

Ankenævnet for Forsikring

Den 21. april 2021 blev i sag nr. 95962:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1938 og er overtaget af klageren den 26/9 2018 på baggrund af tilstandsrapport af 8/2 2018. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K0	Overvejende kun på tagflade nord er tagfladen ikke helt i plan flade - man ser det også på tagrenden.
	K1	Mos og lignende i mindre grad på dele af taget.
	UN	Vedr. tagpap belagt tag/inddækning v/tagterrassen: I det man nederst udvendigt på formuren og indvendigt på bagmuren har fugtskader, så er vurderingen, at fugt via samlingen mellem tag og ydermur trænger ned i hulmuren. Note: Nødvendigt at afmontere nogle dele i udhænget ud for samling mellem tag og ydermur, så samlinger og andet kan ses. Henviser også til pkt. 9.2 om loft i køkken/alrum.
...		
1.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Skævheder og manglende oprensning ved nordvendt tagrende, bevirker at meget vand fra taget periodist løber direkte på terræn! Tagnedløb leder også vand direkte på terræn! Note: Med henvisning til pkt. 8.1 om fugt på indervægge, så kan ovennævnte være

Ankenævnet for Forsikring

2.

95962

Bygn.:

Karakter: Registrering og note:
medvirkende årsag, at de utilstrækkeligt opvarmede rum kommer i fugtmæssig ubalance.
Efter regler skal vand fra større tage, ledes til kloak, eller til nedsivning placeret min 5 m fra huset.
I området ved østgavl kan der også være behov for tilretning af terræn, i det at gulvhøjden ligger lavt i forhold til terrænhøjden.

K2

Hul i tagrenden venstre side af sydgavl!
Note: Køber må selv vurdere på den situation, i forhold til at der er et tagvindue nedenfor.

K1

Rundt omkring manglende oprensning af tagrender og nedløbsrør.
Rust og skævheder delvist ved tagrenden langs med nordfacaden.

...

3. Vinduer og døre

3.1 Døre

K1

Dobbelte terrassedøre til stuen trænger til at blive rensset, eftergået og malet.
Den ene af dørene er flækket lidt i overkarmen.

...

3.4 Sålbenke

K3

Sålbenke og fugning mangler under de 2 øverste vinduer på østgavl.
Note: Risiko for at fugt trænger ned i hulmuren m.v. - se pkt. 8.1 om fugt på indervægge i værelserne nedenfor.

...

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel

K1

Tynde revner og småskader rundt omkring på sokler.
Note: I området ved stuen er der dog nogle revner i vægge, hvilket indikerer at sokkel og murværk skal forbedres i de områder.

UN

Sætningsskade mod syd ca. ud for bryggers.
Note: Ydermuren er i et felt, under de 2 midterste vinduer, revnet fra i det område, og da terrænet ud for bryggers har sat sig, så er vurderingen, at der skal graves fri og undersøges nærmere ved kloak, sokkel m.v..

K1

Sokkelpudslaget lettere beskadiget ved den runde udbygning.

...

8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge

K1

Revner stedvis på bagmure i stuen, - lidt i det ene værelse ud for køkken, - i stort bad øverst til højre for døren og i stuen op imod samme skillevæg der hvor limtræbjælken hviler af på væggen.
Varme udvidelsesrevne ved indbygget ovn.

K1

Stedvis er der fugtafregn på indervægge i stueplan, - mest synligt nederst på bagmure i den runde udbygning ved køkken, - delvist på vægge i de 2 østvendte værelser, - lidt i det ene værelse ud for køkken.
Lille defekt få andre steder.
Note: Henviser til:
Pkt. 1.1 under UN
Pkt. 1.6 under K3
Pkt. 11.1 da boligen delvist er utilstrækkeligt opvarmet og ventileret.

8.3 Andet Loft/vægge/andet

K1

Generelt trænger specielt vægge og lofter til at blive rengjort, eftergået og malet.
Flere steder er der fugeslip eller ufuget samling imellem vægge og tilstødende.

9. Lofter/etageadskillelser

9.2 Loftbeklædning

K1

Specielt i tagetagen er der fugeslip eller ufugede samlinger hvor loftflader føres sammen eller i overgang med tilstødende.
En brudt samling i loftet ca. ovenfor ganglinjen gennem køkken.

K1

Specielt i køkkenalrum er der mørke afregn på lofter, og hvide striber op mod stuk/skyggelisten.
Note: Normalt er den slags på grund af utilstrækkeligt udført isolering, eller ved at der ikke er korrekt udført vindstop i samling mellem ydervæg og tag.
Henviser til pkt. 1.1 under UN.

...

C. Installationer

11. VVS-installationer

11.5 Andet Diverse

K1

Mest udtalt er det tagetagens brændeovn som trænger til at blive rensset og eftergået af en servicetekniker.

UN

I det at sælger over telefon oplyste, at han ikke kender ret meget til huset (bosat i udlandet), og ved at der kørte strømtilførte varmeblæsere, så vurdere der at være behov for at få udført kontrolljek/afprøvning af diverse vand/varme/afløbsinstallationer.

I klageskema af 20/10 2020 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Selskabet har afvist dækning af fugtskade på forsikringstagers ejendom.

Det er forsikringstagers opfattelse, at skaden skyldes en konstruktionsmæssig fejl.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af skaden."

Selskabet har i brev af 23/11 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Dansk Boligforsikring A/S beder Nævnet afvise denne klage.

1. Supplerende sagsfremstilling

Klagen er – trods advokatrepræsentation – meget sparsomt oplyst og begrundet. Jeg skal derfor lave en fuld sagsfremstilling, set fra Dansk Boligforsikring A/S' side.

Vi har forsikret ejendommen pr. 26. september 2018, hvor den er overtaget af vores kunde.

Ejerskifteforsikringen er tegnet med basis dækning (5-årig løbetid). Forsikringspolice fremlægges som bilag A.

Forsikringen er tegnet med forbehold, indsat på forsikringens forside, der lyder:

Særlig undtagelse:

Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens indervægge i stueplan jf. tilstandsrapporten pkt. 8.1 & lofter pkt. 9.2, som følge af fugt.

Er du det mindste i tvivl om rækkevidden af ovenstående undtagelse(r) bør du søge professionel hjælp hos din advokat eller ejd. mægler.

Den tilstandsrapport, der lå til grund for handlen fremlægges som bilag B.

D. 17. maj 2019 anmeldte vores kunde, fugtskader på ejendommen. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag C.

Den ingeniøruddataelse, som kunden havde medsendt fremlægges som bilag D.

En besigtigelseskonsulent foretog besigtigelse d. 4. juni 2019 – kopi af hans notat fremlægges som bilag E. De fotos konsulenten tog ved besigtigelsen fremlægges som bilag F.

Skadebehandleren afviste forholdet d. 16. juli 2019 på baggrund af det forbehold, som er taget i policen, da forsikringen blev indtegnet.

Mailkorrespondance med skadeafdelingen fremlægges som bilag G.

Forholdet har været vurderet af vores klageafdeling, der fastholdt afvisningen.

Korrespondancen med klageafdelingen fremlægges som bilag H.

Det er – så vidt vi kan udlede – kun forholdet omkring fugt nederst på ydervæggene (indvendigt), som er genstand for den indbragte klage.

Klageafdelingen har indhentet byggemappen i forbindelse med sagen – den kan fremsendes, hvis Nævnet ønsker.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Vi har afvist at dække de fugtaftegninger, der er indvendigt på ydervæggene – fordi der er taget en særligt forbehold netop herfor, da vi ind tegnede policen.

Vores skadeafdeling har ikke forholdt sig i detaljer til problemet på ejendommen (byggeteknisk), da det hurtigt blev konkluderet, at forholdet er undtaget forsikringsdækning. Klageafdelingen har dog undersøgt forholdet nøje, herunder indhentet byggemappen.

Ejendommen er en tidligere landbrugsejendom opført i 1938.

Ejendommen er – som mange gamle ejendomme – om- og tilbygget gennem tiden. Bl.a. har der tidligere været erhverv, ligesom ejendommen på et tidspunkt har været opdelt i flere lejligheder.

I 2005 er der givet byggetilladelse til opførelse af en rundbuet tilbygning midt på huset, til det der nu udgør husets køkken/alrum.

De anmeldte fugtproblemer befinder sig dels i den gamle del af bygningen (husets østlige ende) og dels i den nye tilbygning (rund udbygning på køkken).

Der er som sådan ikke uenighed om, hvorfor fugten nederst på ydervæggen opstår.

I den gamle del af ejendommen skyldes det, den oprindelige murs konstruktion (opfyldt med ler, sten m.m. – sædvanligt for opførelsesåret, at man smed brokker og opfyldt i hulmuren), samt at man – som i mange gamle ejendomme med lav loftshøjde, formentlig har sænket gulvet. Dermed er gulvet kommet til at ligge 2 skifter under sokkelpappet, og gulvet ligger lavt i forhold til terrænet udenfor.

Vores konsulent vurderer, at fugten i bagmuren skyldes opstigende grundfugt. Der har desuden været utætte tagrender og tagedløb (anmærket i tilstandsrapporten), og der er kuldebroer, som danner kondens.

Gulvet er ikke skadet. Sockelpappen virker – der måles ingen fugt over fugtspærren.

Der er ingen konstruktionsfejl i den gamle del af ejendommen – dog kan en sænkning af gulvet være problematisk, hvis der er organisk materiale (fugt, nedbrud).

Her er ingen skader – der sker ikke noget ved at der er lidt fugt nederst på bagmuren.

I den nye del af huset (2005) måles også fugt ca. 150 mm over gulv, og ingen fugt over sockelpap.

Gulvet ligger også her lavt i forhold til terræn, og der ses tydeligere fugtaftegninger i buen, tidligere repareret af sælger, og anmærket i tilstandsrapporten. Sockelpudsen er pudset ud over flisebelægning (normalt skal pudsen forsætte med ned i jorden, for at forhindre fugtindtrængen). Vores konsulent er enig med klagers ingeniør i, at der er en kuldebro nederst på bagmuren, som medfører de fugtaftegninger, som også var tydelige, da tilstandsrapporten blev lavet.

Der henvises til besigtigelseskonsulentens notat og fotos (bilag E og F), sammenholdt med klagers ingeniørs udtalelse (bilag D).

Vi er som sådan ikke uenige med vores kunde i den byggetekniske vurdering.

I forhold til den gamle del af ejendommen er der ingen konstruktionsfejl (dog er gulvet sænket), hvorimod den nytilbyggede bue kunne være bygget bedre, så der ikke var kuldebro langs gulvet.

Med hensyn til de udvendige, meget synlige fugtskader, bedes Nævnet se bort herfra, da de er nævnt i tilstandsrapporten og heller ikke anmeldt til os (og dermed ikke en del af klagen).

Forholdene omkring fugt i bagmuren – både i den gamle og i den nye del af ejendommen – er også anmærket i tilstandsrapporten:

8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge

K1

Revner stedvis på bagmure i stuen, - lidt i det ene værelse ud for køkken, - i stort bad øverst til højre for døren og i stuen op imod samme skillevæg der hvor limtræbjælken hviler af på væggen.
Varme udvidelserevne ved indbygget ovn.

K1

Stedvis er der fugtafegn på indervægge i stueplan, - mest synligt nederst på bagmure i den runde udbygning ved køkken, - delvist på vægge i de 2 østvendte værelser, - lidt i det ene værelse ud for køkken.
Lille defekt få andre steder.
Note: Henvist til:
Pkt. 1.1 under UN
Pkt. 1.6 under K3
Pkt. 11.1 da boligen delvist er utilstrækkeligt opvarmet og ventileret.

Forholdet har fået en K1, og vores kunde har fået opfattelsen af – ud fra anmærkningen – at forholdet ville forsvinde, når der kom varme på huset.

I forbindelse med afgivelse af tilbud på ejerskifteforsikring modtager Dansk Boligforsikring A/S tilstandsrapporten på den ejendom, som ønskes forsikret, til gennemgang.

Da vi gennemgik tilstandsrapporten på denne ejendom, herunder de anmærkninger der var omkring fugt i indervæggene – også den nye tilbygning – tog Dansk Boligforsikring A/S et forbehold for skader som konstateres eller er en følge af anmærkningen om fugt.

Det bemærkes, at selvom anmærkningen alene fik en K1, var der henvist til andre problemer på ejendommen, utætte tagedløb, højt terræn i forhold til gulvhøjde, anmærket med K3, samt en UN (pkt. 1.1.), som også kunne give fugt.

Der var tydelige tegn på konkrete fugtproblemer på ejendommen, uden at årsagen som sådan havde været undersøgt.

Den risiko, ønskede selskabet ikke at påtage sig.

Dansk Boligforsikring A/S lavede derfor et forbehold i policen. Forbeholdet er konkret, omhandler ejendommens indervægge, er klart formuleret og begrundet i tilstandsrapportens anmærkninger omkring fugt.

Der henvises i det hele til klageafdelingens mail af 10. september 2020 (bilag H).

Forholdet – uanset om det skyldes konstruktionsfejl eller om klager havde en forventning om, at det kunne løses ved at sætte varme på huset – er derfor undtaget forsikringsdækning."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af erklæring af 8/5 2019 fra klagerens ingeniør fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelse den 2. maj 2019 kunne jeg konstatere skader som beskrevet i det følgende:

Fugt på indervægge i husets østlige ende:

Der er udhugget 4 huller i muren indefra. Som det ses af bilagte fotos er den oprindelige hulmur blevet skalmuret og isoleret på et tidspunkt. Hulrummet i den oprindelige mur er fyldt med ler og sten som suger fugt nedefra og afgiver det til murværket. Murpap som skal forhindre opstigning af fugt i indervæg, ligger 2 skifter over gulvniveau. Overkant på fundament for skalmur er udført med opbuktet murpap 2 skifter over gulvniveau. Ovennævnte forhold er årsag til kraftig fugtophobning og skader på indervæg. I tilstandsrapport er forholdet forklaret med utilstrækkelig opvarmning og ventilering af rummene, men virkeligheden er langt mere alvorlig og bekostelig at udbedre.

Fugt på indervæg i rund udbygning på køkken:

Fundamentet er udført med 2 rækker Leca-blokke øverst. Gulvniveau er 20 cm lavere end overkant fundament, hvilket medfører at den nederste del af væggen er massiv. Den dårlige isoleringsevne nederst på væg medfører kondens indvendig når udetemperaturen falder, og derved er afskalninger på pudsen opstået. Sokkelpuds er udført over belægning, hvilket ikke er håndværksmæssigt korrekt og ikke giver en effektiv tætning af fundamentets øverste del. I tilstandsrapport er forholdet forklaret med utilstrækkelig opvarmning og ventilering af rummet. Udbedring vil være bekostelig og kompliceret."

