

Ankenævnet for Forsikring

Den 4. maj 2022 blev i sag nr. 97582:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 24/11 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Ifm. med om- og tilbygning af huset i 2003 er der lavet ny gulvkonstruktion i huset og væggen mellem det gamle hus og tilbygningen blev ombygget (bl.a. med gennemgående gulvkonstruktion). Ifm. med om- og tilbygningen er gulvkonstruktionen desværre lavet, så organisk materiale har direkte kontakt med den opstigende grundfugt i den tidligere ydermur, hvilke både resulterer i skade i form af nedbrydning af træværk samt nærliggende fare for, at skade vil udvikle sig yderligere, sålænge fugten ikke bremses, inden den når det organiske materiale. Se byggeteknisk rapport.

Forsikringselskabet mener ikke, at skaden kan dækkes, fordi den ombyggede mur oprindeligt er fra 1913, mens vi hævder, at det ifm. om- og tilbygningen i 2003 skulle være sikret, at fugten blev bremsset under gulvkonstruktionens niveau. Den murpap, der er lagt 10 cm. over gulvniveau fortsætter ind i tilbygningen og fugtproblemerne kan ligeledes konstateres i tilbygningen.

Forsikringselskabet hævder desuden, at der ikke er tale om en skade, men som den byggetekniske rapport viser, er der begyndende nedbrydning af træværk og fare for yderligere skade, sålænge fugten ikke bremses. Vi kan bag fodlisten konstaterer en række skruehuller, der tyder på at fodlisten er skiftet tidligere (i perioden mellem ombygning og vores overtagelse), hvilket ligeledes indikerer, at skaden har været til stede ved overtagelsestidspunktet og vil fortsætte med at opstå, sålænge den opstigende grundfugt ikke standses inden det organiske materiale.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning for omkostninger til at optage gulv og udføre fugtspærring i væggen og nedlægge gulv igen. Der er givet en overslagspris på kr. 70.000 (ekskl. moms). Samt udbedring af yderligere ska-

der som følge af den mangle fugtspærring, som måtte konstateres, når gulvet tages op. Desuden dækning af omkostninger til byggeteknisk gennemgang."

Selskabet har i brev af 16/12 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører fugtopstigning i en indvendig væg, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at væggen er en oprindelig ydervæg fra 1913, og at den fugt og skimmel, som klager har konstateret bag en fodliste 5,5 år efter overtagelsen, ikke udgør en dækningsberettigende skade.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. oktober 2015. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... af 29. juni 2015.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 28. april 2021 anmelder klager, at de i forbindelse med almindeligt malerarbejde har konstateret fugt bag en fodliste. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 7. maj 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 22. juni 2021 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 6. august 2021 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag E.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække omkostninger til etablering af en fugtspærre i væggen, herunder optage og nedtage gulvet.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. oktober 2015 var forhold ved væggen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et stuehus fra 1913 med en tilbygning fra 2003. Sagen drejer sig om skillevæggen mod tilbygningen. Væggen, som er udført i teglmursten, var oprindeligt en ydervæg, før der blev opført en tilstødende tilbygning.

Ved besigtigelsen ses murpap i væggen imellem 2 skifte mursten ca. 6 cm over gulvniveau. På bagsiden af de afmonterede fodlister ses lidt mørkfarvninger/skimmel. Der kan måles mere fugt i væggen under murpappen end over murpappen, hvor der måles normal fugt. Husets trægulve fremstår uden skader, jf. bl.a. billede 2-5, 15, 17-18 og 23-24 (bilag D).

Den fugt, som kan måles i bunden af væggen, skyldes opstigende grundfugt i den gamle sokkel, som efter ombygningen er blevet til bunden af en skillevæg. Det kan ikke forventes, at der i en gammel ydermur fra 1913 er en effektiv sikring mod opstigende grundfugt. Den fugt og mindre skimmelforekomst, som er registreret på hhv. væggen og bagsiden af fodlisten, afviger ikke væsentligt fra, hvad man må forvente på baggrund af bygningens alder og konstruktion.

Klager gør gældende, at man ved ombygningen i 2003 skulle have sikret, at fugten blev bremset under gulvkonstruktionens niveau, og at forholdet medfører risiko for skade. Klager har fremlagt en rapport fra ..., som konkluderer, at der er begyndende skimmeldannelse og råd, og at der er risiko for skadesudvikling.

DBF har ved besigtigelsen ikke konstateret råd og kun mindre forekomst af skimmel på bagsiden af fodlisten. Der kan altså 18 år efter tilbygningens opførelse fortsat ikke konstateres skader på bygningen. Klager konstaterer og anmelder først forholdet 5,5 år efter overtagelsen i forbindelse med almindelig malerbehandling. Den begrænsede mængde skimmel bag fodlisten har ikke nævneværdig betydning for ejendommens indeklimate.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. oktober 2015 var forhold ved væggen, som adskiller sig væsentligt fra, hvad der kan forventes i tilsvarende bygninger af samme alder, og som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 30/12 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Der er to argumenter i selskabets afvisning af sagen, og vi mener begge argumenter er urigtige. Vi bemærker desuden, at den uafhængige byggesagkyndige kommer til samme konklusion som os (jf. den fremsendte rapport).

Det første argument fra selskabet er, at tilstanden ikke afviger fra, hvad man kan forvente i en bygning af samme alder. De henviser til, at huset oprindeligt er fra 1913, og at væggen kan være bygget videre på soklen fra den tid.

De forholder sig imidlertid ikke til, at huset er totalt ombygget fra 2003 og frem. Det gælder bl.a. med helt nystøbt gulvkonstruktion med betondæk og trægulv på støber, samt tilbygningen. Væggen er således kraftig ombygget fra ydervæg til indervæg efter 2003, og der er her lagt en fugtspærre i væggen, som ikke er udført korrekt, da den ligger ca. 10 cm. over færdig gulvhøjde. Det fremgår bl.a. af selskabets egen besigtigelsesnotat (se deres bilag D billede 18), hvor det tydeligt fremgår, at fugtspærren fortsætter ind i den nye tilbygning, hvor væggen nu fortsætter ind. Væggen (og fugtspærren samt hele gulvkonstruktionen) er med andre ord ikke fra 1913, men bygget i

2003. Fugtoptrægningen kan således også konstateres på modsatte side af væggen inde i tilbygningen, som helt uomtvisteligt er fra 2003.

Det er derfor de byggetekniske krav fra 2003, der må lægges til grund, og fugtspærringen skulle her være udført længere nede, så der ikke kunne trænge fugt op til det organiske materiale. Selskabets andet argument er, at der slet ikke er tale om en skade eller nærliggende fare for skade. Her har vi naturligvis af en helt anden opfattelse, da vi står med et nyrenoveret hus, hvor fugten trænger op i væggen, pudset løsner sig og fodlister nedbrydes. Uanset om, forsikringen dækker eller ej, er vi tvunget ud i et større renoveringsprojekt. Så at selskabet hævder, at der slet ikke er en skade, synes alene at være med udgangspunkt i byggeskik fra 1913, hvilket - som det fremgår ovenfor - ikke kan lægges til grund, når væg, gulvkonstruktion og fugtspærre er fra 2003.

Den byggetekniske gennemgang (jf. tidligere fremsendt rapport), der blev lavet af en uvildig byggesagkyndig umiddelbart efter skaden blev konstateret, kommer til samme konklusion som os:

'Da der allerede er skade i form af begyndende skimmel og råd grundet den opstigende grundfugt og da skaden vil udvikle sig yderligere, findes forholdet at være dækket af ejerskifteforsikringen i henhold til loven om dækning bilag 1 stk. 2C. 'Andre fysiske forhold.....'. Konstruktionen er udført forkert, da denne ikke tager højde for den opstigende grundfugt og dennes skadelige virkninger længere oppe i bygningen. Konstruktionen hindrer ikke fugtens adgang til organiske materialer (strøer, trægulv mm).'

Her hæfter vi os ikke mindst ved konklusionen om, at skaden vil udvikle sig yderligere, så længe fugten har adgang til det organiske materiale.

Vi bemærker desuden, at selskabet først gennemførte sin gennemgang af skaden ni dage efter den byggesagkyndige. I den tid havde fodlisten været fjernet og opbevaret udendørs pga. den omfattende skimmeludvikling og væggen havde haft mulighed for ventilering i mere end en uge.

Begge dele blev gjort, da vi var bekymrede for de sundmæssige konsekvenser ved den klamme og jordslåede lugt og skimmeludviklingen på væg og fodliste.

Vi mener derfor, at nævnet skal pålægge selskabet af dække skaden."

Selskabet har i brev af 21/1 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 30. december 2021 giver ikke anledning til en ændring af DBF's opfattelse.

Klager har ikke påvist, at renoveringen i 2003 har medført, at der er mere fugt i væggen, end man må forvente af en oprindelig ydervæg fra 1913.

Klager skriver i sin skadeanmeldelse, at forholdet blev opdaget i forbindelse med almindelig malerbehandling, jf. bilag C.

Da der ikke er påvist skader 18 år efter renoveringen og 5,5 år efter klagers overtagelse af ejendommen, fastholdes det, at der ikke er påvist en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade iht. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Ankenævnet for Forsikring

5.

97582

DBF har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Til dette har klageren fremsendt mail af 19/2 2022, hvori det bl.a. er anført:

"Da Dansk Boligforsikring i deres 2. høringssvar fortsat ikke forholder sig til, at der er tale om en skade, samt at tilbygningen er fra 2003 (og ikke 1913) har vi ikke yderligere at tilføje men henviser til vores svar af den 2. januar 2022 samt den uvildige byggetekniske gennemgang."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos samt tilstandsrapporten af 29/6 2015. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af skadesanmeldelsen af 28/4 2021 fremgår det bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Ifm. almindeligt malerarbejde i stuen blev fodliste afmonteret og der konstateres fugt.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Begyndende skimmel og råd. Der henvises til den udfærdigede rapport fra Fugt- og Byggeteknisk gennemgang (d.d.), som er vedlagt, og desuden indeholder billedokumentation."

Af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 28/4 2021 indhentet af klageren fremgår det bl.a.:

"Indledning

... har idag foretaget en visuel besigtigelse og gennemgang af ejendommen beliggende ... Besigtigelsen er udført af byggesagkyndig ...

Ved besigtigelsen og gennemgangen af ejendommen deltog ejer ...

Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå boligen og undersøge huset for de fugtproblemer som ejer har konstateret, og ønsker afklaret.

Det er af ejer ... oplyst,

(1) at han har opdaget fugt i stuen bag en fodliste, som blev taget af, da han ville male. Han så rustne skruer bag fodliste og kunne se, at muren var fugtig nederst mod trægulvet.

(2). Desuden har han konstateret fugt i badeværelset i en mur, hvor brusekabinen er på modsat side.

...

Ejendommen er i følge BBR opført 1913

Tilbygninger er ifølge BBR opført 2003

...

Observationer

På et hjørne i stuen (tilsyneladende den oprindelige ydermur) ses murpap/fugtspærre mellem 2 skifter som er over gulvhøjde.

...

Også her lidt til højre for første billede ses fugtspærren.

...

Under fugtspærren ses højt fugtniveau.

...

Over fugtspærren ses normalt tørt fugtniveau.

...

På bagsiden af den nedtagne fodliste ses tydelige tegn på fugt og rustne skruer, som har holdt fodliste på væggen.

...

Her ses skimmel, som er i vækst på bagsiden af fodliste.

...

Med spejl ses det, at gulvet er lagt på strøer, derunder ses en dampspærre (plastfolie) på beton, hvori gulvvarmen er trukket. Dette kan grundet pladsmangel ikke fotograferes.

...

I teknikrum i bryggers, som også støder op til samme oprindelige ydermur, som i stuen, måles ligeledes forhøjet fugtniveau under fugtspærren og normalt tørt fugtniveau over fugtspærren. På modsat side af denne mur findes køkkenet, hvor måling ikke er muligt grundet køkkenelementer på hele murens længde.

...

Måling over fugtspærre i teknikrum.

...

Der måles højt fugtniveau under murpap/fugtspærre og lavt tørt fugtniveau over fugtspærren.

Fugtmålinger

TROTEC 3000

Fugtmålinger er bl.a. foretaget som GANN målinger med målerapparatet Trotec 3000.

Målinger læses med tællertal/digts og tolkes således uagtet om der måles på mur, beton eller lignende.

Målinger af fugtniveau:

0 - 50 = tørt

50 - 80 = normalt fugtniveau

80 - 90 = lettere opfugtet

90 - 110 = fugtig

110 - 120 = forhøjet fugtniveau

120 - 140 = væsentligt forhøjet fugtniveau

> 150 = vådt

Konklusion

Da trægulvet ligger under niveauet for fugtspærren placering i den oprindelige ydermur (nu skille-væg i stuen mellem tilbygning og oprindeligt hus) er der sket opfugtning af fodliste og ender af de massive gulvbrædder og der er begyndt at gro skimmel på bagsiden af fodlisten.

Konstruktionen er opbygget således:

Under gulvet ses dampspærre, som ligger ovenpå beton, hvori der er gulvvarmeslanger, herover er strøer, som bærer trægulvet. Da det oprindelige hus formodes at være renoveret samtidig med, at tilbygningen blev bygget (2003) gås der ud fra, at gulvkonstruktionen er fra den tid.

Dampspærrens placering er fejlagtig, da denne burde ligge under betonpladen og samtidig er der ikke lavet tæt samling mod muren, hvorfor grundfugt har fri adgang opad. Tegningen viser opbygningen.

Da der allerede er skade i form af begyndende skimmel og råd grundet den opstigende grundfugt og da skaden vil udvikle sig yderligere, findes forholdet at være dækket af ejerskifteforsikringen i henhold til loven om dækning bilag 1 stk. 2C. 'Andre fysiske forhold.....'.

Konstruktionen er udført forkert, da denne ikke tager højde for den opstigende grundfugt og dennes skadelige virkninger længere oppe i bygningen. Konstruktionen hindrer ikke fugtens adgang til organiske materialer (strør, trægulv mm).

Løsningen kunne være at tage trægulvet op og flytte murens fugtspærre ned. Desuden bør dampspærren i gulvet også placeres på den rigtige side af betonpladen med gulvvarmeslanger, hvilket kræver opbrydning af betonlaget."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 10/5 2021 fremgår det bl.a.:

"Beskrivelse/ årsag/konklusion:

Konstruktion/opbygning:

Gammel ydervæg i teglmursten

Gulv i stue og garderobe trægulv på strør med dampspærre under med betondæk og gulvvarme
Bryggers støbt med klinker.

Beskrivelse:

I køkkenalrum er der demonteret en fodliste på den ene væg på den gamle ydervæg hvor der er blevet bygget til i 2003. Foto 2

Der kan ses at murpap ligger i mellem 2 skifte mursten ca. 6 cm over gulv. Foto 4

Der kan under murepap måles at der er mere fugt end over denne med tramix. Foto 6,7

Der er på bagsiden af fodlisten lidt mørke pletter der ligner lidt skimmel. Foto 15,16

Dette er på væg mellem garderobe og stuen der er ikke noget at se på trægulvet i stuen. Foto 3

På væg i garderoben er der ikke muligt at besigtige da der står et skab på hele væggen. Foto 19,20

På den anden del af gammel væg ved brygges er der blevet lavet køkken som fylder hele væggen ud mod bryggers, så her kan denne ikke bestiges. Og i bryggers er der støbt gulv. Foto 12,13

Dog kan det ses i teknik rum at murepap ligger samme sted som i den anden del af væggen. Foto 8,9,11

Udvendig er der normal sokkel på både den gamle bygning og den nye. 25-2

Konklusion:

Årsagen til den smule fugt i bunden af væg må tilskrives opstigende grundfugt i den gamle sokkel som nu er blevet til skillerum efter ombygningen.

Alderen på det skadede:

Sokkel og væg er oprindeligt fra 1913 så den er 108 år

Gulv og lister fra 2003 da tilbygningen blev lavet.

Aktuelle skader:

Der er lidt fugt i den nederste del af gammel ydervæg.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Det har ingen konstruktiv betydning da sokkel er lavet til at kunne tåle lidt fugt.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Der er Basis Dækning

Det er sædvanlig byggeskik for en væg i denne alder

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

De overtog den. 01-10-2015

Det har været sådan siden væggen er blevet bygget.

Udbedring:

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

Forventer ingen udbedring.

Beskrivelse af udbedring af evt. følgeskader:

Forventer ingen udbedring"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket

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

Ved 'skade' forstås brud, lækage, 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

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

...

4.2

- Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre

der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1913– den 1/10 2015. Nævnet lægger på baggrund af parternes oplysninger til grund, at tilbygningen til ejendommen er fra 2003. Den 28/4 2021 anmeldte klageren, at der var begyndende skimmel og råd i stuen, der blev opdaget, da han i forbindelse med almindeligt malerarbejde havde afmonteret fodlister. Klageren kræver, at selskabet betaler "dækning for omkostninger til at optage gulv og udføre fugtspærring i væggen og nedlægge gulv igen." Klageren har oplyst, at han har fået en overslagspris på 70.000 kr. plus moms. Derudover kræver klageren, at selskabet dækker omkostningerne til udbedring af eventuelle yderligere skader, der konstateres, når gulvet tages op, og omkostningerne til den byggetekniske gennemgang, som klageren har foranlediget.

Klageren har anført, at selskabet ikke forholder sig til, at der er tale om en skade, og at tilbygningen er fra 2003, og at "det fremgår bl.a. af selskabets egen besigtigelsesnotat ..., hvor det tydeligt fremgår, at fugtspærren fortsætter ind i den nye tilbygning, hvor væggen nu fortsætter ind. Væggen (og fugtspærren samt hele gulvkonstruktionen) er med andre ord ikke fra 1913, men bygget i 2003. Fugtoptrængningen kan således også konstateres på modsatte side af væggen inde i tilbygningen." Klageren har påpeget, at gulvkonstruktionen er lavet, således at organisk materiale har direkte kontakt med den opstigende grundfugt i den tidligere ydermur, hvilket resulterer i skade i form af nedbrydning af træværk og nærliggende fare for, at skade vil udvikle sig yderligere, så længe fugten ikke bremses. Klageren har anført, at fugtspærren i væggen ikke er udført korrekt, da den ligger ca. 10 cm over færdig gulvhøjde, og at når der også trænger fugt op inde i tilbygningen, der uomtvisteligt er fra 2003, så er det de byggetekniske krav fra 2003, der skal lægges til grund, og fugtspærringen skulle være udført længere nede.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at klageren ikke har påvist, at der på overtagestidspunktet den 1/10 2015 var forhold ved væggen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 og 3.5.

Af skadesanmeldelsen af 28/4 2021 fremgår det, at "hvordan blev skaden opdaget Ifm. almindeligt malerarbejde i stuen blev fodliste afmonteret og der konstateres fugt. Hvori består skaden (hvad er skadesramt) Begyndende skimmel og råd. Der henvises til den udfærdigede rapport fra Fugt- og Byggeteknisk gennemgang (d.d.), som er vedlagt, og desuden indeholder bilddokumentation."

Af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 28/4 2021 indhentet af klageren fremgår det, at "formålet med besigtigelsen er ... at gennemgå boligen og undersøge huset for de fugtproblemer som ejer har konstateret, og ønsker afklaret. Det er af ejer ... oplyst, (1) at han har opdaget fugt i stuen bag en fodliste, som blev taget af, da han ville male. Han så rustne skruer bag fodliste og kunne se, at muren var fugtig nederst mod trægulvet. (2). Desuden har han konstateret fugt i badeværelset i en mur, hvor brusekabinen er på modsat side. ... Ejendommen er i følge BBR opført 1913 Tilbygninger er ifølge BBR opført 2003 ... Observationer På et hjørne i stuen (tilsyneladende den oprindelige ydermur) ses murpap/fugtspærre mellem 2 skifter som er over gulvhøjde. ... Også her lidt til højre for første billede ses fugtspærren. ... Under fugtspærren ses højt fugtniveau. ...

Over fugtspærren ses normalt tørt fugtniveau. ... På bagsiden af den nedtagne fodliste ses tydelige tegn på fugt og rustne skruer, som har holdt fodliste på væggen. ... Her ses skimmel, som er i vækst på bagsiden af fodliste. ... Med spejl ses det, at gulvet er lagt på strøer, derunder ses en dampspærre (plastfolie) på beton, hvori gulvvarmen er trukket ... I teknikrum i bryggers, som også støder op til samme oprindelige ydermur, som i stuen, måles ligeledes forhøjet fugtniveau under fugtspærren og normalt tørt fugtniveau over fugtspærren. På modsat side af denne mur findes køkkenet, hvor måling ikke er muligt grundet køkkenelementer på hele murens længde.

...

Der måles højt fugtniveau under murpap/fugtspærre og lavt tørt fugtniveau over fugtspærren

...

Konklusion Da trægulvet ligger under niveauet for fugtspærren placering i den oprindelige ydermur (nu skillevæg i stuen mellem tilbygning og oprindeligt hus) er der sket opfugtning af fodliste og ender af de massive gulvbrædder og der er begyndt at gro skimmel på bagsiden af fodlisten. Konstruktionen er opbygget således: Under gulvet ses dampspærre, som ligger ovenpå beton, hvori der er gulvvarmeslanger, herover er strøer, som bærer trægulvet. Da det oprindelige hus formodes at være renoveret samtidig med, at tilbygningen blev bygget (2003) går der ud fra, at gulvkonstruktionen er fra den tid. Dampspærrens placering er fejlagtig, da denne burde ligge under betonpladen og samtidig er der ikke lavet tæt samling mod muren, hvorfor grundfugt har fri adgang opad. Tegningen viser opbygningen. Da der allerede er skade i form af begyndende skimmel og råd grundet den opstigende grundfugt og da skaden vil udvikle sig yderligere, findes forholdet at være dækket af ejerskifteforsikringen i henhold til loven om dækning bilag 1 stk. 2C. 'Andre fysiske forhold.....'. Konstruktionen er udført forkert, da denne ikke tager højde for den opstigende grundfugt og dennes skadelige virkninger længere oppe i bygningen. Konstruktionen hindrer ikke fugtens adgang til organiske materialer (strøer, trægulv mm). Løsningen kunne være at tage trægulvet op og flytte murens fugtspærre ned. Desuden bør dampspærren i gulvet også placeres på den rigtige side af betonpladen med gulvvarmeslanger, hvilket kræver opbrydning af betonlaget."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 10/5 2021 fremgår det, at "I køkkenalrum er der demonteret en fodliste på den ene væg på den gamle ydervæg hvor der er blevet bygget til i 2003. ... Der kan ses at murpap ligger i mellem 2 skifte mursten ca. 6 cm over gulv. ... Der kan under murepap måles at der er mere fugt end over denne med tramix. ... Der er på bagsiden af fodlisten lidt mørke pletter der ligner lidt skimmel. ... Dette er på væg mellem garderobe og stuen der er ikke noget at se på trægulvet i stuen. ... På væg i garderoben er der ikke muligt at bestige da der står et skab på hele væggen. ... På den anden del af gammel væg ved brygges er der blevet lavet køkken som fylder hele væggen ud mod bryggers, så her kan denne ikke bestiges. Og i bryggers er der støbt gulv. ... Dog kan det ses i teknik rum at murepap ligges samme sted som i den an-

den del af væggen. ... Udvendig er der normal sokkel på både den gamle bygning og den nye. ... Konklusion: Årsagen til den smule fugt i bunden af væg må tilskrives opstigende grundfugt i den gamle sokkel som nu er blevet til skillerum efter ombygningen. Alderen på det skadede: Sokkel og væg er oprindeligt fra 1913 så den er 108 år Gulv og lister fra 2003 da tilbygningen blev lavet. Aktuelle skader: Der er lidt fugt i den nederste del af gammel ydervæg. Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader: Det har ingen konstruktiv betydning da sokkel er lavet til at kunne tåle lidt fugt. ... Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?: De overtog den. 01-10-2015 Det har været sådan siden væggen er blevet bygget."

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 fremgår det, at 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, svækelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

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

Nævnet bemærker desuden, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet i 2015 var fugtforhold i den tidligere ydermur, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

13.

97582

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om en ældre ydermur, der oprindeligt ikke eller kun i begrænset omfang har været sikret mod opstigende grundfugt.

Nævnet har også lagt vægt på, at den konstaterede opfugtning af gulvlisterne og skimmelforekomsterne bag på listerne er af begrænset omfang og ikke går ud over, hvad der er sædvanligt i ældre ejendomme. Det kan efter nævnets opfattelse ikke føre til andet resultat, at fugtspærren i 2003 med fordel kunne have været placeret længere nede i væggen.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort skimmelsvamp i et omfang, der nævneværdigt nedsætter brugbarheden af navnlig beboelsesrummene i ejendommen.

Efter sagens forløb og udfald finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgift til den fugt- og byggetekniske gennemgang.

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 :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen