i 2015. Skaden blev besigtiget af en taksator i 2015, hvor skaden blev afvist, da taksator ikke kunne konstatere en skade, som kunne dækkes af ejerskifteforsikringen, jf. de gældende vilkår for forsikringen.

Den af vores kunde nu anmeldte skaden over ejerskifteforsikringen vedrører samme forhold, som blev anmeldt i 2015, vi har derfor oplyst vores kunde, at kravet er forældet, hvilket vi må fastholde.

...

Her kan I se sagsforløbet vedrørende skade på ejerskifteforsikringen

27. marts 2015. Vores kunde har, via sin advokat ..., anmeldt forhøjet fugt i vægge og henvist til rapport udarbejdet af [rådgivningsfirma] fra den 18. marts 2015, hvoraf det fremgår, at firmaet mistænker at fugten skyldes utætheder i badeværelsets rør. Skaden er anmeldt både på den tegnede husforsikring og ejerskifteforsikring.

Der blev over den tegnede husforsikring hos Topdanmark (Danske Forsikring) oprettet en rørska- de og hvor kloakken i badeværelsets gulv blev undersøgt. Ved undersøgelsen kunne der konstate- ret et brud på kloakken. Der blev over husforsikringen givet dækning til en reparation af den kon- staterede rørska- de. I den forbindelse blev der også givet dækning til reparation af vandska- de op til normalt niveau som skyldes rørska- den.

22. maj 2015 og 22. juni 2015. [Skadeservice] har i forbindelse med behandling af rørska- den op- lyst Topdanmarks taksator ..., at der på denne ejendom højst sandsynligt forventes een del grund- fugt, hvilket ft og jeg har drøftet i dag og derfor forventer jeg ikke at bygningen bliver fuldstændig affugtet. Bilag D.

25. juni 2015. Taksator ... har på rørska- den orienteret vores kunde om, at opstigende grundfugt og reparation af den, fx i form af en fugtspærre, ikke er dækket af rørska- deforsikringen, jf. gældende vilkår for husforsikringen (rørska- de). I den forbindelse har han oplyst, at evt. krav skal behandles i ejerskifteafdelingen for en afklaring af, om forholdet kan være dækket af den tegnede ejerskifte- forsikring. Bilag E.

3. juli 2015 er der oprettet en skade på den tegnede ejerskifteforsikringen vedrørende opstigende grundfugt i sydvest hjørne af bygningen. Ejerskifteska- den har nr. ...

9. juli 2015. Vores kunde præciserer, hvad der er blevet dækket på husforsikringen og det er op- stigende grundfugt i væggene, som der anmeldes over ejerskifteforsikringen og hvor en udbedring fx kan ske ved indskydelse af fugtspærre under fundament. Bilag F.

11. august 2015. ... fra ingeniørfirmaet ... har efter sin besigtigelse af den anmeldte skade på ejerskifteforsikringen afvist, at der er en skade, som kan dækkes på ejerskifteforsikringen. Bilag 5 vedlagt vores kundes klage til jer.

24. august 2015 har vores kunde skrevet til ekstern taksator ... Jeg er bange for, at vi må have ejerskifteforsikringen ind over. Hvis det bliver aktuelt hører du fra mig. Bilag G.

Vi har ikke efterfølgende, på ejerskifteforsikringen, hørt fra vores kunde.

6. januar 2020 sender vores kunde en ny skadeanmeldelse, hvori han anmelder, at der trænger fugt/vand op fra gulvniveau i indervægge i bryggers, så malingen skaller af. Bilag 8 er vedlagt vores kundes klage til jer. Skaden er behandlet på husforsikringen. Skade nr. ...

[Skadeservice] er i den forbindelse rekvireret af taksator på husforsikringen for en vurdering af den anmeldte fugt. [Skadeservice] rapport fra den 13.2.2020 er vedlagt vores kundes klage til jer. Bilag 6.

Den opstigende fugt har vist sig samme sted som i 2015.

Den 25. marts 2020 er der på husforsikringen anerkendt dækning af den grundfugt, der kunne konstateres. Dækningen er givet over den udvidede vanddækning på husforsikringen. Årsagen til fugten er afvist på husforsikringen, da fugten skyldes opstigende grundfugt og ikke en rørskade.

Vores kunde har herefter ønsket at årsagen til den opstigende grundfugt skal dækkes over ejerskifteforsikringen.

Den 5. april 2020 har vores kunde anmeldt en skade på ejerskifteforsikringen hvor han blandt andet henviser til den tidligere anmeldte skade for ca. 4-6 år siden. Bilag 9 er vedlagt vores kundes klage til jer.

Skaden som er anmeldt og behandlet over ejerskifteforsikringen i 2015 vedrørte opstigende grundfugt og manglende fugtspærre. Det er det samme forhold, som vores kunde nu igen anmelder over ejerskifteforsikringen.

Da der er tale om samme forhold som er anmeldt og behandlet i 2015, er kravet forældet, hvilket vi har oplyst vores kunde den 7. april 2020. Bilag 10 vedlagt vores kundes klage til jer.

Her får I nærmere begrundelse for vores afgørelse

Det fremgår af vores kundes klage til jer, at han kræver dækning for en permanent og effektiv hindring af al fremtidig opstigende fugt i væggene i hans hus.

Vores kunde har siden 2015 haft kendskab til, at der var opstigende grundfugt og evt. manglende fugtspærre i vægge, samt at der er forventeligt at der kan være opstigende grundfugt i en ejendom opført i 1946 på grund af byggemåde og byggemateriale der blev anvendt ved husets opførelse. Det er dette forhold, som er anmeldt og behandlet på ejerskifteforsikringen.

Det vil sige at vores kunde har haft kendskab til problemet vedrørende opstigende fugt og manglende fugtspærre siden 2015. Forholdet er derfor forældet, jf. forsikringsaftalelovens § 29 samt forældelseslovens § 3.

I har tidligere taget stilling til forældelse. Vi kan her blandt andet henvise til kendelse nr. 93.757. I den pågældende sag havde selskabet afvist skaden og oplyst kunden, at han var velkommen til at vende tilbage, hvis han fandt alvorlige skader på bygningen. Da kunden først er vendt tilbage over for selskabet over 3 år efter, har han haft kendskab til forholdet (vandindtrængende), har I vurderet, at der er indtrådt forældelse.

Man kan ikke forlænge en evt. forældelsesfrist ved at foretage en fornyet anmeldelse af et forhold. Den eneste mulige måde man kan afbryde forældelsesfristen, fremgår af forældelseslovens kapitel 5 og 6. En ny anmeldelse af samme forhold, som tidligere er afvist, er ikke en af de afbrydelsesmåder, som fremgår af forældelseslovens kapitel 5 og 6.

Vi mener ikke at taksators bemærkning om, at vores kunde er velkommen til at vende tilbage til-sidesætter gældende lovgivning. Vores kunde har kendt til opstigende grundfugt og evt. manglende fugtspærre siden 2015. Hvis han fandt at ejerskifteforsikringen skulle dække en permanent og effektiv hindring af al fremtidig opstigende fugt i væggene i hans hus, har han haft 3 år til at vende tilbage, efter han i 2015 fik kendskab til forholdet.

Der er ikke konstateret en skade jf. vilkår for ejerskifteforsikringen

I det omfang at I ikke er enige i, at der er indtrådt forældelse, kan det oplyses, at der på intet tidspunkt er konstateret en skade, jf. de gældende vilkår for ejerskifteforsikringen.

Den fugt der er i bunden af badeværelse- og bryggers væggene, adskiller sig ikke nævneværdigt fra en tilsvarende ejendom, som er opført i 1946 med anvendelse af datidens byggemateriale og byggemåde.

...

Det fremgår af vilkårenes DF 20131-1 punkt 7 E. Forhold ved grunden.

'Forsikringen dækker forhold ved grunden der medfører en væsentlig skade på beboelsesbygningen. Eventuelle forbedringer der sker i forbindelse med udbedring af skaden, er ikke dækket af forsikringen, herunder manglende dræn. Forsikringen omfatter ikke skader der skyldes, at installationer (fx omfangsdræn, brønde, nedsivningsanlæg og septiktanke*) i eller på grunden ikke fungerer eller helt mangler.'*

...

Fugten skyldes ikke forhold ved grunden men den måde, man opførte ejendomme på i 1946 og hvor det ikke er usædvanligt, at der i den ca. 70 år gl. konstruktion kan ske opstigende fugt i de pågældende vægge. Der er desuden ikke sket en væsentlig skade på beboelsesbygningen.

Da der ikke er forhold ved grunden der har medført en væsentlig skade på beboelsesbygningen, er det anmeldte forhold ikke dækket af vilkårenes punkt 7 E.

Vi fastholder vores afgørelse på ejerskifteforstringen

Der har ikke ved vores kundes overtagelse af ejendommen den 15. april 2010 været en skade, jf. de gældende vilkår for ejerskifteforsikringen.

Vores kunde har i 2015 haft en rørskade, som er blevet dækket af hans husforsikring. I den forbindelse er han gjort opmærksom på, opstigende grundfugt og evt. manglende fugtspærre.

Den opstigende grundfugt og evt. manglende fugtspærre er anmeldt over ejerskifteforsikringen i 2015. I den forbindelse er vores kunde orienteret om, at der kan forventes nogen grundfugt i bunden af væggene, da det på opførelsestidspunktet for huset i 1946 ikke var normalt forekommende at sikre mod grundfugt i særligt stort omfang.

Vi gør desuden opmærksom på, at selv hvis der har været en etableret fugtfærre ved husets opførelse i 1946 kan man ikke forvente, at den ca. 70 år gamle fugtspærre ville have været virksom ved skadens anmeldelse i 2015/2020.

Det gamle terrassogulv, der var ved vores kundes overtagelse af ejendommen i 2010, er lagt/udført, som man gjorde ved badeværelset opførelse.

Der er i forbindelse med udbedring af rørskaden i badeværelset ikke blevet indsprøjtet vandex fugtspærre til hindring af opstigende grundfugt i de gamle vægge. Det er vores kunde orienteret om af taksator. Bilag E.

Der er ikke fejl ved udbedring af rørskaden, som har betydning for denne sag.

Vores kunde har kendt til opstigende grundfugt og evt. manglende fugtspærre siden 2015 og hans krav, vedrørende dækning til en permanent og effektiv hindring af al fremtidig opstigende fugt i væggene i hans hus, er derfor forældet.

Der er desuden ikke påvist en skade, der har været til stede ved vores kundes overtagelse af ejendommen i april 2010, og som adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme fra 1946."

Klageren har i brev af 21/6 2020 til nævnet bl.a. bemærket:

"Jeg synes, at EFs [ejerskifteforsikringens] svar besværliggør det for ankenævnet at danne sig et klart overblik for de forskellige hændelses tidsmæssige indbyrdes forhold. Derfor har jeg lavet nedenstående 'tidslinje'.

Tidslinje:

2010:

- Jeg tegner EF og (Bygningsforsikring) Husforsikring (herefter blot angivet som 'HF', samt køber og flytter ind i mit hus.

2015:

- 1) Jeg anmelder 'en fugtskade' til både HF og EF. Og i fællesskab afgør de, at der tale om en rørskade, som HF dækker. Og HF forsøger første gang at udbedre skaden jf. Bilag X.
- 2) Da dette ikke lykkes, orienterer jeg (som man skal og bør) derfor både HF og EF jf. Bilag G, MEN jeg anmelder ikke skaden til EF, MEN forsætter derimod dialogen med HF.
- 3) Dette resulterer i, at d. 04.12.15 anerkender HF jf. Bilag Z, at HF ikke har fundet og udbedret den egentlige grund til fugten, men dette vil blive gjort nu. Denne sag afsluttes først d. 29.02.16 jf. Bilag Å.

2018:

- Der begynder så småt at komme mindre fugtudtrængninger på mine vægge igen.

2020:

- I slutningen af 2019 er fugtudtrængningerne nu så tydelige, at jeg igen (først) kontakter HF, og beder dem om at drøfte sagen med EF. Nu finder EF og HF samstemmende frem til, at der nu er tale om 'opstigende fugt fra grunden'. Der er altså således tale om en anden skadesårsag ift. 2015 (og dermed anden forsikringssag). Og efter nogle måneder meddeler HF, at de vil dække en del af skaden. Og EF afviser helt og holdent.
- Jeg indklager sagen for ankenævnet.

EFs svar er der 3 gennemgående hovedtemaer:

1) Forældelse: EF anfører, at jeg i 2015 kendte til at årsagen til fugten i vægge skyldes opstigende grundfugt. Dette er ikke korrekt, og det begrundes jeg med, at netop HF og EF og alle deres rådgivere i fællesskab (de var på banen samtidig, da skadens årsagen skulle findes) blev enige om, at årsagen til skaden var rørskade(r). Dette erkender EF selv i deres egen rapport (se Bilag X, side 3). Dette tog jeg for gode varer. Men sidenhen har det så vist sig, ikke at være hele årsagen til fugtproblemerne i mit hus. Og derfor anmelder jeg skaden/en NY skade her i januar 2020. Efter skaden blev udbedret i 2015 og 2016 gik der nogle år, før fugten blev synlig igen. Det var således først i sommeren 2018, at der begyndte at komme mindre synlige fugtudtrængninger igen – Dvs. jeg kunne ikke konstatere den før! Og da fugten ikke forsvandt selv ved kraftig udluftning gennem længere tid. Og da denne skade tog til, anmeldte jeg den til både HF og EF januar 2020. Der KAN således ikke være tale om forældelse.

2) At EF ikke dækker opstigende fugt fra undergrunden: Det er lige præcis det som den gør jf. [forsikringstilbud]. At bygningen er opført i et bestemt årstal/periode (og dermed er bygget iht. en tidstypisk byggeskik), er heller igen gyldig grund. En af årsagerne til at jeg tegnede en udvidet HF og EF var netop så jeg var dækket ind uanset husets alder og beskaffenhed på overtagelsestidspunktet.

...

EF henviser desuden til Tilstandsrapporten. Men dennes indhold, husets alder og beskaffenhed, var EF netop vidende om, da de fremsendte deres tilbud (Bilag Y) til mig.

...

Venligst også læs EF egen rapport Bilag X, indrammet på side 4. Her anføres det at sagen '**VIL blive genåbnet**', hvis fugten vender tilbage.

Hvordan EF ønsker at udbedre skaden, det være sig etablering/genetablering af dampspærre/fugtspærre i fundamentet, eller anden løsning er mig underordnet. Min pointe er, at jeg ikke forventer, at EF udfører '*Eventuelle forbedringer der sker i forbindelse med udbedring af skaden*' (jf. Vilkår ... anført i EF svar side 4), men blot at EF udbedre skaden på en forsvarlig måde, som det fremsendte tilbud (Bilag Y) angiver.

3) EF har tidligere afvist skaden: EF angiver med henvisning til deres Bilag E, at have afvist/taget stilling til ikke at betale for fugtspærre. Dette er jo helt forrykt. For ... (der er forfatter til denne mail - Bilag E) repræsenterer IKKE EF, men arbejder for/var min kontaktperson hos HUSFORSIKRINGEN. Desuden skriver selv sammen ... i mail 04.12.15 jf. Bilag Z), at NU har man/HF fundet den egentlige grund til den vedvarende fugt i væggene – Der er tale om en ANDEN rørskade, som man

havde overset, og som HF nu vil udbedre – Og det sætter jeg min lid til vil fjerne fugten (og den gør den også nogle år).

...

Den sag som EF mener danner præcedens (... 93757) kan på ingen måde sidestilles med denne aktuelle sag. Dette begrundes jeg med indholdet af min klage af d. 17.04.20 og dette brev. Samt den proaktive rolle jeg har haft i hele forløbet/de forskellige sager i 2015, 2016 og nu 2020, samt ikke mindst, at den aktuelle skade først blev synlig/kendt i 2018."

Selskabet har i brev af 6/7 2020 til nævnet bl.a. bemærket:

"Sagen vedrører opstigende grundfugt i badeværelse- og bryggersvæggene som skyldes de byggemetoder og materialer der blev anvendt ved husets opførelse i 1946. Badeværelse og bryggers er i en gammel tilbygning, der er opført i en enkelstens mur og med støbte gulve.

Vores kunde ønsker dækning for en permanent og effektiv hindring af al fremtidig opstigende fugt i væggene i hans hus.

Her får I vores bemærkninger til det tilsendte.

Vores kunde har i 2015 fået dækket en rørskade i badeværelset på sin husforsikring.

I den forbindelse er vores kunde af [skadeservice] og taksator på rørskaden ... blevet oplyst om, at han kunne forvente opstigende grundfugt i væggene og det ikke var dækket af husforsikringen. Bilag D og E.

Vores kunde præciserede den 9. juli 2015, at det han ønskede dækning til på ejerskifteforsikringen var opstigende grundfugt i væggene og hvor en udbedring fx kunne ske ved indskydelse af fugtspærre under fundamentet. Bilag F.

Dette forhold er blevet besigtiget af taksator ..., der har oplyst vores kunde, at han kunne forvente grundfugt i væggene. Det fremgår af rapporten fra den 11. august 2015. Bilag 5.

Her er oplyst: *'Vi drøftede ligeledes ved besigtigelsen, at man må forvente at et hus som det pågældende, at der er nogen grundfugt i bunden af væggene, da det på opførelsestidspunktet for huset i 1945 ikke var normalt forekommende at sikre mod grundfugt i særlig stort omfang.'*

Vores kunde oplyser, at efter udbedring af hele rørskaden, oplevede han ikke problemer med opstigende fugt før i 2018. Da det ikke kunne klares med udluftning og skaden tog til, anmeldte han forholdet på sin hus- og ejerskifteforsikring den 6. januar 2020.

Det vil sige at vores kunde siden 2015 har haft kendskab til, at der kunne forventes at være opstigende grundfugt og evt. manglende fugtspærre i væggene, samt at det er forventeligt i en ejendom opført i 1946, på grund af de byggemetoder og byggematerialer der blev anvendt ved husets opførelse. Han har da også siden 2018 forsøgt at fjerne den opstigende fugt ved udluftning.

Vores kunde har haft mulighed for at vende tilbage over for os i 2018, da han på ny konstaterede opstigende fugt i væggene.

Det har han valgt ikke at gøre. Vi må derfor fastholde, at kravet er forældet, jf. forsikringsaftalelovens § 29 samt forældelseslovens § 3.

I det omfang at I ikke er enig i, at der er indtrådt forældelse, kan det oplyses, at der på intet tidspunkt er konstateret en skade, jf. de gældende vilkår for ejerskifteforsikringen.

Det er en forudsætning for dækning på ejerskifteforsikringen, at skaden har været tilstede ved vores kundes overtagelse af ejendommen i 2010, eller der har været nærliggende risiko for skade. Det fremgår af vilkårenes punkt 5 stk. 1. Vilrårenes punkt 5 stk. 1 er også gældende for vilrårenes punkt 7 E. Forhold ved grunden.

Den fugt der er i bunden af badeværelse- og bryggersvæggene, adskiller sig ikke nævneværdigt fra en tilsvarende ejendom, som er opført i 1946 med anvendelse af datidens byggemateriale og byggemåde. Badeværelse og bryggers er i en gammel tilbygning, der er opført i en enkelstens mur og med støbte gulve.

...

Vores kunde finder, at når han har tegnet en ejerskifteforsikring med udvidet dækning, kan der ikke tages udgangspunkt i husets alder og beskaffenhed.

Det er vi ikke enig i. Det fremgår tydeligt af vilrårene, at skaden skal have været tilstede ved vores kundes overtagelse af ejendommen.

Det fremgår også tydeligt af vilrårenes punkt 7 F, at denne dækker forhold ved grunden, der medfører en væsentlig skade på beboelsesbygningen. Eventuelle forbedringer der sker i forbindelse med udbedring af skaden, er ikke dækket af forsikringen, herunder manglende dræn."

Af brev af 20/11 2020 fra selskabet til nævnet fremgår det videre:

"Denne sag handler om visse af skillevæggene i sidebygningen til den oprindelige beboelsesbygning.

Vores byggetekniker oplyser, at det ikke er forhold ved grunden, der er hovedårsagen til, at der kan konstateres fugt i skillevæggene i sidebygningen. Det er den måde som sidebygningen er opført på i 1946, der er hovedårsagen til opfugtningen.

Det vil sige, at sidebygningen er traditionelt opført med få eller ingen fugtsikring. Sidebygningen kan tåle opfugtning, uden at der sker en skade på murværket, ligesom der ikke sker en forringelse af sidebygningen.

Den fugt der er konstateret, er i den nederste del af skillevæggene ved badeværelse og bryggers.

...

Der er i tilstandsrapporten under punkt 3.6 indvendige vægge oplyst K2. Sælger nævner selv at der er tendens til skimmel i bryggers/viktualierum; dette kan bekræftes og fugten skyldes uisoleret konstruktion og let mangelfuld ventilation. Note Overfladebehandling med egnet middel må anbefale, samt etablering af bedre ventilation, anbefales udført ved fagfolk. En udv. efterisolering må overvejes. I sælgers oplysninger pkt. 3.3. er oplyst, at i bryggers/fyrrum er synlig skimmel.

Sidebygningen er ikke opført efter samme bygningsprincipper som hovedhuset, da den del af bygningen var tiltænkt grovere funktioner end den gang man opførte bygningen. Muren i sidebygningen er muret op ad en enkeltstens mur og med støbte gulve. Bygningen er opført med de byggematerialer og metoder som blev anvendt i 1946.

Vores byggetekniker oplyser, at der i høj grad er risiko for kondensproblemer ved en enkeltstensvæg og med støbte gulve, jf. det godkendte ved opførelsen i 1946. Det gør sig også gældende ved de indvendige vægge. Det betyder, at der kan være mindre fugtproblemer i den del af huset. Oplysningerne i tilstandsrapporten indikerer også, at der kan være mindre fugtproblemer i den del af huset, hvor vores kunde har anmeldt fugt i de indvendige vægge.

Vores byggetekniker oplyser, at det derfor er sædvanligt, at den del af bygningen kan/vil fremstå med fugtpåvirkninger samt at den fugt der er målt, ikke er usædvanlig men forventelig.

Vores byggetekniker oplyser også at hvordan fugten aftegnes på murværket afhænger af væggenes overfladebehandling. Hvis man vælger en diffusionsåben overflade (fx silikat) kan man i langt de fleste tilfælde få aftaget omfanget af fugtskjalder i overfladen. Men man undgår ikke at skulle vedligeholde overfladen en gang i mellem. Det hører dog under den løbende almindelige vedligeholdelse, der er ved de pågældende konstruktioner/vægge.

Hvis man ønsker at begrænse opfugtningen af murværket i sidebygningen, vil dette kræve en forbedring af konstruktionen i forhold til tilsvarende bygninger fra samme tid."

Af brev af 2/12 2020 fra klageren til nævnet fremgår bl.a.:

"Jeg vælger ikke at tage stilling til EFs 'redegørelse' om inder-/ydermure, da den er sagen fuldstændig uvedkommende. Alle disse oplysninger har været tilgængelige (og dermed 'kendt') inden/da EF tegnede policen.

...

EF postulerer (igen) i deres sidste svar, at *'der ikke er forhold ved grunden, der har medført en væsentlig skade på beboelsesbygningen'*.

Dette er at benægte fakta! Grundens kote ligger kun 1,5-2,0 m oho (se bilag I), og grundvandet står (i perioder) meget højt. Dette bekræftes af ... Kommunes Tekniske forvaltning.

...

Og som EF selv er inde på flere gange, så kan bygnings fugtspærre over tid tage skade. Med henvisning til det højtstående grundvand, er det derfor netop vigtigt, at fugtspærre i alle vægge fungerer tilfredsstillende (ligesom de har gjort tidligere).

...

EF anfører (igen) desuden: 'Der er i tilstandsrapporten under punkt 3.6 indvendige vægge oplyst K2. ...'

...

Her kan jeg oplyse, at dette ikke er relevant, da dette omhandler 'skimmelsvamp' relateret til dårlig udluftning/isolering og ikke opstigende grundfugt og afskalning – Desuden kan jeg tilføje:

1. Der er ikke længere skimmelsvamp i huset (ingen sorte/mørke udtræk og ingen mislugt), men derimod kraftig afskalning (og ingen mislugt) – Se vedlagte fotos – Bilag II
2. Efter min overtagelse af huset:

- i. Er alle ydervægge på 'udbygningen' behørigt blevet isoleret med 10 cm Skalflex facadeisoleringsring. Jf. bilag III, og der er brugt diffusionsåben maling på både inder og ydervægge – og der er fortsat/endnu ikke opstigende grundfugt i disse ydervægge.
- ii. Er der etableret effektiv ventilation i både bryggers samt toilet, og huset gennemluftes dagligt (da ...).

...

Ud fra al tidligere korrespondance samt ovenstående, mener jeg at have redegjort for, at der således både er tale om:

1. Værdiforringelse af huset
2. Brugbarheden af flere rum i huset er nedsat kraftigt."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder yderligere korrespondance fra parterne. Af notat af 18/3 2015 fra rådgivende ingeniørfirma til klageren fremgår bl.a.:

"Vi har den 20. februar 2015 besigtiget huset på ovennævnte adresse med henblik på at foretage en indeklimaundersøgelse. Vi har fået oplyst, at beboeren har boet i huset siden maj 2010. Huset er efterfølgende blevet hulmursisoleret og facaderne er pudset.

I biblioteket er der et hjørne, som vender mod carporten, hvor tapet er misfarvet på overfladen.

...

Fugtniveauet i murværket og træværket i hjørnet var normalt ved besigtigelsen. Beboeren har oplyst, at hjørnet altid har set sådan ud. Vi mistænker, at misfarvningerne, som formentlig er skimmelforekomst, enten er opstået pga. gamle utætheder i ydervæggen eller pga. en kuldebro. Da vi har fået oplyst, at facaden er renoveret samt, at der er hulmursisoleret, bør begge problemer være blevet løst.

Vi har udtaget en luftprøve i kontoret, som har påvist forhøjede skimmelrelaterede partikler i rumluften, som formentlig skyldes de synlige misfarvninger på væggen. *Se resultatskema i nedenstående afsnit samt vedhæftet bilag vedr. undersøgelsesmetoder.*

I toilettet/bryggerset har vi observeret svage afskallinger/saltudtræk samt misfarvninger på væg imellem toilet og bryggers. Væggene i toilettet er delvist beklædt med fliser og dels med tapet/glasfilt. På væggen med tapet/glasfilt var der buler i beklædningen.

Vi har i forbindelse med besigtigelsen kunnet registrere forhøjet fugt i alle vægge omkring toilettet (dvs. både yder- og indervægge). Der er registreret forhøjet fugt fra gulvet i toilettet og ca. 0,5-1,0 meter op i alle vægge omkring toilettet.

Der kan ikke registreres forhøjet fugt i de øvrige vægge i bryggerset.

Beboeren har oplyst, at kloakkerne er renoveret i 2010, hvor man har udskiftet disse ind til huset. Da vi kun har registreret forhøjet fugt i væggene omkring toilettet, mistænker vi, at fugtkilden ligger under betongulvet i toilettet.

Beboeren har oplyst, at alt kloakarbejdet er udført fra udvendig side af huset, og at man ikke har brudt op i toiletgulvet. Vi mistænker derfor, at der enten er en utæthed i samlingen imellem det

nye kloakrør og det gamle, eller at der er utætheder i det gamle rør, der forbinder toilettet og udvendig kloak.

Vi har i forbindelse med undersøgelsen skåret et hul i det bulede tapet/glasfilt i toilettet, hvorfra vi har udtaget en overfladeprøve. Vi har på skillevæggen mod køkkenet konstateret skimmelsvamp som formentlig er opstået som følge af de kraftige opfugtninger i væggen.

Vi anbefaler, at man i første omgang får opsporet fugtkilden, hvorefter man kan foretage en afgrænsning af skimmelangrebet.

Prøve 1 er et aftryk udtaget med en kontaktskål på skillevæg imellem toilet og køkken.

Prøve 2M er en Mycometer-air luftprøve udtaget i bibliotek.

Prøveresultater

Overfladeanalyse med kontaktskåle				
Prøve Prøvested	Type	Kolonier pr. skål	Kimbelastning	Arter Artsdominans
P.1 Skillevæg	Skimmel Gær + Bakterier	>500 Høj >500 Høj		<i>Aspergillus candidus</i> (T), dominerer <i>Penicillium chrysogenum</i> (T) <i>Mycelia sterilia</i> , dominerer Bakterier, dominerer
Kontaktskålens overfladeareal er 25 cm ² .				

Mycometer® Air-testen – Aggressiv					
Prøve	Prøvested	Mycometer-tal	Kategori		
			A	B	C
P.2M	Bibliotek	2.287			X
"					

I brev af 27/3 2015 fra klagerens advokat til selskabet fremgår bl.a.:

"Undertegnede skal hermed på vegne min klient [klageren] anmelde en skade på ejendommen i form af forhøjet fugt, samt skimmelsvamp.

...

Jeg skal for den gode ordens skyld gøre opmærksom på, at skaden anmeldes både under den udvidede ejerskifteforsikring og under husforsikringen."

Af mail af 22/5 2015 fra skadeservice til selskabet fremgår bl.a.:

"Der er dd. fugtmålt på adressen. Blotlagt murværk er målt med Gann måler og resultater er foto dokumenteret og disse er lagt på sag. Der er massivt opfugtet og der er opsat affugter dd. Der kontrolmåles i uge 23. Der kan i denne ejendom højst sandsynligt forventes en del grundfugt hvilket ft og jeg har drøftet i dag og derfor forventer jeg ikke at bygningen bliver fuldstændig affugtet."

Af mail af 22/6 2015 fra skadeservice til selskabet fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

14.

95176

"Der er stigende værdier i blotlagt murværk. Og dette gør at ft vil søge råd via sine forsikringer for udbedring. Der kan være tale om grundfugt men løsning kan være horisontal spærre eller lign. Diffusion åben puds/maling ved reetablering er måske også en løsning. Affugter er dd. hjemtaget."

Selskabets husforsikringstaksator har i mail af 25/6 2015 til klageren bl.a. anført:

"Har overført pengene til strøm jf. nedenstående. 925 kr.

Din forsikring vilkår DF 20104-2 dækker i forbindelse med din aktuelle rørskade på kloak også følgeskader, som fugt i konstruktioner. Skaden er anlagt under 'Skjulte rør og Kabler'.

Vi har affugtet konstruktionen, som det var muligt, men da den manglende fugtspærre i vægge har tilført fugt fra jord til vægge, vil og har dette altid været en transportvej for fugten.

Topdanmarks Husforsikring dækker din skade, baseret på konstruktionen inden skaden. Dermed kan der ikke gives erstatning for bygningsdele, der ikke har været indbygget i huset, herunder en manglende fugtspærre. Erstatningsregler beskriver dette.

Fejl/konstruktions fejl henfører til et ejerskifte produkt og skal behandles i ejerskifte afd.

Jeg har orienteret vores ejerskifte afd. omkring de skal kontakte dig med afklaring på en evt. dækning omkring manglende fugtspærre i vægge, hvilket er årsagen til fugten bliver ved med at stige op i vægge efter affugtning. De vil kontakte dig for den videre afklaring.

Jeg afventer du får svar fra ejerskifte, således vi kan færdiggøre din skade."

Klageren har i mail af 9/7 2015 til selskabet bl.a. anført:

"Iht. aft. med deres ... samt nedenstående mail fremsendes hermed det ønskede materiale.

Beskrivelse af skaden: Danske Forsikring (TopDanmark) har allerede været inde over denne skade og påbegyndt udbedring ifm. den tegnede husforsikring, der er på ejendommen (se vedlagte mail fra TopDanmarks [husforsikringstaksator]).

Der er konstateret fugt i væg(ge) i stueplan ifm. køkken, tilstødende toilet samt tilstødende opmagasineringsrum (se vedlagte fotos). DF husforsikring er gået i gang med udbedring af skaden og har:

- udskiftet utæt kloakrør ifm. toilet
- fjernet af væv og fugtige fuger
- samt udført tørring med affugtere i 2 uger

Desværre er fugten vendt tilbage i væggene, og det firma der har undersøgt skaden, vurderer derfor, at der tale om opstigende grundfugt. Og dermed mener husforsikringen, at det er ejerskifteforsikringen der skal udbedre skaden. Udbedring kan ske fx ved indskydelse af fugtspærre under fundament."

I ejerskifteforsikringens skadekonsulentrapport af 11/8 2015 hedder det bl.a.:

"Anmeldt forhold: Opstigende grundfugt

...

Bygningsdel: Ydervægge i bryggers, toiletrum og lille depotrum.

...

Beskrivelse af forhold:

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der var anmeldt en skade over ejerskifteforsikringen vedr. fugt i bunden af vægge i beboelsens vestlige afdeling, hvor der er bryggers, toiletrum og lille depotrum.

Da besigtigelsen fandt sted, var vægge flere steder blotlagt i bunden, og det blev af dig forklaret at dette skyldes en rørskade i huset, og at denne er omfattet af og behandles af jeres bygningsforsikring. I den forbindelse har jeg talt med din bygningstaksator ..., og han bekræfter at bygningsforsikringen reetablerer vægge efter skaden når vægge er tilstrækkeligt affugtet.

Det vurderes at den fugt der var i væggene da besigtigelsen fandt sted skyldes den rørskade der har været i huset, og det blev derfor aftalt at ejerskifteforsikringen ikke umiddelbart gør mere ved sagen, da bygningsforsikringen som nævnt reetablerer vægge.

Vi drøftede ligeledes ved besigtigelsen, at man må forvente af et hus som det pågældende, at der er nogen grundfugt i bunden af væggene, da det på opførelsestidspunktet for huset i 1945 ikke var normalt forekommende at sikre mod grundfugt i særligt stort omfang.

Der blev spredt målt for fugt i bunden af væggene, og det vurderes at disse er udtørret fint og at de finder tilbage til deres normale fugtbalance efter affugtningen inden for en overskuelig tid. Væggene fremstod generelt tørre, men det må forventes at der kommer lidt mere fugt i væggene igen når affugtere fjernes, men ikke ud over hvad man kan forvente i vægge af den pågældende alder.

Billeder:

Oversigt toiletrum

Fugtmåling bund væg, ingen nævneværdig fugt – 16 % ved indstiksfugtmåler.

Kan forholdet være dækket af husforsikringen eller af en garanti?

Der er allerede en skade over bygningsforsikringen i gang, og denne omhandlet blandt andet affugtning af vægge.

I forbindelse med behandlingen af skaden, henvises der i øvrigt til nedenstående tekst i jeres tilstandsrapport. Teksten beskriver forhold der kan medføre fugt i vægge:

3.1. Yder- og indervægge

3.1 Facader/Gavle K1

Der ses partielt afskallet puds/maling; desuden mangler færdigpudsning i forbindelse med renoivering af huset. Note: Færdiggørelse af facader, udført ved fagfolk må anbefales. Forholdet er synligt for enhver og nævnes ikke i detaljer.

3.1 Facader/Gavle K1

På udsatte steder ses enkelte minimale revner, samt mindre afskalninger nogle få steder, der synes partielt at være malet på kalk. Note: Afrensning må overvejes i forbindelse med den øvrige færdiggørelse af facader/gavle.

3.6 Indvendige vægge K2

Sælger nævner selv at der er tildens til skimmel i bryggers/viktualierum; dette kan bekræftes og fugten skyldes uisoleret konstruktion og let mangelfuld ventilation. Kommentarer i tilstandsrapport indikeret at der kan være mindre fugtproblemer i denne del af huset.

Videre sagsforløb

Det blev på besigtigelsen aftalt at ejerskiftesagen afsluttes, men at du er velkommen til at kontakte undertegnede igen såfremt der mod forventning på sigt igen forekommer unormalt høje fugtkoncentrationer i væggene i det pågældende område (ud over hvad der er forventeligt).

Er dette tilfældet vil sagen blive genåbnet og det vil blive taget stilling til det videre forløb der."

Af mail af 21/8 2015 fra malerfirma til klageren fremgår bl.a:

"Efter at have snakket med min kollega er jeg kommet til den konklusion at til trods for lidt fugt i væggene vil vi male. Vi maler med en diffusions åben murmaling hvor fugten kan trænge igennem. Væggene har stået længe med samme fugt procent. Den bliver nok ikke lavere så derfor går vi i gang med malearbejdet."

Klageren har i mail af 23/8 2015 til malerfirmaet bl.a. anført:

"Du har ikke skrevet det i din mail, mener det korrekt forstået, at du vurdering er, at med den nuværende høje fugtprocent i væggene, kan der ikke garanteres noget superresultat, men i og med, at forsikringsagen jo nu skal afsluttes (og set i betragtning af at man ikke kan påregne at fugtprocenten bliver meget lavere), så males væggene nu."

Hertil har malerfirmaet i mail af 23/8 2015 til klageren bemærket:

"Det er korrekt forstået."

I mail af 4/12 2015 fra husforsikringstaksator til klageren hedder det bl.a.:

"Vi har nu undersøgt gulvafløb og det er med beklagelse ikke fundet tæt. Jeg vil gerne havde lov til at beklage dette meget, da de tidligere meldinger jeg har fået sagde det modsatte.

Hvad ønsker du vi skal gøre? Der er to muligheder, som jeg ser det

1. Jeg tager fat i murer ... og beder ham opstarte processen igen
2. Vi aftaler en pris for udbedring af skaderne på afløb og gulv og du står selv for det videre forløb.

Ankenævnet for Forsikring

17.

95176

Lad mig høre hvad du ønsker."

Husforsikringstaksator har i mail af 29/2 2016 til klageren bl.a. anført:

"Modtaget faktura i sagen til betaling, er du tilfreds med arbejdet, således sagen kan lukkes?"

Klageren har i anmeldelse af 6/1 2020 til husforsikringen/selskabet bl.a. anført:

"Hvad er der sket?

Der trænger fugt/vand op fra gulvniveau i indervægge i bryggers, så malingen skaller af.

...

Beskriv hvordan hændelsen har forbindelse til din skade

Om der er tale om en håndværkerfejl, eller om der tale om en skade der opstået ad åre, skal jeg lade være usagt. Dette vil jeg gerne have mulighed for at drøfte med jer. Og jeg er også i tvivl om det er min ejerskifteforsikring eller min husforsikring, der skal dække."

Af skadeservice-/fugtrapport af 13/2 2020 rekvireret af husforsikringen/selskabet fremgår bl.a.:

"... **tilkaldt for at:** fastlægge skadesrelateret omfang.

Skadesårsag: Formentlig grundfugt, pga. manglende fugtspær i bunden af vægge.

...

Konstruktionernes opbygning: Betongulv og enkeltstens vægge.

Synlige skader:

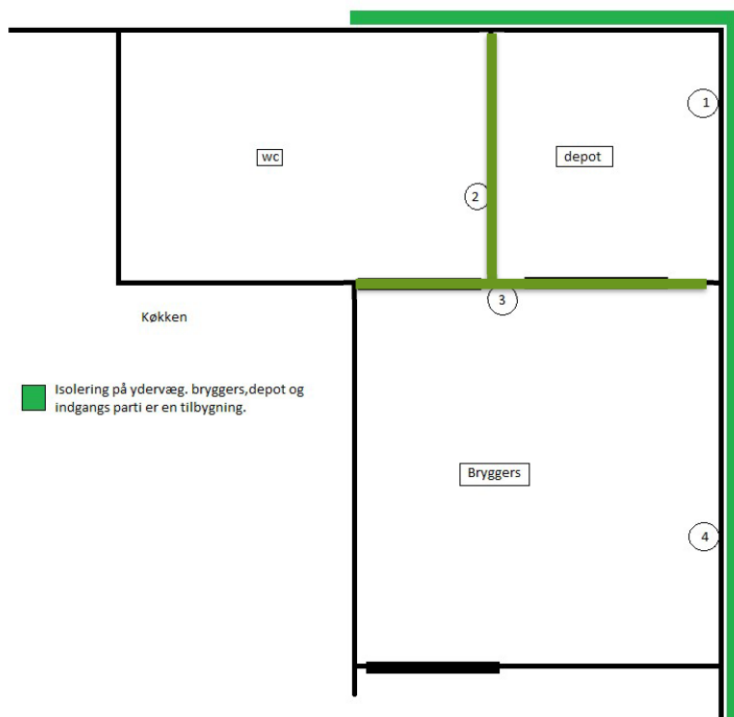
Sted: Der er skjolder på de hvide vægge.

Synlig vækst: Ingen, dog er der salpeterudtræk.

Bemærkninger: Fugten er i tilbygning, den er muret op af en enkeltstens mur og med støbte gulve. På badeværelset er der et ca. 2 år gammelt terrassogulv, som er lagt ovenpå det originale betongulv. Dette vil umiddelbart fungere som en væge, så fugten trænger op over horisontal spærren i væggen, under terrassen, så der dermed trænger fugt op som anvist med målinger.

Skitse med mål og målepunkter:

Opfugtet områder er markeret med grøn.



Måleresultater:

Stueplan:

Depot: punkt 1 gann på ydervæg 128 digits

Wc: punkt 2 gann på væg 132 digits

Bryggers: punkt 3 gann på indervæg 125 digits, punkt 4 gann på ydervæg 134 digits.

...

Anbefalet tiltag:

...

- Der er ingen forsikringsmæssige tiltag."

Af klagerens skadeanmeldelse til ejerskifteforsikringen/selskabet af 5/4 2020 fremgår bl.a.:

"Hvordan opdagede du det – og hvilke skader er der?"

Skaden er tidligere meldt til Danske Forsikring for ca. 4-6 års siden, hvor man i to omgange prøvede at lokalisere skaden/skaderne. Det har siden vist sig, at der rent faktisk var tale om minimum tre forhold, hvoraf kun de to har vist sig udbedret.

Nu står jeg tilbage den skade, som jeg igen har anvist til Topdanmark d. 07.01.2020. Denne har Husskadeafdelingen delvist afvist (jeres skadenr. ...). Jeg henviser venligst til denne sag. I denne skriver jeg, at det er op til Topdanmark at afgøre om det er min Husforsikring eller Ejerskifteforsikring der skal dække. Og Topdanmark peger nu selv på, at det er min ejerskifteforsikring, der skal dække. ..."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"6. Hvilke skader dækker forsikringen (lovens krav)?

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

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, 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.

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

7. Hvilke skader dækker forsikringen udover lovens krav (udvidet dækning)?

...

E Forhold ved grunden

Forsikringen dækker forhold ved grunden der medfører en væsentlig skade på beboelsesbygningen. Eventuelle forbedringer der sker i forbindelse med udbedring af skaden, er ikke dækket af forsikringen, herunder manglende dræn*.

Forsikringen omfatter ikke skader der skyldes, at installationer (fx omfangsdræn, brønde, nedsivningsanlæg og septiktanke*) i eller på grunden ikke fungerer eller helt mangler."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1946 og er overtaget af klageren den 15/4 2010. Han har tegnet en 10-årig udvidet ejerskifteforsikring og en udvidet husforsikring i selskabet.

Den 27/3 2015 anmeldte han, at der var forhøjet fugt og skimmelsvamp i vægge omkring badeværelset i husets udbygning. Husforsikringen konstaterede en rørskade på kloak og anerkendte at yde dækning, herunder for affugtning af vægge. Ejerskiftetaksator vurderede, at fugten i væggene skyldtes rørskaden, og at der ikke var grundlag for dækning over ejerskifteforsikringen. Af mails af 21/8 og 23/8 2015 fra et malerfirma fremgår det, det ikke var lykkedes at få væggene affugtet helt, men at man desuagtet nu ville male for at afslutte sagen. Den 4/12 2015 meddelte husforsikringen, at der desværre var konstateret endnu en dækningsberettigende skade – utæthed ved gulv afløbet i badeværelset – hvilket blev udbedret frem til februar 2016.

Den 6/1 2020 anmeldte klageren, at der på ny trænger fugt/vand op i indervægge ved bryggers, så malingen skaller af. Det er i samme område, hvor der blev konstateret fugt i 2015.

Selskabets husforsikringstaksator har vurderet, at der er tale om opstigende grundfugt, og selskabet har over husforsikringens udvidede vandskadedækning dækket udbedring af den fugt, der kunne konstateres, men afvist at dække årsagen til fugtoptrængen.

For så vidt angår ejerskifteforsikringen har selskabet anført, at der er indtrådt forældelse, idet skaden blev anmeldt i 2015, og klageren i 2015 blev gjort bekendt med, at der forekom opstigende grundfugt i ejendommen, og at der ikke var en effektiv fugtspærre. Selskabet har i anden række anført, at der ikke foreligger en dækningsberettigende skade i henhold til betingelserne for ejerskifteforsikringen.

Klageren kræver forsikringsdækning over ejerskifteforsikringen for tiltag, der kan forhindre fremtidig fugtoptrængen i vægge.

Klageren har anført, at der ikke er indtrådt forældelse i forhold til ejerskifteforsikringen, idet selskabet i 2015 mente, at fugten skyldtes dækningsberettigende rørskader, og idet ejerskifte-taksator i rapport af 11/8 2015 anførte, at "du er velkommen til at kontakte undertegnede igen såfremt der mod forventning på sigt igen forekommer unormalt høje fugtkoncentrationer i væggene i det pågældende område (ud over hvad der er forventeligt). Er dette tilfældet vil sagen blive genåbnet og det vil blive taget stilling til det videre forløb der." Klageren har oplyst, at han medio 2018 bemærkede, at fugten så småt var kommet igen, og at det ultimo 2019 nu var blevet så tydeligt, at der var grundlag for at kontakte selskabet på ny.

Klageren har videre anført, at fugten ikke kan ventileres væk selv ved kraftig udluftning, og at den tidligere velfungerende fugtspærre i væggen har mistet sin funktion, hvorfor bygningens værdi og brugbarhed er nævneværdigt nedsat. Klageren har også anført, at forholdet skyldes forhold ved grunden – højt grundvand – hvilket er dækningsberettigende over den udvidede dækning. Han har oplyst, at alle ydervægge på udbygningen af huset efter overtagelsen er ble-

vet efterisoleret med 10 cm Skalflex facadeisolering, og der er blevet etableret effektiv ventilation i bryggers og toilet. Huset gennemluftes i øvrigt dagligt.

Af ingeniørnotat af 18/3 2015 – rekvireret af klageren forud for sin skadeanmeldelse – fremgår det, at der i toilet/bryggers ses svage afskalninger, saltudtræk og misfarvninger på væg og udbulinger på tapet. Der kunne konstateres forhøjet fugt i alle vægge omkring toilettet op til ca. 0,5-1 m, men ikke i de øvrige vægge i bryggers. Ingeniøren mistænker, at der er tale om skade på kloakrør under toiletgulvet. Der blev efter hultagning i det bulede tapet påvist skimmelsvamp, hvilket formentlig skyldes fugten i væggene.

Selskabets husforsikringstaksator har i mail af 25/6 2015 anført, at husforsikringen dækker den aktuelle rørskade på kloak samt følgeskader, så som fugt i konstruktioner. Der foretages den mulige affugtning, men da der mangler fugtspærre i væggene, tilføres der fugt fra jorden. Taksator anfører, at eventuel dækning herfor må afklares over ejerskifteforsikringen.

Af ejerskifteforsikringens skadekonsulentrapport af 11/8 2015 fremgår det, at vægge flere steder var blotlagt i bunden på besigtigelsestidspunktet, da husforsikringens skadehåndtering – herunder affugtning – var i gang. Væggene fremstod generelt tørre. Han har anført, at den foreliggende fugt i væggene skyldes den konstaterede rørskade, og ejerskifteforsikringen gør derfor ikke yderligere i sagen. Han har oplyst, at det blev drøftet med klageren, at man må forvente nogen grundfugt i bunden af væggene i huse af pågældende alder, og at der derfor nok igen ville komme lidt mere fugt i væggene, når affugterne blev fjernet. Han har anført, at klageren kan kontakte ham igen, og sagen blive genåbnet, hvis der mod forventning på sigt forekommer unormalt høje fugtkoncentrationer i væggene.

Selskabets husforsikringstaksator har i mail af 4/12 2015 anført, at de nu har undersøgt gulvaløbet og med beklagelse ikke fundet det tæt. Han har oplyst, at klageren kan vælge mellem, at taksator tager fat i mureren for at opstarte processen igen, eller at de aftaler en pris for skadeudbedringen, og klageren selv står for det videre forløb.

Af skadeservice-/fugtrapport af 13/2 2020 rekvireret af husforsikringen fremgår det, at der ses skjolder på hvide vægge og salpeterudtræk. Det fremgår, at fugten er i en tilbygning, hvor der er enkeltstensmur og støbte gulve. I badeværelset er der et ca. 2 år gammelt terrazzogulv, som er lagt oven på det oprindelige betongulv. Dette vil umiddelbart fungere som en væge, så fugten trænger op over horisontalspærren i væggen under terrazzoen. Der måles forhøjede fugtværdier i badeværelse, depot og bryggers.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 6.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det må lægges til grund, at de anmeldte fugtforhold i husets udbygning omkring badeværelse, bryggers og depotrum må henføres til opstigende grundfugt. Der er tale om et hus, som er opført i 1946, hvor der efter byggemetoder på opførelsestidspunktet ikke kan forventes effektiv sikring mod indtrængende grundfugt. Det er ikke godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var konstruktionsmæssige forhold ved husets vægge og/eller gulvkonstruktion, som på negativ måde adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af pågældende alder.

Nævnet har også lagt vægt på, at der først ca. 5 år efter overtagelsen er anmeldt opfugtede vægge, hvor der efterfølgende blev fundet to husforsikringsskader ved kloakrør og gulvafløb. Der gik herefter yderligere 3-4 år, før klageren anmeldte fugt i vægge. Ud fra de foreliggende oplysninger om opfugtningens omfang og karakter – herunder i form af fotos – finder nævnet det ikke godtgjort, at der er tale om et forhold, som var til stede på overtagelsestidspunktet, og som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af pågældende alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Den udvidede ejerskifteforsikring dækker ifølge punkt 7E "forhold ved grunden der medfører en væsentlig skade på beboelsesbygningen. Eventuelle forbedringer der sker i forbindelse med udbedring af skaden, er ikke dækket af forsikringen, herunder manglende dræn."

Ankenævnet for Forsikring

23.

95176

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at det anmeldte skadeforhold heller ikke er dækningsberettigende efter den udvidede dæknings punkt 7E.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at de foreliggende indvendige fugtforhold er af en sådan karakter og konstruktiv betydning for huset, at disse kan anses for "en væsentlig skade på beboelsesbygningen".

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at forhold ved klagerens grund er hovedårsagen til fugten i vægge. Det er ikke bevist, at der foreligger særlige og usædvanlige grundvandsforhold for netop klagerens grund, f.eks. på grund af klimatiske ændringer. Det må herefter lægges til grund, at hovedårsagen til fugtoptrængen i vægge er forhold ved selve bygningens konstruktion, hvilket ikke omfattes af bestemmelsen i punkt 7E.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning over ejerskifteforsikringen.

Nævnet bemærker afslutningsvist, at nævnet på den baggrund ikke har fundet anledning til at tage stilling til, om klagerens eventuelle krav – henset til sagsforløbet og taksators kommunikation til klageren – måtte være forældet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Ankenævnet *for* Forsikring

24.

95176

Jens Kruse Mikkelsen

formand