Af skadeanmeldelse af 15/5 2019 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Skaden var beskrevet i tilstandsrapporten, som manglende varme i rummet. Da jeg flyttede her ud, satte jeg varme på for at udbedre fugten. Selvom der var meget varme på, syntes skaden ikke at blive mindre. Derfor valgte vi at få en autoriseret murer til at lave et hul i væggen, for vi kunne se hvorfor skaden ikke blev mindre. Muren kunne konstatere at det IKKE skyldes manglende varme, men en fejl i konstruktionen. Derefter lavede han flere hulle for at vurdere skadens omfang. Dette er foregået løbende over en måned og derfor er der ikke en præcis dato, for fund af skader. Mureren skulle vejlede mig til hvordan jeg skulle udbedre de andre skader, hvor han kunne konstatere at det ikke er som beskrevet i tilstandsrapporten, men også skal anmeldes som skader.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Mureren anbefalede os at tilkalde en ingeniør, som har beskrevet skaderne. Der er sendt rapport som bilag. Der er fugt i muren, som kommer nede fra. Dette er i lidt over halvdelen af murværket i huset. Det er her fugtproblemet skabes. Se beskrivelse fra ingeniøren. Der er fugtskade i karnappen, som ingeniøren også har beskrevet. Der er en sætningsskade i murværket ved rørindføring til huset. Dette skyldes manglende sokkel. Omfanget af skaderne har været skjult, og jeg kunne på ingen måde vide at omfanget var så voldsomt og omfattende, set ud fra tilstandsrapport og besigtigelse."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 5/6 2019 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

- 1- Fugt i ydermur i husets østlige ende.
- 2- Fugt på ydermur i rund udbygning på køkken.

...

Konstruktion/opbygning:

- 1- Ydervæggen er en ca. 300mm hulmur, hvor der er udvendig er isoleret og muret en skalmur. Se tegning lodret snit.
- 2- Den runde udbygning er en 330mm pudset murstensvæg, opført på 330mm letklinkerblokke som er pudset på udvendig side.

...

Beskrivelse:

Inde:

- 1- Der ses at der af FT er lavet hul i ydervæg for undersøgelse. Se plan og foto 4 og 35-36. Der ses saltudslag og fugtaftegninger på ydervægge. Foto 38, 41, 48-49.

I værelset mod NØ ses mørtelrester mm i hulmur. Foto 8-13

Der ses sokkelpap ved 2. murskifte. Foto 4.

Der ses at hele ydermuren er ca. 530mm. Foto 17.

Der måles ud for vindue mod nord, at terræn er 10mm lavere end gulv. Foto 21 og 22.

Der måles fugt i væggen, aftagende opetter. Foto 27-30.

Der måles ingen fugt i væggen under 2. skifte, men fugt over 31-33.

Der ses ingen form for ventilation eller naturligt aftræk i værelserne, ud over muligheden for at oplukke vinduer.

I værelset mod SØ måles fugt under 2. skifte, aftagende opefter. Foto 38-40
Der ses brokker og fyld i hulmuren. Foto 42-45.
Der måles fugt ved gulv, aftagende og stigende opefter. Foto 38-40.
Der ses at gulv er skåret tæt til væg, og der måles fugt i gulv. Foto 58-60.

2- Der ses tidligere reparationer af væg, foretaget før FT overtog ejendommen. Foto 95-99.
Der ses fugtaftegninger op til ca. 200mm over gulv. Foto 99-100.
Der måles fugt ca. 150mm over gulv og ingen fugt over sokkelpap. Foto 100-101.
Der måles at gulv er ca. 50mm over terræn. Foto 105-106.

Ude:

1- Der ses at tagrender er skiftet på hele huset. Foto 67 og 70.
Der ses misfarvninger på væg fra utæt tagrende. Foto 70-71.
Der ses at tagnedløb er blevet forlænget ud over flisebelægning. Foto 70.
Der ses misfarvninger på væg fra utæt tagrende. Foto 67-68.
Der ses at terræn/fliser flere steder har fald ind mod huset. Foto 76-82.
Der måles ikke usædvanlig fugt i skalmuren. Foto 72-74.

2- Der ses revner og fugeudfald over soklen. Foto 83-86.
Der ses mindre revner i sokkelpuds. Foto 84.
Der ses at sokkelpuds er pudset ud over flisebelægning. Foto 92.
Der ses sokkelpap under mursten. Foto 90.
Der ses at sokkelpuds ikke er afbrudt mellem sokkel og mursten. Foto 90-91.
Der måles ikke højt fugtindhold i sokkel, men lavere over sokkelpap. Foto 87-89.
Der ses misfarvninger på fliser fra utæt tagrende. Foto 86.

Konklusion:

1- Jeg vurderer årsagen til fugt i bagmuren skyldes opstigende grundfugt. Årsagerne til den opstigende grundfugt er forårsaget af flere ting:
Regnvand fra taget har, fra utætte tagrender og nedløb som tidligere løb ud på flisebelægningen omkring huset, opfugtet terrænet omkring fundamentet.
Bagfald på flisebelægningen, som leder vandet direkte ind til fundamentet.
Gamle mørtelrester, brokker og støv/ler i hulmuren som suger fugt fra terræn og op i bagmuren over fugtspærren/sokkelpappet i 2. skifte over gulv.
Manglende varme og ventilerings af rummene er medvirkende til fugtophobning i vægge.
Gulvet i boligen er sandsynligvis sænket i forbindelse med en tidligere renovering, og derved er sokkelpappet i bagmuren 2 skifter over gulvet. At fugtspærren/sokkelpappet ligger over gulvniveau er medvirkende til opfugtning af bagmuren i de to nederste skifter.

2- Jeg vurderer årsagen til fugtaftegningerne på indersiden af muren i den runde udbygning skyldes kondens, kombineret med opstigende grundfugt. Væggen under sokkelpappet er letklinkeblokke, som udgør en kuldebro i forhold til isoleret murværk over. Det bevirker at de nederste ca. 200mm af væggen nedkøles og giver kondens ved lave rumtemperaturer og manglende ventilerings af rummet. Endvidere kan opstigende grundfugt også forårsage fugtaftegninger på muren.

Årsagen til skader på udvendig murværk beskrives ikke, da det ikke er anmeldt som skade og er nævnt i TR.

Alderen på det skadede:

- 1- Huset, og bagmuren er fra 1938.
- 2- Udbygningen er opført i 2005.

Konstruktiv betydning:

- 1- Det har ikke konstruktiv betydning at bagmuren er opfugtet.
- 2- Det har ingen konstruktiv betydning.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

- 1- Der ses skader i form af fugtaftegninger på ydervægge (bagmur)
- 2- Der ses skader i form af fugtaftegninger på ydervægge ved gulvet.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

- 1- Det er en lovlig konstruktion og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet. Mørtelrester og lignende blev dengang smidt ned i hulmuren. Det er ikke en sædvanlig konstruktion, at fugtspærren er placeret over gulvniveau, men gulvet er sandsynligvis efterfølgende blevet sænket ved renovering.
- 2- Det er ikke en sædvanlig konstruktion at fugtspærren er placeret 200mm over gulvniveau.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

- 1- Det anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen af ejendommen.
- 2- Det anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen af ejendommen.

...

Fra sælgeroplysninger:

1-

2- 3.2

Har du kendskab til, at der er eller har været fugtpletter eller mug/skimmel på yder- eller inder-vægge/skillevægge?

Hvis ja, hvor og hvornår?

Køkkenet under vinduer pga. manglende varme.

Er anmeldte forhold fejlnævnt i TR, har det været klart tydeligt for BS?

- 1- Det anmeldte forhold med fugtaftegninger på vægge er beskrevet af BS.
- 2- Det anmeldte forhold med fugtaftegninger på vægge er beskrevet af BS.

...

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

1- Ud fra at forholdet med fugt i vægge er nævnt i TR vurderer jeg ikke at skal behandles. Dog er forholdet med sokkelpap som ligger to skifter over gulvniveau ikke nævnt i TR. Hvis dækningsberettiget, kan det udbedres med injektion af sokkelstop og bryde indvendig puds ved gulvniveau.

2- Ud fra at forholdet med fugt i vægge er nævnt i TR vurderer jeg ikke at skal behandles. Dog er forholdet med sokkelpap som ligger ca. 200mm over gulvniveau ikke nævnt i TR. Hvis dækningsberettiget, kan det udbedres med behandling af Vandex på indvendig side samt tilføre rummet til-

Ankenævnet for Forsikring

10.

95962

strækkelig varme og sørge for tilstrækkelig ventilering. Pudslaget på udvendig side brydes ud for sokkelpap.

Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader:

1- Pris til sokkelstop vurderes til omkring 25.000,-kr + moms.

2- Pris for behandling med Vandex vurderes til omkring 6-7.000,-kr + moms."

Af policen gældende fra den 26/9 2018 fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse: Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens indervægge i stueplan jf. tilstandsrapporten pkt. 8.1 & lofter pkt. 9.2, som følge af fugt.

Er du det mindste i tvivl om rækkevidden af ovenstående undtagelse(r) bør du søge professionel hjælp hos din advokat eller ejd. mægler."

Af forsikringsbetingelserne nr. W.1.1.17 fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket

3.1

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

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

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

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1938 og er overtaget af klageren den 26/9 2018. Klageren anmeldte den 17/5 2019 fugtskader på ejendommen. Selskabet har afvist dækning af fugtaftegningerne indvendigt på ydervæggene med henvisning til et forbehold i policen.

Klageren kræver dækning af de anmeldte forhold, som han mener skyldes konstruktionsmæssige fejl.

Selskabet har anført, at policeforbeholdet vedrører indervægge i stueplan, at forbeholdet er klart formuleret, og at det er konkret begrundet i tilstandsrapportens anmærkninger omkring fugt.

Selskabet har videre anført, at der er fugtproblemer i den gamle del af bygningen og i den nyere rundbuede tilbygning midt på huset fra 2005, og at der er enighed mellem parterne om, hvorfor fugten nederst på ydervæggene er opstået.

Af policen fremgår det, at "forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens indervægge i stueplan, jf. tilstandsrapporten pkt. 8.1 & lofter pkt. 9.2, som følge af fugt. Er du det mindste i tvivl om rækkevidden af ovenstående undtagelse(r) bør du søge professionel hjælp hos din advokat eller ejd. mægler".

Det fremgår af bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., at der på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten kan tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele eller bestemte installationer.

Nævnet finder, at forbeholdet vedrørende råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens indervægge i stueplan i fornødent omfang er begrundet i tilstandsrapportens oplysninger i ejendommen og tilstrækkelig konkret udformet. Nævnet finder på denne baggrund, at forbeholdet er gyldigt, og at det kan gøres gældende af selskabet over for klageren.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forbeholdet vedrører bestemte bygningsdele, nemlig indervæggene i stueplan, og at det er konkret begrundet i tilstandsrapportens oplysninger om, at der er stedvise fugtaf tegn på indervægge i stueplan, og at der i noten er henvist til øvrige punkter i tilstandsrapporten. Forholdet er anmærket med K1. Tilstandsrapportens oplysninger er af en sådan karakter, at selskabet med føje har kunnet antage, at der kunne være et mere

Ankenævnet for Forsikring

12.

95962

udbredt problem med fugtskabte skader, herunder råd- og svampeskader, i indervægge i stueplan end det, der fremgår af tilstandsrapporten.

Nævnet har også lagt vægt på, at forbeholdet er formuleret klart, og at klageren ved tegningen af forsikringen har kunnet forholde sig til forbeholdets rækkevidde.

Nævnet finder på denne baggrund ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for de anmeldte fugtaftegninger og den uhensigtsmæssige placering af fugtspærren indvendigt på ydervæggene med henvisning til forbeholdet i policen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings