

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. august 2022 blev i sag nr. 97739:

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 :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 7/1 2022 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

...

Forsikringsskaden vi har konstateret og sendt til Frida lyder som følgende:

Konstatering: der er konstateret råd og svamp i konstruktion bag forsatsvægge som er udført med træskelet, alukraft folie, og gips. Det er ligeledes en kraftig lugt af fugt og isolering der er opfugtet. Det vurderes at vægge bør fjernes for at give kældervæggen lov til at ånde.

Der er foretaget 9 huller i væggen hele vejen rundt som markeret på vedhæftede plantegning.

Arbejde der skal udføres:

Nedtagning af vægge 50.95m²

Bortskaffelse af affald

Etablering af lofter mod væg

Etablering af klinker i naturskiffer som eksisterende mod ydervæg 21m

En del af saunaen har trævæg mod ydervæg, jeg vil ikke kunne etablere ny trævæg mod opfugtet ydervæg og stå inde for det.

Væg i baderum er med marmorfliser denne væg kan ligeledes ikke reetableres hvor jeg kan stå indenfor arbejdet på grund af bagvedliggende opfugtet væg, hvad løsningen her kan være vides på nuværende tidspunkt ikke. Jeg kan dog konstatere at toilet står op ad denne væg hvilket vil betyde afløb til dette skal flyttes efter nedtagning af væg.

Ankenævnet for Forsikring

2.

97739

Der er ved gennemgang konstateret stikkontakter i væggene hvordan disse monteres efter nedrivning af forsatsvægge vides ikke.

De bagvedliggende ydervægge foreslår jeg en diffusionåben løsning som skalflex multipuds vand-tæt. 51m².

Den gule streg på plantegningen er der hvor der er etableret forsatsvægge.

De blå prikker på tegningen er der hvor der er Skåret ud og foretaget fugtprøver.

Fugtighed målt:

23.4%

51.2% tydelig skimmel og nedbrudt træ

43.5% tydelig skimmel på gips

40.3%

26.5%

35.9%

Baderum 53.3% tydelig skimmel

Sauna 46.4%

Depotrum 40.3

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi vil have at de dækker ovenstående og ikke kun dække 2 meter, det ene sted hvor der er konstateret skimmel, men alle stederne der er konstateret skimmel blandt andet baderummet.

som vi skriver i klagen over afgørelsen vil vi have at:

Hej Frida jeg ønsker at i give en klage over afgørelsen. Vi havde tidligere på året besøg af jeres taksator som gik rundt med min kone, han var praktisk talt chokeret over byggesagkyndig ikke havde nævnt forsatsvæggene i tilstandsrapporten, han sagde ydermere at havde den været nævnt, ville den være skrevet ind som betingelse i forsikringen at der ingen dækning ville være så fremt det havde forvoldt skader. Havde jeg været bekendt med forsat væggene i kælderen havde jeg formentlig ikke købt lejligheden eller også havde jeg gjort krav på nogle prøver, da jeg i mit virke som ... har set følgeskaderne der kan opstå. Jeg står pt med en kælder der er sundhedsskadelig, kælderen er åben forbindelse til vores stueetage, hvilket kan have stor indflydelse på vores indeklima. Jeg ønsker egentlig bare væggene nedtaget, lofter reetableret, gulve reetableret, og væggene males med en silikat maling så kælderen kan udluftes og væggene kan komme af med fugten. Alle kældervinduer er lukket til med plexiglasplader så det ikke er muligt med udluftning.

Badeværelset er ubrugeligt da jeg opdagede en metalplade i hjørnet af brusekabinen, monteret med silicone. Bag pladen fandt jeg en faldstamme der var drivvåd af kondens, og skimmel i området omkring den. En faldstamme renseløst hører ikke hjemme i en brusekabine og er byggemæssigt ikke lovligt udført, denne fejl er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Jeg vil liste punkterne op fra tidligere og begrunde min klage.

Pkt 1

fugt i snydebjælke grundet fugt fra ydervæg. Det er jeg ikke enig i. Indervæggen over jordhøjde bør ikke være fugtig, desuden har bjælken ikke mulighed for at få ventilation og tørre ud når der er etableret en tæt forsatsvæg. Væggen bør fjernes så der kan komme Ventilation.

Pkt 2.

Jeg har været inde under terrassen hvor vinduet er i fin stand, sokkelpuds er absolut ikke årsagen til skaden. Desuden er området beskyttet af terrasse. Jeg mener i høj grad at det er fugt fra kælderydervæg der er medvirkende til, råd, og skimmel, væggen bør fjernes, væggen renses ned og males med silikatmaling så væggen igen kan ånde.

Punkt 3.

Nu ved jeg ikke hvad i betegner som brud på rør men når jeg sætter mine fingre på bliver de fugtige. Rør bør skiftes.

Punkt 7.

Badeværelse. I vurdere at skaden i brusekabinen er på grund af manglende vedhæftning på klinker og manglede gummifuger i hjørnerne. Det forholder sig således at der rent faktisk er gummifuger i brusekabinen, der er fuld vedhætning på gulvfliserne, vægfliserne er svære at vurdere da de er opsat på gipsvæg. Da jeg fjernede metalpladen der var monteret i brusekabinen kunne jeg konstatere meget fugt omkring faldstamme/renselem, hvilket formentlig har medvirket til opfugtet gips, skimmel og derfor også medvirkende til at fliserne slipper. En renselem ved gulvet i en brusekabine er ikke blot uhensigtsmæssig men direkte mod byggeskik.

Der nævnes at der mangler afløb i gulvet i badeværelset, det er der, dette er blot placeret under håndvask, der mangler derimod gulv og fliser direkte under badekaret hvilket kan bevirke større skade. Billeder er tidligere sendt. Det vurderes at forsatsvægge bør fjernes, renselem bør flyttes eller brusekabine flyttes.

Pkt. 8 ingen kommentarer der skal væggene blot ned og etableres udluftning. Jeres fugtmålinger er desuden taget lang tid efter jeg har åbnet op, det ville være mere retvisende at henvise til de målinger jeg tog i forbindelse med hultagning.

Pkt. 9

Forsatsvæg bør fjernes og renses ned så væggen igen kan ventilere og ikke skaber yderligere skimmel.

Konklusion.

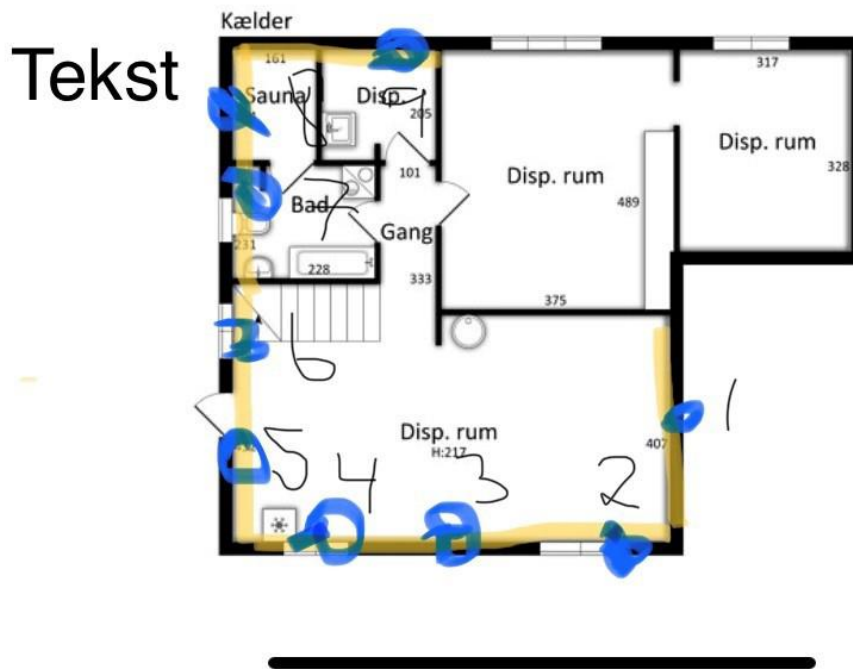
Jeg er helt med på at det måtte være forventeligt med en fugtig kælder i et hus fra 30erne dette kan normalt afhjælpes med udluftning. Dette er ikke muligt da væggene er forhindret i at ventilere og vinduerne er lukket permanent til. Tidligt i forløbet og helt frem til afgørelsen har jeg flere gange snakket med jer og hørt ordet Regres mod den byggesagkyndige. Hvad er jeres begrundelse for at ville søge regres i første omgang hvis alt er lige efter bogen? Hvis det er muligt tager jeg meget gerne en tur med taksator så vi kan få en saglig snakket om de berørte områder. Er det muligt at få indsigt i taksators rapport den kunne jeg vældig godt tænke mig at læse, da min kone som snakkede med ham havde en anden opfattelse end hvad det endte ud i.

Ankenævnet for Forsikring

4.

97739

[Af klagerens oversigtstegning fremgår]



"

Selskabet har den 14/2 2022 bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen opført i 1935 på [adresse] med overtagelsesdato den 8. august 2021. I den forbindelse blev der tegnet en 5 – årig basis ejerskifteforsikring og policen og vilkårene er vedlagt som bilag A. Der blev i forbindelse med handlen udarbejdet en tilstandsrapport den 26. maj 2021 (bilag B).

Klager anmeldte den 12. august 2021 følgende: 'Det har vist sig der er udført forsatsvægge i store dele af kælderens ydervægge. Der er meget fugt, og råd i konstruktionen. Der er også noget der ligner svampespore' (bilag C) og sammen med anmeldelsen vedlagde klager et billede af den anmeldte skade (bilag D).

Klager havde efterfølgende forud for besigtigelsen af taksatoren fra Frida Forsikring åbnet op 9 steder i forsatsvæggene i kælderen og fremsendte den 23. august 2021 en oversigt over fugtmålinger, som klagers håndværker havde foretaget. Som det fremgik af det fremsendte, havde håndværkeren bemærket fugt og skimmelsvamp flere steder bagved forsatsvæggene og et enkelt sted var der konstateret nedbrydning af trækonstruktionen bagved væggen under kældervinduet (bilag E). Sammen med udtalelsen vedlagde klager et tilbud fra hans håndværker (bilag F) og den 30. august 2021 fremsendte klager endnu et tilbud (bilag G).

Taksator besigtigede efterfølgende den 14. september 2021 det anmeldte forhold og taksatorrapporten fremlægges som bilag H.

På baggrund af taksatorens oplysninger om besigtigelsen vendte Frida Forsikring den 23. november 2021 tilbage med oplysninger om, at det anmeldte forhold ikke var dækket af forsikringen bl.a. pga. taksatoren alene havde konstateret forventelig fugt og skimmel i kældervæggene på baggrund af, at huset var opført i 1935 herunder, at der alene et enkelt sted var konstateret råd bagved forsatsvæggen, hvor årsagen var beskrevet i tilstandsrapporten (bilag I).

Klager vendte efterfølgende tilbage den 24. november 2021 og meddelte, at de var uenige i afgørelsen (bilag J). På baggrund af klagen vendte vi den 2. december 2021 tilbage og fastholdt afgørelsen og vedlagde ankenævnskendelsen 96.174 (bilag K & L), hvorefter klager den 13. december 2021 fremsendte en indsigelse til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling (bilag M). Den 23. december 2021 vendte Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling tilbage og meddelte, at afvisningen blev fastholdt bortset fra en enkel del på to meter af en forsatsvæg, hvor der var konstateret råd, hvilket derfor var dækket af forsikringen (bilag N). Klager vendte den 23. december 2021 tilbage og meddelte, at han ikke mente, at det var muligt alene at fjerne 2 meter af væggen, som var dækket af forsikringen, men derimod hele væggen. Frida Forsikring nåede ikke at revurdere afgørelsen, før klager indbragte sagen for ankenævnet (bilag O).

Sideløbende anmeldte klager den 4. november 2021 følgende: 'Efter vi har netop opdaget et ordentligt hul i gulvet under badekarret. Det er en fordybning på 8 cm hvor vand kan løbe ned. Vi har allerede sendt jer dokumenter som ligger sammen med vores anden skade. Håber det ok' (bilag P), hvorefter klager den 18. november 2021 fremsendte et billede af det anmeldte forhold (bilag Q). Frida Forsikring afviste efterfølgende forholdet den 17. januar 2022 (bilag R).

Fridas opfattelse af sagen

1.1 Fugt bagved forsatsvægge i kælderen

Vi skal bemærke, at forsikringen dækker skader/skaderisici som var til stede ved tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden jf. vilkårenes pkt. 4A.

Dertil fremgår det af vilkårenes punkt 4B, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygnings-skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækelse, 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.

Den omstændighed, at der er tale om fugt i væggene i en kælder på en ejendom påført i 1935 er helt sædvanligt for tilsvarende bygninger af samme alder. Således var vægge og gulve på daværende tidspunkt ikke sikret mod opstigende grundfugt og indtrængende vand. At klager har konstateret fugt bagved forsatsvæggene er ikke usædvanligt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og byggemetode og udgør derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Hertil er det helt normalt, at ligesom i dette tilfælde kan være tale om forsatsvægge i en ældre kælder og tilstedeværelsen af væggene i sig selv udgør derfor heller ikke en skade, som er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4B.

Den konstaterede fugt i snydebjælken, fugten i væggen i saunaen samt i disponibelt rum, hvilket nærmere er beskrevet i taksatorrapporten er derfor helt normalt forekommende i forhold til alderen af ejendommen og derfor heller ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4B.

1.2 – Skimmel bagved forsatsvægge i kælderen

Med hensyn til det anmeldte forhold vedr. skimmelsvamp, som alene er konstateret enkelte steder bagved forsatsvæggene jf. taksatorrapporten, skal vi den forbindelse bemærke, at praksis hos Ankenævnet for Forsikring vedr. muligheden for at få dækket skimmelsvamp over en ejerskifteforsikring er, at der er tale om massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsætter værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Hertil er der også en betingelse, at den registrerede skimmelvækst påvirkede indeklimaet i beboelsesrummene på overtagelsestidspunktet. Nærmere omkring denne praksis kan læses i kendelserne 96.040 (bilag S) samt 95.747 (bilag T).

Der er ikke konstateret skimmelvækst i selve beboelsen, men alene i kælderen enkelte steder bagved forsatsvæggene. At der kan være tale om skimmelvækst bag en forsatsvæg i en ejendom opført i 1935 er ikke usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder jf. vilkårenes pkt. 4B.

Hertil skal vi bemærke, at forsikringstager har efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Da klager før besigtigelsen af taksatoren allerede havde åbnet op 9 steder i kælderen finder vi også af den grund, at den konstaterede skimmelsvamp ikke er dækket af forsikringen, da klager ikke har dokumenteret og derfor løftet bevisbyrden for, at den konstaterede skimmelvækst udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet jf. vilkårenes pkt. 4A.

Ankenævnspraksis

I ankenævnskendelsen 91123 (bilag U), var der ligesom i denne sag konstateret fugt og skimmel bag forsatsvægge i en lidt nyere kælder fra 1945. Nævnet udtalte i kendelsen, at kælderen var udført efter gængs byggeskik i 1945 uden særlige fugtstandsende foranstaltninger, og at en sådan konstruktion efter nævnets opfattelse gjorde, at der umiddelbart ikke kan etablere forsatsvægge, uden der opstår problemer med fugt og skimmel. Ankenævnet bemærkede dog, at kælderen ikke var et boligareal, og at klager ikke havde bevist, at der er skimmel bag forsatsvæggene i et omfang, der påvirkede indeklimaet i beboelsesrummene. Hertil konkluderede nævnet, at det ikke var bevist, at der var tale om forhold ved forsatsvæggene, der nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, eller som på overtagelsestidspunktet havde medført nærliggende risiko for skader og gav derfor selskabet medhold.

I kendelsen 96.174 (bilag V) anmeldte klager skimmel bag forsatsvægge i en ejendom opført i 1934 og som i 1984 var efterisoleret med indvendige forsatsvægge. Nævnet lagde ved deres kendelse vægt på, at forsatsvægge ikke er usædvanlige i ældre kældre. Hertil bemærkede nævnet også, at klageren ikke havde fremlagt oplysninger, der godtgjorde, at indeklimaet var påvirket i en grad, der nævneværdigt nedsatte brugbarheden af ejendommens beboelsesrum, eller at ejendommen som følge af skimmelforekomsterne ikke kunne være anvendt efter sit formål. Endelig gjorde ankenævnet opmærksom på, at klageren havde bragt sig i en bevismæssig vanskelig position ved at demontere forsatsvæggene forud for selskabets besigtigelse af skaden, hvilket havde

vanskeliggjort mulighederne for at vurdere, om indeklimaet var påvirket på overtagelsestidspunktet.

Det er vores opfattelse, at kendelserne er direkte sammenlignelige med problemstillingen i denne sag.

2. Renselem i badeværelse i kælder

Klageren har i sit høringsindlæg gjort gældende, at de havde fundet en renselem med kondens bagved en metalplade i brusenichen og gør i den forbindelse gældende, at den er ulovlig mv.

Taksatoren oplyser, at der er tale om faldstammen fra stueetagen samt 1. etagen, som går ned i kælderen. Da der er krav til i lovgivningen til, at der skal være mulighed for at rense en faldstamme, er der derfor etableret adgang via kælderen. Taksatoren bemærker i den forbindelse, at der ikke er tale om en ulovlig konstruktion.

I den forbindelse oplyser taksatoren, at det er helt forventeligt, at der vil være en smule kondens på faldstammen, når den befinder sig i kælderniveau. Hertil bemærker taksatoren, at den omstændighed, at gipsvæggen er fugtig, ikke skyldes placeringen af faldstammen men derimod, at der i tilstandsrapporten er noteret følgende:

Pkt. 17 – 'Der er ikke bløde hjørnefuger i brusenichen'. 'Risiko for revner og fugt i den underliggende konstruktion'.

Pkt. 18 – 'Gulvklinkerne har begrænset vedhæftning'. 'Der er risiko for, at der kan trænge vand ned og skade de underliggende konstruktioner'. 'Årsagen skyldes formentlig fejl ved lægningen af klinkerne'.

Den bygningssagkyndige har i forbindelse med bygningsgennemgangen noteret skaderne som 'Kritiske skader. Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelenes funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skade på andre bygningsdele'.

Følgende fremgår af vilkårenes pkt. 5B: Forsikringen dækker ikke 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 ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Det er vores opfattelse, klager gennem oplysningerne i tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Hertil skal vi bemærke, at taksatoren også vurderer, at årsagen til den målte fugt skyldes almindelig opstigende fugt fra gulve og fugt gennem kældervæggene hvilket ikke er usædvanligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger opført i 1935.

At der er tale om fugt samt kondens bagved væggene i badeværelset i kælderen og på faldstammen udgør en derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand og forholdet er heller ikke dækket af forsikringen under henvisning til vilkårenes pkt. 4B samt 5B.

3. Manglende gulv og fliser under badekar

Klager har anmeldt, at der er tale om et hul med en dybde på 8 cm under badekarret.

I den forbindelse oplyser taksator, at såfremt der kommer vand fra badekarret ved alm. brug, vil vandet blot fordampe i 'hullet' og klager har ikke dokumenteret nogen former for skade, som følge af det anmeldte forhold.

Det er derfor vores vurdering, at der ikke er tale om en væsentlig skade, som nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og vi fastholder derfor at forholdet ikke er dækket af forsikringen under henvisning til vilkårenes pkt. 4B.

Hertil fremgår følgende af tilstandsrapporten:

Pkt. 20 'Da der ikke er overløbssikring på kar, mangler der et gulvafløb udenfor brusenichen'. 'Risiko for vandskade'.

Den bygningssagkyndige har valgt at give skaden karakteren gul, som beskriver 'Alvorlige skader. Skader ved bygningsdelen, som vil medføre eller kan medføre, at bygningsdelens funktion sviger på længere sigt. Dette kan medføre skader på andre bygningsdele'.

Ud over, at vi ikke finder, at 'hullet' udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, er klageren gennem oplysningerne i tilstandsrapporten blevet advaret om, at der mangler et afløb ved badekarret, som klageren nu gør gældende bør være dækket af forsikringen.

Samlet fastholder vi, at forholdet ved 'hullet' ikke er dækket af forsikringen, da forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand og i øvrigt er nævnt i tilstandsrapporten jf. vilkårenes pkt. 4B samt 5B.

4. Tæret rør

Taksatoren har ved besigtigelsen fået forevist et tæret rør.

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 5I. Forsikringen dækker ikke forhold, der alene består af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid.

Taksatoren oplyser, at forholdet alene består i alm. aldersbetinget slitage samt almindelig udløb af levetid og er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 5I.

Hertil finder vi heller ikke, at det er usædvanligt, at der i en kælder opført i 1935 befinder sig et tæret rør og der er derfor ikke tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion jf. vilkårenes pkt. 4B.

Da der i øvrigt ikke konstateret nogen former for utætheder ved røret på overtagelsestidspunktet og der er nu ½ år efter overtagelsen fortsat ikke er sket et brud på røret, dækker vi ikke det anmeldte forhold jf. vilkårenes pkt. 4A.

Endelig skal vi bemærke, at ankenævnet i kendelsen 96.163 (bilag X) bl.a. lagde vægt på i kendelsen, at husforsikringen havde tryktestet rørene og hvor der ikke var lokaliseret et brud og klager

bl.a. den grund ikke havde bevist skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Vi finder, at kendelsen er direkte sammenlignelig med denne sag, da klager ikke ved overtagelsestidspunktet har dokumenteret brud på røret.

Tidligere meddelt dækningstilsagn

Vi har den 23. december 2021 meddelt dækningstilsagn til fjernelse af en enkelt væg delvis, da der konkret bagved denne del af væggen var konstateret en alvorlig skade i form af en rådskaade (bilag N).

Taksatoren vurderede i den forbindelse, at årsagen til skaden ikke skyldtes etableringen af forsatsvæggen, men derimod forholdene nævnt i tilstandsrapportens pkt. 3,4 samt 5. Da klager anmeldte råd i væggen umiddelbart efter overtagelsen, meddelte vi dækning, da punkterne i tilstandsrapporten alene havde fået karakteren gul.

Klager vendte den 23. december 2021 tilbage og meddele, at de ikke mente, at det var muligt alene at fjerne 2 meter af væggen, som var dækket af forsikringen, men derimod hele væggen. Frida Forsikring nåede ikke at revurdere afgørelsen, før klager indbragte sagen for ankenævnet (bilag O).

Taksatoren har nu gennemgået klagers spørgsmål og bemærker, at der ingen problemer vil være med alene at fjerne 2 meter væg og bringe det tilbage til det oprindelige. I den forbindelse dækker forsikringen arbejder i loft og gulv som der skal tages højde for, på de 10 cm forsatsvæg som fjernes. I den forbindelse suppleres loft samt siderne med gips, som partielt males, samt der etableres klinker på de 10 cm, hvor der kommer til at mangle klinker.

Vi fastholder vores afvisning

Vi fastholder, at klager ikke har dokumenteret, at de anmeldte forhold ikke er dækket af ejerskifteforsikringen tegnet hos Frida Forsikring.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klageren har den 2/2 2022 bl.a. anført:

"Jeg er helt med på man kan forvente fugt bag en forsatsvæg det er præcis derfor man stærkt anbefaler IKKE at opføre disse i kældre. Det burde derfor være anvist i tilstandsrapporten så man havde en mulighed for at tage sine forbehold i forhold til købet. Som jeg tidligere har nævnt, ville vi have krævet en pænt nedslag i prisen eller væggene ført tilbage til oprindeligt før vi ville sætte en underskrift. Taksatoren udtalte ydermere at der ville have været et forbehold da vi tegnede forsikringen hvis i havde været bekendt med forsatsvæggene, det bevidner om en god sag i vores favør, men juristerne hos Frida er ansat til at finde smuthuller hvorfor i kan slippe for udbedring, i stedet for at tage ansvar for skaderne som vi ikke havde en jordisk chance for at se eller læse os til inden vi købte.

-Angående jeres henvisning til anerkendelsen 91123. Mener jeg ikke den kræver nogen sammenligning.

-Der er særligt 2 ting der skiller sig ud i en grad hvor jeg tænker, "hvordan kan, prøve at slippe uden om den', den ene er råd i bagvedliggende skellet hvilket i har taget på jer nu, men med en

halv løsning. Der er ingen prøver fortaget på de to sager. Jeg har gennem mit arbejde som ... et tæt samarbejde med [skimmelrådgiver], og vi ved alle godt hvad prøverne her i kælderen ville vise.

2. Den anden er langt værre, hvilket er en metalplade der er fuget fast med silicone, i en brusekabine, hvor der bagved ligger en faldstamme med renselem. Omkring faldstammen konstaterede jeg skimmelvækst, og kraftig kondens fra faldstamme. (På dette tidspunkt har badet ikke været i brug i mindst en måned). En renselem skal for det første være nem tilgængelig og for det andet, skal den under ingen omstændigheder sidde bag en metalplade i en brusekabine. Denne skade vil i ikke dække da i kan læse ud fra en tilstandsrapport der er manglede gummifuger i brusekabinen og begrundet skaden med det. Virkeligheden er en anden fordi det rent faktisk er gummifuger i brusekabinen, selvom jeg mener de 2 ting intet har med hinanden at gøre.

3. I forhold til manglede gulv under kar, mener jeg stadig det nedsætter værdien af boligen, og der er risiko for yderligere skader. I hæfter jer ved at byggesagkyndig skriver i tilstandsrapporten at der mangler overløb på badekarret samt manglende afløb i gulvet. Svar: faktum er at der faktisk er gulvafløb i kælderen.

4. Tæret rør var skjult ved overtagelsen, og så vidt jeg ved er skjulte rør en del af dækningen. Ydermere er jeg af jer gjort opmærksom på om jeg selv kunne vælge om i skulle dække eller om vores husforsikring skulle dække, i anbefalede selvfølgelig vores husforsikring da selvriskoen formentlig var lavere der. Dette arbejde er under udførelse da vi ikke kunne vente længere i følge VVS.

Jeg har ikke den mindste tiltro til den byggesagkyndige da jeg kan nævne flere væsentlig mangler og fejl informationer i tilstandsrapporten, tror ... kunne lave en bedre tilstandsrapport.

-Havde byggesagkyndig som har udfærdiget tilstandsrapporten gjort opmærksom på forsatsvæggene havde han med garanti også nævnt risikoen for bagved liggende skimmel, hvorved vi havde en mulighed for at tage stilling ud fra det.

I forhold til meddelt dækningstilsagn. Forventer jeg naturligvis, også skimmelsanering i kælderen og der sikres at sporene ikke spredes yderligere. Altså der laves afdækning med undertryk og sporene fjernes inden reetableringen.

Da jeg selv har meget erfaring i denne slags arbejder, kan jeg hvis vi kan blive enige om pris selv stå for dette.

Da i ikke indbyder til nogen forhandlinger, eller kompromiser i sagen fastholder vi naturligvis også vores krav, men er åben for en et forlig."

Selskabet har den 18/3 2022 bl.a. anført:

"I forhold til klagers kommentarer vedr. metalpladen i brusekabinen skal det bemærkes, at klager alene har tegnet en basisdækning.

Taksatoren oplyser, at årsagen til kondensen på røret ikke har nogen sammenhæng med tilstedeværelsen af pladen. I den forbindelse er der ikke konstateret skader på selve røret.

Derimod er pladen alene etableret, så der bliver adgang til røret. Såfremt der ikke var tale om adgang til røret, ville bygningsindretningen være ulovlig.

Der er ikke konstateret nogen former for skader som følge af det anmeldte forhold og vi fastholder derfor, at der ikke er tale om et forhold, som udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4B.

Med hensyn til klagers kommentarer vedr., at han forventer en skimmelsanering af hele kælderen dækket af forsikringen, skal vi gentage, at den konstaterede skimmelsvamp ikke er dækket af forsikringen, da klager ikke har dokumenteret og derfor løftet bevisbyrden for, at den konstaterede skimmelvækst udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet jf. vilkårenes pkt. 4A.

Derimod omfatter vores tidligere dækningstilsagn skimmelsanering af væggen, som vi tidligere har dækket af forsikring samt nødvendige foranstaltninger, så skimlen fra væggen ikke breder sig i forbindelse med udbedringen.

Endelig skal vi bemærke, at vi ikke finder, at der er grundlag for forligsdrøftelser, som klager henviser til, da vi ikke finder at der er tale om yderligere dækning jf. vilkårene for forsikringen, end vi allerede har tilbudt erstattet over den tegnede ejerskifteforsikring."

Til dette har klageren den 22/5 2022 bl.a. anført:

"Nå vi har udskudt fristen flere gange pga vi havde brug for ekstern hjælp, men overskuddet til at finde det for rimelige midler var ikke en mulighed. Så vi Beder jeg tage den endelig afgørelse, og så må vi se om Frida blot skal betale for de 2 meter de erkender vi er berettiget til eller om i kan se logikken i at resten selvfølgelig også skal ordnes når det opfylder samme kriterier som de to meter."

Af taksatorrapport af 10/2 2022 fremgår bl.a.:

"Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse: Det har vist sig der er udført forsatsvægge i store dele af kælders ydervægge. Der er meget fugt, og råd i konstruktionen. Der er også noget der ligner svampespore.

Beskrivelse af skade

Pkt. 1: Hjørne mod pkt. 2: Lægte skellet intakt, ingen væsentligt fugt i ydervæg. Øverst hvor "snyde" synlig bjælke løber ind i forsatsvægge er den lidt fugtmedtaget.

Pkt. 1: Hjørne mod disp. rum mod øst: Tørt ingen fugt i ydervæg eller skader i konstruktionen.

Pkt. 2: Der ses råd i bagvedliggende lægteskellet, der kan måles forhøjet fugt i oprindelig kælder-ydervæg der er skimmel i konstruktionen.

Pkt. 3. Åbning ved loft, synlige tærede rør, forhøjet fugt i ydervæg.

Ankenævnet for Forsikring

12.

97739

Pkt. 7: Forsatsvæg i badeværelse i bruseniche. Her ses renslem i bruseniche, fugt til faldstamme. Fuger her og rundt bruseniche er ikke tætte. Forsatsvæg opfugtet.

Pkt. 8: sauna: Ydervæg opfugtet, lægteskellet målt til næsten 20% ingen nedbrydning.

Pkt. 9: Disp. rum:: Ydervæg opfugtet, lægteskellet målt til 14% ingen nedbrydning, lægteskellet med skimmel. Ved kontrolmåling af ydervægge i andet disp. rum uden forsatsvægge måles der lidt forhøjet fugt.

Årsag

Den generelle årsag til at vægge er opfugtet, i forsatsvægge skyldes datiden kældervægskonstruktion hvor der ikke var lavet fugtsikring.

Forsatsvægge opsat på ikke fugtsikrede kældervægge, vil altid danne forhøjet fugt og skimmel i konstruktionen.

Pkt. 1: Årsag til fugt i snydebjælke skyldes at den ligger tæt til ydervæg.

Pkt. 2: Årsagen til den markante råd og opfugtning, vurderes ikke udelukkende at være kældervæggens konstruktion, men forhold med delamineret vindue og stedvis manglende sokkelpuds at være en medvirkende årsag.

Pkt. 7: Forholdet skyldes den måde renslemmen er lavet på og de anmærkede defekte fuger og fliser med manglende vedhæftninger.

Pkt. 8: Skyldes væggens konstruktion i sauna, uden dampspærre i et ikke tit benyttet rum med manglende udluftning.

Pkt. 9: Skyldes et ikke tæt, ikke opvarmet rum uden udluftning. Omfang af forsatsvægge er ca. 52 m².

Udbedring og omkostning

Der foreligger tilbud på fjernelse af forsatsvægge, pudsning, reetablering af lofter/ gulve samt ombygning af badeværelse, på kr. 419.000,- inkl. moms og et tilbud på samme på kr. 276.500,- Såfremt der gives dækning skal omfang og metoder grundigt vurderes og indhentes ny pris."

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse kælder				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
17		Der er ikke bløde hjørnefuger i brusenichen.	Risiko for revner og fugt i den underliggende konstruktion	-
18		Gulvklinterne har begrænset vedhæftning.	Der er risiko for, at der kan trænge vand ned og skade de underliggende konstruktioner.	Årsagen skyldes sandsynligvis fejl ved lægningen af klinterne.
19		Vægge ved kar uegnet i vådzone.	.	-
20		Da der ikke er overløbssikring på kar, mangler der et gulvafløb uden for brusenichen.	Risiko for vandskade	-

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

...

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.

I Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et flerfamilieshus fra 1935, hvor klageren ejer stueetagen og kælderen, den 8/8 2021. Han anmeldte den 12/8 2021, at der var forsatsvægge i store dele af kælderen, og at der var meget fugt og råd i konstruktionen. Han anmeldte endvidere den 4/11 2021, at der var en fordybning på 8 cm under et badekar i kælderen, hvor der kunne samles vand. Sagen vedrører fugt og skimmel bag forsatsvægge i kælderen, en renselem til faldstamme i badeværelset i kælderen, en fordybning under badekar og et tæret rør.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4B fremgår, at forsikringen dækker "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". Der fremgår videre af punkt 4C, at "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".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 5B fremgår det, at forsikringen ikke dækker "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". Det fremgår videre af punkt 5H og 5I, at forsikringen ikke dækker "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,

Ankenævnet for Forsikring

15.

97739

dækkes følgeskaden" eller "forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materials samt bygningsdeles sædvanlige levetid".

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen.

Fugt og skimmelsvamp bag forsatsvægge i kælder

Klageren har anført, at der er konstateret råd og skimmelsvamp i konstruktionen bag forsatsvægge i kælderen. Klageren har videre anført, at det burde være anført i tilstandsrapporten, at der var forsatsvægge i kælderen.

Selskabet har tilbudt at yde dækning til udbedring et enkelt sted i kælderen, idet der her er konstateret råd bag forsatsvæggen. For så vidt angår de øvrige vægge har selskabet anført, at "den omstændighed, at der er tale om fugt i væggene i en kælder på en ejendom påført i 1935 er helt sædvanligt for tilsvarende bygninger af samme alder. Således var vægge og gulve på daværende tidspunkt ikke sikret mod opstigende grundfugt og indtrængende vand. At klager har konstateret fugt bagved forsatsvæggene er ikke usædvanligt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og byggemetode og udgør derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. ... Den konstaterede fugt i snydebjælken, fugten i væggen i saunaen samt i disponibelt rum, hvilket nærmere er beskrevet i taksatorrapporten er derfor helt normalt forekommende i forhold til alderen af ejendommen".

Af taksatorrapport af 10/2 2022 fremgår det "Pkt. 1: Hjørne mod pkt. 2: Lægte skellet intakt, ingen væsentligt fugt i ydervæg. Øverst hvor 'snyde' synlig bjælke løber ind i forsatsvægge er den lidt fugtmedtaget. Pkt. 1: Hjørne mod disp. rum mod øst: Tørt ingen fugt i ydervæg eller skader i konstruktionen. Pkt. 2: Der ses råd i bagvedliggende lægteskellet, der kan måles forhøjet fugt i oprindelig kælderydervæg der er skimmel i konstruktionen. ... Pkt. 7: Forsatsvæg i badeværelse i bruseniche. Her ses renselem i bruseniche, fugt til faldstamme. Fuger her og rundt bruseniche er ikke tætte. Forsatsvæg opfugtet. Pkt. 8: sauna: Ydervæg opfugtet, lægteskellet

målt til næsten 20% ingen nedbrydning. Pkt. 9: Disp. rum: Ydervæg opfugtet, lægteskellet målt til 14% ingen nedbrydning, lægteskellet med skimmel. Ved kontrolmåling af ydervægge i andet disp. rum uden forsatsvægge måles der lidt forhøjet fugt. ... Den generelle årsag til at vægge er opfugtet, i forsatsvægge skyldes datiden kældervægskonstruktion hvor der ikke var lavet fugtsikring. Forsatsvægge opsat på ikke fugtsikrede kældervægge, vil altid danne forhøjet fugt og skimmel i konstruktionen".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved forsatsvæggene, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om en ejendom fra 1934 uden fugtsikring af kælderen, hvorfor må anses for et almindeligt forekommende og forventeligt forhold ved konstruktionen, at der kan opleves fugtgener.

Nævnet har også lagt vægt på, at forsatsvægge ikke er usædvanlige i kældre i huse fra 1934, og at det er almindelig kendt, at forsatsvægge kan medføre øget risiko for opfugtning og skimmelsvamp.

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til fast praksis i ankenævnet en 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.

Nævnet finder, jf. det anførte ovenfor om fugtgener i kælderen, at der ikke er godtgjort en dækningsberettigende skadeårsag, hvorfor den konstaterede skimmelsvamp ikke kan dækkes som en følgeskade.

Spørgsmålet er herefter, om klageren har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet forekom skimmelsvamp i husets beboelsesdel i et omfang, der udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har fremlagt oplysninger, som dokumenterer, at der i husets beboelsesdel er konstateret skimmelsvamp i et omfang, som belaster indeklimaet.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at generne som følge af skimmelsvamp i kælderen, der ikke er godkendt til beboelse, har et omfang, der bevirker, at brugbarheden af kælderen i forhold til tilsvarende kældre af samme alder er nævneværdigt nedsat.

Renselem i badeværelse

Klageren har anført, at der er konstateret en renselem til faldstammen bag en metalplade i brusenichen i kælderen, og at dette er ulovligt. Klageren har videre anført, at "i brusekabinen kunne jeg konstatere meget fugt omkring faldstamme/renselem, hvilket formentlig har medvirket til opfugtet gips, skimmel og derfor også medvirkende til at fliserne slipper. En renselem ved gulvet i en brusekabine er ikke blot uhensigtsmæssig men direkte mod byggereglementet".

Selskabet har anført, at "taksatoren oplyser, at der er tale om faldstammen fra stueetagen samt 1. etagen, som går ned i kælderen. Da der er krav til i lovgivningen til, at der skal være mulighed for at rense en faldstamme, er der derfor etableret adgang via kælderen. Taksatoren bemærker i den forbindelse, at der ikke er tale om en ulovlig konstruktion. I den forbindelse oplyser taksatoren, at det er helt forventeligt, at der vil være en smule kondens på faldstammen, når den befinder sig i kælderniveau".

Af taksatorrapport af 10/2 2022 fremgår det, at "Forsatsvæg i badeværelse i bruseniche. Her ses renslem i bruseniche, fugt til faldstamme. Fuger her og rundt bruseniche er ikke tætte. Forsatsvæg opfugtet. ... Forholdet skyldes den måde renslemmen er lavet på og de anmærkede defekte fuger og fliser med manglende vedhæftninger".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved renslemmen eller området omkring denne, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra tilstandsrapportens anmærkninger. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der fremgår af tilstandsrapportens punkt 17 med farven rød (kritisk skade), at "Der er ikke bløde hjørnefuger i brusenichen. Risiko for revner og fugt i den underliggende konstruktion".

Nævnet har også lagt vægt på, at der fremgår af tilstandsrapportens punkt 18 med farven rød (kritisk skade), at "Gulvklinkerne har begrænset vedhæftning. Der er risiko for, at der kan trænge vand ned og skade de underliggende konstruktioner. Årsagen skyldes sandsynligvis fejl ved lægningen af klinkerne".

Fordybning under badekar

Klageren har anført, at forholdet nedsætter værdien af boligen og givet øget risiko for skade.

Selskabet har anført, at der ikke er konstateret en skade som følge af forholdet, og at det vand, som måtte samle sig i fordybningen vil fordampe. Selskabet har også anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at "Da der ikke er overløbssikring på kar, mangler der et gulvafløb udenfor brusenichen", og at klageren på den baggrund var advaret om, at det manglede gulvafløb ved badekarret.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagestidspunktet var forhold ved gulvet under badekar, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra tilstandsrapportens anmærkninger. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret skade i form af nedbrud eller lignende.

Nævnet bemærker, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 20 med farven rød (kritisk skade), at "Da der ikke er overløbssikring på kar, mangler der et gulvafløb uden for brusenichen. Risiko for vandskade".

Tæret rør

Klageren har anført, at i kælderen er et tæret rør, som bør udskiftes. Klageren har videre anført, at røret føles fugtigt ved berøring.

Selskabet har anført, at forsikringen ikke dækker forhold, som alene består i almindelig udløb af levetid. Selskabet har videre anført, at der ikke er konstateret en skade, da der ikke er nogen former for utæthed.

Efter en gennemgang af sagen finder nævner, at klageren ikke har bevist, at der på overtagestidspunktet var forhold ved røret, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet *for* Forsikring

20.

97739

Nævnet blandt andet lagt vægt på, at der er tale om rør i en ældre kælder, og at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret en skade i form af utæthed.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings