

Ankenævnet for Forsikring

Den 16. februar 2022 blev i sag nr. 97280:

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 udvidet ejerskiftforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1900 og er overtaget af klageren den 1/10 2020. Af tilstandsrapport af 7/6 2020 fremgår bl.a.:

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: Stuehus til nedlagt landbrug
Hustype: Kan ikke beskrives generelt

Ejendommen: Ejerbolig

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1900	1	120	0	0	120	0
2	B	Staldbygning	1959	1	100	0	0	0	100
3	C	Staldbygning	1925	1	90	0	0	0	90
4	D	Maskinhus	1955	1	40	0	0	0	40
5	E	Andet	1900	1	30	0	0	0	30

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Ja Nej

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?
20 år.

1.2 I hvilken periode har du boet på ejendommen?
Hele perioden.

1.3 Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?
Hvis ja, hvilke og hvornår?
Indvendig renovering af stuer, nyt badeværelse 1990,2000 samt delvis nyt stråtag på bolig.

☒ ☐

...

5.3 Har du kendskab til, at der er helt eller delvist dræn langs husets fundament?
Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret?
Nordøst hjørne 2019.

☒ ☐

...

Ankenævnet for Forsikring

2.

97280

- 6.1 Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i gulve?
Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?
Badeværelse/soveværelse 2019. ☒ ☐
- ...
- 10.2 Har du kendskab til, at der er eller har været rørskader?
Hvis ja, hvor og hvornår?
Badeværelse 2019. ☒ ☐

Klageren har i brev af 9/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Sagen er, at vi købte hus den 14. juni 2020 med overtagelse den 1. oktober 2020. Ved overtagelsen af ejendommen igangsættes der indvendige mindre renoveringer og opfriskninger af nogle af ejendommens beboelsesrum. Det konstateres i forbindelse hermed, at flere indvendige som ydervægge fremstår opfugtede.

Forholdet omkring de opfugtede vægge gøres Dansk Boligforsikring bekendt første gang ved henvendelse pr. mail af den 1. oktober [2020]. Altså samme dag som overtagelsen finder sted og samme dag som skaden konstateres.

Den 2. oktober [2020] modtager vi mail ved ..., som beder os udfylde skema for skadesanmeldelse førend de kan behandle sagen. Da væggene i mellemtiden syntes at tørre op og problematikken fortager sig, formoder vi at der er tale om et forhold som var af forbigående karakter, hvorfor vi tænker at se tiden an, henset til at skaden syntes aftagende og ikke værende tiltagende.

Slut februar 2021 konstaterer vi at fugten begynder at være tiltagende i væggene igen, hvorfor vi indgiver skadesanmeldelse den 1. marts 2021.

Der er foretaget besigtigelse af ejendommen ved Dansk Boligforsikrings konsulent ... af 4. maj 2021, hvoraf det fremgår hvilke observationer som konsulenten har foretaget. Efter ... har forestået besigtigelse den 4. maj 2021, udføres der besigtigelsesnotat af den 5. maj 2021, som ... begrundet første afslag på dækningstilsagn med, ved ... mail af 20. april 2021.

Der pågår herefter drøftelse vedrørende dækningstilsagn med ... frem til den 7. juli 2021, hvorefter sagen er indklaget til Dansk Boligforsikrings klageafdeling. Vi har på nuværende tidspunkt ikke modtaget respons fra Dansk Boligforsikring vedr. vor klage.

Der er siden besigtigelsen ved konsulent ..., konstateret tiltagende udvikling af skader med fugtmæssige forhold, herunder særligt udvikling af skimmelsvamp flere steder i boligen.

Vi har tegnet en ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring; ovenikøbet med udvidet dækning. Vi har for denne ydelse erlagt den nette sum af ikke mindre end kr. 30.290,00 i den forventning, at vi dermed var sikret mod alle tænkelige forhold, som man som almindelig forsikringstager kunne komme ud for i.f.m. et huskøb.

...

Vores dagligdag er travl, vi har netop stiftet familie, og vi har et ophøjet ønske om at kunne koncentrere vores opmærksomhed omkring andre formål end finurligheder fra en aftalepartner, som forsøger at springe i målet.

Vi har handlet et hus i god tro og med en tilstandsrapport, der er så godt som fri for anmærkninger, men hvor det nu viser sig, at huset er behæftet med en række skjulte skader, fejl og mangler. Vi har grundlæggende ikke noget som helst ønske om et længerevarende slagsmål med Dansk Boligforsikring. Det, vi ønsker, er en fair behandling, og overholdelse af den aftale vi i fællesskab har indgået ved den gensidigt accepterede ejerskifteforsikring, således at vi hurtigst muligt kan komme videre i vores liv.

...

Vi har således anmodet Dansk Boligforsikring om at tage stilling til, hvorvidt Dansk Boligforsikring skal yde dækningstilsagn, idet vi fortsat påberåber os fuld forsikringsdækning ikke kun for så vidt angår de konstaterede skader, men ligeledes ift. udbedring og/eller lovliggørelse af de forhold som bevirker skadens opståen, opfugtning af vægge og murværk mv. Da dette øjensynligt ikke kan ske gennem frivillig erkendelse af dækningsberettigelse og opfyldelse af en aftalemæssig forpligtigelse, ser vi os således nødsaget til at overgive sagen til Ankenævnet for forsikring."

I brev af 15/10 2021 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Klagen vedrører opstigende grundfugt, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at opstigende grundfugt er almindeligt for huse fra 1900, og at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. oktober 2020. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF ...

Den 14. april 2021 anmelder klager fugt i væggene. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**. Forholdet bliver afvist, da der er tale om opstigende grundfugt, hvilket klager ikke er enig i.

Den 4. maj 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag D**.

Den 30. juni 2021 afviser DBF dækning. Korrespondance er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udbedring af fugt i væggene, som er opstået som følge af opstigende grundfugt.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. oktober 2020 var forhold ved væggene i huset, som udgjorde en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et stuehus fra 1900, som er udført tidstypisk på et fundament af syldesten. Væggene er udført som en murstensfacade med forsatsvægge indvendigt.

Besigtigelseskonsulenten gennemgår husets ydervægge, hvor klager har anmeldt forhøjede fugtniveauer. Konsulenten ser generelt høje fugtniveauer i ydervæggene i hele huset. De forhøjede fugtniveauer ses generelt på nederste halvdel af væggene.

Udvendigt konstaterer konsulenten, at fundamentet er opført på syldsten efter datidens gængse byggeskik. Derudover kan konsulenten registrere udlagte platonplader til cirka 10 cm op af murværket over jorden, som ifølge klager er udlagt af sælger.

Konsulenten konkluderer på baggrund af husets konstruktioner og de konstaterede fugtniveauer i ydervæggene, at der er tale om opstigende grundfugt. Huset er opført tidstypisk svarende til andre huse af samme alder og stand, og der er derfor ikke udført fugtsikring af ydervæggene i form af eksempelvis murpap mm.

De opsatte platonplader, som muligvis er opsat af sælger, fungerer alene som en sikring af kælderydervæggene mod fugt fra det tilstødende terræn. Platonpladerne sikrer ikke mod fugt fra undergrunden, som trænger op i fundamenterne og videre op ydervæggene.

Klager har i forbindelse med besigtigelsen fremlagt billeder af ydervægge i huset fra renoveringen af huset, som stod på lige efter overtagelsen af huset den 1. oktober 2020, og hvor klager i første omgang kontakter DBF med oplysninger om fugt i væggene. Billederne viser fugtmålinger taget med en Gann-måler, hvor det fremgår, at ydervæggene er opfugtede. Det samme gjorde sig gældende ved konsulentens besigtigelse den 4. maj 2021, og DBF er derfor ikke uenige i resultaterne af fugtmålingerne.

Klager har derudover fremlagt krav om, at selskabet skal yde fuldt dækningstilsagn med udbedring af og lovliggørelse af årsagen til fugtgennemtrængningen. I henhold til klagers forsikringsbetingelsers punkt 16.1. er ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen dækket ved ejerskifteforsikringen, såfremt ulovligheden var til stede på udførelsestidspunktet.

Klagers ejendom er opført som et stuehus med syldstensfundamenter og massive ydervægge af mursten. Konstruktionen er tidstypisk og sædvanlig for, hvordan man opførte huse i 1900. I 1900 foretog man ikke foranstaltninger mod fugtindtrængning i boligen fra jorden, da der ikke dengang var egentlige lovkrav eller offentligretlige forskrifter i øvrigt om fugtsikring af huse.

Der er tale om konstruktionsbetinget opstigende grundfugt fra husets fundamenter og ydervægge grundet datidens gængse byggeskik (da man ikke dengang udførte sikring mod grundfugt), som ikke går udover, hvad man almindeligvis må forvente af et tilsvarende hus fra 1900. På baggrund af besigtigelseskonsulentens registreringer gør DBF gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. oktober 2020 var fugtforhold ved ydervæggene og syldstensfundamenterne, som udgjorde en nævneværdig nedsættelse af bygningens brugbarhed og værdi sammenlignet med tilsvarende bygninger fra 1900 i almindelige god stand.

Da der i øvrigt ikke på opførelsestidspunktet i 1900 var krav om fugtsikring i henhold til offentligretlige forskrifter, bør klagers krav afvises."

Klageren har i brev af 12/11 2021 til nævnet bl.a. bemærket:

"1. Det ses af DBF svar på klagen, at der allerede i indledningen anføres, at klagen vedrører opstigende grundfugt, og at DBF har afvist dækning under henvisning til, at opstigende grundfugt er almindeligt for huse fra 1900, hvorfor der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens stand.

Det skal hertil bemærkes, at anmeldelsen til DBF på intet tidspunkt er givet med afsæt i opstigende grundfugt, men at der derimod er indgivet anmeldelse om skade vedr. opfugtede yder og indervægge.

Der er således ikke foretaget nogen former for destruktive undersøgelser som påviser årsagssammenhængen for de opfugtede yder og indervægge, men alene udført en visuel gennemgang af DBF konsulent ... Konsulent ... har således alene foretaget overflademæssige målinger, og ej foretaget nogen former for destruktive indgreb, hvilke har kunnet belyse årsagssammenhængen.

Det er således alene DBF, som anfører årsagssammenhængen for skaden værende opstigende grundfugt. Det skal lægges til grund, at DBF anførelse heraf sker på et udokumenteret grundlag, og at sagsbehandlingen i det hele bærer præg af manglende evne og/eller lyst til at belyse sagen tilstrækkeligt.

...

2. ...

Det fremgår af DBF konsulent ... besigtigelsesnotat (Bilag D) s. 3, afsnittet konklusion, linje 1, at *'fugt kan herved vandre op i ejendommens vægge'*, samt s. 4, afsnittet aktuelle skader, at *'Generelt opfugtet ydervægge i litra a'*, samt s. 4, afsnittet konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader, at *'Opstigende grundfugt kan trække op i væggene i litra a, med risiko for udvikling af skimmel og råd.'*

Det må således lægges til grund, med afsæt i DBF konsulent ... besigtigelsesnotat (Bilag D), at der forestår en nærliggende risiko for skader på ejendommen.

...

Det fremgår af DBF konsulent ... besigtigelsesnotat (Bilag D), s. 4, 6 afsnit, at konsulent ... til spørgsmålet om forholdet har været til stede ved overtagelse af ejendommen svarer, *'ja ejendom er overtaget juli 2020.'*

Klager skal for god ordens skyld tilføje, at ejendommen er overtaget den. 1. oktober 2020 og ikke juli 2020. Det fremgår således at forsikringspoliceen s. 3, at forsikringspoliceen er tegnet den 27. juli 2020, men på samme side midtfor, er det angivet at overtagelsesdatoen er den 1. oktober 2020.

Det må således lægges til grund, med afsæt i DBF konsulent ... besigtigelsesnotat (Bilag D), at det er godtgjort at skaden har været til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse.

Det skal således gøres gældende, at Klager har løftet beviset for, at skaden opfylder forsikringsbetingelserne 3.1 og 3.5.

3. Det er klagers opfattelse, at det må gøres gældende, at DBF som koncipist bære ansvaret for hvorledes forsikringsbetingelserne er sammensat. Herunder bærer DBF ansvaret for hvilke dokumenter, samt indholdet heraf, der gøres gældende for den indgåede forsikringsaftale.

...

Det fremgår således af tilbuddet på ejerskifteforsikring, at basisforsikringen dækker *'Udgifter til reparation af skjulte skader, som ikke er omtalt i tilstands- eller elinstallationsrapporten'*.

Det fremgår ligeledes af tilbuddet, at tilbuddet på ejerskifteforsikring ikke dækker følgende, *'forhold der er omtalt i enten tilstands- eller elinstallationsrapporten'*, *'Forhold som kan forventes i en bolig med en vis alder'* og *'Særlige undtagelser der fremgår af policen'*.

Det fremgår ligeledes af tilbuddet, at tilbuddet på ejerskifteforsikring er begrænset af følgende, *'Skader som er almindeligt forekommende på alderssvarende bygninger i normal og vedligeholdet stand'*.

Ved gennemgang af tilstandsrapporten, har klager tidligere i brev af 27. juli 2021 opfordret DBF til at dokumentere, godtgøre og synliggøre, hvoraf af tilstandsrapporten det fremgår, at ejendommen er behæftet med fugtproblemer, ved opfordring 3, s. 4, midt for. Denne opfordring har DBF ikke ønsket at besvare.

Det er således klagers klare opfattelse, at der ingen steder i tilstandsrapporten fremgår nogen former for indikationer på, at ejendommen skulle være behæftet med forhold eller skader, som måtte være almindeligt forekommende på alderstilsvarende bygninger.

Det er ligeledes klagers klare opfattelse, at såfremt det måtte være almindeligt forekommende skader, at yder- og indervægge er opfugtet i et omfang, som det i DBF konsulent ... besigtigelsesnotat (Bilag D) er anført, at i sådanne et tilfælde må det lægges til grund, at tidligere ejer måtte have kendskab hertil, og således burde have oplyst herom til den byggesagkyndige, således denne kunne have anført dette i tilstandsrapporten.

Dette er imidlertid ikke gjort, og der fremgår således ingen anmærkninger herom i tilstandsrapporten, hvorfor klager i god tro har lagt det til grund, at ejendommen ej var behæftet med sådanne skjulte skader ved overtagelsen.

Det fremgår tillige af tilstandsrapporten s. 3, sidste afsnit, at *'Du skal også være opmærksom på, at forhold, som er typiske for huse af den pågældende type og alder, ikke nødvendigvis nævnes i tilstandsrapporten. Hvis der f.eks. er fugt i kælderen på et ældre hus, vil det kun blive nævnt i tilstandsrapporten, hvis fugten giver nærliggende risiko for skader på bygningen.'*

Det anføres således i tilstandsrapporten, at f.eks. fugt i kælderen på et ældre hus, alene vil blive nævnt såfremt denne giver **nærliggende risiko for skade**.

Ved gennemgang af tilstandsrapporten ses det, at der ingen anmærkninger er vedr. nærliggende risiko for skader forårsaget af fugtpåvirkning. Havde der ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten forestået en sådanne nærliggende risiko, ville det således have været angivet i tilstandsrapporten.

Det fremgår herefter af s. 20 i tilstandsrapporten, at der her er anført vigtig information om den hustype som tilstandsrapporten vedrører. Det ses dog også, at der ikke er anført nogen specifik hustype, ligesom der ikke er anført nogen specifikke informationer eller oplysninger om forhold der kan forventes af **en bolig med en vis alder**, ligesom det ikke fremgår hvilke skader der er **almindeligt forekommende på alderssvarende bygninger i normal og vedligeholdet stand**.

Af ejerskifteforsikringens policenummer ... af den 27. juli 2020, fremgår det under særlig undtagelse, at der ingen undtagelser er for denne forsikrings police vedr. skader eller lign., andet end at sekundære bygninger aldrig er omfattet af en evt. tilvalgt udvidet dækning.

Af forsikringsbetingelserne, **almindelige forsikringsbetingelser DBF.1.1.19**, s. 5-6, punkt 4.1 til 4.12, fremgår der ligeledes ingen særlige undtagelser omhandlende de af DBF hævdede forventelige forhold ved et hus af denne alder.

Det må således tillægges DBF processuel skadevirkning, at DBF som koncipist af aftalen, ej har defineret hvad der måtte være forventeligt, ved en ejendom med en alder som ejendommen i denne pågældende sag. Såfremt DBF er af den overbevisning, at ejendommen er underlagt konstruktionsbetinget opstigende grundfugt fra husets fundamenter og ydervægge grundet datidens byggeskik ved opførelse af ejendommen, burde DBF således have sikret at dette klart og tydeligt fremgik af forsikringsaftalens dokumenter.

4. Af svaret fra DBF fremgår det på s. 2, 4. afsnit, at DBF anfører at de opsatte platonplader alene fungerer som en sikring af kælderydervæggene mod fugt fra det tilstødende terræn.

Det skal hertil gøres gældende, at ejendommen er et 1 plans hus og uden kælder.

5. Af svaret fra DBF fremgår det på s. 2, 5. afsnit, at DBF anfører at klager har fremlagt krav om fuldt dækningstilsagn vedr. udbedring og lovgiggørelse af årsagen til fugtgennemtrængning. Dette jf. forsikringsbetingelserne pkt. 16.1.

Klager ønsker her at præcisere, at det er klagers påstand, at ved dækningsberettiget skade, er DBF forpligtet til at forestå udbedring af skaden og årsagen til den nærliggende risiko for skade jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.1 ...

Det er således klagers påstand, at DBF er forpligtet til at sætte ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder, samt andre forebyggende foranstaltninger.

Det er ligeledes klagers påstand, at uagtet lovkravet ved opførelsestidspunktet, er DBF forpligtet til at overholde nuværende og gældende lovgivning ved udbedring af skaden.

Herunder er det klagers påstand, at DBF jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.6.1, skal afholde de forøgede byggeudgifter som vil forekomme som følge af, at udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen.

6. Det er klagers påstand, at DBF jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.6.2, skal afholde rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettiget forhold. Klager gør ligeledes gældende, at DBF pålægges at afholde klagers udgifter til teknisk bistand ifm. afklaring af spørgsmålet om dækningsberettigelse.

DBF har med gentagne og konsekvent skiftende forklaringer afvist dækningstilsagn, herunder undladt at svare på klagers opfordringer til, at dokumentere og godtgøre begrundelserne for disse gentagne afvisninger af dækningstilsagn. Dette har selvsagt forøget klagers omkostninger til teknisk bistand, hvilket skal pålægges DBF processuel skadevirkning,

7. Det er klagers påstand, at DBF jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3.6.3, skal afholde rimelige og nødvendige omkostninger til genhusning, idet ejendommen på nuværende tidspunkt er så angrebet af fugtproblemer, at det ikke længere er sundhedsmæssigt forsvarligt at bo på ejendommen."

Klageren har i brev af 13/11 2021 til nævnet videre bl.a. anført:

"Fotoregistrering af forløb ...

I tillæg af vores svar fra d. 12. november 2021 vil vi hermed supplere dette med nedenstående billeder, som er taget i vores hjem som viser hvordan forholdene er og hvordan det udvikler sig.

Figur 1-3 – Fotos af d. 06. oktober 2021. Billedet viser vandopsamler fra affugter som har stået inde på vores soveværelse i ca. 12 timer. I den periode har den opsamlet ca. 3 liter vand.

Figur 4 – Foto af d. 02. oktober 2021. Affugter placeret i soveværelse viser en luftfugtighed på 74%.

Figur 5-7 – Fotos af d. 19. september 2021. Ved fjernelse af gammelt skab i viktualierum kan der ses tydelige spor af skimmelsvamp.

Figur 8-9 – Fotos af d. 19. september 2021. Figurer placeret i bryggers som står i vinduet, kan der ses tegn på skimmelsvamp.

Figur 10-11 – Fotos af d. 15. september 2021. Terning bæger placeret i skab i stuen kan der ses tegn på skimmelsvamp.

Figur 12-14 – Fotos af d. 02. september 2021. Skimmelplamager i viktualierum samt måling med Gann måler (fugtmåler) som viser en registrering på 91%.

Figur 15-18 – Fotos af d. 31. august 2021. Tøj og tasker som har været placeret under seng i soveværelse, kan der ses spor af mug/skimmel.

Figur 19 – Foto af d. 12. marts 2021. Fugtplamage på gavlvæg i soveværelse.

Figur 20-22 – Fotos af d. 06. februar 2021. Spor af skimmel i fugen af fliser ude i bryggers."

Selskabet har i brev af 6/12 2021 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klagers høringssvar af 12. november 2021 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse af sagen.

Klager har fremlagt billeder af skimmeldannelse på indbo/tøj og nederst ved ydervægge/vægge på fundament samt en fuld affugter og en fugtmåling. Billederne viser ikke forhold, som ikke relaterer forhøjede fugtniveauer i væggene som følge af opstigende grundfugt og konstruktionsbetinget kuldebro i bl.a. indvendige hjørner, som er forventelige i tilsvarende bygninger af samme alder.

Desuden bemærkes det, at afdækning af fugt i vægkonstruktioner almindeligvis sker ved målinger og at det derfor ikke almindeligvis er nødvendigt at foretage destruktivt indgreb."

I brev af 18/12 2021 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

"2. Klager skal hertil bemærke, at hverken DBF eller Klager har fortaget nogen undersøgelser af, hvorledes husets vægge opfugtes, samt hvad der forårsager denne opfugtning. Det skal således lægges til grund, at der ikke foreligger nogen dokumentation eller evidens for, at årsagen til væggenes målte forhøjede fugtniveauer kan henføres til opstigende grundfugt, men at det alene er konstateret og dokumenteret, at væggene fremstår med forhøjede fugtniveauer.

3. Klager skal ydermere bemærke, at det af DBF anførte om, at det er forventeligt at sådanne forhold, altså opfugtede vægge, skulle være sædvanligt og forventeligt i tilsvarende bygninger af samme alder, ikke ses som værende dokumenteret og ej underbygget af hverken henvisninger, fakta eller data fra nogen former for videns databaser, videnskabelige artikler eller undersøgelser.

Det skal således gøres gældende, at et sådanne postulat alene må antages som værende DBF holdning og opfattelse, og således ej kan lægges til grund for en egentlig afvisning af dækningsberettigelse. Det er derimod klagers klare opfattelse, at disse forhold ikke er normalen, og således ikke er forventeligt i et hus af denne type og alder.

Til understøttelse for Klagers opfattelse, skal Klager gøre det gældende, at det i tilstandsrapporten fremgår, at beboelsen på ejendommen er opført i år 1900.

Klager skal ydermere henviser til Sikkerhedsstyrelsens 16 hustypebeskrivelser. ([link]).

Af Hustypebeskrivelse 1 for **Bindingsværkshuse frem til ca. 1900** fremgår det, at *'Ofte er bindingsværkshuse opført på et fundament af syldsten (kampesten), lagt direkte i jorden uden beton under. Fundamentet er ikke isoleret eller sikret mod grundfugt. I mange af de nuværende bindingsværkshuse er syldstenene skiftet ud med beton, oftest for at sikre husets stabilitet.'*

Samt, *'Oprindeligt er gulvene lagt direkte på jorden, hvilket man dog må forvente er ændret til et mere traditionelt gulv af beton og med gulvbelægning af fx træ.'*

Det fremgår altså af denne hustypebeskrivelse, at der i mange af de nuværende bindingsværkshuse er udskiftet syldsten med beton, samt at man må forvente at de oprindelige gulve er ændret til et mere traditionelt gulv.

Det fremgår derimod ikke at det skulle være sædvanen, at denne hustype må forventes med de udfordringer som fremtræder i nærværende sag og ejendom.

Af Hustypebeskrivelse 2 for **Landhuse og mindre byhuse – frem til ca. 1920** fremgår det, at *'For landhuse og stuehuse til landbrug er det normalt, at gulvkonstruktionen er udført med en opklodsning direkte oven på jorden, og der kan derfor trænge fugt og kulde op i gulvene. Det ses dog sjældent i dag, hvor man kan forvente, at gulvet er ændret til et mere traditionelt gulv af beton og med gulvbelægning af fx træ.'*

Det fremgår således af denne hustypebeskrivelse, at det sjældent ses udført med en konstruktion hvor der kan trænge fugt op, men at det derimod skal forventes at gulvene er ændrede til mere traditionelle gulve af beton.

Klager fastholder således, at de konstaterede og indklagede forhold på ejendommen, ikke er forventelige, ikke er sædvanlige og ikke er tidstypiske for huse af det for ejendommen beliggende hus.

4. Klager skal afslutningsvis bemærke, at den normale og gængse metode for afdækning af fugt i vægkonstruktioner givetvis beror på foretagne målinger.

Klager skal dog gøre det gældende, at en afdækning om hvorvidt en vægkonstruktion er opfugtet eller ej, ikke i sig selv er tilstrækkeligt til at bestemme skadesomfang og årsagssammenhæng. Det er således Klagers overbevisning, at det kan være nødvendigt med destruktive indgreb, førend det fulde omfang af skaden kan bestemmes. Herunder afdække det fulde omfang af nødvendige udbedrings- og følgearbejder."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos. Klageren har i mail af 1/10 2020 til selskabet bl.a. anført:

"Vi har overtaget vores hus på ... hvor vi er gået i gang med at fjerne tapet på væggene samt sanitet på toilettet. I den forbindelse har vi opdaget flere ting der har været skjult bag tapeten som ej heller er oplyst i tilstandsrapporten, dette indebærer opfugtede vægge i murværket i flere værelser, skjulte installationer bag tapeten samt utæt vandrør ved afløbet til toilettet.

Jeg har i dag målt flere steder på væggene nede langs gulvet hvor man kan se på måleinstrumentet at den er over 50 hvilket betyder at væggene er våde. Jeg har vedhæftet diverse billeder fra hvor jeg har taget prøverne samt den skjulte installation og det utætte rør."

Af skadeanmeldelse af 14/4 2021 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget (dato)

Mandag, 1 marts 2021.

Hvordan blev skaden opdaget

Vi har større udfordringer med opfugtede vægge, hvilket vi konstaterede første gang efter overtagelsen af huset hvor alt inventar fra tidligere ejer var fjernet. Vi kunne se at tapeten havde sluppet væggene og at det var vådt. Jeg gjorde jer opmærksom på disse registreringer vi observerede via mail d. 01/10/20, men da vi fjernede tapeten som ikke vedhæftede og blottede væggen gjorde det at de våde vægge virkede som om de tørrede op, efter lidt tid er det dog i den grad kommet tilbage og vi må derfor desværre konstatere at dette er et vedvarende problem.

Ved nærmere eftersyn har vi fundet platonplader rundt omkring fundamentet, hvilket indikerer at tidligere ejer har været bekendt med problemet. Jeg har efterfølgende skaffet en gann måler for at kunne foretage målinger af væggene hvor jeg hurtigt kunne konstatere at mange af væggene lå i +70 og nogle var over 95 hvilket svare til at der er vand på væggene.

I soveværelset og i bryggerset er det så slemt at vi ikke kan have noget stående op ad ydervæggene. I bryggerset er der svampedannelse op ad fliserne ydervæggen. Vi har ikke haft nogen chance for at opdage disse ting, da der absolut ingen bemærkninger har været omkring dette fugtproblem i tilstandsrapporten.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Næsten alle ydervægge er opfugtet samt størstedelen af de indvendige vægge (skillevægge)."

I mail af 20/4 2021 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning.

Årsagen til fugt og skimmeldannelse er en kuldebro og opstigende grundfugt, hvor fugt fra den varme indeluft fortættes og sætter sig. Det var helt sædvanligt at opføre ejendomme med denne alder med massivt murværk uden murpap imellem sokkel og vægge. Der er dermed ikke tale om en fejl eller ulovlighed i konstruktionen. Kuldebroer og opstigende grundfugt er helt sædvanligt forekommende i ejendomme, der er mere end 60 år gamle. Der er tale om en ejendom opført i 1900, efter datidens byggeskik. Der er dermed ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Se forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Selve konstruktionen kan erfaringsmæssigt medføre, at der forekommer kondens på koldere overflader, hvilket kan give anledning til skimmeldannelse. Skimmeldannelse er i sig selv ikke en nedbrydende svamp og den forårsager ikke skade på vægge eller de områder, hvor den er. Det kan afvaskes med et svampedræbende middel som f.eks. protox skimmel. Ejerskifteforsikringen er en bygningsforsikring og skimmelsvamp i sig selv betragtes normalt ikke som en skade, idet skimmelsvampen ikke nedbryder bygningen. Når ejerskifteforsikringen dækker skimmelsvamp drejer det sig om tilfælde, hvor skimmelsvampen er en følgeskade af et dækningsberettiget forhold.

Det anbefales generelt at sikre god rumtemperatur, udluftning flere gange dagligt og at undgå at placere inventar for tæt op af ydervæggene."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 5/5 2021 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Generelt opfugtning af vægge i litra a.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:**Konstruktion/opbygning:**

Ydervægge: Sylt sten, murstensfacade, indvendige vægge, forsatsvægge.

Gulve: Lamelgulv, undergulv, strøer, isolering, klaplag.

Beskrivelse:

Her ses soveværelse mod nordøst. De 2 kammer på plantegning er et stort nu. Billede 3-4-5-6.

I nordøst vendte hjørne af soveværelse anes fugtskjold på forsatsvæg mod fodpanel. Billede 7-8.

Der måles opfugtning af den nederste del af væg i soveværelse mod nordøst. Billede 9-10-11-12.

Der måles ikke opfugtning i nordøst vendte hjørne i soveværelse ca. 70-80 cm oppe. Billede 13-14-17-18-19-20.

Der måles ikke opfugtning af lamelgulv i soveværelse ved hjørne mod nordøst. Billede 38-39.

Der måles kuldebroer i nordøst vendte hjørne i soveværelset. Billede 21-22-23-24-25-26-27-28-29-30.

I soveværelse mod sydøst ses klædeskab. Billede 36.

Der måles kuldebro i sydøst vendte hjørne ved klædeskab i soveværelset. Billede 33-34-35.

Mod syd ses børneværelse. Billede 54-55.

Her anvises hjørne mod syd i børneværelse hvor der er set skimmel inden renovering. Billede 55.

Her måles på gulv mod syd i børneværelse let opfugtning. Billede 40-41-48-49-50.

Der måles kuldebroer mod syd ved anviste hjørne med tidligere skimmel. Billede 45-46-47.

Der kan ikke måles opfugtning af vægge mod syd i børneværelse. Billede 52-53.

I gang mod børneværelse kan der ikke måles opfugtning. Billede 56-57-58-59-60-61-62-63.

Mod nord ses badeværelse i litra a. Billede 64-65-66.

Der kan ikke måles opfugtning af ydervægge mod nord i badeværelse. Billede 67-68-69-70.

Mod nord ses fyrrum. Billede 77.

Her kan i fyrrum måles opfugtning af væg i bunden mod gang. Billede 71.

Der kan ikke måles tegn på opfugtning af væg i fyrrum mod gang ca. 70-80 cm oppe. Billede 72-73-74-75.

Mod nord ses nyrenoveret køkken. Billede 79-80.

Her anvises væg hvor FT har set skimmel inden renovering af køkken. Billede 79.

Ved indkig bag køleskab mod stue ses skjolder på væg mod stue. Billede 81.

Der måles opfugtning af indervæg mellem stue og køkken. Billede 82-83-84-85.

Mod nord ses bryggers.

Her kan måles kuldebro mod gulv mod nordfacade. Billede 91-92.

Der måles opfugtning af vægge mod nord i bryggers. Billede 93-94-95-96-103-104

Der kan ikke måles opfugtning af væg mod nord i bryggers ca. 1,8 m oppe ved dør. Billede 97-98.

Her anvises i bryggers bag vaskemaskine salpeterudtræk mod bryggers. Billede 99-100.

Der kan på murværk bag vaskemaskine måles opfugtning. Billede 101-102.

Her ses udvendigt facade mod nord. Billede 118.

Litra a ses opført på syltsten. Billede 105-108-115-125.

Der ses ikke murpap i murværk på litra a. Billede 106-107-108-117.

Murværk ses med afskalninger i behandlingen. Billede 110.

Der ses udfaldne fuger mod nord på litra a. Billede 110-127.

Mod nord ses sokkelpuds med manglende vedhæftning. Billede 111-112.

Mod litra a ses der udvendigt udlagte søsten. Billede 109-113-120-128-129.

Der ses under søsten mod nord udlagt vandret platon plade og ca. 10 cm op af murværk. Billede 113-114-115-116.

Der ses under søsten mod øst udlagt vandret platon plade og ca. 10 cm op af murværk. Billede 121-122.

Terræn ses mod nord og øst og ligge langt mod sokkel, end mod den vestlige del af litra a. Billede 118-119

Konklusion: Opstigende grundfugt. Litra A ses opført på syltsten, fugt kan herved vandre op i ejendommens vægge. Her måles endvidere en del kuldebroer som er medvirkende til fugt og skimmel, da kulde og varme kondenserer på inderside af væggene. Generelt er forhold vedrørende skimmel fjernet/afrenset da FT har renoveret. Der er dog sendt en masse billeder fra før samt målinger af FT som er lagt i sagen. FT har målt med gannmåler. Billeder FT. Der ses af formentlig

tidligere ejere forsøg på udbedring, ved og udlægge platon plader under søsten mod nord og øst hvor anmeldte forhold ses mest. I henhold til dingeo.dk ses grundvand og stå langt oppe.

...

Årsag må derfor tilskrives normalt for ejendomme af denne alder.

Det forventes ikke her er tale om en evt. skjult rørskade, da forhold ses generelt i litra a. Og gulve ses ikke og vafle pga evt vandtryk herunder.

Alderen på det skadede: 1900 opførsel af litra a.

Aktuelle skader: Generelt opfugtet ydervægge i litra a.

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: Opstigende grundfugt kan trække op i væggene i litra a, med risiko for udvikling af skimmel og råd. Kuldebroer er endvidere medvirkende til skimmel og udvikling af denne.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Udvidet. Opbygning af ejendomme på sylt sten er normalt for opførelsestidspunktet.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?: Ja ejendom er overtaget juli 2020.

...

UDBEDRING:

Beskrivelse af udbedring af det skadede: Vurderer ikke vi skal ind i denne, alm. forhold for ejendomme af denne alder. Her formentlig er tale om opstigende grundfugt, der trækker om pga. syltsten, endvidere ses der kuldebroer som er medvirkende til den skimmel Ft omtaler ved besigtigelsen.

...

YDERLIGERE BEMÆRKNINGER MED RELEVANS FOR SAGEN:

Oplyst af dig ved besigtigelsen: Der er oplyst der måles kuldebroer ved en del af de anviste steder der er set skimmel. Det oplyses at litra a ses sat på syltsten som kan være medvirkende til opfugtningen der måles i litra a.

Oplyst til dig ved besigtigelsen: FT oplyser han flere steder med gannmåler har målt fugt. Det oplyses at Ft har renoveret værelser samt udskiftet køkken. FT oplyser billeder af forhold før udbedring samt målinger efterfølgende sendes på mail. (er modtaget og lagt i sagen)."

I mail af 30/6 2021 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Jeg har behandlet din anmeldelse, efter konsulent ... var ude på ejendommen den 4. maj 2021.

General opfugtning af vægge i litra A: *Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning.*

...

Konsulenten beskriver, at ejendommens soveværelse, børneværelse, gang, bryggers, køkken, fyrrum samt badeværelse er gennemgået ved besigtigelsen.

Soveværelse

På nederste dele af væggene i soveværelset mod nordøst kan der konstateres forhøjet fugt, hvilket vurderes at skyldes opstigende grundfugt. Desuden måles der også fugt ved klædeskab i soveværelset, hvilket tilskrives en kuldebro. Der måles ikke opfugtning af lamelgulv i soveværelse ved hjørne mod nordøst.

Børneværelse + gang

I børneværelse er der inden renovering i hjørne set noget skimmel. Skimmel er saneret/fjernet ved besigtigelsen. Her måles på gulv mod syd i børneværelse let opfugtning. Der måles kuldebroer mod syd ved anviste hjørne med tidligere skimmel. Der kan ikke måles opfugtning af vægge mod syd i børneværelse. I gang mod børneværelse kan der ikke måles opfugtning.

Badeværelse

Der kan ikke måles opfugtning af ydervægge mod nord i badeværelse.

Fyrrum

I fyrrum måles opfugtning af væg i bunden mod gang. Der kan ikke måles tegn på opfugtning af væg i fyrrum mod gang ca. 70-80 cm oppe.

Køkken

Inden renovering af køkken, var der set noget skimmel på væg. Ved indkig bag køleskab mod stue ses skjolder på væg mod stue. Der måles opfugtning af indervæg mellem stue og køkken.

Bryggers

Her kan måles kuldebro mod gulv mod nordfacade. Der måles opfugtning af vægge mod nord i bryggers. Der kan ikke måles opfugtning af væg mod nord i bryggers ca. 1,8 m oppe ved dør. Der kan på murværk bag vaskemaskine måles opfugtning.

Konklusion:

Vores konsulent oplyser at forholdet vedrørende fugt i vægge skyldes dels kuldebroer men også opstigende grundfugt.

Kuldebro

Kuldebroer opstår typisk i de områder, hvor der ikke er meget isolering eller hvor isoleringen har været svær at lægge. Ved en kuldebro vandrer kulden udefra igennem konstruktionen, indtil den mødes med den varme og fugtige luft indefra. Dermed opstår der kondens, hvilket kan føre til skimmelsvamp, der ofte ses ved vinduer og hjørner.

Man kan minimere dannelsen af kondens og dermed også skimmelvæksten ved at sikre god udluftning og opvarmning. Den fugtige indeluft skal nemlig minimum én gang i døgnet skiftes ud, så den ikke kondenserer på de kolde flader. Skimmel kan vaskes ned med desinficerende rengøringsmidler.

...

Ejerskifteforsikringen kan ikke tilbyde dækning, da det ikke er et forhold, der afviger væsentligt fra tilsvarende ejendomme i almindelig god vedligeholdelsesstand. *Jeg henviser til dine forsikringsbetingelser pkt. 3.1.*

Opstigende grundfugt

Det fremgår ved opslag på www.dingeo.dk at grundvandet i visse perioder kan stå meget højt:

...

Der er tale om gammel ejendom opført i år 1900, på fundament af syldsten og uden sokkelpap. Det er ikke usædvanligt for bygninger, der er mere end 121 år gamle, at der vil ses tegn på opstigende grundfugt.

Huse opført dengang er ikke udført med de samme fugtstandsende foranstaltninger af fundament og sokkel, og er derfor ikke konstrueret til at modstå grundfugten. Det skyldes, at de er opført efter gængs byggeskik uden sikring mod fugt.

Der er ikke tale om en fejl i de oprindelige konstruktioner fra år 1900, hvorfor forholdet vedrørende grundfugt ikke udgør en skade jf. betingelsernes pkt. 3.1.

Der kan dermed ikke ydes dækning i sagen."

Klageren har i mail af 6/7 2021 til selskabet bl.a. bemærket:

"Ad, General opfugtning (formodes opfugtning) af vægge i litra A:

...

Det er således faktuel forkert, at det er en forsikringsbestemmelse, at *'det anmeldte forhold adskiller sig væsentligt'* førend der kan opnås dækningstilsagn. Der skal således alene være tale om en skade som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forholde til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Så forudsat, at alle andre ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand ikke fremstår med de skader som vores ejendom fremstår med, så må det forudsættes at der er tale om et dækningsberettiget forhold.

...

Ad, Konklusion - kuldebro

Der henvises til at konsulent ... oplyser, at forholdet vedr. fugt i væggene bl.a. skyldes kuldebroer, hvorefter du henviser til hvad der kan være af årsagssammenhænge til skaderne forårsaget heraf.

Jeg skal hertil bemærke, at hvad årsagssammenhængen er, er reelt uvedkommende for dækningsstilsagnet, henset til det faktum, at der, ganske som du anviser *'opstår typisk i de områder, hvor der ikke er meget isolering eller hvor isoleringen har været svær at lægge'*, er opstået kuldebroer som følge af en formodentlig forkert eller mangelfuld udført isolering.

Jeg kan oplyse om, at konsulent ... ved sin besigtigelse konstaterede, at der i værelserne var udført forsatsvægge som han formodede var med dårligt udført isoleringsarbejde, hvilket han overfor min samlever, jeg og min byggesagkyndige, der alle 3 var til stede, angav som værende årsagen til kuldebroerne.

...

Det skal således gøres gældende, at der vedrørende kuldebroerne er tale om en skjult skade, hvilken ej fremgår af tilstandsrapporten, som tidligere ejer har oplyst ej at have kendskab til, og som ifølge konsulent ... stammer fra dårligt udført isoleringsarbejder i de udførte forsatsvægge.

De udførte forsatsvægge må formodes ej at være tidstypiske for tilsvarende ejendomme i samme alder og i god vedligeholdelsesstand, hvorfor der tillige er tale om en skade der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forholde til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

...

Ad, Konklusion - Opstigende grundfugt

Der henvises til opslag på dingo.dk, hvoraf det i din afvisning af dækningstilsagn gøres gældende, at grundvandet i perioder kan stå meget højt.

...

Jeg skal hertil bemærke, at der i dit vedhæftede skærmdump fra dinego.dk fremgår følgende,

...

Det anføres, at den modellerede gennemsnitlige grundvandsdybde er 1,5 meter. Det anføres tillige, at såfremt der medtages usikkerhed/data variation ligger den gennemsnitlige grundvandsdybde i intervallet 0,5 til 3,8 meter. Hertil anføres det, at *'Det ret store usikkerhedsinterval afspejler bl.a. (1) usikkerhed på den numeriske model, (2) naturlige nedbørsvariationer og (3) usikkerhed på de målte grundvandsdybder i de geologiske borer' og 'Selvom grundvandsspejlet sandsynligvis ligger 1,5 meter under terræn, så kan det ikke afvises at den sande dybde kun er 0,5 meter.'* (de med gult markerede felter er mine fremhævninger)

Det er således gjort gældende, at den formodede grundvandsdybde er 1,5 meter, og at der er ret store sikkerhedsintervaller, hvorfor at selvom grundvandsspejlet sandsynligvis ligger 1,5 meter under terræn, kan det ikke afvises det ligger 0,5 meter.

...

Det skal ydermere gøres gældende, at din henvisning til, at huset er opført i år 1900, og således er opført efter datidens forskrifter, ej heller finder anvendelse, henset til det faktum, at der er udført gennemgribende renovering og ombygning af stuer og badeværelse i årene 1990 til 2000, se tilstandsrapporten pkt. 1.3, side 13 af 19,

...

Samt at der er udført nyt badeværelse i 2019, se tilstandsrapporten pkt. 6.1, side 15 af 19,

...

Hvilket er sket på baggrund af en rørskaade, se tilstandsrapporten pkt. 10.2, side 15 af 19,

...

Der er således foretaget væsentlige ændringer i bygningens bygningsdele, hvilke bør være udført efter det på tidspunktet gældende bygningsreglementet, ligeledes f.s.v.a. sikring af fugtforhold.

Det skal således gøres gældende, at der ingen steder i tilstandsrapporten er anført, at der er forhold ved huset som skulle indikere forhold med opstigende grundfugt, hvorfor der er tale om en skjult skade, hvilken der bør være dækningstilsagn om jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1."

I mail af 7/7 2021 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Vedr. kuldebro/opstigende grundfugt

Jeg kan udlede af din e-mail, at du mener at ejendommen pga. ombygning skulle være udført og opdateret fsva. fugtsikring af sokkel og terrændæk.

Byggesagen som er tilgængelig på nettet, indeholder så vidt jeg kan se ikke oplysninger om dette, skulle du have andre oplysninger er du naturligvis velkommen til at fremsende disse. Det var først i starten af 1970'erne det blev normalt at fugtsikre ejendomme, jeg må derfor fastholde min afvisning."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"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.

...

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.

...

3.6 Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:

3.6.1 Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og forsikringstageren kan dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til bygningslovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen. Erstatningen for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20% af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1,37 mio. kr.

3.6.2 Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og af-dækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.

3.6.3 Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt.

...

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1 Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen. Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Beboelsen på den forsikrede ejendom er et stuehus til et nedlagt landbrug. Huset er opført i 1900 på et syldstensfundament. Ydervægge er udført med murstensfacade, og der er forsatsvægge indvendigt.

Klageren overtog ejendommen den 1/10 2020 og konstaterede i forbindelse med nedtagning af tapeter, at vægge i flere rum var opfugtede langs gulvet. Tapetet havde flere steder sluppet og var vådt. Han anmeldte skadeforholdet til selskabet den 14/4 2021. Klageren har fremlagt fotos og har anført, at der i tiltagende omfang kan måles forhøjet fugt i væggene og forhøjet luftfugtighed. Der ses udvikling af skimmelsvamp flere steder nederst på væggene, f.eks. i viktualierummet, da et skab blev fjernet, og på fliser i bryggers. Der ses tegn på skimmelsvamp på visse indbogenstande, f.eks. tøj og tasker, der har ligget under en seng. I soveværelse og bryggers kan man ikke have noget stående op ad ydervægge.

Klageren har videre anført, at opfugtningen af vægge indebærer, at der er nærliggende risiko for skade på bygningen. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger om, at ejendommen har et problem med fugtige vægge, og selskabet har ikke dokumenteret, at fugtige vægge skulle være et sædvanligt problem for hustypen. Der er tale om opfugtninger langt ud over det normale. Selskabet har ikke belyst sagen tilstrækkeligt, herunder afklaret ved destruktive indgreb, om der vitterlig er tale om opstigende grundfugt. Tidligere ejer har udlagt platonplader ved øst- og nordfacade og har været bekendt med fugtproblemet. Klageren har anført, at selskabet skal yde dækning for kuldebroer ved vægge, da selskabets besigtigelseskonsulent mente, at forsatsvægge var udført med dårligt isoleringsarbejde og var årsag til kuldebroer. Klageren kræver dækning for skadeudbedring – herunder forøgede byggeomkostninger til udbedring og lovliggørelse af årsagen til fugtindtrængen – og udgifter til teknisk bistand og genhusning.

Selskabet har anført, at forsikringens skadebegreb ikke er opfyldt. Der er tale om et stuehus, der er opført tidstypisk, og der er derfor ikke udført fugtsikring af ydervægge i form af eksempelvis murpap. Der er tale om konstruktionsbetinget opstigende grundfugt og konstruktionsbe-

tingede kuldebroer, som ikke går ud over, hvad man almindeligvis må forvente af et tilsvarende hus fra 1900.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 5/5 2021 fremgår det, at der kan måles opfugtninger nederst på vægge i soveværelse, fyrrum, køkken og bryggers. I børneværelse måles let opfugtning af gulv. Der måles kuldebroer i hjørne og i klædeskabet i soveværelse, i børneværelse og i bryggers. Konsulenten konkluderer, at der er tale om opstigende grundfugt, idet huset er opført på syldsten, og fugt herved kan vandre op i ejendommens vægge. Der er en del kuldebroer, som er medvirkende til fugt og skimmel som følge af kondens. Generelt er skimmel afrenset forud for besigtigelsen, men klageren har fremlagt fotos og fugtmålinger fra før sin renovering. Udvendigt ses der ikke murpap i murværket. Tidligere ejer har udlagt vandrette platonplader under søsten og ca. 10 cm op ad murværk mod nord og øst, hvilket formentlig er et forsøg på udbedring. I henhold til dingeo.dk ses grundvand at stå højt. Konsulenten har noteret, at der er generelt opfugtede vægge, at den opstigende grundfugt giver risiko for udvikling af skimmel og råd, og at kuldebroer er medvirkende til udvikling af skimmel. Opbygningen af ejendommen på syldsten er normal for opførelsestidspunktet.

Nævnet bemærker, at klageren har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved husets vægge – herunder konstruktionen af væggene eller forekomst af fugt og skimmelsvamp – som udgør en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringsbetingelserne. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække udgifter til udbedringsarbejde, teknisk bistand eller genhusning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at husets konstruktionsmæssige forhold – angående syldstensfundament, murværk, manglende forekomst af fugtstands-

de murpap og forekomst af kuldebroer som følge af fuldmuring – adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af pågældende alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har videre lagt vægt på, at disse konstruktionsmæssige forhold vedrørende fundament og vægge – som kan henføres til tidstypiske byggemetoder – kan give anledning til opstigende grundfugt og kuldebroer, som beboerne må tage i betragtning ved brugen af huset. Det fremgår af besigtigelsesrapport af 5/5 2021, at konsulenten har vurderet, at der for det anmeldte skadeforhold er tale om almindelige forhold vedrørende opstigende grundfugt og kuldebroer for ejendomme af denne alder. Nævnet finder det ikke godtgjort, at fugt- og skimmelforholdene adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af pågældende alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at de senere udførte forsatsvægge konkret er årsag til fugt, skimmelsvamp eller kuldebroer, der nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt. Nævnet bemærker, at udførelse af forsatsvægge indvendigt på vægge, der kan indeholde forhøjet fugt, efter omstændighederne kan indebære risiko for vækst af skimmelsvamp og fugtskader. Den blotte forekomst af forsatsvægge opfylder dog ikke i sig selv forsikringens skadebegreb, og klageren har ikke bevist eller antageliggjort, at forsatsvæggene i hans ejendom har ført til skade eller nærliggende risiko for skade.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

21.

97280

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Svend Bjerg Hansen', is written over a light blue rectangular background.

Svend Bjerg Hansen