

Ankenævnet for Forsikring

Den 28. september 2022 blev i sag nr. 98078:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstager har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1973. Klageren overtog ejendommen den 1/11 2020 på baggrund af tilstandsrapport af 29/6 2020. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

2. Ydervægge
2. Ingen bemærkninger

3. Vinduer og døre
3. Ingen bemærkninger

4. Fundament/sokler
4. Ingen bemærkninger

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

-
- | | | |
|-----------|--|--|
| 1. | Generelle oplysninger | |
| 1.1 | Hvor mange år har du ejet ejendommen?
5 | |
| 1.2 | I hvilken periode har du boet på ejendommen?
hele periode | |
| 1.3 | Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?
Hvis ja, hvilke og hvornår?
Hele huset er så godt som renoveret. | ☒ ☐ |
| 1.4 | Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg?
Hvis ja, hvilke?
alt murer arbejde har jeg selv udført. (er udlært murer) | ☒ ☐ |
-

...

OBS Punkter**Fundament/gulve**

Ved overgangen mellem ydervægge og fundament vil der kunne opstå mørkfarvning* som følge af kuldebro (koldt område). Især bag møbler og skabe, som hindrer fri luftpassage, kan der vise sig mørkfarvede områder på bagvæggen. En krybekælder skal være tør og uden 'kælderlugt'. Man skal være opmærksom på, at hvis ventilationsristene er tilstoppede, kan den manglende ventilation af konstruktionen forårsage fugtproblemer."

I klageskema af 29/3 2022 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

[Klageren] køber ejendommen ... den 02.07.2020, med overtagelse den 01.11.2020. Køber tegner i forbindelse med købet en ejerskifteforsikring ved ETU. Køber bemærker, at der dannes fugt i soveværelset og børneværelset. Der står intet nævnt om dette i tilstandsrapporten.

Køber kontakter ETU i forbindelse med problemet. Den 8. december 2020 henvender ETU sig til køber og giver meddelelse om, at Taksator ... vil inspicere skaden.

Dette bliver gjort den 9. december 2020. Her bliver det gjort gældende, at der ikke er tale om en skade, som kan dækkes af forsikringen, idet der ikke kan ses at være utætheder. Han mener, at der er tale om kondens på kolde overflader, sammenholdt med at det er et gammelt hus. Han mener dog, at alt er inden for rammerne.

Køber er ikke tilfredse med taksators vurdering, hvorfor de indhenter ekspert hjælp. Denne ekspert inspicerer ligeledes ejendommen et tidspunkt mellem den 9.-14. december 2020. Han foretager således destruktive indgreb og udfræser en mursten. Herved konstaterer han at den dampspærre som er blevet lagt ind i væggen er placeret forkert. Han kommer med følgende løsning: Gavlvæggens yderside skal brækkes ned, ny sokkel skal støbes, 200 mm isolering puttes i og væggen genetableres på ny sokkel.

Den 8. februar 2021 modtager køber svar fra ETU, om at der skal foretages en ny besigtigelse, idet sælger har oplyst, at han alene har pudset væggen op, og ikke været inde i selve vægkonstruktionen, hvortil denne også nævner, at der slet ikke er en dampspærre i væggen.

Den 11. februar 2021 genbesigtiges skaden. Han skriver således: 'Efter min sidste besigtigelse har man åbnet gavlen således man kan se opbygningen af gavlen.

Gavlen er udvendig opført i mursten der udvendig er tyndpudset hvid.

Nu hvor det er muligt at besigtige konstruktionen, kunne jeg konstatere at der er monteret en plastdampspærre mellem ydermur og indermuren. Den indvendige mur er tilsyneladende opbygget i Legablokke. Jeg har talt med et par murer omkring denne konstruktionsopbygning og vi er alle enige. Denne opbygning IKKE er den oprindelige opbygning fra 1972.

Man anvendte ikke plastfolie i konstruktionerne i 1972 og slet ikke denne relativ tykke plastfolie. Ydermuren er opført EFTER plastfolien idet mørtlen ligger tæt ind imod plastfolien/legablokke, hvilket den ikke ville gøre, hvis den indvendige mur var opført senere. Dette beviser, at man i nyere tid at genopført den udvendige gavlmur i nyere tid. Men når/hvis soklen er den oprindelige

Ankenævnet for Forsikring

3.

98078

massive betonsokkel så vil der være en kuldebro, hvor der indvendig vil være en risiko for kondensdannelse ved overgangen mellem betonsokkel/gulv.'

Den 1. marts 2021 skriver ETU til sælger, og beder dem dække beløbet for genopretning af skaden.

Den 12. marts 2021 får vi meddelelse om at sagen er sendt i retten af ETU, idet sælger ikke vil dække beløbet for genopretning af skaden.

Den 28.02.2021 har der været syn og skøn. Skønsmanden vurderer, at der ikke er noget galt med konstruktionerne, idet den måde det er udført på, var korrekt for den tid. Der er således alene tale om kuldebroer, som ikke er dækket af forsikringen.

På den baggrund vælger ETU ikke at anerkende skaden, idet de skriver: 'Derfor er der ikke en dampspærre at ændre placeringen af for ejerskifteforsikringens regning, fordi der ikke er ilagt en dampspærre og bygningen er ikke tiltænkt at skulle have en dampspærre i ydervægskonstruktionen...'

Denne mail bliver først sendt til køber den 17. .. 2021.

ETU afslutter deres mail med: 'Det forhold med tidstypiske konstruktionsbetingede kuldebroer er et forhold, som bygningen har haft siden opførelsen og et sådant forhold er ikke dækket af ejerskifteforsikringen. Skadesagen viste sig ikke at have noget med en fejlplaceret dampspærre at gøre.'

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At ETU anerkender, at der er en dækningsværdi skade i form af fugt i sove- og børneværelse, samt dækker udbedringsomkostningerne og omkostninger til ventilation."

Selskabet har i brev af 29/4 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

Indledning:

Klageren har pr. 30. oktober 2020 tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning under police ... med betingelserne BEF001.

Betingelser fremlægges som Bilag A.

Uenighed:

Klagen omhandler, hvorvidt fugt nederst ved ydervæggene i værelserne beliggende i husets ene gavlgang udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling:

Klageren anmelder den 07. december 2020, at der trænger vand ind gennem gavlvæg mod vejen.

Selskabet besigtiger ved ekstern taksator den 09. december 2020, der ikke kunne konstatere utæthed ved ejendommens tag eller sokkel, ligesom fugtmålingen ikke viste højere fugtighed end forventeligt ved et hus opført i 1973.

Det anmeldte forhold afvises, da der ikke kunne konstateres en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Taksatorrapport inkl. afvisningen fremlægges som Bilag B.

Klager er ikke enig og får foretaget en undersøgelse ved Byggeleder ..., der efter destruktive indgreb konkluderer, at dampspærren i plastfolien ikke er placeret korrekt. (Bilag C). Herefter vender klageren tilbage over for selskabet og anmelder nu, at skadeårsagen er ikke korrekt placeret dampspærre.

Selskabet besigtiger ved ekstern taksator den 11. februar 2021, der kunne konstatere montering af en plastdampspærre mellem ydermur og indermur. Grundet plastdampspærren vurderer taksatoren, at man i nyere tid at genopført den udvendige gavlmur. Taksatorrapport fremlægges som Bilag D.

Selskabet anerkender herefter at erstatte en rimelig og nødvendig udbedring af gavlvæggen. Udbedring af den udvendige skade vil kunne ske ved at man nedtager ydermureren og får fjernet denne plastfolie. Ved genopbygning bør der monteres en murpap, der ligger af på soklen og føres op af indemureren. Murpappet skal udføres således, at den er tætsluttende ved begge hjørner. Når det er sikret, at murpappen er tætsluttende, kan ydermuren genopføres. Samtidig oplyser selskabet, at skaden ikke kan udbedres nu, da selskabet påtænker at rejse krav over for sælger, da dampspærren vurderes at stamme fra denne ejertid.

Selskabets mail af 11. februar 2011 fremlægges som Bilag E.

Da sælger ikke anerkender kravet, bliver der foretaget isoleret bevisoptagelse ved Retten. Den udpegede skønsmand kunne konstatere, at ejendommens gavle overholder de på opførelsestidspunktet gældende bygningsmæssige forskrifter og uden dampspærre i vægkonstruktionerne (bl.a. svar på spørgsmål 4), samt at gavlen mod vejen ikke har været ommuret (svar på spørgsmål 1A). Skønsmanden anfører endvidere, at plastfolien (som ifølge klagerens rådgiver skulle udgøre ikke korrekt placeret dampspærre) er en del af den oprindelige konstruktion (svar på spørgsmål 4).

Syn og skønserklæringen fremlægges som bilag F.

Herefter meddeler selskabet den 17. november 2021, at selskabet ikke kan tilbyde udbedring af oprindelige konstruktionsbetingede kuldebroer i en ældre bygning. Samtidig oplyser selskabet, at det ikke er muligt at foretage udbedring i henhold mailen af 11. februar 2021, da ejerskifteforsikringen ikke kan foretage udbedring af en ikke korrekt placeret dampspærre, når der ikke er – og heller ikke skal være – nogen dampspærre i konstruktionen.

Der henvises til bilag 'Oprindelig afslag af den 17.11.2021' – uploadet af klager.

Selskabet modtager herefter den 10. marts 2022 en klage fra klagerens advokat, som selskabet besvarer den 18. marts 2022, hvor selskabet fastholder, at det anmeldte forhold ikke er en dækningsberettigende skade, da årsagen er oprindelige konstruktionsbetingede kuldebroer i en ældre bygning.

Der henvises til bilag 'klage til ETU af den 10.03.2022' og 'ETU afslag på klagen af 18.03.2022' – uploadet af klager.

Selskabet fastholder det anførte af 17. november 2021 og 10. marts 2022.

Opfugtningen, som klageren anmelder, er ikke forårsaget af manglende eller forkert placeret dampspærre i vægkonstruktionen eller en ulovlig vægkonstruktion/bygningsindretning. Årsagen til opfugtningen er konstruktionsbetingede kuldebroer, som klager allerede inden købet af ejendommen har været bekendt med, da dette er nævnt i tilstandsrapporten.

Det anmeldte forhold udgør derfor ikke en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Anbringender:

Efter almindelige forsikringsretlige og erstatningsretlige principper er det klager, der har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Klageren har ikke løftet denne bevisbyrde, idet årsagen til fugt i sove- og børneværelse ikke skyldes en fejlkonstruktion af ydervæggene.

Ejerskifteforsikringen er alene forpligtet til at dække udbedring af en skade, når det er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og når der ikke kan konstateres en skade i ejerskifteforsikringens forstand, kan selskabet allerede af den grund ikke tilbyde erstatning.

Selskabet har anerkendt at skulle erstatte udgift til udbedring af forkert placeret dampspærre i vægkonstruktion. Da der ikke er en dampspærre og der ikke skal være en dampspærre i gavlens vægkonstruktion, kan selskabet allerede af den grund ikke erstatte udgift til en sådan udbedring.

En dampspærre i gavlens vægkonstruktion ville udgøre en forbedring af ejendommen i forhold til tilsvarende ejendomme opførte efter daværende byggeskik, og klageren vil derved også opnå en uberettiget berigelse som følge af denne forbedring.

Klager er allerede inden købet af ejendommen blevet gjort bekendt med forekomst af mulige kuldebroer ved overgangen mellem ydervægge og fundament under OBS Punkter i tilstandsrapporten:

OBS Punkter

Fundament/gulve

Ved overgangen mellem ydervægge og fundament vil der kunne opstå mørkfarvning* som følge af kuldebro (koldt område). Især bag møbler og skabe, som hindrer fri luftpas-sage, kan der vise sig mørkfarvede områder på bagvæggen.

Klageren har i brev af 28/5 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er ikke enige i, at ETU kun bør betragte væggen som et problem i den aktuelle situation. Det står klart for os at med viden om nutidig bygningskonstruktion burde en god luftcirkulation have været et væsentligt hensyn ved en gennemgående renovation som her er tilfældet. Ved at skifte

vinduer, gulve og taget m.m. er huset blevet nærmest hermetisk forseglet uden sufficient cirkulation. Dette må betragtes som en stor fejl, da cirkulation ville være et krav i nutidige bygninger og nybyg. Med udgangspunkt i det år huset er renoveret, burde dette have været tænkt med i renoveringen og er en åbenlys årsag til at der er opstået mug/skimmel i huset. Dette bekræftes gennem samtaler med en konsulent fra ETU, der beskriver situationen som værende 'at bo i en boble af plastik'. Vi er af den opfattelse at ETU ikke har taget højde for at vi som købere ikke har kunnet forudse dette problem og ikke være bekendt med det før vi købte huset. Der var intet nævnt i tilstandsrapporten eller fra ejendomsmægleren. Det ville have krævet omfattende teknisk viden, samt mulighed for at se ind i væggen, hvilket selvfølgelig ikke var muligt for os. Som købere satte vi derfor vores lid til at de nødvendige fagpersoner og eksperter havde gjort deres arbejde grundigt ift. at udforme en tilstandsrapport der ville blottlægge eventuelle problematikker."

Selskabet har i brev af 7/6 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør gældende, at årsagen til det anmeldte forhold er, at den foretagne renovering er i strid med bygningslovgivningen på udførelsestidspunktet.

Klager har udvidet dækning, hvorfor forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger jfr. punkt 17.1 i betingelserne.

17. Udvidet dækning

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

17.1 Ulovlige bygningsindretninger

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses/ udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser:

- a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun, hvis betingelserne for dækning under pkt. 3. er opfyldt.
- b) Forhold vedrørende manglende loftshøjde, samt manglende/mangelfuld sikring mod radon. Betingelsernes øvrige bestemmelser gælder tillige for denne dækning, herunder undtagelserne i pkt. 4.

Selskabet bemærker, at klager ikke har sandsynliggjort, at der foreligger ulovlige bygningsindretninger omfattet af punkt 17.1 i betingelserne.

En renovering af huset er ikke nødvendigvis omfattet af bygningslovgivningen herunder bygningsreglement gældende på renoveringstidspunktet. Som sagen foreligger oplyst, er det selskabets opfattelse, at renoveringen af huset har mere karakter af vedligeholdelse, som ikke anses for omfattet af bygningslovgivningen herunder bygningsreglement.

Selskabet fastholder, at skadesårsagen er oprindelige konstruktionsbetingede kuldebroer fra husets opførelse.

Klager har ikke løftet bevisbyrden for, at årsagen til det anmeldte forhold er, at den foretagne renovering er i strid med bygningslovgivningen på udførelsestidspunktet.

Der foreligger derfor fortsat ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget selskabets taksatorrapport af 9/12 2020. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af udateret erklæring fra klagerens håndværker fremgår bl.a.:

"Efter nærmere undersøgelse af gavlvæggen ved udfræsning af mursten, kan det konstateres at den dampspærre, som er blevet lagt ind i væggen er placeret forkert. Gavlvæggen er bygget op af 1 murstensvæg herefter dampspærre og efterfølgende er der bygget en væg af noget der ligner en multipor isoleringsplade. Der er mellem murstensvæg og multipor plade væggen under 1 cm luft og ingen mulighed for ventilering af væggen. Dampspærren er lagt på den kolde side af isoleringspladen, hvor ved kondens dannes bag ved multipor pladen og trænger ud gennem væggen i soveværelset samt børneværelset.

På den måde som væggen er bygget op, skulle der slet ikke have været nogen dampspærre, da den i dette tilfælde forvolder problemet med fugtig indervæg og begyndende skimmeldannelse.

Løsning:

Gavlvæggens yderside skal brækkes ned, ny sokkel skal støbes, 200 mm isolering puttes i og væggen genetableres på ny sokkel.

Herved kommer dampspærren på den rigtige side i væggen (1/3 inde i vægkonstruktionen på den varme side) og der skal ikke brækkes ned inde i huset hvilket vil være en mere bekostelig affære samt gå ud over rumstørrelse."

Af selskabets taksatorrapport af 11/2 2021 fremgår bl.a.:

"Efter min sidste besigtigelse har man åbnet gavlen således man kan se opbygningen af gavlen. Gavlen er udvendig opført i mursten, der udvendig er tyndpudset hvid. Nu hvor det er muligt at besigtige konstruktionen, kunne jeg konstatere at der er monteret en plastdampspærre mellem ydermur og indermuren.

Den indvendige mur er tilsyneladende opbygget i Legablokke.



Jeg har talt med et par murer omkring denne konstruktionsopbygning og vi er alle enige. Denne opbygning IKKE er den oprindelige opbygning fra 1972. Man anvendte ikke plastfolie i konstruktionerne i 1972 og slet ikke denne relativ tykke plastfolie. Ydermuren er opført EFTER plastfolien idet mørtlen ligger tæt ind imod plastfolien/legablokke, hvilket den ikke ville gøre, hvis den indvendige mur var opført senere. Dette beviser, at man i nyere tid at genopført den udvendige gavlmur i nyere tid.

Men når/hvis soklen er den oprindelige massive betonsokkel så vil der være en kuldebro, hvor der indvendig vil være en risiko for kondensdannelse ved overgangen mellem betonsokkel/ gulv.

Forslag til udbedring:

Jeg vil foreslå, at man nedtager ydermuren og får fjernet denne plastfolie. Ved genopbygning bør der monteres en murpap der ligger af på soklen og føres op af indermuren. Murpappet skal udføres således, at den er tætsluttende ved begge hjørner. Når det er sikret at murpappen er tætsluttende kan ydermuren genopføres."

Af selskabets mail af 11/2 2021 til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Jeg vender tilbage, idet jeg allerede har modtaget mailen med taksatorens tilbagemelding efter genbesigtigelsen. Jeg vedhæfter den, så I selv kan læse den.

Den udvendige skade/skadeårsagen

Vi anerkender at erstatte en rimelig og nødvendig udbedring af gavlvæggen. Det er taksators umiddelbare vurdering, at der fx kunne udbedres sådan her:

..... man nedtager ydermuren og får fjernet denne plastfolie. Ved genopbygning bør der monteres en murpap der ligger af på soklen og føres op af indermuren.

Murpappet skal udføres således, at den er tætsluttende ved begge hjørner. Når det er sikret at murpappen er tætsluttende kan ydermuren genopføres.

Derfor beder jeg om, at vores kunde indhenter et vederlagsfrit specificeret tilbud på den udvendige udbedring og sender den herind pr. mail med henvisning til skadenummeret.

Jeg beder også om købsaftalen samt salgsoptillingen inklusive farvefoto, idet jeg har tænkt mig at rejse kravet over for sælger. Derfor kan skaden ikke udbedres endnu, idet beviset – som bekendt – vil forsvinde og det vil allerede af den grund ødelægge vores krav over for sælgeren.

Sælger oplyser, at han kun har vandskuret facaden og når jeg ser i tilstandsrapportens sælgeroplysninger, så fremgår følgende:

1.	Generelle oplysninger	
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen?	5
1.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen? hele periode	
1.3	Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår? Hele huset er så godt som renoveret.	☒ ☐
1.4	Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke? alt mures arbejde har jeg selv udført. (er udført mures)	☒ ☐

Da den plastic-membran der sidder i gavlen ser ret ny ud, er det taksators umiddelbare opfattelse, at gavlmuren formentlig er udført i sælgers 5 årige ejertid.

Resumé:

- Den udvendige skades udbedring er dækket i henhold til de vilkår, der gælder for erstatningsopgørelsen.
- Vi beder om købsaftale, salgsoptilling inkl. farvefotos deri samt om et vederlagsfrit specificeret tilbud fra en murer
- Vi rejser kravet over for sælger og hvis det lykkes at få sælger til at betale for reparationen, har vores kunde ikke en selvrisiko på 5.100 kroner
- Når vi har afsluttet dialogen med sælger om kravet, kan udbedringen gå i gang, hvis der foreligger et tilbud på det tidspunkt som vi har godkendt.

Den indvendige skade

Jeg kan se, at vores kunde har en husforsikring hos [andet selskab]. Derfor gør jeg opmærksom på, at husforsikringen typisk har en dækning for den indvendige fugtskade på bygningen. Husforsikringen dækker typisk ikke den udvendige skadeårsag i dette tilfælde.

Derfor går jeg ud fra, at [andet selskab] allerede er i gang med skadesagen og vores kunde har i sin anmeldelse oplyst et navn på den medarbejder, der har med skadesager derovre at gøre. Hvis [andet selskab] afviser at erstatte den indvendige bygningsskade, beder jeg om at vi modtager en kopi af husforsikringens afvisning. Herefter realitetsbehandler vi også denne del af skadesagen."

Af syn og skønserklæring af 31/9 2021 fremlagt af selskabet fremgår bl.a.:

"7. Den overordnede ramme for syn og skøn

Genstanden for syn og skøn er ejendommen beliggende ...

Temaet er den i gavlvæg indbyggede dampspærre samt fugtskader i ejendommen.

8. Generelt om skønsforretningen

Beskriv skønsforretningen.

Det foretagne destruktive indgreb blev besigtiget, skønsmanden fik forevist indvendig i værelser ved gavl mod vejen samt stuen mod sydvest hvor der i hjørner var aftegninger på væggen efter støv og tegn på skimmeldannelse.

Det blev aftalt, at der skulle foretages yderligere destruktive indgreb for at undersøge udstrækningen af dampspærren, der er nederst i muren mod gaden.

Skønsmanden har efter aftale med advokaterne fået foretaget oplukning af murene 4 steder til den 28-9-21.

28-9-21 blev de nye huller besigtiget, skønsmanden foretog efterfølgende målinger af fugt på indvendige gavle i stue og værelser mod vejen.

9. Spørgsmål fra rekvirenten

Spørgsmål fra rekvirenten skal anføres fortløbende og være nummeret (1, 2, 3 osv.). Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

Spørgsmål 1:

Skønsmanden bedes på baggrund af nødvendige destruktive indgreb vurdere, hvorvidt der er etableret dampspærre i gavlvæg, og i bekræftende fald oplyse, hvorvidt dampspærren er udført i overensstemmelse med gældende byggetekniske forskrifter henholdsvis gældende forskrifter til god håndværksmæssig skik på udførelsestidspunktet.

Skønsmanden bedes særskilt vurdere, hvilket materiale dampspærren er udført i, herunder om der er tale om et materiale/en type dampspærre, der blev anvendt på tidspunktet for ejendommens opførelse i 1972.

Ifald der svares benægtende til sidstnævnte, bedes skønsmanden angive, hvornår dampspærren vurderes at være etableret.

Svar på spørgsmål 1:

Ved besigtigelsen den 28-9-2021 kan skønsmanden konstatere at der ikke er nogen dampspærre indbygget i gavlen mod vejen, samt at tilsvarende forhold er gældende i gavlen mod haven.

Da der ikke er konstateret nogen dampspærre i konstruktionen, er det skønsmandens vurdering at den udførte konstruktion er i overensstemmelse med de på etableringstidspunktet gældende regler og almindelig god håndværksskik på tidspunktet for etableringen.

Skønsmanden har ved besigtigelsen fundet en folie udlagt på soklen og ført ca. 40 cm op af bagmuren, hvilket er i overensstemmelse med de på den tid gældende regler og forskrifter.

Denne sokkelafdækning udføres almindeligvis i tjærepap eller en folie.

Det er skønsmandens vurdering at afdækningen er udført i forbindelse med etableringen af ejendommen.

Spørgsmål 2:

I fald skønsmanden ved besvarelsen af spørgsmål 1 konstaterer forhold, der ikke er udført i overensstemmelse med gældende byggetekniske forskrifter, henholdsvis gældende forskrifter til god håndværksmæssig skik på udførelsestidspunktet, bedes skønsmanden beskrive relevant metode til afhjælpning samt de hermed forbundne afhjælpningsudgifter, der bedes specificeret og opgjort ekskl. moms.

Svar på spørgsmål 2:

Ikke tilfældet

Spørgsmål 3:

I fortsættelse af skønsmandens svar på spørgsmål 1, og for det tilfælde, at skønsmanden konstaterer forhold, der ikke er udført i overensstemmelse med gældende byggetekniske forskrifter henholdsvis gældende forskrifter til god håndværksmæssig skik på udførelsestidspunktet, bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt det konstaterede har medført følgeskader, herunder fugtskader.

I bekræftende fald bedes omfanget af følgeskader angivet, ligesom skønsmanden i bekræftende fald bedes anvise relevante afhjælpningstiltag samt anslå de hermed forbundne afhjælpningsudgifter, der bedes specificeret og opgjort ekskl. moms.

Svar på spørgsmål 3:

Ikke tilfældet

Spørgsmål 4:

Ved skønsforretningen den 8. september blev skønsmanden forevist modsatte gavlvæg.

Skønsmanden bedes oplyse, om modsatte gavlvæg som besigtiget ved skønsforretningen den 8. september kunne/kan konstateres at være opfugtet/våd, og i bekræftende fald anslå omfanget af det konstaterede samt årsagen til det konstaterede.

Det bedes herunder oplyst, hvorvidt årsagen til det konstaterede efter skønsmandens vurdering har sin årsag i forhold, der ikke er udført i overensstemmelse med gældende byggetekniske forskrifter, henholdsvis gældende forskrifter til god håndværksmæssig skik, på udførelsestidspunktet.

I bekræftende fald bedes det vurderet, hvornår årsagen til det konstaterede skønnes udført.

Eventuelle relevante udbedringsudgifter, heri inkluderet evt. nødvendige følgeudgifter, bedes estimeret og prissat ekskl. moms.

Svar på spørgsmål 4:

Det er ikke skønsmandens vurdering, at den konstaterede fugt i gavl mod nord (vejen) og syd mod haven fremkommer som følge af manglende overholdelse af de på daværende tidspunkt gældende bygningsmæssige forskrifter. Det er skønsmandens vurdering af der ved udførelsen har været anvendt god håndværksmæssig skik.

Skønsmanden har i forbindelse med besigtigelsen den 28-9-2021 foretaget kontrol af fugt indholdet i konstruktionerne, og ved denne kun fundet mindre forskelle i fugtindholdet i hjørnerne og på den

øvrige del af væggene. Det er skønsmandens opfattelse at de mindre udsving i fugtindholdet kan tilskrives det naturlige fugtindhold i boligrum.

Murværket i bygningen er udført med en bagmur af et 15 cm Leca element, med indvendig puds, et hulrum på 10-20 mm og udvendigt afsluttet med en ½ stens facade udført i kalksandsten, Facaderne er efterfølgende vandskuret.

Opbygningen af facaderne med en skalmur af en halv sten, et hulrum og en bagmur er en almindelig og godkendt konstruktion.

Den aktuelle opbygning giver i dette tilfælde mulighed for at der nederst i muren vil kunne opstå kuldebroer, dvs. steder hvor der er en ubrudt forbindelse mellem for muren og bagmuren, hvor kulden uden afbrydelse vil kunne transporteres.

Forholdene med kuldebroer ses ofte ved dør og vindues åbninger samt langs soklen og ved bygningshjørner.

På tidspunktet for etableringen af den aktuelle bygning var kravet i de byggetekniske anvisninger at der skulle udføres et grundpap, at dette skulle udlægges på soklen og at der så kunne mures direkte på dette, der grundpappet skulle føres op på bagmuren, med det formål at imødegå fugtindtrængning i bagmuren.

Aktuelt er der udlagt grundpap, som er ført ca. 40 cm op på bagmuren. Altså en korrekt konstruktion.

Det er skønsmandens vurdering at murværk opført med 10-20 mm hulrum udgør en risikabel konstruktion, da der ved opmuringen sker et nedfald at overskydende mørtel i hulrummet, samt at denne nedfaldne mørtel vil kunne udgøre en kuldebro. Grundpappet blev udført enten som en tjærepap eller en plastfolie.

Det er skønsmandens vurdering at en afhjælpning af forholdet i ydermuren vil kræve en rengøring af hulrummet mellem formuren og bagmuren, dette kan udelukkende ske ved at nedtage facaden og genopføre denne, dog med den risiko at der fortsat vil være en risiko for at der kan opstå kuldebroer.

Skønsmandens vurdering af omkostningerne til om muring af gavlene vil have en omkostning på 100000,- + eks. Moms.

Yderligere spørgsmål forbeholdes.

10. Spørgsmål fra modpart 1

Spørgsmål fra modpart 1 skal anføres fortløbende og være litereret således: IA, IB, IC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

Spørgsmål IA:

Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt det kan konstateres om ydermuren har været om-muret og der er blevet etableret dampspærre efter 2015 (skønsindstævntes ejertid er 2015-2020).

Svar på spørgsmål IA:

Skønsmanden kan ikke konstatere, at gavlen mod nord eller andre dele af facaderne på bygningen har været ommuret. Det kan konstateres at der ikke er indbygget dampspærre i konstruktionen med facaderne, hverken før eller efter 2015."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvad dækker forsikringen?

3.1. Forsikringen dækker

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

17. Udvidet dækning

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

17.1 Ulovlige bygningsindretninger

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

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

Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser:

- a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun, hvis betingelserne for dækning under pkt. 3. er opfyldt.
- b) Forhold vedrørende manglende loftshøjde, samt manglende/mangelfuld sikring mod radon. Betingelsernes øvrige bestemmelser gælder tillige for denne dækning, herunder undtagelserne i pkt. 4."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1973. Klageren overtog ejendommen den 1/11 2020 og anmeldte den 7/12 2020, at der trængte vand ind gennem den ene gavl. Selskabet har afvist dækning efter taksatorens besigtigelse den 9/12 2020. Klagerens håndværker foretog herefter destruktive indgreb og konkluderede, at dampspærren ikke var placeret korrekt. Den 11/2 2021 besigtigede taksatoren igen ejendommen, hvor der kunne konstateres en plastdampspærre mellem ydermur og indermur. Selskabet anerkendte samme dag at erstatte en rimelig og nødvendig udbedring af gavlvæggen. Selskabet oplyste i den forbindelse, at skaden ikke kunne udbedres på daværende tidspunkt, idet selskabet påtænkte at rejse krav mod sælgeren. Sælgeren afviste kravet, og der blev foretaget isoleret bevisoptagelse ved retten, hvor skønsmanden konstaterede, at ejendommens gavle overholdt de på opførelsestidspunktet gældende bygningsmæssige forskrifter, og at der ikke var dampspærre i vægkonstruktionerne. Den 17/11 2021 meddelte selskabet, at det ikke kunne tilbyde udbedring af oprindelige konstruktionsbetingede kuldebroer i en ældre bygning, og at det ikke var muligt at foretage udbedring i henhold mailen af 11/2 2021, når der ikke var en dampspærre i konstruktionen.

Klageren ønsker dækning af udbedringsomkostningerne til fugt i sove- og børneværelset samt dækning af omkostninger til ventilation.

Klageren har anført, at håndværkeren har konstateret, at dampspærren er placeret forkert, og at det anmeldte forhold ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Klageren har videre anført, at den af sælgeren foretagne renovering har været i strid med bygningslovgivningen på udførelsestidspunktet, idet huset nærmest er blevet hermetisk forsegleet uden sufficient cirkulation på grund af udskiftning af vinduer, gulve og tag mv.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at årsagen til opfugtningen er konstruktionsbetingede kuldebroer, og at klageren har været bekendt med forholdet inden købet af ejendommen, idet det er nævnt i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at "selskabet har anerkendt at skulle erstatte udgift til udbedring af forkert placeret dampspærre i vægkonstruktion. Da der ikke er en dampspærre og der ikke skal være en dampspærre i gavlens vægkonstruktion, kan selskabet allerede af den grund ikke erstatte udgift til en sådan udbedring. En dampspærre i gavlens vægkonstruktion ville udgøre en forbedring af ejendommen i forhold til tilsvarende ejendomme opførte efter daværende byggeskik, og klageren vil derved også opnå en uberettiget berigelse som følge af denne forbedring".

Selskabet har videre anført, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der foreligger ulovlige bygningsindretninger, idet en renovering af huset ikke nødvendigvis er omfattet af bygningslovgivningen, herunder bygningsreglementet gældende på renoveringstidspunktet. Selskabet har anført, at renoveringen af huset mere har karakter af vedligeholdelse.

Det fremgår af selskabets mail af 11/2 2021, at "vi anerkender at erstatte en rimelig og nødvendig udbedring af gavlvæggen. Det er taksators umiddelbare vurdering, at der fx kunne udbedres sådan her: *man nedtager ydermuren og får fjernet denne plastfolie. Ved genopbygning bør der monteres en murpap, der ligger af på soklen og føres op ad indermuren. Murepappet skal udføres således, at den er tætsluttende ved begge hjørner. Når det er sikret at murepappen er tætsluttende kan ydermuren genopføres.* Derfor beder jeg om, at vores kunde indhenter et vederlagsfrit specificeret tilbud på den udvendige udbedring og sender den herind pr.

mail med henvisning til skadenummeret. Jeg beder også om købsaftalen samt salgsopstillingen inklusive farvefoto, idet jeg har tænkt mig at rejse kravet over for sælger. Derfor kan skaden ikke udbedres endnu, idet beviset – som bekendt – vil forsvinde og det vil allerede af den grund ødelægge vores krav over for sælgeren".

Af syn og skønserklæring af 31/9 2021 fremgår det, at "ved besigtigelsen den 28-9-2021 kan skønsmanden konstatere, at der ikke er nogen dampspærre indbygget i gavlen mod vejen, samt at tilsvarende forhold er gældende i gavlen mod haven. Da der ikke er konstateret nogen dampspærre i konstruktionen, er det skønsmandens vurdering at den udførte konstruktion er i overensstemmelse med de på etableringstidspunktet gældende regler og almindelig god håndværksskik på tidspunktet for etableringen. Skønsmanden har ved besigtigelsen fundet en folie udlagt på soklen og ført ca. 40 cm op af bagmuren, hvilket er i overensstemmelse med de på den tid gældende regler og forskrifter. Denne sokkelafdækning udføres almindeligvis i tjærepap eller en folie. Det er skønsmandens vurdering at afdækningen er udført i forbindelse med etableringen af ejendommen. ... Skønsmanden har i forbindelse med besigtigelsen den 28-9-2021 foretaget kontrol af fugt indholdet i konstruktionerne, og ved denne kun fundet mindre forskelle i fugtindholdet i hjørnerne og på den øvrige del af væggene. Det er skønsmandens opfattelse at de mindre udsving i fugtindholdet kan tilskrives det naturlige fugtindhold i boligrum. ... Det er skønsmandens vurdering at murværk opført med 10-20 mm hulrum udgør en risikabel konstruktion, da der ved opmuringen sker et nedfald at overskydende mørtel i hulrummet, samt at denne nedfaldne mørtel vil kunne udgøre en kuldebro. Grundpappet blev udført enten som en tjærepap eller en plastfolie. Det er skønsmandens vurdering at en afhjælpning af forholdet i ydermuren vil kræve en rengøring af hulrummet mellem formuren og bagmuren, dette kan udelukkende ske ved at nedtage facaden og genopføre denne, dog med den risiko at der fortsat vil være en risiko for at der kan opstå kuldebroer. Skønsmandens vurdering af omkostningerne til om muring af gavlene vil have en omkostning på 100000,- + eks. moms. ... Skønsmanden kan ikke konstatere, at gavlen mod nord eller andre dele af facaderne på bygningen har være om-muret. Det kan konstateres at der ikke er indbygget dampspærre i konstruktionen med facaderne, hverken før eller efter 2015".

Nævnet bemærker, at kuldebroer i en ejendom fra 1973 efter nævnets opfattelse ikke er usædvanligt forekommende på grund af datidens konstruktionsmetoder. Det må således anses for forventeligt for en køber, at der vil kunne forekomme kuldebroer, og at dette i sig selv ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til huse af samme alder. Dette gælder, selv om huset forud for klagerens overtagelse måtte have gennemgået en renovering.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var kuldebroer, skimmelforekomster, forhold ved gavlvæggene, eller at der i sove- og børneværelset var fugtgener, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at foretage udbedring eller dække omkostninger til etablering af ventilation.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at de konstaterede kuldebroer i sig selv ikke kan anses for en skade, at der ved syn og skønnet ikke er konstateret usædvanlig opfugtning af gavlvæggene, og at klageren ikke ved sagkyndig rapport eller lignende har godtgjort, at der ved overtagelsen af ejendommen har været skimmelforekomster i et omfang, der har påvirket brugbarheden af beboelsesrummene nævneværdigt.

Nævnet har videre lagt vægt på syn og skønserklæringen af 31/9 2021, hvoraf det fremgår, at den udførte konstruktion er i overensstemmelse med de på etableringstidspunktet gældende regler og almindelig god håndværksskik på tidspunktet for etableringen, og at der kun blev fundet mindre forskelle i fugtindholdet i hjørnerne og på den øvrige del af væggene, som kan tilskrives det naturlige fugtindhold i boligrum.

Hvad angår selskabets tilsagn af 11/2 2021 om at dække en udbedring af gavlvæggen, finder nævnet at måtte lægge til grund, at tilsagnet blev givet på baggrund af nogle byggetekniske antagelser, som det efterfølgende syn og skøn dokumenterede som forkerte. Efter en samlet

Ankenævnet for Forsikring

18.

98078

vurdering finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet på denne baggrund har trukket sit tilsagn tilbage.

Udvidet dækning

Med hensyn til forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at den af sælgeren foretagne renovering er ulovligt udført i henhold til bygningsreglementet på udførelsestidspunkterne. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning over forsikringens udvidede dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af syn og skønserklæringen fremgår, at den udførte konstruktion er i overensstemmelse med de på etableringstidspunktet gældende regler og almindelig god håndværksskik på tidspunktet for etableringen, og at skønsmanden ikke kan konstatere, at gavlen mod nord eller andre dele af facaderne på bygningen har være ommuret.

Nævnet bemærker, at det tillige er en betingelse for forsikringsdækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen