

Ankenævnet for Forsikring

Den 14. december 2022 blev i sag nr. 97921:

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 med basis dækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1965 med tilbygning fra 1979. Klageren overtog ejendommen den 27/1 2021 på baggrund af tilstandsrapport af 11/12 2020. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Nedbrudt træ i træendestykkerne ved garagetaget..	Nedbrydningen vil videreudvikle sig.	-
2		Bygningen har vandrette dækbrædder, høj vedligeholdelsesfrekvens..	-	-

...

Ankenævnet for Forsikring

2.

97921

BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
3		Repareret revne mod vest, og 2 revnede teglsten..	Ingen følgerisiko.	-
4		Revnet fuger over kældervinduet mod vest..	Risiko for vandindtrængen i konstruktionen.	-
5		Revne under værelsesvindue imellem for- og bagdør..	Ingen følgerisiko.	-
6		Revnet teglsten ved køkkenvinduet..	Ingen følgerisiko.	-

...

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
8		Revne i sokkelpuds ved fordøren..	Ingen følgerisiko.	-
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
9		Revne i sokkelpuds ved gavlen mod nord..	Ingen følgerisiko.	-
10		Afskaldninger på kældertrappen..	-	-
11		Ventilationsristene er placeret tæt på terræn..	Risiko for vandindtrængen.	-

I klageskema af 22/2 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Den 3. august 2021 retter vi henvendelse til Frida Forsikring, da væggene i vores kælder begynder at smuldre og der spredes skimmelsvamp på vægge i kælder og trappe op til køkken/alrum.

Frida forsikring beder os få en fagekspert ud for at kunne dokumentere problemet og komme med en løsning herpå. Vi får [byggesagkyndig] ud for at kigge på de omfattende skader og udfærdige en rapport.

[Byggesagkyndig] besigtiger huset ved en række undersøgelser, herunder særligt fugtmålinger og termografiske målinger. Fugtmålinger som springer skalaen og viser et fugtniveau på 256. Væggen betegnes derfor som drivvåd. Fodliste i kælderen betegnes også som 'meget våd'. Der ses tydelige skimmeldannelse på vægge og fodliste.

Også betontrappen og væg op til køkken/alrum betegnes som 'meget våd' og med skimmelsvamp.

[Byggesagkyndiges] konklusion er:

Ovenstående forhold er ikke omtalt i tilstandsrapport. Ejerne har fået oplyst ved købet, at kælderen er tør og velegnet til hobbyrum etc.

Der er i forsikringen taget forbehold for fugt og skimmel forårsaget af lavt placerede riste til krybekælder, men dette forhold har intet med disse riste at gøre. Derfor må dette forhold være omfattet af ejerskifteforsikringen.

Da skimmeludviklingen er betydelig i kælderen og ved trappen til kælderen (som er placeret i køkken/alrum) med direkte berøring til beboelsen på stueetagen, må det antages, at skimmelsvampen er direkte skadelig for denne ... familie. Gennem den sidste tid er det blevet praksis for forsikringsankenævnet, at skimmelskader i sig selv kan udgøre en skade og dermed opfylde skadebegrebet, når forholdet vurderes at være sundhedsskadeligt.

Hvis husets kælder og trappe til kælder skal blive tør og bevares tør, må årsagen til den store fugtindtrængen stoppes. Dette kan gøres med omgangsdræn og udvendigt fugtstop. Herefter kan væggene udtørres og over tid vil fugten forsvinde, så huset igen kan blive sundhedsmæssigt forsvarligt at bo i. Det vurderes, at ovennævnte skade er omfattet af dækningen ved ejerskifteforsikringen.

Efter indsendt materiale og vurdering fra [byggesagkyndig] sender Frida Forsikring alligevel en taksator ud for at kigge på skaderne - på trods af de først har meddelt, at det skal stå for købers egen regning, da de ikke sender taksatorer ud.

D. 25. oktober afviser Frida Forsikring sagen med den begrundelse, at ejerskifteforsikringen ikke dækker fugtskader der er opstået fordi overfladevand er trængt ind gennem de ventilationsriste i eller under terrænniveau, der er anmærket i tilstandsrapporten skade nr. 11.

Disse ventilationsriste som Frida Forsikring hentyder til (og afviser sagen på baggrund af) er placeret ved huset hoveddør og ned til den gamle krybekælder, som i dag er fyldt ud med beton. De er dermed ikke i berøring med det pågældende kælderrum, som er fugtigt og vi mener derfor ikke at sagen kan afvises på baggrund af dette punkt.

Frida Forsikring afviser også sagen grundet en revnet fuge over kældervindue mod vest, som er anmærket i tilstandsrapporten med risiko for vandindtrængen. Dette anses dog heller ikke som en gyldig afvisningsgrund, da vinduet sidder i modsatte side af fugtproblemet og væggen hvori vinduet er placeret IKKE er ramt af fugtskader. Derfor kan denne anmærkning heller ikke være grund til at afvise sagen.

Frida Forsikring afviser altså sagen og mener at ovenstående forhold må forventes af en kælder i denne alder. Kan det være rigtigt, at der er i salgsopstillingen står tør kælder og der ingen anmærkninger i tilstandsrapporten er at finde - og nu har vi en kælder hvor fugtniveauet springer skalaen og skimmelsvampen spreder sig hurtigt.

Vi har siden d. 25. oktober forsøgt at komme i kontakt med Frida Forsikring, da vi er uenig i deres afgørelse, men de er ikke til at komme i kontakt med, og besvarer ikke vores mails.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Udbedring/erstatning af ovennævnte skader i kælderen."

Selskabet anmodede efter modtagelsen af klagen til nævnet om, at sagen blev stillet i bero, således at selskabet fik lejlighed til at indhente en ingeniørerklæring. I brev af 19/9 2022 til nævnet har selskabet herefter redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen opført i 1965 på ... med overtagelsesdato den 27. januar 2021. I den forbindelse blev der tegnet en 5 – årig basis ejerskifteforsikring og policen og vilkårene er vedlagt som **bilag 1**.

Der blev i forbindelse med handlen udarbejdet en tilstandsrapport den 8. december 2020 (**bilag 2**). Salgsopstillingen fremlægges som **bilag 3**.

Klager anmeldte den 1. august 2021 følgende (**bilag 4**):

Fugt i kælderen. Fugtskader på vægge. Vi har efterfølgende konstateret nogle mangler på sokkel udvendig.

Klager fremsendte herefter den 30. august 2021 div. bilag (**bilag 5**) herunder udtalelse fra klagers rådgiver fra den 30. august 2021 (**bilag 6**) samt div. fotos (**bilag 7-12**).

Taksator besigtigede den 20. september 2021 det anmeldte forhold og taksatorrapporten fremlægges som **bilag 13**.

På baggrund af taksators oplysninger om besigtigelsen vendte vi tilbage den 25. oktober 2021 og oplyste, at det anmeldte forhold ikke var dækket af forsikringen (**bilag 14**).

Klager fremsendte herefter den 1. november 2021 en klage over afgørelsen (**bilag 15**), hvorefter vi den 25. marts 2022 meddelte kunden, at vi havde behov for en nærmere undersøgelse (**bilag 16**).

Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling vendte herefter tilbage den 9. juni 2022 og afviste det anmeldte forhold, da årsagen til den indtrængende vand befandt sig udenfor bygningen og skaderne ikke havde været til stede ved overtagelsen (**bilag 17**). Sammen med afgørelsen vedlagde vi rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma] (**bilag 18**).

Efterfølgende modtog vi ikke svar fra klager om sagen fortsat skulle behandles af ankenævnet. Da ankenævnet nu har meddelt, at sagen bliver behandlet af nævnets jurister, følger nedenfor vores kommentarer til klagen.

Fridas opfattelse af sagen

Fugt i kælderen

Forhold ved grunden

[Rådgivende ingeniørfirma] har i rapporten fra den 3. juni 2022 vurderet, at årsagen til den indtrængende vand i kælderen i tilbygningen fra 1979 skyldes følgende:

Årsagen til de kraftige opfugtninger i store dele af kælderydervæggene, tilskrives regnvand som tilledes det omgivende terræn pga. af hhv. tilstoppet tagbrønd mod nord og periodisk opstuvning i regnvandsledning mod syd (denne henstår med skjult samling under terræn), se foto 16, 17, 20 og 21. Der registreres overløb fra tagbrønd efter blot få minutter vandfyldning med en haveslange.

Hertil oplyser [byggesagkyndig] følgende i deres rapport fra den 30. august 2021 bl.a. følgende i deres konklusion på side 8:

Hvis husets kælder og trappe til kælder skal blive tør og bevares tør, må årsagen til den store fugtindtrængen stoppes. Dette kan gøres med omfangsdræn, og udvendigt fugtstop. Herefter kan væggene udtørres og over tid vil fugten forsvinde, så huset kan blive sundhedsmæssigt forsvarligt at bo i.

Dertil fremgår der følgende i taksatorrapporten fra den 20. september 2021 følgende vedrørende vurderingen af årsagen til skaden:

Årsagen til opfugtningen af kældervægge er opstået pga. det forhøjede vandtryk der er opstået i forbindelse med skybrud.

Vi skal bemærke at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 3, at forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx forhold uden for selve bygningen.

Da årsagen til den indtrængende vand befinder sig udenfor bygningen, hvilket begge rådgivere samt taksatoren har anført i deres konklusioner, dækker forsikringen fortsat ikke årsagen til den indtrængende vand jf. vilkårenes pkt. 3.

2. Følgeskader

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

Med hensyn til følgeskaderne, har klager overtaget ejendommen den 27. januar 2021 og anmelder først den 1. august 2021 fugt på væggene i kælderen. Som det fremgår af rapporten fra [byggesagkyndig] fra den 30. august 2021 er fugten fremkommet i forbindelse med skybrud, hvilket taksatoren også vurderer at være tilfældet.

Hertil oplyser klager, at ejendommen fremstod som nymalet ved overtagelsen. Sammenholdt med, at der i tilstandsrapporten udarbejdet den 11. december 2020 ikke er nævnt noget om fugtskader i kælderen er det vores opfattelse, at disse oplysninger dokumenterer, at skaderne i kælderen ikke var til stede ved overtagelsen.

Forsikringstager har efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Når klager efter vores vurdering ikke har fremlagt dokumentation på, at følgeskaderne var til stede ved overtalelsen, dækker forsikringen ikke de indvendige følgeskader jf. vilkårenes pkt. 4A.

3. Fugtsikring af kældervæg

Det fremgår af vilkårenes pkt. 4B, 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.

[Rådgivende ingeniørfirma] konkluderer i rapporten, at den udførte fugtsikring af kældervægskonstruktion vurderes være lovlig og uden mangler.

Når der ikke er konstateret fejl og mangler ved selve udførelsen af kældervæggen/fugtsikringen fastholder vi, er der ikke tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi væsentlig i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion. Vi dækker derfor ikke fugtsikring af kældervæggen jf. vilkårenes pkt. 4B.

Ankenævnspraksis

I kendelsen 79249 (**bilag 19**) udtalte nævnet, at efter sin gennemgang af sagen fandt nævnet at kunne lægge til grund, at årsagen til vandindtrængningen i kælderen dels var en revne i væggen, uvirksomt dræn og terrænfald samt udløb af levetid for fugtisolering.

Med hensyn til revnen, var den nævnt i tilstandsrapporten og var af den grund ikke dækket af forsikringen. Hertil udtalte nævnet, at idet ejerskifteforsikringen ikke dækkede forhold ved grunden, var det anmeldte forhold ikke dækket af forsikringen.

Hertil meddelte ankenævnet i kendelsen 81.752 (**bilag 20**), at omfangsdræn var beliggende udenfor bygningen, og derfor ikke omfattet af huseftersynet. Nævnet kunne derfor ikke kritisere, at selskabet havde afvist at yde dækning til etablering af omfangsdræn.

Endelig meddelte nævnet i sagen 97.224 (**bilag 21**), at den omstændighed, at der var tale om en utæt kælder opført i 1987 ikke var dækket af forsikringen, da klageren ikke havde bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand.

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

Vi fastholder vores afvisning

Ankenævnet for Forsikring

7.

97921

Vi fastholder, at klager ikke har dokumenteret, at det anmeldte forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 11/12 2020, salgsoptilling, klagerens anmeldelse af 1/8 2021, mail fra klager til selskabet af 30/8 2021, fugt- og byggeteknisk gennemgang fra byggesagkyndig af 30/8 2021 indhentet af klageren, rapport af 27/9 2021 fra selskabets taksator, fotos, selskabets afgørelse af 25/10 2021, klagerens klage til selskabet af 1/11 2021, selskabets mail til klageren af 25/3 2022, rapport fra rådgivende ingeniørfirma af 3/6 2022, selskabets fastholdelse af 9/6 2022, police af 27/1 2021 og forsikringsbetingelser nr. E33 af 2/10 2020. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af klagerens anmeldelse af 1/8 2021 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev forholdet(1) opdaget: 28-07-2021.

Hvad er skaderamt(1): Fugt i kælderen. Fugtskader på vægge. Vi har efterfølgende konstateret nogle mangler på sokkel udvendig."

Af fugt- og byggeteknisk gennemgang fra byggesagkyndig af 30/8 2021 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Indledning

[Byggesagkyndig] har i dag foretaget en visuel besigtigelse og gennemgang af ejendommen beliggende

...

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

Det er af ejer [klageren] oplyst, at ejerne har oplevet tydelige tegn på fugt i kælderen og trappen fra køkken/alrum til kælder. Det ser ud til, at fugten er kommet i forbindelse med den seneste tids skybrud.

...

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 = fugtigt

110 - 120 = forhøjet fugtniveau
120 - 140 = væsentligt forhøjet fugtniveau
> 150 = vådt

...

Observationer

Meget våd fodliste i hjørne i det store kælderrum. Hjørnet er placeret ved ydervæg/skallerum under hus.

[Foto]

Observationer

Fugtig kældervæg mod nord.

[Foto]

Observationer

Meget højt fugtniveau ca. 0,5 m over kældergulv.

[Foto]

Observationer

Også højt fugtniveau længere mod vest på samme kældervæg.

[Foto]

Observationer

Her er pudsen faldet af grundet damptryk fra den våde væg. Meget højt fugtniveau.

[Foto]

Observationer

I hjørnet mod nord/øst på den våde kældervæg ses tydelig skimmeldannelse på væg og fodliste.

[Foto]

Observationer

Der ses tydelige fugtskjolder på tæppet på trappen mellem kælder og stueetage. Der ses skimmeldannelse nederst th.

[Foto]

Observationer

Der ses meget højt fugtniveau i væggen ved trappen.

[Foto]

Observationer

Trappen, som er støbt beton, er også meget våd.

[Foto]

Observationer

I det hjørne som er mest fugtigt i kælderen findes på udv side et tagedløb med sandfangsbrønd (tagbrønd). Der står vand i bunden af brønden, hvilket viser, at brønden er tæt. Det er altså ikke en utæt brønd, som giver fugt i kælderen.

[Foto]

Observationer

[Foto]

Observationer

Soklen ved tagnedløbet, hvor tagbrønden står, mangler sokkelpuds. Desuden har soklen fra starten været tjæret, men tjærearbejdet er sandsynligvis ikke udført korrekt, hvorfor soklen ikke er tæt.

Observationer

I dette hjørne findes den indvendige trappe fra kælder og op til stueetage. Der ses ikke tegn på årsag til det høje fugtniveau på indvendig side ved bunden af trappen.

[Foto]

Observationer

På tegningen fra tilbygningens opførelse (1979) ses, at tagnedløb er udført med tagbrønde af PVC. Disse er tætte og kan ikke være årsag til fugt i kældervæggene.

Konklusion

Forholdene ovenfor er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Ejerne har fået oplyst ved købet, at kælderen er tør og velegnet til hobbyrum ekstra opbevaring o.l. (Salgsopstillingen).

Der er i forsikringen taget forbehold for fugt og skimmel forårsaget af lavt placerede riste til krybekælder, men dette forhold har intet med disse riste at gøre. Derfor må dette forhold være omfattet af ejerskifteforsikringen.

Da skimmeludviklingen er betydelig i kælderen og ved trappen til kælderen (som er placeret i køkken/alrum) med direkte berøring til beboelsen på stueetagen, må det antages, at skimmelsvampen er direkte skadelig for denne ... familie. Gennem den sidste tid er det blevet praksis for forsikringsankenævnet, at skimmelskader i sig selv kan udgøre en skade og dermed opfylde skadebegrebet, når forholdet vurderes at være sundhedsskadeligt.

Hvis husets kælder og trappe til kælder skal blive tør og bevares tør, må årsagen til den store fugtindtrængen stoppes. Dette kan gøres med omfangsdræn, og udvendigt fugtstop. Herefter kan væggene udtørres og over tid vil fugten forsvinde, så huset kan blive sundhedsmæssigt forsvarligt at bo i.

Det vurderes, at ovennævnte skade er omfattet af dækningen ved ejerskifteforsikringen."

Af rapport af 27/9 2021 fra selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Besigtigelsesdato: 20-09-2021

...

3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

...

Hvilken bygningsdel samt alder: Kældervægge i tilbygningen fra 1979.

4. Årsag til skade

Årsagen til opfugtningen af kældervægge er opstået pga. det forhøjede vandtryk der er opstået i forbindelse med skybrud.

5. Beskrivelse af skadesomfang

Der er opfugtning i kældervægge der er mod terræn som er aftagende op mod etageadskillelsen samt ved overgangen mellem kælderbygningen og den oprindelige bygning.

Der er opfugtning af indvendig trappe til kælderen.

6. Beskrivelse af skadeudgift

1. Udgravning langs huset mod nord og vest samt demontering af træterrasse mod syd.
 2. Montering af vandtæt membran.
 3. Montering af drænplader.
 4. Opfyldning med drænlag som grus og jord.
 5. Pudsning af sokkel over jord.
 6. Oprydning og bortkørsel af affald.
- Samlet anslået pris 90.000,- - 110.000,-

7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Forholdet er ikke beskrevet i TR og det er min vurdering at opfugtningen er opstået pga. ekstremt vejr som skybrud da der er tydelige tegn på at terrænet har flyttet sig på den udvendige side.

8. Vurdering af regres (førstehåndsvurdering)

Nej. Jf. FT og hvad der står i TR var forholdet ikke tilstede ved besigtigelsen af tilstandsrapporten."

Af rapport fra rådgivende ingeniørfirma af 3/6 2022 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"BAGGRUND

Den 10. maj 2022 har [rådgivende ingeniørfirma] (i det følgende ...) udført fugtundersøgelse på ovenstående adresse. Der er tale om et fritliggende enfamilieshus i to plan. Ejendommen fremstår med facader i blankt murværk og et sadeltag som er belagt med bølgeplader, se foto 1. Fra stueetagens alrum er der et trappeløb som fører til ejendommens kælder og der er en dør i kælderniveau. Nærværende undersøgelse omhandler alene kælderen som er placeret under den vestvendte bygningsdel som jf. BBR er tilbygget i 1979. Kælderen er på 51 m² og der er også direkte adgang fra havesiden via dør til en kælderskakt placeret på det sydvestlige hushjørne, se foto 2. For orientering på grund se figur 1.

...

Forsikringstager (FT) har overtaget ejendommen d. 27. januar 2021 og der er tegnet 5 års basisdækning jf. vilkår E33. ...

Følgende er konstateret og/eller oplyst af FT i forbindelse med undersøgelsen:

- at de umiddelbart efter overtagelsen har renoveret store dele af stueetagen ved bl.a. at udskifte dele af det ventileret strøgulv i stueetagen med et traditionel støbt terrændæk.
- at ventilationshuller mellem krybekælder og kælder afblændes ifm. med etablering af det nye terrændæk (som eksempel se foto 5).
- at kælderen radiatorsystem for nyligt er afkoblet og det vandbårne gulvvarmesystem i kældergulvet er taget i brug.
- at der er placeret 2 stk. klapventiler i kælderydervægge, men at kun den ene er funktionsdygtig.
- at kælderen fremstod nymalet på overtagelsestidspunktet.
- at omfanget af fugtafregninger i gulvtæppe på trappeløb er gradvist forværret.
- at udbulende og afskallende puds på kældervægge blev kraftig forværret ifm. seneste skybrud.

- at der er placeret en dykpumpe i brønd mod sydvest, men at denne ikke har været tilsluttet/funktionsdygtig i Deres ejertid (se foto 2).

...

FORMÅL

[Rådgivende ingeniørfirma] er rekvireret til at udføre en bygningsundersøgelse som belyser skadesårsag(er), skadesomfang, samt forslag til afhjælpningstiltag i forhold til de allerede konstaterede fugtproblemer i kælderen.

Det konkrete opdrag fra selskabet er:

- 1) Undersøgelse af årsagen til fugtindtrængningen
 - a) Om der er fejl ved udførelsen af væggene i kælderen tilbage til 1979
 - b) Om den indtrængende vand skyldes en skybrudsskade (kunden oplyste, at vandet var trængt ind efter voldsomt regnvejr) og derfor er opstået efter overtagelsen.
- 2) Om fugten er gået i sig selv eller der fortsat er tale om indtrængende fugt gennem kældervæggene.
- 3) Hvis der fortsat er tale om fugt i kældervæggene: Hvor fugten befinder sig herunder om fugten er usædvanlig i forhold til tilsvarende kældre fra 1979.
- 4) Om fugten kan skyldes følgende, som der er taget forbehold om i policen. Forbehold på policen:
 - Forsikringen dækker ikke fugtskader - herunder råd, svamp og skimmel - der er opstået, fordi overfladevand er trængt ind gennem de ventilationsriste i eller under terrænniveau, der er anmærket i tilstandsrapportens skade nr. 11. Forbeholdet omfatter fugtskader i hele gulvkonstruktionen mod kælder/krybekælder - herunder bjælkelag, isolering, gulvbelægning og strøer.
 - Forsikringen dækker ikke årsagen til de revner, nævnt i skade nr. 4.
- 5) Om fugten kan skyldes forhold nævnt i tilstandsrapporten:
 - #4 (GUL) Revnet fuge over kældervinduet mod vest. Risiko: Risiko for vandindtrængen i konstruktionen.
 - #9 (GRÅ) Revne i sokkelpuds ved gavlen mod nord. Risiko: Ingen følgerisiko
 - #10 (GRÅ) Afskalninger på kældertrappen.
 - #11 (GUL) Ventilationsristene er placeret tæt på terræn. Risiko: Risiko for vandindtrængen
 - #15 (GRÅ) En loftplade i kælderen er lidt i stykker.

- 6) Om udbedring kan ske indefra eller alene kan ske udefra.

- 7) Afgrænsning af omfang af udbedring.

Besvareelserne i det følgende vil referere til ovenstående spørgsmål i samme numeriskes systematik.

BYGNINGSDATA

Opført 1965 (jf. BBR-register)

Tilbygget 1979

...

Kældervægge Letklinkerblokke med puds + malerbehandling

Kældergulv Støbt terrændæk med malet overflade

Etagedæk Leca-dækelementer

Loft i kælder Akustikplader

Af Geodatastyrelsens modelberegning fremgår det, at ejendommen er placeret i et område hvor der historisk set kan forventes at være en grundvandsdybde som er 4-10 meter under terræn, se figur 2.

...

REGISTRERINGER

Fugtmålinger

Der er konstateret forhøjede fugtniveauer i store dele af kælderydervæggene. Opfugtninger defineres som niveauer der ligger over referencemålinger fra områder uden skader, se foto 8 og 9. Aktuelt opfugtede kældervægsoverflader fremgår med blå transparente markeringer på foto 22-27 i bilag 1. På stedet er fugtfrontet også optegnet på væggene med blå farvekridt. Måleværdier med TROXLER-system fremgår af bilag 2 med grønne tal. Bemærk at terrændækkets fugtniveau er relativt homogent og vurderes acceptabel, hvilket indikerer, at omfangsdrænet er funktionsdygtig i forhold til løbende at kunne tørholde drænlaget under terrændækket. Anboringer i brønd ses af foto 15.

VURDERINGER OG KONKLUSION

I det følgende har vi ikke taget stilling til, hvorvidt de enkelte forhold måtte være dækket af en gældende forsikring, men undersøgelsesresultaterne og vores vurderinger kan danne baggrund for en sådan afgørelse.

1) Årsagen til de kraftige opfugtninger i store dele af kælderydervæggene, tilskrives regnvand som tillædes det omgivende terræn pga. af hhv. tilstoppet tagbrønd mod nord og periodisk opstuvning i regnvandsledning mod syd (denne henstår med skjult samling under terræn), se foto 16, 17, 20 og 21. Der registreres overløb fra tagbrønd efter blot få minutter vandfyldning med en haveslange.

a) Af tegningsmaterialet fra 1979 fremgår det at kælderydervæggene stryges to gange med asfalt, berappes og at der opsættes 5 cm lecaplader mod terræn. Ved inspektion og opgravning mod syd-, vest- og nordvendte kældervægge konstateres, at der alle steder er et asfaltlag, men at dette hverken er beskyttet af et lag berapning eller af en vertikalt placeret lecaplade, se foto 10-12. Dagældende bygningsreglement BR77 foreskriver under kap. 7.3 stk. 1 at: *"Vægge og gulve skal konstrueres og udføres på en sådan måde, at vand og fugt ikke trænger ind"*. Videre under stk.3 anføres bl.a. at der for konstruktioner som omhandlende, dvs. med dræn og uden forventet påvirkning af vandtryk, kan udføres asfaltering, med udkast på kælderydervæggens udvendige side. Den udførte fugtsikring af kældervægskonstruktion vurderes således at være lovlig og uden mangler, om end der må forventes en øget sårbarhed og degradation i asfaltlaget, dersom den asfalterede overflade er i direkte kontakt med terræn.

b) Regnvand som udledes pga. hhv. overløb fra tagbrønd og opstuvning i tagnedløbsføring vurderes at være årsag til de udbredte fugtproblemer i kælderen, se røde krydsmarkeringer på foto 22, 23 og 25 samt på tegnings bilag 2. Fugttilførslen vil blive forøget i tilfælde af skybrud, men skaden

kan ikke beskrives som en isoleret skybrudsskade. Bufferkapaciteten i en tilstoppet Ø200 tagbrønd er så begrænset, at der må forventes at være overløb, selv ved en meget lav regnintensitet.

2) Der er tale om en aktuel problemstilling og der bliver stadig tilført vand ifm. nedbør.

3) Fugtudbredelsen fremgår med blå transparente markering på foto 22-27. Kælderens fugtniveau er usædvanlig henset til kælderens alder og konstruktionstype.

4) Den målte fugtudbredelse i kælderen vurderes ikke at være påvirket af de forhold som der er taget forbehold for i policen. De omtalte ventilationsriste i terræn mod øst fremgår af foto 6.

5) Den målte fugtudbredelse i kælderen, vurderes ikke at være påvirket af de forhold som er nævnt i tilstandsrapporten. For en god ordens skyld skal det dog nævnes, at revnedannelser i kælderydervægge generelt, vil forstærke fugttransporten og dermed skadesomfanget forholdet er dog på ingen måder en selvstændig udløsende skadesmekanisme og derfor uden betydning ift. det overordnede skadesbillede.

6) I områder hvor kælderydervægge ikke påvirkes af overløb fra regnvand, henstår væggene med forventelige og umiddelbart acceptable fugtforhold. Der er derfor også vores vurdering at en udvendig opgravning og etablering af ny fugtsikring, drænplader mv. ikke er nødvendig. Så snart fugtkilderne er elimineret, vurderes en indvendig renovering af vægoverfladerne af være tilstrækkelig for løbende tørholdelse af vægoverflader således udbulende maling og mikrobiel vækst vil kunne undgås fremadrettet. Renovering vil omfatte forceret mekanisk affugtning, desinfektion af indvendige overflader og reetablering med puds og særlig diffusionsåben maling. Brønde skal hurtigst mulig vedligeholdes ved rens og spuling i nødvendigt omfang, og regnvandsledninger skal føres til overkant terræn for korrekt tilslutning af tagnedløb. Recipient for regnvand skal fremover have tilstrækkelig kapacitet således fremtidige opstuvninger undgås.

Nedenstående forslag til kælderrenovering anbefales udført af et håndværks- og/eller saneringsfirma med dokumenteret erfaring inden for afhjælpning af fugtskader:

- Forberedelse. Der udføres tætsluttende støvafskærmning mod stueetagen.
- Afrensning. Fodlister kasseres. Vægoverfaldet afrenses mekanisk for alt malingslag samt porøs puds, indtil fast saneringsegnet underlag. Der skal være undertryk i kælderen mens arbejdet pågår. For evt. miljøhensyn henvises til afsnit om affaldshåndtering senere i rapporten.
- Desinfektion. Desinfektion kan ske ved at påsprøjte et oxydativt desinfektionsmiddel såsom Protox Hysan, SERUM1000 eller tilsvarende. Fortynding, forbrug samt brug af værnemidler iht. producentens anbefalinger. Alternativt kan der udføres afrensning ved blæsebehandling med tøris. Hele kælderen rengøres for nedfald og når overfladerne er støvtørre, støvsuges grundig med en støvsuger med HEPA-filter (min. filterklasse H13).
- Reetablering. Vægoverflader repareres og/eller renoveres ved brug af en svag kalkcement mørtel, såsom KC 60/40/850 med kornstørrelse 0-4 mm. Saneringspuds kan anvendes på de vægområder hvor der ikke accepteres udkrystallisering af salte, da saneringspuds fungerer som depot for saltudfældninger. Der kan bl.a. anvendes KEFA Drænpudssystem i en lagtykkelse på min. 10 mm (ideelt set 20 mm). Desto større lagtykkelse desto større volumen og dermed mere plads til udkrystallisering af salte.

- Affugtning. Mekanisk affugtning anbefales udført ved moderat rumtemperatur, således der alene sker fugttransport udefra og ind. Grundet væggenes tykkelse og det generelt høje fugtniveau må affugtningsperioden forventes at tage flere uger/måneder.
- Slutbehandling. For at fremme overfladediffusion anbefales det, at der anvendes en malingsstype med mikroporøs overflade såsom Tikkurila KefaRid (lagtykkelse på min.1000 gram/m² /~3 rulninger). Det skal påregnes en vis løbende vedligeholdelse over tid. Kældervægge er ikke egnede til অপ-tering med fodlister. Som erstatning kan der opsættes sokkelfliser eller males med egnet epoxy-maling.

Det er tvivlsomt om fugtniveauet i/omkring det indvendige trappeløb kan nedbringes til et niveau som er egnet til slutbelægninger som den nuværende tæppebelægning, se foto 7. Det anbefales derfor at FT, efter endt affugtning og renovering af indvendige kældervægsoverflader, afventer eksempelvis 1- 2 år, for endeligt at kunne bedømme underlagets fugtlige vægtsniveauet. BEMÆRK at meget diffusionsåbne belægninger såsom nålefilt må anvendes op til porefugtsniveauer på maksimalt 85 %RF, medens tæppebelægning typisk har et anbefalet fugtkriterium på omkring 70 %RF.

7) Cirka 75 % af kældervægsoverfladerne vurderes at være fugtpåvirket, hvorfor alle indvendige kældervægsoverflader bør omfattes af renoveringen. Antal og type af malingslag + brug af spartelmasser på indvendige kældervægsoverflader vurderes at have forværret skadesbilledet, idet overfladediffusionen har været hæmmet, som eksempler se foto 3 og 7. Det anbefales derfor, at malingslag fjernes på alle kældervægsoverflader som nævnt under pkt. 6).

Supplerende bemærkninger

Kælderens rumventilation bør forbedres således fugt som fremover diffunderer fra vægoverflader effektivt kan bortventileres til udeluften. Rumventilationen kan eksempelvis forbedres ved montering af en hygrostattyret ventilator, evt. i føringsvej for den nuværende klapventil mod vest. Denne indreguleres til -55 % RF. Eftersom føringsvejen er vandret, anbefales det at der anvendes en centrifugalventilator som sikrer funktion uagtet luv-og læside af bygning, eksempelvis en Thermex EcoAIR.

Alternativt kan der monteres en luft-til-luft varmepumpe, 2 stk. korresponderende enheder med varmegenvinding såsom DUKA S6, eller et mekanisk decentralt ventilationsanlæg, såsom AIRMA-STER. For effektiv bortskaffelse af fugt i rumluften er det nødvendigt at der holdes en rumtemperatur i kælderen på min 18 oC, eftersom fugtkapaciteten øges i takt med temperaturstigningen.

FT anbefales desuden at få udført en TV-inspektion af dræn- og regnvandsledninger for klarlægning af placering, tilstand og om muligt type og størrelse af recipient (faskine). Noget tyder på, at der nordvest for tilbygningen er placeret en faskine og at denne måske er tilstoppet og/eller underdimensioneret. For tilstandsvurdering af kloakledninger i jord henvises til specialfirmaer såsom Bemærk at det nuværende drænsystem er udført uden pumpebrønd, se foto 13. For at sikre fri afløb fra drænsystemet og samtidig hindrer tilbagestuvning er det nødvendigt, at der indbygges et pumpeanlæg i drænsystemet som placeres i en særskilt brønd (efter sandfang). Pumpen skal være med indbygget kontraventil. En autoriseret kloakmestervirksomhed kan være behjælpelig med en konkret handlingsplan så snart der er klarhed over de eksisterende forhold.

Ønskes kælderens nuværende fugtsikring forbedret, anbefales det at der udføres udvendig opgravning og etablering af et kombineret varme- og fugtisolere system på kældervæggens udvendige side, enten i form af XPS plader forsynet med drænriller og afdækket med fiberdug på

ydersiden - såsom Sundolitt XPS300 system, eller som formpressede plader af EPS-celleplastkugler med fiberdug - såsom Pordrän® isoleringsplader.

...

Forbehold

Stikledning til brugsvand er placeret cirka 2-3 meter fra tagbrønden mod nord (se stiplede linje på bilag 2). Vi kan derfor ikke afvise at fugtforholdene helt eller delvis også kan være påvirket af brud/lækage på den tryksatte stikledning. FT anbefales derfor at få udført en trykprøvning inden kælderrenovering igangsættes, for endeligt at kunne be- eller afkræfte denne mistanke."

Af police af 27/1 2021 fremgår bl.a.:

"Du har valgt en 5 år basis forsikring.

...

For denne police gælder disse forbehold/klausuler

...

- Forsikringen dækker ikke fugtskader - herunder råd, svamp og skimmel - der er opstået, fordi overfladevand er trængt ind gennem de ventilationsriste i eller under terrænniveau, der er anmærket i tilstandsrapportens skade nr. 11. Forbeholdet omfatter fugtskader i hele gulvkonstruktionen mod kælder/krybekælder - herunder bjælkelag, isolering, gulvbelægning og strøer.
- Forsikringen dækker ikke årsagen til de revner, nævnt i skade nr. 4."

Af forsikringsbetingelser nr. E33 af 2/10 2020 fremgår bl.a.:

"3. Hvad er ikke omfattet af forsikringen

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx forhold uden for selve bygningen.

4. Hvilke skader dækker forsikringen

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

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, 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.

...

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 rap-

porten, 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."

Fotos har været forevist for nævnet.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 27/1 2021. Ejendommen er opført i 1965 med tilbygning fra 1979. Klageren anmeldte 1/8 2021, at der var fugt i kælderen og fugtskader på vægge. Klageren kræver, at selskabet dækker udbedring af skader i kælderen. Klageren har anført, at der er skimmelsvamp på kældervægge og på trappe op til køkken/alrum. Hun har henvist til en rapport, som hun har indhentet fra en byggesagkyndig, hvor fugtmålinger springer skalaen, og væggen betegnes som drivvåd. Også betontrappen og væg op til køkken/alrum betegnes som meget våd og med skimmelsvamp. Klageren har også anført, at fugt og skimmelsvamp ikke er omfattet af forbeholdet i policen, og ikke skyldes forhold, som er anmærket i tilstandsrapporten. Ventilationsriste er placeret ved husets hoveddør og ned til den gamle krybekælder, som i dag er fyldt ud med beton. De er dermed ikke i berøring med det pågældende kælderrum, som er fugtigt. Den revnede fuge over kældervindue mod vest, som er anmærket i tilstandsrapporten med risiko for vandindtrængen, er heller ikke årsag til vandindtrængen og fugt, da vinduet sidder i modsatte side af fugtproblemet, og væggen, hvori vinduet er placeret, er ikke ramt af fugtskader.

Selskabet har på baggrund af en ingeniørrapport, som selskabet har indhentet efter sagens indbringelse for nævnet, afvist at dække indtrængende vand og fugt i kælderen samt følgeskader som følge heraf med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at årsagen til indtrængende vand og opfugtede kældervægge befinder sig udenfor bygningen, hvilket ikke er dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 3. Begge rådgivere og taksatoren har anført dette i deres konklusioner. Selskabet har også anført, at

Ankenævnet for Forsikring

17.

97921

fugten er fremkommet i forbindelse med skybrud, og at klageren ikke har dokumenteret, at forholdene var til stede på overtagelsestidspunktet.

Af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 30/8 2021 indhentet af klageren fremgår det, at "Det er af ejer [klageren] oplyst, at ejerne har oplevet tydelige tegn på fugt i kælderen og trappen fra køkken/alrum til kælder. Det ser ud til, at fugten er kommet i forbindelse med den seneste tids skybrud ... **Konklusion** ... Der er i forsikringen taget forbehold for fugt og skimmel forårsaget af lavt placerede riste til krybekælder, men dette forhold har intet med disse riste at gøre. Derfor må dette forhold være omfattet af ejerskifteforsikringen. Da skimmeludviklingen er betydelig i kælderen og ved trappen til kælderen (som er placeret i køkken/alrum) med direkte berøring til beboelsen på stueetagen, må det antages, at skimmelsvampen er direkte skadelig for denne ... familie ... Hvis husets kælder og trappe til kælder skal blive tør og bevares tør, må årsagen til den store fugtindtrængen stoppes. Dette kan gøres med omfangsdræn, og udvendigt fugtstop. Herefter kan væggene udtørres og over tid vil fugten forsvinde, så huset kan blive sundhedsmæssigt forsvarligt at bo i".

Af rapport af 27/9 2021 fra selskabets taksator fremgår det, at "**Hvilken bygningsdel samt alder:** Kældervægge i tilbygningen fra 1979. **4. Årsag til skade** Årsagen til opfugtningen af kældervægge er opstået pga. det forhøjede vandtryk der er opstået i forbindelse med skybrud. **5. Beskrivelse af skadesomfang** Der er opfugtning i kældervægge der er mod terræn som er aftagende op mod etageadskillelsen samt ved overgangen mellem kælderbygningen og den oprindelige bygning. Der er opfugtning af indvendig trappe til kælderen ... **7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)** Forholdet er ikke beskrevet i TR og det er min vurdering at opfugtningen er opstået pga. ekstremt vejr som skybrud da der er tydelige tegn på at terrænet har flyttet sig på den udvendige side".

Af rapport fra rådgivende ingeniørfirma af 3/6 2022 indhentet af selskabet fremgår det, at "Nærværende undersøgelse omhandler alene kælderen som er placeret under den vestvendte bygningsdel som jf. BBR er tilbygget i 1979 ... Følgende er konstateret og/eller oplyst af FT i forbindelse med undersøgelsen: ... ▪ at omfanget af fugtaftegninger i gulvtæppe på trappeløb er

gradvist forværret. ■ at udbulende og afskallende puds på kældervægge blev kraftig forværret ifm. seneste skybrud ... **REGISTRERINGER Fugtmålinger** Der er konstateret forhøjede fugtniveauer i store dele af kælderydervæggene. Opfugtninger defineres som niveauer der ligger over referencemålinger fra områder uden skader, se foto 8 og 9 ... Bemærk at terrændækkets fugtniveau er relativt homogent og vurderes acceptabel, hvilket indikerer, at omfangsdrænet er funktionsdygtig i forhold til løbende at kunne tørholde drænlaget under terrændækket ... **VURDERINGER OG KONKLUSION** ... 1) Årsagen til de kraftige opfugtninger i store dele af kælderydervæggene, tilskrives regnvand som tilledes det omgivende terræn pga. af hhv. tilstoppet tagbrønd mod nord og periodisk opstuvning i regnvandsledning mod syd (denne henstår med skjult samling under terræn), Der registreres overløb fra tagbrønd efter blot få minutter vandfyldning med en haveslange ... b) Regnvand som udledes pga. hhv. overløb fra tagbrønd og opstuvning i tagnedløbsføring vurderes at være årsag til de udbredte fugtproblemer i kælderen, se røde krydsmarkeringer på foto 22, 23 og 25 samt på tegnings bilag 2. Fugttilførslen vil blive forøget i tilfælde af skybrud, men skaden kan ikke beskrives som en isoleret skybrudsskade. Bufferkapaciteten i en tilstoppet Ø200 tagbrønd er så begrænset, at der må forventes at være overløb, selv ved en meget lav regnintensitet ... 3) ... Kælderens fugtniveau er usædvanlig hen- set til kælderens alder og konstruktionstype. 4) Den målte fugtudbredelse i kælderen vurderes ikke at være påvirket af de forhold som der er taget forbehold for i policen ... 5) Den målte fugtudbredelse i kælderen, vurderes ikke at være påvirket af de forhold som er nævnt i til- standsrapporten. For en god ordens skyld skal det dog nævnes, at revnedannelser i kælder- ydervægge generelt, vil forstærke fugttransporten og dermed skadesomfanget forholdet er dog på ingen måder en selvstændig udløsende skadesmekanisme og derfor uden betydning ift. det overordnede skadesbillede. 6) I områder hvor kælderydervægge ikke påvirkes af overløb fra regnvand, henstår væggene med forventelige og umiddelbart acceptable fugtforhold. Der er derfor også vores vurdering at en udvendig opgravning og etablering af ny fugtsikring, dræn- plader mv. ikke er nødvendig. Så snart fugtkilderne er elimineret, vurderes en indvendig reno- vering af vægoverfladerne af være tilstrækkelig for løbende tørholdelse af vægoverflader såle- des udbulende maling og mikrobiel vækst vil kunne undgås fremadrettet. Renovering vil omfat- te forceret mekanisk affugtning, desinfektion af indvendige overflader og reetablering med puds og særlig diffusionsåben maling. Brønde skal hurtigst mulig vedligeholdes ved rens og spu-

Ankenævnet for Forsikring

19.

97921

ling i nødvendigt omfang, og regnvandsledninger skal føres til overkant terræn for korrekt tilslutning af tagnedløb. Recipient for regnvand skal fremover have tilstrækkelig kapacitet således fremtidige opstuvninger undgås ... **Supplerende bemærkninger** ... FT anbefales desuden at få udført en TV-inspektion af dræn- og regnvandsledninger for klarlæggelse af placering, tilstand og om muligt type og størrelse af recipient (faskine). Noget tyder på, at der nordvest for tilbygningen er placeret en faskine og at denne måske er tilstoppet og/eller underdimensioneret ... **Forbehold** Stikledning til brugsvand er placeret cirka 2-3 meter fra tagbrønden mod nord (se stiptet linje på bilag 2). Vi kan derfor ikke afvise at fugtforholdene helt eller delvis også kan være påvirket af brud/lækage på den tryksatte stikledning. FT anbefales derfor at få udført en trykprøvning inden kælderrenovering igangsættes, for endeligt at kunne be- eller afkræfte denne mistanke".

Af tilstandsrapport af 11/12 2020 fremgår det, at "BEBOELSE – YDERVÆGGE ... **Nr. 4. Vurdering** [Gult hus] **Skade** Revnet fuger over kældervinduet mod vest. **Risiko** Risiko for vandindtrængen i konstruktionen ... BEBOELSE – FUNDAMENT/SOKKEL ... **Nr. 11 Vurdering** [Gult hus] **Skade** Ventilationsriste er placeret tæt på terræn. **Risiko** Risiko for vandindtrængen".

Af forbehold i policen fremgår det, at "• Forsikringen dækker ikke fugtskader - herunder råd, svamp og skimmel - der er opstået, fordi overfladevand er trængt ind gennem de ventilationsriste i eller under terrænniveau, der er anmærket i tilstandsrapportens skade nr. 11. Forbeholdet omfatter fugtskader i hele gulvkonstruktionen mod kælder/krybekælder - herunder bjælkelag, isolering, gulvbelægning og strøer. • Forsikringen dækker ikke årsagen til de revner, nævnt i skade nr. 4".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3 fremgår det, at forsikringen ikke omfatter udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx forhold uden for selve bygningen.

Ankenævnet for Forsikring

20.

97921

Af punkt 4A fremgår det, at forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter rapportens udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen.

Af punkt 4B fremgår det, 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.

Af punkt 5B fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet forelå forhold vedrørende fugtforholdene i kælderen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at det af den af selskabet indhentede rapport fra rådgivende ingeniørfirma af 3/6 2022 fremgår, at de kraftige opfugtninger i store dele af kælderydervæggene navnlig skyldes ophobning af regnvand i jorden op mod kælderen, som tilledes det omgivende terræn pga. af dels en tilstoppet tagbrønd mod nord, dels periodisk opstuvning i regnvandsledning mod syd, som henstår med skjult samling under terræn. Af rapporten fremgår det også, at noget tyder på, at der nordvest for tilbygningen er placeret en faskine, og at denne måske er tilstoppet og/eller underdimensioneret. Den rådgivende ingeniør kunne heller ikke afvise, at fugtforholdene helt eller delvist kunne være påvirket af brud/lækage på stikledning til brugsvand.

Ankenævnet for Forsikring

21.

97921

Nævnet bemærker, at udbedringen af de anførte skadeårsager ikke er omfattet af forsikringens dækning, da det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3, at forsikringen ikke omfatter forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx forhold uden for selve bygningen.

Nævnet har, hvad angår følgeskaderne i kælderen, videre lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der var fugtgener eller gener som følge af skimmelsvamp i kælderen på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet henviser til, at det er anført af selskabets taksator, at der indtraf en forværring af fugtgenerne i forbindelse med skybrud kort før selskabets første besigtigelse, at det er oplyst, at ejendommen fremstod som nymalet ved overtagelsen, og at der i tilstandsrapporten udarbejdet den 11. december 2020 ikke er nævnt noget om fugtskader i kælderen.

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