

Ankenævnet for Forsikring

Den 6. oktober 2021 blev i sag nr. 96830:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har udvidet ejerskitteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1902 og er overtaget af klagerne den 1/12 2014. Af tilstandsrapport af 27/5 2014 fremgår bl.a.:

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1	Der er nogle gulvfliser med mindre god vedhæftning i kælders og 1.sals badeværelse. Der er ingen opkant ved dør i badeværelse på 1. sal. Note: Der skal være 30 mm højdeforskel fra gulvfløb til opkant ved dør.
...		
6.4 Gulvfløb	K1	Der er fri betonkant og åbning ved rør i gulvfløb i vaske-/baderum i kælder. Note: Når gulvfløbet ikke har fuld tæthed mod betonlaget, er der risiko for vægevirksomhed, der kan trække fugten ud i de underliggende konstruktioner.
6.7 Rumaftæk	K2	Der er ingen rumaftæk fra vaske-/baderum i kælder og badeværelse på 1. sal. Note: Ingen rumaftæk giver mulighed for fugtophobning i rummet. Det er et krav, at der ved nyetablering af vådrum skal etableres rumaftæk.

Klagerens advokat har i brev af 7/5 2021 til nævnet bl.a. anført:

"2. KLAGERNES PÅSTAND:

Domus Forsikring A/S tilpligtes at anerkende forsikringsdækning for og taksere følgende skader:

- Skade ...03, Gulvfløb
- Skade ...61, Fliser og evt. manglende vådrumsmembran og vådrumsgips samt fugt

Herudover skal Domus Forsikring erstatte klagerens advokatudgifter for sagsbehandlingen forud for indbringelse af sagen for Ankenævnet for Forsikring.

3. SAGENS FAKTISKE OG RETLIGE OMSTÆNDIGHEDER:

...

3.2 Sagens forløb

Klagerne ønskede i 2020 at få 'shinet' badeværelset i ejendommens kælder op, idet det siden overtagelsen var blevet temmelig slidt at se på. De kontaktede derfor entreprenør ..., der kunne konstatere, at årsagen til badeværelsets forfald ikke alene var almindeligt slid, men at det var fejlkonstrueret, hvilket bl.a. havde ført til nedbrydning af væggene.

[Entreprenør] konstaterede også andre uhensigtsmæssigheder i kælderen, hvorfor der blev iværksat mere omfattende undersøgelser deraf. Det førte i første omgang til følgende rapporter:

- Rapport af 4. august 2020 fra [fugttechnikfirma], der fremlægges som **bilag 3**.
- Rapport af 2. september 2020 fra [entreprenør], der fremlægges som **bilag 4**.

Rapporterne blev fremsendt til indklagede, der imidlertid ved skrivelse af 30. november 2020 afviste dækning. Skrivelsen fremlægges som **bilag 5**.

Klager fik herefter udarbejdet følgende supplerende rapporter:

- Rapport af 5. januar 2021 fra [ingeniørfirma], der fremlægges som **bilag 6**.
- Rapport af 5. januar 2021 fra [fugttechnikfirma], der fremlægges som **bilag 7**.

...

Visse af de forhold, som korrespondancen omhandler, er afklaret, så sagen for Ankenævnet for Forsikring omhandler alene skaderne benævnt 'Skade ...03, Gulvafløb' og 'Skade ...61, Fliser og evt. manglende vådrumsmembran og vådrumsgips samt fugt'.

3.3 Skade ...03, Gulvafløb

Gulvafløbet i kælderen er beskrevet således i tilstandsrapporten (bilag 1):

'6.4 Gulvafløb K1 Der er fri betonkant og åbning ved rør i gulvafløb i vaske-/baderum i kælder.

Note: Når gulvafløbet ikke har fuld tæthed mod betonlaget, er der risiko for vægevirkning, der kan trække fugten ud i de underliggende konstruktioner.'

Gulvafløbet er åbenbart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, da det burde have fået karakteren K3. Dette er ikke bestridt af indklagede.

Indklagede begrundet sin afvisning med, at forholdet er beskrevet korrekt i noten. Det bestrides. Noter skal læses i sammenhæng med karakteren K1, hvorfor der på trods af noten ikke kunne forventes noget videre problem med gulvafløbets funktion, jf. at karakteren K1 *'Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.'* Herudover bemærkes, at problemet med gulvafløbet ikke er 'vægevirkning' som anført i noten, men den direkte vandpåvirkning, når brusenichen anvendes. Noter er således ikke retvisende for problemet.

I forhold til evt. følgeskader bemærkes, at [entreprenør] har beskrevet afløbet som *'tydeligt utæt'*. Indklagede har ikke lavet undersøgelser, der modbeviser dette. Den endelige vurdering af omfanget af evt. følgeskader kan først konstateres ved ophugning af gulvet, hvilket det ikke kan være rigtig, at klager skal bekoste, når der er påvist en dækningsberettiget skade, der åbenbart medfører betydelig risiko for følgeskader.

Forholdet skulle, således som det er beskrevet i tilstandsrapporten fra 2014, have haft karakteren K3, og er således åbenbart forkert beskrevet, hvorfor forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen.

Indklagede bør derfor tilpligtes at anerkende forsikringsdækning for forholdet samt at taksere skaden herunder ved at undersøge evt. følgeskader.

3.4 Skade ...61, Fliser og evt. manglende vådrumsmembran og vådrumsgips samt fugt

Denne skade omfatter to forhold:

- a. Konstruktionen af brusenichen i kælderen
- b. Fugtproblemer i resten af kælderen

a. Konstruktionen af brusenichen i kælderen

Der er ikke anført noget i tilstandsrapporten (bilag 1) vedrørende konstruktionen af brusenichen i kælderen.

Indklagedes taksator kunne konstatere følgende ved sin besigtigelse på ejendommen: *'I baderum i kælder er der på bagvæg opsat fliser for gulv til loft. På sidevæg ud til kældergang har man er der opsæt 3 rækker fliser fra gulv til loft ca. 30 cm. På modsat side hvor håndvask er opsat er ingen vægfliser monteret. (1). Der kan ses flere revner i gulvet samt ved klinker som bruges som fodklinker. (3). Det vurderes at der ikke er anvendt vådrumsgips og vådrumsmembran', jf. bilag 5, s. 3.*

Som det fremgår af skitsen s. 6 i bilag 3, kunne [fugtteknikfirma] konstatere at hele området omkring badeværelset (toilettet) var fugtigt. Det er værd at hæfte sig ved, at ydervæggen ved badeværelset ikke er fugtig udover i området lige ved badeværelset. Dette indikerer kraftigt, at fugtproblemet i området stammer fra badeværelset, og ikke er en følge af kælderkonstruktionen i øvrigt.

Indklagede afviste i første omgang dækning for dette forhold med den begrundelse, at badeværelset ikke fremgik af BBR og, da kælderen i øvrigt ikke var godkendt til beboelse, hvorfor forholdet ikke var omfattet af ejerskifteforsikringens ulovlighedsdækning, jf. bilag 5. I bilag 9 ændres afvisningsgrunden til, at indklagede ikke mente, at der var skader som følge af forholdet, og i bilag 11 begrundes afvisningen med, at der alene er konstateret skimmelsvamp som følge af forholdet, og det ikke i en sådan grad, at der er dækning for forholdet.

Indklagedes begrundelser for afvisning er forkerte, idet der er konstateret nedbrydning af vægkonstruktionen som følge af forholdet, jf. [entreprenørs] rapport (bilag 4) s. 2.

Indklagede har trods oplysningen i [entreprenørs] rapport ikke gjort sig den ulejlighed at undersøge forholdet nærmere, men til yderligere belysning heraf fremlægges som bilag 12 fotos, der tydeligt viser en vægkonstruktionen, hvor vandet/fugten er trængt igennem, og som er ved at gå i opløsning.

Der er således påvist en forkert konstruktion af brusenichen, jf. det ovenfor anført citat fra indklagedes egen taksator, der har medført en påviselig skade på vægkonstruktionen i området, jf. bilag 4 og 12.

Indklagede bør derfor tilpligtes at anerkende forsikringsdækning for forholdet samt at taksere skaden herunder ved at undersøge evt. følgeskader.

b. Fugtproblemer i resten af kælderen

Der er i tilstandsrapporten (bilag 1) ikke anført noget om generelle fugtproblemer i kælderen eller vedrørende forsatsvægge.

Som det fremgår af rapporten fra [fugtteknikfirma] (bilag 3), kan der imidlertid konstateres fugtproblemer i en meget væsentlig del af kælderen.

I de områder af kælderen, hvor der er opsat forsatsvægge, har fugten i kombination med en uhensigtsmæssig udførelse af forsatsvæggene medført råd i træskelettet til forsatsvæggene samt skimmelsvamp i et uacceptabelt niveau, jf. bilag 6 og 7.

Forsatsvæggene er formentlig sat op omkring år 2003, hvilket bl.a. kan ses ved, at der er anvendt polyurethan-rør til at isolere de vandrør, der løber inde i forsatsvæggene og ved, at der er påtrykt årstal 2003 på en transformer, der ligger bag forsatsvæggene, jf. bilag 4.

Forsatsvæggene er monteret håndværksmæssigt ukorrekt. Der burde ikke have været anvendt træfiberplader og gips men gasbetonplader eller lignende uorganisk materiale. Skelettet til forsatsvæggene burde have været udført i stål og ikke i træ, men såfremt der havde været anvendt gasbeton, kunne dette have været monteret direkte på væggene uden skelet. Havde forsatsvæggene været monteret håndværksmæssigt korrekt, var der derfor ikke opstået skimmel og råd, som der nu er konstateret, jf. bilag 6 og 7.

Der er således påvist en forkert konstruktion af relativt nye forsatsvægge, der har medført en påviselig skade i form af råd samt skimmelsvamp i uacceptabelt omfang.

Indklagede bør derfor tilpligtes at anerkende forsikringsdækning for forholdet samt taksere skaden herunder ved at undersøge evt. følgeskader.

3.5 Advokatomkostninger for sagens behandling forud for Ankenævnsagen

Undertegnede har forud for sagens indbringelse for Ankenævnet for Forsikring brugt 6 timer på sagen svarende til 15.000 kr., som klagerne er faktureret for. Fakturaen fremlægges som bilag 13.

Jeg skal i henhold til forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3 anmode om, at indklagede pålægges at erstatte klager disse udgifter."

I brev af 27/5 2021 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Sagsfremstilling

Klager har købt ejendommen ... med overtagelsesdato den 1. december 2014. I forbindelse med handlen er der oprindeligt tegnet en udvidet 10-årig ejerskifteforsikring hos Qudos Insurance A/S, som efterfølgende er gået konkurs. Der er herefter af klager tegnet en restperiodeforsikring hos Domus Forsikring v/Frida Forsikring Agentur A/S med vilkårene RE100, som klager har vedlagt inkl. policen (**klagers bilag 1**). Der er i forbindelse med handlen udarbejdet en tilstandsrapport den 17. september 2014 (**klagers bilag 2**).

Den 17. september 2020 anmelder klager 'problemer i kælder' (**bilag A**). Sammen med anmeldelsen vedlægger klager rapport udarbejdet af [entreprenør] udført den 24. august 2020 (**klagers bilag 4**). Taksator ... besigtiger efterfølgende klagers ejendom (**bilag B, C og D**) og den 30. november 2020 meddeler vi, at forsikringen dækker 'Afløbstilslutning fra håndvask og tomrør som modtager afløb fra et andet rum' men ikke udskiftning af gulvafløb samt manglende vådrumsmembran/vådrumsgips fugt i kælderen (**klagers bilag 5**). Efterfølgende vender klagers advokat tilbage den 13. januar 2021 og meddeler, at han er uenig i vores afgørelse og vedlægger i den forbindelse flere rapporter (**klagers bilag 6, 7 og 8**). Den 17. februar 2021 svarer vi, at vi fastholder vores afgørelse (**klagers bilag 9**). På baggrund af en klage fra den 6. april 2021 til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling svarer vi den 23. april 2021, at vi fastholder vores afvisning af dækning (**klagers bilag 10 og 11**).

Frida Forsikrings opfattelse af sagen

1. Badeværelset i kælderen

Det fremgår af klagers advokats henvendelse til Ankenævnet for Forsikring, at det er hans opfattelse, at forholdet vedr. utæt gulvafløb burde have været beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K3, samt at den endelige vurdering af omfanget af evt. følgeskader, først kan konstateres ved ophugning af gulvet, samt at det ikke bør være klager, som skal bekoste undersøgelsen af eventuelle følgeskader.

Oplysningerne i tilstandsrapporten

I forbindelse med den bygningsagkyndiges gennemgang af ejendommen i 2014 har vedkommande i tilstandsrapporten beskrevet skader på gulvafløbet således: *'Der er fri betonkant og åbning ved rør i gulvafløb i vaske-/baderum i kælder. Note: Når gulvafløbet ikke har fuld tæthed mod betonlaget, er der risiko for vægevirkning, der kan trænge fugten ud i de underliggende konstruktioner.'*

Det som anmeldes nu, er efter vores opfattelse reelt det samme som den bygningsagkyndige har noteret i rapporten i forbindelse med bygningsgennemgangen. Klager har således for 6 år siden blevet advaret om, at der er risiko for fugten kan trænge ud i de underliggende konstruktioner.

Vi skal her gøre gældende, at en skade noteret i tilstandsrapporten godt kan udvikle sig til en mere alvorlig skade, hvis man som husejer ikke sørger for almindelig løbende vedligeholdelse. En skade vurderet af den bygningsagkyndige til karakteren K1 i 2014, kan således godt udvikle sig til en K3 skade i løbet af en årrække. At skaden 6 år efter tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten har udviklet sig, kan ikke forekomme overraskende på baggrund i oplysningerne i tilstandsrapporten.

Endelig skal vi bemærke, at forsikringstager efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade. Set i forhold til, at der først anmeldes utætheder ved afløbet mange år efter overtagelsen sammenholdt med, at der ikke er konstateret følgeskader nu 6 år efter overtagelsen, vurderes det, at denne bevisbyrde ikke er løftet af klager og forholdet er heller ikke af denne grund er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring, da klager ikke har dokumenteret, at utætheden var til stede ved overtagelsen i 2014 jf. vilkårenes pkt. 4A.

Vi fastholder at beskrivelsen i tilstandsrapporten ved overtagelsen i 2014 har været retvisende og forsikringen dækker derfor fortsat ikke udgifter forbundet med udskiftning af selve gulvafløbet

samt undersøgelse af eventuelle følgeskader, som klagers advokat ellers henviser til forsikringen, bør dække.

2. Manglende vådrumsmembran i badeværelset i kælderen

Ulovlighedsdækningen

I forbindelse med besigtigelsen har taksatoren konstateret følgende i brusenichen i kælderen: *'I baderum i kælder er der på bagvæg opsat fliser for gulv til loft. På sidevæg ud til kældergang har man er der opsæt 3 rækker fliser fra gulv til loft ca. 30 cm. På modsat side hvor håndvask er opsat er ingen vægfliser monteret. Der kan ses flere revner i gulvet samt ved klinker som bruges som fodklinker. Det vurderes at der ikke er anvendt vådrumsgips og vådrumsmembran.'*

Hertil har klager indhentet en rapport fra [fugtteknikfirma] udarbejdet den 24. august 2020 (**klagers bilag 3**). Det fremgår af rapporten, at *'på toilettet er der tilsyneladende ingen vådrums gips, og vi kunne efter der blev fjernet gips lokalt i bunden langs ydervæggen se synlige tegn på skimmelvækst på træforskallingen bag gipsen.'*

Jf. BBR-oplysningerne er alene registreret et godkendt badeværelse på 1. sal, men intet i kælderen, som derfor ikke er godkendt til beboelse.

Jf. vilkårenes pkt. 21A dækker forsikringen ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Da badeværelset ikke er godkendt til beboelse, dækker forsikringen ikke eventuel lovliggørelse af den manglende vådrumsmembran jf. pkt. 21A i vilkårene.

Skadebegrebet

...

Jf. rapporten fra [fugtteknikfirma] er der konstateret synlige tegn på skimmelvækst på træforskallingen bag gipsvæggen. Jeg skal bemærke, at praksis hos Ankenævnet for Forsikring er der følgende betingelse for dækning til en afrensning af skimmelsvamp, at skimmelsvampen enten:

- 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettiget skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigede skadeårsag, eller
- 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.
- 3) At den registrerede skimmelvækst påvirker indeklimaet i beboelsesrummene.

Der er ikke konstateret skimmelvækst i selve beboelsen, men alene i kælderen. At der kan være tale om skimmelvækst bag en væg i en ejendom opført i 1902 er ikke usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder. Da klager heller ikke har dokumenteret, at den registrerede skimmelvækst påvirker indeklimaet i beboelsesrummene, er det derfor vores opfattelse, at skadebegrebet ikke er opfyldt jf. vilkårenes pkt. 4B og C.

Klagers advokat gør i sin besvarelse til ankenævnet også gældende, at der ud over skimmelsvamp er konstateret nedbrydning i væggen. Set i forhold til, huset er overtaget i 2014 og der først nu over 6 år efter overtagelsen er konstateret nedbrydning, er det vores opfattelse, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at nedbrydningen samt skimmelsvampen bag væggen har været stede på tidspunktet for overtagelse af ejendommen jf. vilkårenes pkt. 4A.

Hertil vil der altid i en kælder fra 1902 være problemer med opstigende grundfugt, hvilket de indhentede rapporter fra klagerne dokumenterer. Uanset om der kan have været fugtgennemtrængning via brusenichen, som klagers advokat henviser til, kan fugtproblemerne lige så godt skyldes ejendommens oprindelige konstruktion, hvor der altid vil være problemer med opstigende fugt i vægge og gulve, hvilket der netop er tale om her jf. dokumentationen i klagers bilag 6 og 7.

Hertil har den bygningssagkyndige i tilstandsrapportens pkt. 6.7 beskrevet følgende med karakteren K2: *'Der er ingen rumaftræk fra vaske-/baderum i kælder og badeværelset på 1. sal. Note: Ingen rumaftræk giver mulighed for fugtphobning i rummet. Det er et krav, at der ved nyetablering af vådrum skal etableres rumaftræk.'*

Sammenholdt med, at taksatoren i forbindelse med besigtigelsen har konstateret, at der er tale om flere revner i gulvet samt ved klinker, som benyttes som fodklinker, er det vores opfattelse, at den omstændighed sammen med oplysningerne i tilstandsrapporten kan være årsag til den konstaterede nedbrydning/skimmelsvamp.

Dertil er revnerne i gulvet først konstateret ved taksatorens besigtigelse af ejendommen næsten 6 år efter overtagelsen og vi gør i den forbindelse gældende, at klager ikke har dokumenteret, at de har været til stede ved overtagelsen tilbage til 2014.

Samlet fastholder vi, at de konstaterede forhold vedr. væggen i badeværelset i kælderen ikke er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring.

Vi har sammen med denne besvarelse vedlagt ankenævnskendelsen 96.040 (bilag E). I sagen havde klager konstateret skimmel under og bag et hjørneskab. I sagen udtalelser ankenævnet bl.a., at klageren ikke har godtgjort, at intensiteten og omfanget af skimmelsvamp i selve beboelsesarealet på overtagelsestidspunktet i sig selv udgjorde skade eller nærliggende skade.

Det er vores opfattelse at kendelsen dokumenterer ovennævnte ankenævnspraksis. Set i forhold til, der alene er konstateret skimmel i en væg samt bagved en forsatsvæg i en kælder i denne sag, som ikke er godkendt til beboelse, vurderer vi, at ankenævnskendelsen understreger, at den omstændighed, at der er konstateret skimmel i en væg i kælder fra 1902 ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

3. Vedr. fugt i kælderen/opsætning af forsatsvægge

I klagers svar til nævnet henvises det bl.a. til, at der er konstateret råd og svamp bag forsatsvæggene i hvilket bl.a. er beskrevet i rapporterne fra [ingeniørfirma] fra den 5. januar 2021 samt [fugtteknikfirma] fra samme dato (**klagers bilag 6 og 7**).

Vi skal henvise til, at problemer med fugt i en ældre kælder er helt normalt. Fugtopstigning fra vægge og gulve giver i langt de fleste ældre kældre større eller mindre problemer og er i sig selv ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4B og C.

Som eksempel på ankenævnspraksis kan vi nævne ankenævnskendelsen 91123 (**bilag F**). I sagen var der ligesom i denne sag konstateret fugt og skimmel bag forsatsvægge i en kælder fra 1945. Nævnet udtalte i kendelsen, at kælderen er udført efter gængs byggeskik i 1945 uden særlige fugtstandsende foranstaltninger, og at en sådan konstruktion efter nævnets opfattelse gør, at der umiddelbart ikke kan etablere forsatsvægge, uden der opstår problemer med fugt og skimmel. Hertil bemærker ankenævnet dog, at kælderen ikke er et boligareal, og at klager ikke har bevist, at der er skimmel bag forsatsvæggene i et omfang, der påvirker indeklimaet i beboelsesrummene. Hertil konkluderer nævnet, at det ikke er bevist, at der forhold ved forsatsvæggene, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, eller som på overtagelsestidspunktet har medført nærliggende risiko for skader og kan derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning.

I denne sag anmeldt af klager er der tale om en ejendom opført i 1902 og hvor der er konstateret skimmel og nedbrydninger bagved forsatsvæggene.

Den konstaterede skimmel befinder sig ikke i beboelsen men bagved en forsatsvæg i kælderen og vi finder derfor ikke, at klager har dokumenteret, at den konstaterede skimmelvækst påvirker indeklimaet jf. praksis hos Ankenævnet for Forsikring. Hertil er huset overtaget i 2014 og klager har efter vores opfattelse ikke løftet bevisbyrden for, at skimlen/nedbrydningen har været til stede ved overtagelsen jf. vilkårenes pkt. 4A.

Uanset at væggene jf. oplysningerne fra klagers advokat ikke er de oprindelige fra husets opførelse, finder vi heller ikke, at der er tale om forhold ved forsatsvæggene, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder jf. vilkårenes pkt. 4B.

Samlet fastholder vi, at fugtproblemer/opsætning af forsatsvægge i kælderen ikke opfylder skadebegrebet og derfor ikke er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring jf. vilkårenes pkt. 4A-C.

4. Advokatudgifter for sagens behandling forud for ankenævns sagen

Klagers advokat gør gældende, at Frida Forsikring A/S bør erstatte klagers udgifter til advokat i henhold til forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3. Følgende fremgår af bestemmelsen i forsikringsaftaleloven: *'Den sikrede kan i forbindelse med udenretlig fremsættelse og opgørelse af krav mod selskabet kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet. Ved ansvarsforsikring finder 1. pkt. tilsvarende anvendelse med hensyn til den skadelidtes erstatningskrav mod selskabet.'*

Det er vores opfattelse, at advokatbistanden ikke har været nødvendig. Forsikringen dækker af den grund ikke klagers udgifter til advokat."

Klagernes advokat har i brev af 17/6 2021 til nævnet bl.a. bemærket:

"2.1 Skade ...03, Gulvafløb

Domus Forsikrings svar er på dette punkt selvmodsigende: mener Domus Forsikring, at forholdet er korrekt beskrevet i noten, eller mener Domus Forsikring, at forholdet har udviklet sig siden tilstandsrapporten til nu at være en K3?

Forholdet burde, således som det er beskrevet i noten, have haft karakteren K3 allerede i 2014.

Det fastholdes, at klagerne har påvist, at der er en dækningsberettiget skade, og denne ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, jf. det i klagen anførte.

Hvis Domus Forsikring mener, at forholdet ikke var til stede på indtegningsstidspunktet, må Domus Forsikring føre bevis herfor, da der er tale om en dækningsundtagelse (bilag 2, pkt. 5, H.), som forsikringsselskabet har bevisbyrden for er opfyldt. Det bestrides, at Domus Forsikring har løftet denne bevisbyrde.

I forhold til at skaden først opdages 6 år efter, så beror det på den vel næppe usædvanlige omstændighed, at klagerne ikke har undersøgt deres kloak afløb nærmere, idet de – som ikkesagkyn-dige – er gået ud fra, at der ikke var problemer med dette, jf. tilstandsrapportens karakter K1.

Det var derfor først, da en sagkyndig – [entreprenør] – undersøgte badeværelset, at det blev konstateret, at gulvafløbet var fejlkonstrueret.

2.2 Skade ...61, Fliser og evt. manglende vådrumsmembran og vådrumsgips samt fugt a. Konstruktionen af brusenichen i kælderen

Domus Forsikrings svar er på dette punkt udtryk for én lang stråmandsdiskussion:

Først argumenterer Domus Forsikring for, at ulovlighedsdækningen ikke kan anvendes – det er ikke gjort gældende af klager.

Derefter argumenterer Domus Forsikring for, at *'klager heller ikke har dokumenteret, at den registrerede skimmelvækst påvirker indeklimaet i beboelsesrummene'* – det er heller ikke gjort gældende af klager.

Herefter argumenterer Domus Forsikring for, at *'klager ikke har løftet bevisbyrden for, at nedbrydningen samt skimmelsvampen bag væggen har været stede på tidspunktet for overtagelse af ejendommen'* – det er heller ikke gjort gældende af klager.

Det eneste, som Domus Forsikring underligt nok ikke forholder sig til, er det, som klagerne faktisk gør gældende: at væggen i brusenichen er fejlkonstrueret, da den ikke vådrumssikret, og da der ikke er anvendt tilstrækkeligt med fliser på væggen. Det er en fejlkonstruktion, der medfører en nærliggende risiko for skade, og som med al sandsynlighed er årsag til den konstaterede nedbrydning af væggen.

Hvis Domus Forsikring mener, at fejlkonstruktionen – som utvivlsomt var til stede, da klagerne overtog ejendommen – ikke er årsag til de konstaterede skader (som er helt plausible følger af forholdet) så må de føre bevis for dette.

Domus Forsikring er naturligvis meget velkomne til – igen – at inspicere forholdene i badeværelset herunder væggen, og de vil i så fald kunne konstatere, at væggen på den anden side af døren til

badeværelset, jf. bilag 12, som altså ikke ligger lige op ad brusenichen, ikke er nedbrudt, hvilket taler kraftigt for, at Domus Forsikrings teorier om de alternative skadeårsager næppe er korrekte.

Uanset hvad Domus Forsikring kommer frem til, vil det dog ikke ændre ved, at manglende vådrumssikring i en bruseniche udgør en nærliggende risiko for skade og derfor er dækningsberettiget på ejerskifteforsikringen.

b. Fugtproblemer i resten af kælderens

Jeg noterer mig også for dette forhold, at Domus Forsikring ikke forholder sig til, hvad det er, at klagerne gør gældende: At forsatsvæggene er fejlkonstruerede, hvilket er årsag til skaden på disse.

Det synes svært at se, at en fejlkonstruktion med deraf følgende påviselig skade ikke skulle opfylde ejerskifteforsikringens skadebegreb.

2.3 Advokatomkostninger for sagens behandling forud for Ankenævnsagen

Jeg vil overlade det til Ankenævnet at vurdere, hvorvidt Domus Forsikrings sagsbehandling forud for indbringelsen af sagen for Ankenævnet, var af en sådan beskaffenhed, at det hverken var rimeligt eller nødvendigt, at klagerne antog advokatbistand til sagen."

Selskabet har i brev af 5/7 2021 til nævnet bl.a. bemærket:

"Med hensyn til pkt. 2.2a fremhåber klagers advokat, at det eneste der anmeldes er, at væggen i brusenichen er fejlkonstrueret, da den ikke er vådrumssikret, og der ikke er anvendt tilstrækkelig med fliser på væggen.

Som nævnt i vores tidligere besvarelser, er det alene skadebegrebet, som der kan tages i betragtning i forbindelse med vurdering af dækning, da badeværelset ikke er en del af beboelsen. Ulovlighedsdækningen kan derfor ikke komme i betragtning i den forbindelse.

Klager anmelder først næsten 6 år efter overtagelsen, at der er konstateret skader ved væggen.

Taksatoren oplyser, at væggen formentlig er sikret mod vandindtrængning ved benyttelse af vådrumsmaling og filt, da der ellers ville have været tale om skader i væggen på et langt tidligere tidspunkt end 6 år efter overtagelsen.

Vi fastholder derfor, at klager ikke har dokumenteret, at skaden har været til stede ved overtagelsen og forholdet i øvrigt ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4a-c."

I mail af 6/7 2021 fra klagerens advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"Til indklagedes seneste indlæg skal blot bemærkes, at vådrumsmaling og filt ikke på nogen måde udgør en fagligt forsvarlig vådrumssikring samt, at indklagede ikke kan lægge til grund, at skaderne i væggen først begyndte at opstå 6 år efter overtagelsen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos. Af notat af 24/8 2020 fra fugtteknik-firma rekvireret af klagerne fremgår bl.a.:

"Skade: Gennemgang af fugtkonditionerne i kælderen

...

Vi har dags dato tjekket alle væggene og gulvet i kælderen, og kunne konkludere at der er fugt i ca. 80/90 % af alle forsatsvæggene, og variere fra 40 cm til 1,1 m oppe i væggene.

De af forsatsvæggene som er opfugtede/våde er markeret med rødt på vedhæftede skitse. Betongulvet er så vådt at epoxyen slipper betonlaget – se vedhæftede billeder.

Udover de opfugtede/våde forsatsvægge er de synlige vægge især ydervæggene vandmættede oppe i ca. 1,2 m.

På toilettet er der tilsyneladende ingen vådrumsgips, og vi kunne efter der blev fjernet gips lokalt i bunden langs ydervæggen se synlige tegn på skimmelvækst på træforskallingen bag gipsen.

Helt generelt er der et problem med opstigende/indtrængende grundfugt i hele kælderen, og i den forbindelse bør man i forbindelse med en eventuel renovering fjerne alt organisk langs væggene, og afslibe epoxyen.

Herefter hvis der skal isoleres langs ydervæggene bør det ske udvendig fra, og eventuelt etablering af dræn omkring huset.

...

[Fototekster:]

Beton gulvene i kælderen ligger imellem 135-165 digits. Målingen her ligger på 162 digits – se eventuelt skala for digits i bunden af rapporten her.

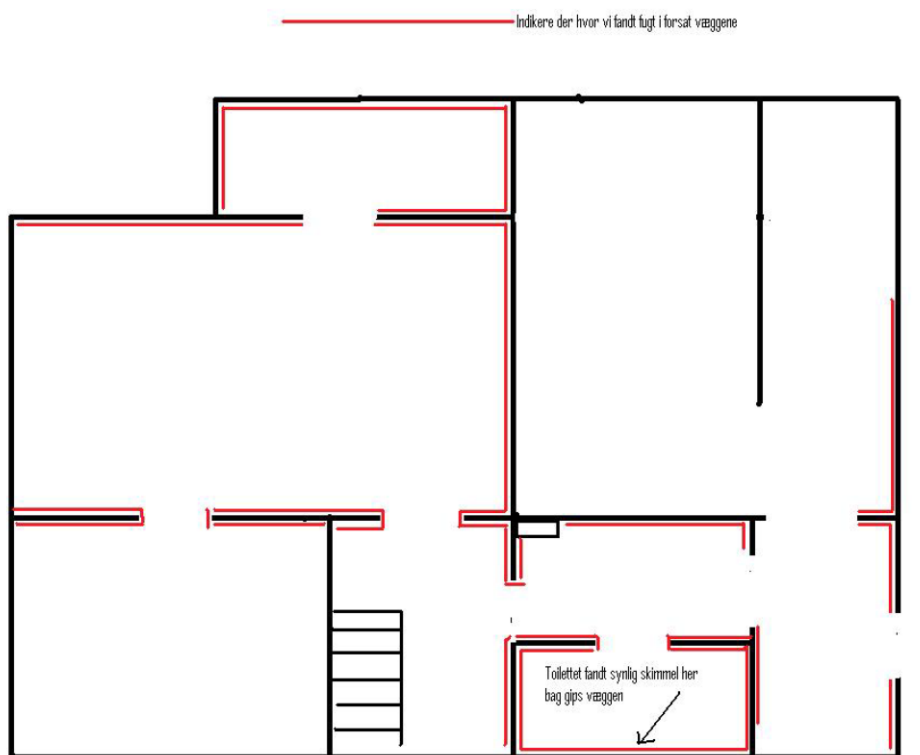
141 digits under den afskallede epoxy.

Forsatsvæggen udført i gips er vandmættet i bunden.

138 digits målt på de af væggene hvor der ikke er forsatsvægge.

I gangen ud mod toilettet er opfugtningen i væggen synligt våd.

Skimmel på forskallingen bag forsatsvæggen på toilettet.



I "Rapport vedr. fejl og mangler i kælder" af 2/9 2020 udarbejdet af entreprenør hedder det bl.a.:

"I forlængelse af besigtigelse fremsendes hermed kort rapport hvor observerede fejl og mangler er oplistet. Der blev kun foretaget destruktivt indgreb i væggen under vasken i badeværelset. Der må forventes flere skader hvis der foretages yderligere undersøgelser.

Generelt fremstår det udførte arbejde i kælderen mangelfuldt og absolut ikke håndværksmæssigt korrekt.

Kloak og vådrumssikring:

Gulvafløb på badeværelse er overstøbt og tydeligt utæt. Der er anvendt tom-rør som afløbsrør. Tilløb fra håndvasken er hugget ind i overstøbningen.

Der er ikke fliser i hele vådzonen hvilket sandsynligvis er medvirkende til nedbrydning af vægkonstruktion."

Selskabets besigtigelseskonsulent har i byggetekniske rapporter af 26/10 2020 bl.a. anført:

"2. Hvad er forholdets årsag og omfang?

...

I baderum i kælder hvor gulvafløb er placeret kan ses at der er en betonkant mellem afløbsskål og forhøjelses rammer (3). Afløbsskål vurderes til at være udført i støbejern og rist og rammer er ikke centreret over afløbsskål. Man kan desuden se at afløb fra håndvask er ført halvt i gulvet (2) og tilsluttet i betonkant i gulvafløb (3). Håndvask er forsynet med en pungvandlås? (5) Derudover har

man tilsluttet et tomrør i gulvafløbet som formodes at være til overløb fra sikkerhedsventil i gulv i baderum og op anden side af baderum ført videre i 50 mm afløb. Gasfyret er placeret i kælderlokale ved trappe.

Gulvafløb er ulovligt, ligesom afløbstilslutning fra håndvask og tomrør som modtager afløb fra et andet rum. Toilet i kælder er oplyst til at være renoveret i tilstandsrapport.

...

3. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet?

Gulvafløbet er nævnt i tilstandsrapport, og samtidig oplyst at åbning ved rør i gulvafløb.

En udbedring vil være at optage gulvfliser, udskiftning af gulvafløb samt vandlås i gulvet, opsætning af nyt gulvafløb samt etablering af grenstyk for tilslutning afløb til håndvask hvor der på dette afløb kan monteres en vandlås beregnet til overløb fra sikkerhedsventil og kondens afløb.

...

2. Hvad er forholdets årsag og omfang?

...

I baderum i kælder kan man se at vandinstallation til håndvask er med pexrør, det vides ikke hvor samlinger til brusearmatur er sket i baderum. Hvordan cisterne til væghængt toilet er tilsluttet, kan ikke ses. Det samme gælder for brusearmatur. Ved koldvandsmåler kan man se at rør materiale er galvaniseret rør og rørforbindelse er ført i rørkasser med skjulte samlinger hvilket ikke er lovligt.

I stort kælderrum kan man se at maling af kældergulv bobler op og skaller af flere steder. Jeg vil formodet at der er anvendt epoxy maling som ikke er åndbart og derved vil grundfugt trække igennem maling hvorefter maling bobler op og falder. Med hensyn til træpanel kan her også være tale om det samme problem idet maling på træpanel ikke er åndbart og træet smuldre på et tidspunkt. Der er opsat varmepumpe i kælder.

[Fugtteknikfirma] har målt grundfugt betongulvet og udover de opfugtede/våde forsatsvægge er de synlige vægge især ydervæggene vandmættede oppe i ca. 1,2 m.

...

3. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet?

Vandinstallation

Vandinstallation i baderum i kælder vil blive bortlagt når man skal lovliggøre baderum. Herved kan man se samlinger og ændring vandinstallation så denne bliver lovlig. Med hensyn til at man har pakket den gamle rørinstallation ind i rørkasser skal rørkasser nedtages og herved vil den galvaniseret rørinstallation blive lovligt. Galvaniseret rørinstallation kom først.

Hvor meget der skal ændres af vandinstallation, må man tage stilling til når baderum i kælder er ryddet og rørkasser er fjernet for lovliggørelse af vandinstallation uden for baderum i kælder. Forundersøgelser kan ... udføre.

Fugt

[Fugtteknikfirma] er kommet med en løsningsforslag dog uden en pris.

Helt generelt er der et problem med opstigende/indtrængende grundfugt i hele kælderen, og i den forbindelse bør man i forbindelse med en eventuel renovering fjerne alt organisk langs væg-

gene, og afslibe epoxyen. Herefter hvis der skal isoleres langs ydervæggene bør det ske udvendig fra, og eventuelt etablering af dræn omkring huset.

En formodet pris 80-100.000,00 kr.

...

2. Hvad er forholdets årsag og omfang?

...

I baderum i kælder er der på bagvæg opsat fliser for gulv til loft. På sidevæg ud til kældergang har man er der opsat 3 rækker fliser fra gulv til loft ca. 30 cm. På modsat side hvor håndvask er opsat er ingen vægfliser monteret. (1). Der kan ses flere revner i gulvet samt ved klinker som bruges som fodklinker. (3). Det vurderes at der ikke er anvendt vådrumsgips og vådrumsmembran.

1. Gul pil = Brusearmatur – rød pil = væg uden fliser

2. Rød pil = manglende vådrumssikring.

...

6. Rød pil = opfugtning af væg til kældergang

3. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet?

Udbedring af baderum i kælder vil være at nedrive og genopbygge baderum til lovregler i BR. Det vil betyde at vand, afløbs og andre installationer skal lovliggøres."

Selskabet har i mail af 30/11 2020 til klagerne bl.a. anført:

"Skade ...03, Badeværelse kælder

...

Dækningen omfatter: Afløbstilslutning fra håndvask og tomrør som modtager afløb fra et andet rum.

Udbedring: Etablering af grenstyk for tilslutning af afløb til håndvask hvor der på dette afløb kan monteres en vandlås beregnet til overløb fra sikkerhedsventil og kondens afløb. Ved gasfyret monteres en kondenspumpe som bortleder kondensvand og vand fra overløb til sikkerhedsventil.

Vi dækker ikke: Udskift af gulvafløb, da dette jf. nedenstående udklip, er nævnt i tilstandsrapporten og derfor undtaget for dækning.

...

Skade ...61, Fliser og evt. manglende vådrumsmembran og vådrumsgips samt fugt

...

Da det omhandlende badeværelse dels ikke er godkendt og registreret i BBR samt det i øvrigt befinder sig i en kælder som ikke er godkendt til beboelse, så opfylder dette ikke betingelserne for dækning jf. ovenstående punkt i forsikringsbetingelserne, da det omhandlende rum ikke befinder sig i selve beboelsen, men i en kælder som ikke er godkendt til beboelse. Vi kan derfor ikke hjælpe med en erstatning i forhold til eventuelle ulovlige bygningsindretninger.

I forhold til den fugt der opleves, der gør vi ligeledes opmærksom på nedenstående anmærkninger i tilstandsrapporten:

...

Jf. ovenstående, er der i selve anmærkningerne i tilstandsrapporten, samt under OBS-punkterne i denne, gjort opmærksom på diverse forhold omkring fugt i kælderen. I en kælder af samme alder

og konstruktion som din, vil der altid være en risiko for fugt og skimmel skader ved opstigende og indtrængende grundfugt, som følge af datidens byggeskik ved opførelsen af kælderen.

[Fugttechnikfirmas] løsningsforslag til dette, er jf. deres rapport en evt. isolering af ydervægge eller en etablering af dræn. Yderligere isolering af kælderydervægge fra ca. 1902, er en forbedring som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, ligesom evt. etablering af dræn, ligeledes er undtaget for ejerskifteforsikringen jf. diverse kendelser fra Ankenævnet for forsikring.

Vi er derfor af den opfattelse at det nævnte forhold, ikke opfylder selve skadebegrebet for ejerskifteforsikringen jf. pkt. 4 A-C., da det bl.a. ikke adskiller sig nævneværdigt fra kældre af samme alder og konstruktion som din."

Af rapporter af 5/1 2021 fra ingeniørfirma rekvireret af fugttechnikfirma fremgår bl.a.:

"Vedr.: Indleveret prøve til mikrobiologisk analyse

Vi har den 5. januar modtaget 1 stk. prøve til mikroskopisk undersøgelse. Denne undersøgelse bygger alene på en laboratorieundersøgelse af det indleverede prøvemateriale. Rapporten udtaler sig udelukkende om prøvematerialets tilstand, og vil derfor ikke beskrive den samlede destruktionskade på ejendommen.

Prøven er udtaget fra spånplade og lægte i forsatsvæg i kælderplan i ejendommen ...

Resultat

Prøven viste angreb af råd og forekomst af skimmelsvampe.

Reparation

Skaden anbefales repareret i henhold til de retningslinier, der er angivet i vedlagte '*Udbedring af skader efter svampeangreb.*'

Forsikring

Skaden er efter vores skøn en rådskafe ifølge Definitionen af svamp og råd af 20. november 2000.

...

Vedr.: Laboratorieanalyse Mycometer-surface

...

Mycometer-surface angiver mængden af skimmelsvampebiomasse på en overflade baseret på enzymaktivitet. Enzymet findes i både mycelium (væv) og sporer i svampe.

...

Prøve			Prøvested		Kvantificering af svampebiomasse		
Prøve nr.	Afrensning		Rum	Bygningsdel	Værdi		
	Før	Efter			≤ 25	26-450	> 450
P1.	X		536	Kælder	Bag forsatsvæg, gips		X
P2.	X		108	Kælder	Bag forsatsvæg, gips	X	
P3.	X		350	Kælder	Bag forsatsvæg, gips	X	

Tabel. Kvantitativ analyse af skimmelsvampe på overflader."

I notat af 5/1 2021 fra fugtteknikfirma hedder det bl.a.:

"Skade: Udtaget Mycometer test bag forsats væggene i kælderen

...

I forbindelse med besigtigelse d. 05-01-2021 blev der udtaget 3 stk. Mycometer test, og yderligere en træ prøve af træ konstruktionerne (celotexplader/lægter) bag forsatsvæggene via samme hul hvor Mycometer testene blev udtaget.

Prøve 1 som også er anvist på vedhæftet skitse indikere massiv vækst af skimmel, og prøve 3 er lige i underkanten af massiv vækst. Prøve 2 ligger i gråzonen i et mere moderat niveau.

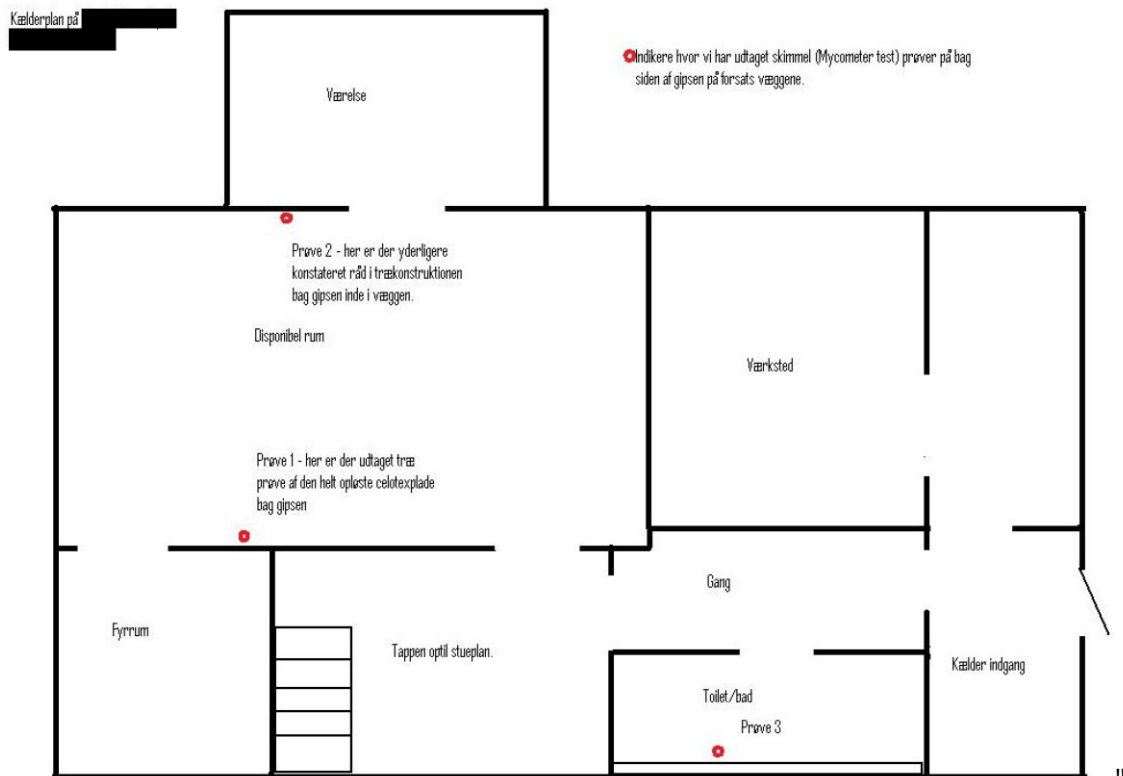
Prøvematerialet af som er udtaget bag forsatsvæggen via det udboret hul viste iflg. resultatet råd kombineret med skimmelforekomst – se prøvesvar fra [ingeniørfirma].

Prøverne er taget i områder hvor vi et markant forhøjet fugtniveau i gipsen på forsatsvæggene, og ved tidligere besigtigelse udført d. 28-08-2020 kunne vi konstatere at der er et forhøjet fugtniveau i over halvdelen af forsatsvæggene i kælderen, og som er markeret på dengang fremsendt skitse.

Som det fremgår af tidligere fremsendt rapport (28-08-2020) er der tale om opstigende indtrængende grundfugt, og dette gælder også selve betongulvet, som også er nævnt i tidligere fremsendt rapport.

Set i lyset af ovennævnte udtaget prøver skønner vi at det resultat der er analyseret vil være at finde i de øvrige forsatsvægge med et forhøjet fugtniveau.

I den forbindelse er det efter vores skøn stor risiko for et dårligt indeklimaet i kælderen, og dette ville kunne påvirke helbredet i en negativ retning ved længerevarende ophold i kælderen.



Klagernes advokat har i mail af 6/4 2021 til selskabet bl.a. anført:

"Skade ...03, Gulvafløb

...

Problemet med gulvafløbet er, at det modtager vand ovenfra fra brusenichen og ikke alene fra tilsluttede afløb fra f.eks. en vaskemaskine. Når badeværelset i kælderen bliver anvendt, tilføres der store mængder vand gennem risten og dermed direkte ned over overstøbningen. Da overstøbningen er utæt, trænger der store mængder vand ud i/under gulvet, hvilket opfugter bygningsdele omkring afløbet. Havde brusenichen ikke været der, ville der alene blive tilført afløbet vand gennem sideledninger, som er tilsluttet under overstøbningen. I sådan tilfælde ville overstøbningen give begrænset eller ingen opfugtning af omkringliggende bygningsdele, da fugtpåvirkningen alene ville ske indirekte via vægevirkning og ikke direkte, som det aktuelt er tilfældet.

Noten i tilstandsrapporten er derfor ikke retvisende, når afløbet står i en brusekabine, da noten alene omtaler risikoen for vægevirkning, men ikke risikoen ved den direkte vandpåvirkning. Det er derfor ikke korrekt, når jeres skadebehandler angiver, at de faktiske omstændigheder *'er stort set lig med den tekst som er indsat i tilstandsrapporten fra den byggesagkyndige.'*

Hvis en note i en tilstandsrapport skal medføre, at der ikke er dækning for et forhold, som har fået en så åbenbart forkert karakter i tilstandsrapporten, som det er tilfældet her, så må det kræve, at noten meget præcist beskriver problemstillingen, således lægmand trods den forkerte karakter ikke er i tvivl om risikoen. Det er ikke tilfældet i denne sag, og forholdet er derfor dækket på ejerskifteforsikringen uanset den anførte note.

Skade 67861, Fliser og evt. manglende vådrumsmembran og vådrumsgips samt fugt

Vedrørende badeværelset i kælderen

...

Henset til de påviste omfattende skader, der kan henføres til 'fysiske forhold ved bygningerne' – i denne konkrete sag brusenichens uhensigtsmæssige konstruktion – så kan der næppe herske tvivl om, at der på overtagelsestidspunktet var en 'nærliggende risiko for skader' pga. denne konstruktion. Det er muligt, at skaderne ikke var der på overtagelsestidspunktet, men de 'fysiske forhold ved bygningerne' var der utvivlsomt. Forholdet er derfor dækket på ejerskifteforsikringen.

Vedrørende den øvrige fugt i kælderen

Det er korrekt, at huset blev opført i 1902, men forsatsvæggene er monteret meget senere. Havde forsatsvæggene været monteret håndværksmæssigt korrekt, var fugtproblemerne aldrig opstået. Det er med andre ord ikke 'normalt', at en forsatsvæg medfører fugtproblemer – det sker kun, hvis den er monteret på en håndværksmæssig ukorrekt måde. F.eks. burde der ikke have været anvendt træfiberplader men ren gips, og skelettet til forsatsvæggene burde have været udført i stål og ikke i træ.

Jeg bemærker, at der ikke alene er tale om et (omfattende) skimmelangreb men også, at hele træskelettet til forsatsvæggene er rådnet væk.

Igen er der tale om fysiske forhold ved bygningen, som medfører nærliggende risiko for skade og/eller nedsætter værdien i forhold til tilsvarende intakte bygninger, hvor forsatsvæggene er korrekt udført."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

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

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

H Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

...

21. Udvidede dækning

Alle restperiodeforsikringen for ejerskiftes øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet restperiodeforsikring for ejerskifte. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Du kan se, om du har valgt den udvidede dækning på din police.

Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 250.000 kr. før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for udslip (punkt I). Maksimumbeløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af de udvidede dækninger.

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlig bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser)."

Ankenævnet for Forsikring

20.

96830

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1902 og er overtaget af klagerne den 1/12 2014. Ejendommen har kælder, hvor der blandt andet er udført forsatsvægge og etableret bad/toilet. Kælderen er ikke godkendt til beboelse.

Klagen angår 3 skadeforhold i kælderen vedrørende gulvafløb, bruseniche og kældervægge. Klagerne har krævet dækning for advokatombudsninger på 15.000 kr. inklusive moms.

Nævnet bemærker, at klagerne har tegnet udvidet ejerskifteforsikring, der blandt andet dækker "ulovlige bygningsindretninger i beboelsen". Nævnet finder, at eventuelle ulovlige bygningsindretninger, der måtte forefindes i kælderen, ikke er omfattet af denne udvidede dækning, da kælderen ikke er godkendt til beboelse og derfor ikke udgør en del af "beboelsen", jf. forsikringsbetingelserne. Nævnet henviser til sag 95579. Nævnet vil herefter alene vurdere de anmeldte skadeforhold efter forsikringens basisdækning.

Gulvafløb

Af rapport af 2/9 2020 udarbejdet af klagerens entreprenør fremgår det, at gulvafløbet i badeværelset i kælderen er overstøbt og tydeligt utæt. Der er anvendt tomrør som afløbsrør, og tilløbet fra håndvasken er hugget ind i overstøbningen.

Selskabets besigtigelseskonsulent har i rapport af 26/10 2020 anført, at der er en betonkant mellem afløbsskål af støbejern og forhøjelsesrammer. Rist og rammer er ikke centreret over afløbsskålen. Afløbet fra håndvask er ført halvt i gulvet og er tilsluttet ved betonkant i gulvafløbet. Derudover har man tilsluttet et tomrør i gulvafløbet, der formodes at være til overløb. Gulvafløbet er ulovligt, ligesom afløbstilslutningen fra håndvask og tomrør, som modtager afløb fra et andet rum.

I tilstandsrapportens punkt 6.4 er det med karakteren K1 anmærket, at "Der er fri betonkant og åbning ved rør i gulvafløb i vaske-/baderum i kælder. Note: Når gulvafløbet ikke har fuld tæthed

mod betonlaget, er der risiko for vægevirkning, der kan trække fugten ud i de underliggende konstruktioner."

Selskabet har tilbudt dækning for udbedring af afløbstilslutning fra håndvask og tomrør, som modtager afløb fra et andet rum. Selskabet har afvist at dække en udskiftning af gulvafløbet med henvisning til, at skaden er beskrevet i tilstandsrapportens punkt 6.4.

Klagerne har anført, at gulvafløbet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, da det burde have fået karakteren K3. Desuden er problemet med gulvafløbet ikke "vægevirkning", som anført i noten, men at der ledes store mængder vand fra brusenichen direkte ned over overstøbningen, som er utæt. Det endelige omfang af eventuelle følgeskader kan først konstateres ved ophugning af gulvet.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 5B fremgår det, at forsikringen ikke dækker "Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten ..., medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort, at den anmeldte skade vedrørende gulvafløbet må anses for klart forkert beskrevet i tilstandsrapportens punkt 6.4. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for udskiftning af gulvafløbet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerne i tilstandsrapportens punkt 6.4 oplyses om, at der er fri betonkant og åbning ved rør i gulvafløbet, og at gulvafløbet ikke har fuld tæthed, hvilket giver risiko for fugtudtrækning. Klagerne har på den baggrund haft mulighed for at tage i betragtning, at det efter overtagelsen kan vise sig nødvendigt at reparere eller udskifte gulvafløbet.

Nævnet bemærker, at klagerne ikke har bevist, at utætheder ved gulvafløbet har givet anledning til følgeskader på de omkringliggende konstruktioner. Under disse omstændigheder er det ikke godtgjort, at skadens omfang og betydning i den konkrete situation er klart forkert beskrevet med karakteren K1.

Kældervægge

Af notat af 24/8 2020 fra fugtteknikfirmaet fremgår det, at der blev målt fugt i ca. 80/90 % af alle forsatsvægge i kælderen op til 40-110 cm. Herudover er de synlige vægge, især ydervæggene, vandmættede op til ca. 120 cm. Betongulvet er så vådt, at epoxyen slipper betonlaget. Helt generelt er der et problem med opstigende/indtrængende grundfugt i hele kælderen, og man bør i forbindelse med en eventuel renovering fjerne alt organisk langs væggene og afslibe epoxyen. Hvis der herefter skal isoleres langs ydervæggene, bør det ske udvendigt fra og eventuelt ved etablering af dræn omkring huset.

Selskabets besigtigelseskonsulent har i rapport af 26/10 2020 anført, at man i det store kælderum kan se, at malingen på kældergulv bobler op og skaller af flere steder. Konsulenten vurderer, at der er anvendt epoxymaling, som ikke er åndbar, og derved vil grundfugt trække igennem malingen, hvorefter malingen bobler op og falder af. Med hensyn til træpaneler kan der være tale om det samme problem, idet malingen på træpaneler ikke er åndbar, og træet smuldrer på et tidspunkt. Der er opsat varmepumpe i kælderen.

Af rapport af 5/1 2021 fra fugtteknikfirmaet og rapport med prøvesvar fra et ingeniørfirma fremgår det, at der er udtaget tre skimmelprøver og en træprøve bag gipsforsatsvægge i områder, hvor der tidligere er målt et markant forhøjet fugtniveau i gipsen. Skimmelprøverne indikerer henholdsvis "massiv vækst af skimmel" (prøve 1), "lige i underkanten af massiv vækst af skimmel" (prøve 3) og "et resultat i gråzonen i et mere moderat niveau" (prøve 2). Træprøvematerialet, som var udtaget fra spånplade og lægte i forsatsvæggen, viste angreb af råd og forekomst af skimmelsvampe. Det anføres, at der er tale om opstigende, indtrængende grundfugt – også i betongulvet. Fugtteknikfirmaet skønner, at analyseresultaterne fra prøverne vil være tilsvarende at finde i de øvrige forsatsvægge med et forhøjet fugtniveau. Der skønnes at være

stor risiko for et dårligt indeklima, som kan påvirke helbredet i negativ retning ved længerevarende ophold i kælderen.

Klagerne har anført, at forsatsvæggene formentlig er opsat i 2003 henset til materialefund bag forsatsvæggene. De har anført, at forsatsvæggene er monteret håndværksmæssigt ukorrekt, idet der ikke burde have været anvendt træfiberplader og gips, men uorganisk materiale. Skellet til forsatsvæggene burde have været udført i stål og ikke træ. Disse forhold ved de relativt nye forsatsvægge er skyld i, at der er opstået råd og skimmelsvamp i uacceptabelt omfang.

Selskabet har anført, at de anmeldte forhold ikke opfylder forsikringens skadebegreb. Selskabet har anført, at problemer med fugt i en ældre kælder er helt normalt og ikke i sig selv er en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har videre anført, at klagerne ikke har dokumenteret, at den konstaterede skimmelsvamp påvirker indeklimaet, eller bevist, at skimlen eller nedbrydningen har været til stede på overtagelsestidspunktet.

Nævnet bemærker, at kældre fra 1902 almindeligvis ikke er fugtsikrede. Det er derfor sædvanligt, at der forekommer indtrængende grundfugt i kælderen. Dette udgør i sig selv ikke en skade i henhold til ejerskifteforsikringens betingelser.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet imidlertid, at klagerne har bevist, at der er forhold ved kældrens vægge, som udgør en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det efter det oplyste og ud fra en samlet vurdering må anses for godtgjort, at der ved kældrens ydervægge er opsat forsatsvægge, som indeholder organisk materiale, og at det må lægges til grund, at de opsatte forsatsvægge i organisk materiale i betydelig grad er opfugtede og har medvirket til en markant forøgelse af omfanget af fugt i den allerede fugtige kælder, eftersom der er sket ophobning af fugt i og bag forsatsvæggene.

Nævnet har herunder videre lagt vægt på, at det ved prøveudtagningen er sandsynliggjort, at der forekommer nedbrudsskader i forsatsvæggene.

Nævnet har tillige lagt vægt på, at forsatsvæggene efter det oplyste blev opsat på et tidspunkt, hvor det var almindeligt kendt, at det ikke var forsvarligt at opsætte forsatsvægge af organisk materiale mod ydervægge.

Nævnet pålægger derfor selskabet at dække en bortskaffelse af forsatsvæggene ved ydervæggene og en efterfølgende overfladebehandling af de rå kælderydervægge, herunder med re-etablering af eventuelle elektriske installationer og radiatorer samt rørføring til radiatorer.

Toilet- og baderum

Nævnet bemærker, at en eventuel forsatsvæg langs ydervæggen i toilet- og baderummet er omfattet af den ovenanførte dækning.

Hvad angår badeværelsets indervægge bemærker nævnet, at det af notat af 24/8 2020 fra et fugtteknikfirma rekvireret af klagerne fremgår, at der på toilettet i kælderen tilsyneladende ikke er vådrumsgips. Efter at der lokalt blev fjernet gips i bunden langs ydervæggen, kunne der ses synlige tegn på skimmelvækst på træforskallingen bag gipsen. Af rapport af 2/9 2020 fra klagerens entreprenør fremgår det, at der ikke er fliser i hele vådzonen, hvilket sandsynligvis er medvirkende til nedbrydning af vægkonstruktionen.

Selskabets besigtigelseskonsulent har i rapport af 26/10 2020 anført, at der i baderum i kælder på bagvæg er opsat fliser fra gulv til loft. På sidevæg ud til kældergang er der opsat 3 rækker fliser fra gulv til loft ca. 30 cm. På den modsatte side, hvor håndvask er opsat, er der ingen vægfliser monteret. Der kan ses flere revner i gulvet samt ved klinker, som bruges som fodklinker. Det vurderes, at der ikke er anvendt vådrumsgips og vådrumsmembran.

Klagerne har anført, at der er tale om en forkert konstruktion af brusenichen, hvor der mangler vådrumssikring i form af vådrumsmembran, vådrumsgips og fliser, og at vand som følge heraf

er trængt igennem vægkonstruktionen, som er ved at gå i opløsning ud for brusenichen. Hele området omkring badeværelset er fugtigt, og badeværelsets forfald er sket løbende siden overtagelsen. Klagerne har anført, at konstruktionen udgjorde en nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. Klagerne har fremlagt fotos.

Selskabet har anført, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet i 2014 – 6 år før skadeanmeldelsen – var nedbrydning eller skimmelsvamp i badeværelset. De konstaterede fugtproblemer kan lige så godt skyldes fugtoptrængen fra gulve og vægge på grund af ejendommens almindelige konstruktion, de konstaterede revner i gulvfliser og fodklinker samt det manglende rumaftræk fra badeværelset, som er beskrevet i tilstandsrapportens punkt 6.7. Selskabet har også anført, at taksator har oplyst, at badeværelsesvæggen formentlig er sikret mod vandindtrængen ved benyttelse af vådrumsmaling og filt, da der ellers ville være kommet skader i væggen på et langt tidligere tidspunkt end 6 år efter overtagelsen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade ved brusenichen i kælderbadeværelset. Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det forhold, at brusenichen efter det oplyste er udført uden vådrumsmembran, vådrumsgips og fliser overalt på vægflader, ikke i sig selv fører til, at forsikringens skadebegreb er opfyldt. Nævnet lægger til grund, at der ved anvendelse af andre materialevalg også kan udføres vådrumssikring, som er tilstrækkelig til, at der ikke foreligger en nærliggende risiko for skade på de omkringliggende vægkonstruktioner.

Nævnet har videre lagt vægt på, at skaden først er anmeldt til selskabet 6 år efter overtagelsestidspunktet.

Nævnet har også lagt vægt på, at der af besigtigelseskonsulenten er konstateret revner i gulvfliser og fodklinker, og at det fremgår af sagen, at kælderen – der er fra 1902 – har et generelt

Ankenævnet for Forsikring

26.

96830

problem med fugtindtrængen ved gulv og vægge. På klagernes fotos, jf. bilag 12, ses nedbrydningsskader og misfarvninger at vedrøre det allernederste af væggen mod gang og det nederste stykke af dørkarmen ved døren til badeværelset. Nævnet finder det ikke bevist, at disse nedbrydningsskader og misfarvninger kan henføres til dækningsberettigende, mangelfulde forhold ved brusenichens konstruktion på overtagelsestidspunktet.

Advokatomkostninger

Klagerne har anført, at deres advokat forud for sagens indbringelse for nævnet har brugt 6 timer på sagen svarende til 15.000 kr. inklusive moms, som klagerne er faktureret for.

Henset til sagens udfald finder nævnet, at selskabet skal dække klagernes udgifter til advokat, da disse udgifter må anses for nødvendige i relation til en dækningsberettigende skade, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet pålægger selskabet at dække en bortskaffelse af forsatsvægge opsat ved kælderens ydervægge – herunder i baderummet – og en efterfølgende overfladebehandling af de rå kælderydervægge, herunder med reetablering af eventuelle elektriske installationer og radiatorer samt rørføring til radiatorerne. Selskabet skal til klagerne betale 15.000. kr. til dækning af advokatomkostninger.

Klagerne får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

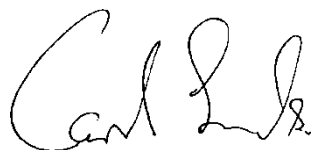
Ankenævnet *for* Forsikring

27.

96830

Peter Thønnings

Udskriftens rigtighed bekræftes

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Carsten Sennels', written in a cursive style.

Carsten Sennels