

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. juni 2021 blev i sag nr. 96021:

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 basis ejerskifteforsikring. I klageskema af 1/11 2020 til nævnet har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

[...] kontakter selskabet via mail for efter deres ønske for at anmelde skade til ejerskifteforsikringen. [Klageren] opdager at pudset på hendes vægge begynder at slippe, og dermed kommer der lunger hvor puds falder af. I følge tilstandsrapport har sælger nævnt at han tidligere har forsøgt udbedring af opstigende grundfugt, ved at skære i vægge og indlægge murerfolie. Derved mener [klageren] sig berettiget til at benytte ejerskifte, da det var en skade som er kendt før overtagelse af huset, som ikke har været ud bedret korrekt og der dermed fortsat har kunne trække fugt op i væggene.

[...] kommer i kontakt med [medarbejder hos selskabet] som først afviser skaderne selvom dokumentation foreligger. Der foregår derefter en del mail korrespondance mellem de to, hvor til sidst [selskabets medarbejder 1] henviser til klageafdelingen hvor [medarbejder 2] kommer ind i sagen.

Han sender teknikker ud som sammen med egen [klagerens] murer gennemgår skaderne. (Denne samtale er optaget på lydfil, og kan ved rettens gang dokumenterer hvad der er talt om for skadesårsag). [Medarbejder 2] accepterer efter noget tid at dække dele af skaden, da der mangler dokumentation på vægge i den nedsænkede del af huset. Arbejdet går i gang, og undervejs finder [klageren] billeder fra da hun overtog huset i 2017, og der blev foretaget ombygning (indsættelse af ovenlys vinduer i ned sænket del af stuen) hvor man kan se at der forekommer lunger på vægge hvor puds falder af. Dette er selv samme steder som der er anmeldt til selskabet om. Meta data på billederne kan dokumenterer hvornår billedet er taget. [Medarbejder 2] afviser fortsat dække skaderne, selvom [klageren] har fremsendt dokumentation på, at skaderne har været der ved overtagelse af huset.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At selskabet dækker den sidste del af fakturaen på 12.250,- incl. moms som omhandler skader i ned sænket del af huset, som de tidligere har behandlet og [medarbejder 2] har afvist."

Selskabet har i brev af 10/12 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen vedrører opstigende grundfugt i en ydermur fra 1959. Selskabet har afvist dækning, med henvisning til, at der er tale om en sædvanlig konstruktion og, at der ikke er sket skader på bygningen. Klager ønsker at få dækket udgiften til en fugtsikring.

2. Forløb

Klager overtog ejendommen beliggende [...], d. 1. juli 2017. Selskabet har ikke modtaget kopi af købsaftalen fra klager. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 10. marts 2017, bilag A.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år, bilag B.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 20. februar 2020, nogle malingsafskalninger (jf. billeder) på en indvendig skillevæg bilag C.

Dansk Boligforsikring A/S har afvist dækning med henvisning til, at det ikke er en skade, at der kan være opstigende grundfugt i en skillevæg fra 1959 (korrespondancen er fremlagt af klager)

Forholdet er efterfølgende blevet besigtiget ifm. klagebehandlingen. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag D.

Selskabet har efter besigtigelsen dækket en udbedring af fugtopstigningen i skillevæggene, da denne vurderes at kunne være en følge af den ombygning af gulvkonstruktionen, som sælger har udført. Selskabet dækker dog ikke en fugtsikring af den oprindelige sokkel, som ved tilbygningen i 1968 blev til en indvendig væg i den nedsænkede stue.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

Klagers ejendom er opført i 1959 og tilbygget i 1968. Tilbygningen er udført som en forsænket stue, der er bygget i forlængelse af det oprindelige hus. Derved er den oprindelige sokkel, blevet til indvendig væg i tilbygningen.

Soklen er udført i beton, og vil uundgåeligt kunne trække noget fugt op fra grunden. Forholdet har været uforandret siden opførelsen af tilbygningen.

Klager har fremsendt et billede, som viser nogle mindre opbulinger i pudsen, som var tilstede kort efter klagers overtagelse af ejendommen. Det er ikke selskabets opfattelse, at udbulingerne i pudslaget kan betragtes som skader i et hus fra 1959.

Man må som køber af et ældre hus, acceptere, at der kan forekomme lidt fugt i vægkonstruktioner, som oprindeligt ikke er blevet effektivt sikret mod opstigende grundfugt. Der henvises bl.a. til AN 90429 og 92253.

Konstruktionerne er i øvrigt udført i uorganiske materialer, som er modstandsdygtige overfor periodisk fugt fra grunden.

Det bemærkes at en reparation af de meget begrænsede udbulinger i pudsen vil være bagatelagtig (under kr. 5.000). Forsikringen dækker ikke en fugtsikring af konstruktionerne, da dette ikke var sædvanlig byggemetode da bygningen blev opført."

Klagerens repræsentant har i brev af 9/1 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Som køber af et hus der er total renoveret i 2014, kan man ikke acceptere, at der kan forekomme fugt i vægkonstruktioner.

Uddrag fra dokument: [...]

Selskabet har efter besigtigelsen dækket en udbedring af fugtopstigningen i skillevæggene, da denne vurderes at kunne være en følge af den ombygning af gulvkonstruktionen, som sælger har udført.

Jf. Besigtigelsesnotat Bilag D Skriver [...]

Konklusion: Jeg vurderer årsagen til fugt og revnet og bulet puds på skillevægge skyldes opstigende

grundfugt som følge af at krybekælderen er blevet opfyldt med sand. Sandfyldet i krybekælderen er udlagt direkte på terrændækket som ikke er fugtsikret. Derved kan fugt ved kapillarvirkning stige højere op i konstruktionen og opfugte fundamenter til skillevægge, og kan ikke grundet opfyld i krybekælderen bortventileres. Den indlagte fugtspærre af murfolie ca. 4 cm over gulvet er pudset over, hvilket bevirker at opstigende grundfugt kan vandre forbi fugtspærren og længere op i skillevæggene.

Konklusion:

Her bekræfter [...], at sælgers ombygning af gulvkonstruktion med opfyldning af sand i krybekælder er årsagen til grundfugt, stiger op i vægge til nedsænket del. Både [...] og [...] har på besigtigelsesmødet vurderet at forholdet ikke var gældende ved husets opførsel i 1959 eller ved tilbygning i 1968, men er kommet grundet sælgers gulvkonstruktion, som er foretaget i perioden efter sælgers overtagelse af huset i 2013, og inden købers overtagelse af huset i 2017.

Jf. police ejerskifteforsikring. Pkt.3.5

Dækningen er betinget af: - at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og - at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Ankenævnet for Forsikring

4.

96021

Som svar til [medarbejder 2's] afvisning i at den ikke overstiger bagatelgrænsen og dermed ikke er dækningsberettigende er jeg uforstående overfor afvisning da det modstrider deres egne vilkår.

Jf. police ejerskifteforsikring Pkt. 3.4

Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

Skaden på vægge i nedsænket del har kostet 12.250 kr. at udbedre. Dermed overstiger det selskabets bagatel grænsen, og kan derfor ikke afvises, da det indgår i den samlede skade som er direkte følge af sælgers gulvkonstruktion i 2014.

Forsikringstager ser sig berettiget til at få dækket alle udgifterne ved skaderne der er direkte følge af sælgers ombygning af gulvkonstruktionen. Hvorfor de også skal udbetale de sidste 12.250 kr., da det ikke fraviger Jf. police ejerskifteforsikring fra Dansk Boligforsikring."

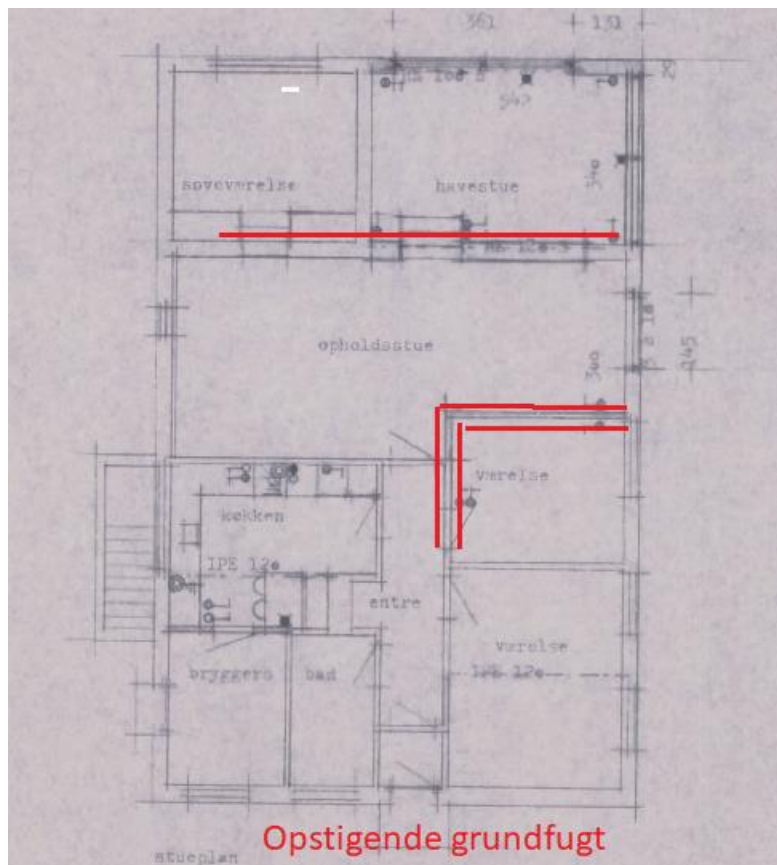
Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder tilstandsrapport af 10/3 2017 og fotos. Af besigtigelsesnotat af 6/7 2020 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Opstigende grundfugt.

Jævnfør forsikringstagers skadeanmeldelse.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:



Det er skillevægge og soklen/væg i den nedsænkede stue sagen drejer sig om.

Konstruktion/opbygning:

Skillevægge er teglsten med puds på begge sider. Soklen/væg i nedsænket stue er massiv beton. Gulvet i huset er oprindelig udført med krybekælder og med træbjælker udlagt på murede piller og fundament. Skillevægge pudset mursten med puds og filt. Senere er krybekælder fyldt, formentlig med sand og isolering, og der er støbt betondæk. På betongulv ses laminatgulv.

Beskrivelse:

Inde:

Der ses på væg mellem stue og soveværelse at fodliste er fjernet. Foto 5. Der ses at puds buler ud og puds er løst. Foto 6, 10-11. Der måles højst fugt ved gulv, aftagende op. Foto 7-9. Der ses misfarvninger og skimmel på fodliste. Foto 10 og 15. Der ses murfolie som fugtspærre ca. 4 cm over gulv. Murfolien går glat med mursten og der er pudset over fugtspærren. Foto 11-14.

I soveværelse ses på væg mod stue, at puds løst og at puds buler ud. Foto 16, 17. Der måles fugt i væg tættest ved gulv, aftagende op. Foto 18-20. I soveværelse ses på væg mod gang, at puds løst og at puds buler ud. Foto 21-24. Der måles fugt i væg tættest ved gulv, aftagende op. Foto 25-27. I nedsænket stue ses på husets oprindelige sokkel at puds er revnet og bulet. Foto 34-37. Der måles at betonsokkel går 15 cm under stuegulv og 50 cm over gulv i nedsænket stue. Foto 38-41. Der måles fugt i væg tættest ved gulv, aftagende op. Foto 42-45.

I nedsænket kontor ses på husets oprindelige sokkel at puds er revnet og afskallet. Foto 47-50 Der måles fugt i væg tættest ved gulv, aftagende op. Foto 51-53.

Konklusion:

Jeg vurderer årsagen til fugt og revnet og bulet puds på skillevægge skyldes opstigende grundfugt som følge af at krybekælderen er blevet opfyldt med sand. Sandfyldet i krybekælderen er udlagt direkte på terrændækket som ikke er fugtsikret. Derved kan fugt ved kapillarvirkning stige højere op i konstruktionen og opfugte fundamenter til skillevægge, og kan ikke grundet opfyld i krybekælderen bortventileres. Den indlagte fugtspærre af murfolie ca. 4 cm over gulvet er pudset over, hvilket bevirker at opstigende grundfugt kan vandre forbi fugtspærren og længere op i skillevæggene.

Jeg vurderer årsagen til fugt og revnet og bulet puds på væggen i den nedsænkede stue og nedsænket kontor skyldes opstigende grundfugt. Den nederste del af væggen er betonfundament i det oprindelige hus. Fugtspærren ligger ca. 50 cm over gulvet, og grundfugt kan uhindret trænge op til fugtspærren. Forholdet har været uforandret siden tilbygningen i 1968.

Det kan ikke udelukkes at malerbehandling af vægge som evt. er foretaget af FT er medvirkende til pudsskaderne. Særlig i nedsænket stue og kontor.

[...], som i øvrigt er ret fornuftig, fortalte at han kender området. Grundvand har stået meget højt i området grundet den megen regn i efterår/vinter. [...] tror at skaderne skyldes et ekstraordinært højt grundvandsspejl.

Alderen på det skadede:

Huset er fra 1959 og tilbygget i 1968 og 1974."

Af mail af 29/7 2020 fra klagerens repræsentant fremgår bl.a.:

"[Klageren] kontakter murer for at igangsætter arbejdet med udbedring af indervægge som du accepterer. Som jeg forstår din mail, afregner hun med mureren direkte – derefter indsender hun faktura og konto nr. til dig, hvorefter i overfører beløbe, minus selvrisko på 5000 kr.

Hvor hurtigt bliver tilbagebetalingen af faktura udført til [klageren]?

Vedrørende forholdet i sænket stue og værelse er jeg uenig i din fremlæggelse. Der er her konstateret større skader, hvori reparations arbejdet overstiger selvriskoen og dermed ikke går ind under bagatel grænsen. Jf. mødet d.03.07.2020 med Besigtigelseskonsulent, kan det ikke forventes, at der i konstruktioner fra 2014 skal opleves problemer med fugt, og forholdet kan siges, at skyldes fejl ved konstruktionen hvor sælger har renoveret huset.

Besigtigelseskonsulent har ved mødet oplyst at han og mureren mener skaden er kommet efter at sælger har renoveret huset og fyldt krybekælder. De nåede begge til enige om, at dette var en fejlkonstruktion fra sælger side, og at skadesårsagen er fugt, der trænger igennem væggen fra indvendig side af gulvet.

...

[Besigtigelseskonsulent]: Forslår at skal have pudsen af.

[Murers] forslag til udbedring er konsulent enige om.

[Besigtigelseskonsulent] siger, at så fugten er det derinde og så generer det ikke nogen.

Jf. optaget samtale d. 03.07.2020 bliver der citeret.

[Besigtigelseskonsulent]: 'Hvis vi nu går ud fra som jeg har set at krybekælderen er fyldt op med sand, og der så er støbt ovenpå. Det nederste terrændæk i beton i kælderen i krybekælderen som ligger et stykke herunder er ikke fugt sikret. Det gjorde man ikke dengang. Det vil sige at der kan grundfugt trænge op, det man så har haft tidligere, det har været at man ventilerede krybekælder, har siddet nogle riste oppe i soklen rundt omkring, og så er luften blevet ventileret væk, så den fugt der er steget op i betongulvet det blev ventileret væk. Den fugt der trænger op igennem skillevæggen, den der over hvor vi har fugt nu, den bliver ventileret væk'

[Klagerens repræsentant]: 'Der er ingen ventiler længere vel? '

[Besigtigelseskonsulent]: 'Det blev den tidligere'

[Klagerens repræsentant]: 'Nå okay, ja?'

[Besigtigelseskonsulent]: 'Det er derfor der ikke har været noget tidligere. Så er der så blevet bygget til sidenhen. Når det så bliver fyldt op med sand, så trænger fugten jo stadig op igennem sandet Men så har vi jo heller ikke ventilation mere. Det vil sige at så når det op til flamingoen og så trænger det ind i væggene'

Ankenævnet for Forsikring

7.

96021

[Klagerens repræsentant]: 'Burde der så ikke have været ventilation af en slags?'

[Besigtigelseskonsulent]: 'Nej det kan man ikke når man sløjfer krybekælderen.'

[Klagerens repræsentant]: 'Nu spørger jeg så bare, hvis man nu sløjfer den, ved man så ikke det er et kendt problem, altså når i lige snakker om det. Nu spørger jeg bare uforstående overfor hvorfor man har gjort det?'

[Besigtigelseskonsulent]: 'Men folk er faktisk ikke klar over det. Og ligeså snart man er inde og ændre på konstruktion er der andre forhold der gør sig gældende, om man skal virkelig tænke det hele igennem'

[Klageren]: 'Han sagde bare [...], da han var her at der er lavet regler på området om hvordan det skal gøres korrekt, sagde han til mig'

[Besigtigelseskonsulent]: 'Ja ja, jamen det er der jo også'

[Klageren]: 'Og det er mange år siden, og det burde de vide da de byggede det, sagde han til mig, så det blev lavet korrekt'

[Besigtigelseskonsulent]: 'Ja'

[Murer]: 'Jeg tror bare 80 % at dem der laver det, der går det galt. Men det er også derfor der bliver tegnet en ejerskifteforsikring, det er jo for at dække sådan noget'

Dette modsiger Besigtigelseskonsulent ikke sig i.

Man nåede til enighed om, at for at udbedre denne skade og forhindre fremtidige, vil man skulle udfører arbejdet som fremgår af tilsendt tilbud fra murer [...].

'2.væggen ned til stue og værelse
Eks puds tages af og der pudses med vandex bb75
Trappe afmonteres monteres efterfølgende
Skab i værelse afmonteres efterfølgende monteres
Fodlister tages af monteres efterfølgende
Malerarbejde
Pris eks moms 9800kr
Pris inkl. moms 12250kr'

...

Derfor vil jeg bede om uddybning af din afvisning, når Besigtigelseskonsulenten har vurderet anderledes på mødet d. 03.07.2020."

Af forsikringsbetingelserne 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, deformering, 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.

3.2

Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

3.3

Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger.
- lovliggørelse af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

3.4

Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1959 og tilbygget i 1968 og 1974. Tilbygningen er udført som en forsænket stue, der er bygget i forlængelse af det oprindelige hus. Den 1/7 2017 overtog klageren ejendommen, og den 20/2 2020 anmeldte hun, at der på grund af opstigende grundfugt var kommet pudsudbulninger og malingafskalninger på indvendig skillevæg i forsænket stue.

Selskabets konsulent foretog besigtigelse den 6/7 2020. Konsulenten antager, at krybekælderen er blevet opfyldt med sand, og at sandfyldet i krybekælderen er udlagt direkte på terrændækket, som ikke var fugtsikret, hvorfor fugten ved kapillarvirkning kunne stige højere op i konstruktionen og opfugte fundamenterne til skillevæggene. Selskabets besigtigelse viste endvidere, at den indlagte fugtspærre af murfolie var blevet pudset over, hvorfor den opstigende grundfugt kunne vandre forbi fugtspærren og længere op i skillevæggene. Selskabet har dækket udgiften til udbedringen af murfolien, således at pudslaget omkring fugtspærren afhugges, og erstattes med vandtæt puds.

Klageren er utilfreds med størrelsen af den erstatning som selskabet har udbetalt, og ønsker at få dækket den sidste del af fakturaen på 12.250 kr. svarende til indvendig fugtsikring af indervæggen i den nedsænkede stue. Hun har anført, at puds på væggen er begyndt at slippe, hvorfor der er kommet lunke, hvor puds er faldet af. Hun har anført, at sælgeren ifølge tilstandsrapporten har forsøgt udbedring ved at indlægge murfolie, hvorfor der er tale om en skade, som var kendt på overtagelsestidspunktet, og som ikke har været udbedret korrekt, da der fortsat er blevet trukket fugt op i væggene. Hun har anført, at man, som køber af et hus, der er blevet totalrenoveret i 2014, ikke kan acceptere, at der kan forekomme fugt i vægkonstruktionerne.

Selskabet har til støtte for, at afvise at dække det omtvistede forhold bl.a. anført, at der er tale om en sædvanlig konstruktion, og at der ikke er sket skader på bygningen. Selskabet har anført, at soklen er udført i beton, at det er uundgåeligt, at der trækkes fugt op fra grunden, og at forholdet har været uforandret siden opførelsen af tilbygningen. Selskabet har anført, at udbulingerne i pudslaget ikke kan betragtes som en skade i et hus fra 1959, og at man som køber af et ældre hus må acceptere, at der kan forekomme fugt i vægkonstruktioner, som oprindeligt ikke er blevet effektivt sikret mod opstigende grundfugt. Selskabet har anført, at forsikringen ikke dækker en fugtsikring af konstruktionerne, da dette ikke var sædvanlig byggemetode, da byg-

Ankenævnet for Forsikring

10.

96021

ningen blev opført. Selskabet har anført, at konstruktionerne er udført i uorganiske materialer, som er modstandsdygtige overfor periodisk fugt fra grunden. Selskabet bemærker i øvrigt, at en reparation af de meget begrænsede udbulinger i puds vil være under bagatelgrænsen på 5.000 kr.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 6/7 2020 fremgår det, at "Jeg vurderer årsagen til fugt og revnet og bulet puds på skillevægge skyldes opstigende grundfugt som følge af at krybekælderen er blevet opfyldt med sand... Jeg vurderer årsagen til fugt og revnet og bulet puds på væggen i den nedsænkede stue og nedsænket kontor skyldes opstigende grundfugt. Den nederste del af væggen er betonfundament i det oprindelige hus. Fugtspærren ligger ca. 50 cm over gulvet, og grundfugt kan uhindret trænge op til fugtspærren. Forholdet har været uforandret siden tilbygningen i 1968. Det kan ikke udelukkes, at malerbehandling af vægge som evt. er foretaget af FT er medvirkende til pudsskaderne. Særlig i nedsænket stue og kontor. [Håndværker], som i øvrigt er ret fornuftig, fortalte at han kender området. Grundvand har stået meget højt i området grundet den megen regn i efterår/vinter. [Håndværker] tror at skaderne skyldes et ekstraordinært højt grundvandsspejl."

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger dækningsberettigende forhold.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det omtvistede forhold vedrørende terrændækskonstruktionen og opstigende grundfugt i indervæggen udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der i ejendomme af pågældende alder kan forekomme opstigende grundfugt i sokler og indervægge som følge af, at fugtsikringen ikke er helt effektiv. Nævnet finder det herunder ikke bevist, at terrændækket eller fugtsikringen konstruktionsmæssigt adskiller væsentligt sig fra forholdene i andre tilsvarende ejendomme af den pågældende alder.

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

96021

Nævnet har også lagt vægt på de foreliggende beskrivelser og fotos af opfugtningens omfang og karakter.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen