

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 14. september 2022 blev i sag nr. 98103:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 4/4 2022 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

På vegne af min klienter, ..., skal jeg hermed klage over Dansk Boligforsikring A/S afgørelser af den 29. juni 2021, den 15. juli 2021 og den 3. marts 2022, hvor det afvises, at den tegnede ejerskifteforsikring dækker det af min klienters anmeldte forhold.

Ejerskifteforsikringen, med policenummer ..., trådte i kraft den 15. juni 2020 og vedrører ejendommen ...

I forbindelse med anlæggelse af nyt gulv kunne mine klienter konstatere, at der var fugt og svamp i dele af indervæggen i ejendommen. Fugten og svampen var primært befindende i et område omkring en revne i gavlen, mens resten af indervæggen var tør.

Efter besigtigelse af forholdet blev det konkluderet, at årsagen til skaden var en kombination af revnedannelsen i ydermuren samt opstigende grundfugt. Afvisningen af dækning af det anmeldte forhold blev begrundet med, at det anmeldte forhold er beskrevet i tilstandsrapporten.

Mine klienter klagede over Dansk Boligforsikring A/S' afgørelse med henvisning til, at det af tilstandsrapportens pkt. 2.1., fremgår, at revnedannelsen på gavlen alene er kategoriseret som K1, hvilket beskrives som en mindre alvorlig skade, som ikke har indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Sagsbehandler ... anførte i sin afvisning af dækning, at 'hvilke karakterer der fremgår af tilstandsrapporten er [derfor] uden betydning', da køber af ejendommen har haft mulighed for at bedømme forholdenes reelle karakter og betydning.

Dette er ikke korrekt. Tilstandsrapportens karakter er derimod helt afgørende for købers mulighed for at tage skaden med i sin vurdering af ejendommen.

I håndbog for beskikkede bygningssagkyndige fra 1. maj 2017, side 58, står der følgende: 'Et væsentligt moment i skadesangivelsen er den bygningssagkyndiges vurdering af udviklingsrisikoen ved de enkelte forhold som grundlag for karakteransættelsen. Udviklingsrisikoen (karakteren) skal ses i sammenhæng med beskrivelsen af forholdet og den eventuelle tilhørende note... Det afgørende er, om der samlet set er givet en fuldt forståelig og korrekt fremstilling af skaden, så brugere kan tage forholdets reelle betydning i betragtning.'

Ejerskifteforsikringen skal således netop dække skader, der skyldes en fejlagtig angivelse af karakter i tilstandsrapporten.

I oktober 2021 udarbejdede ... en rapport over forholdet til brug for mine klienters husforsikring, [andet selskab]. ... konkluderede, at skadeårsagen var fugtindtrængning gennem den vestlige gavlvæg, og altså ikke opstigende grundfugt. Der fandtes ingen svamp i gulvkonstruktionen. Husforsikringen dækkede følgeskaden på indervæggene.

Dansk Boligforsikring A/S har efterfølgende anført, at skaden skyldes manglende sædvanlig vedligeholdelse af revnen i ydermuren. Dette må afvises at være tilfældet, da det anmeldte forhold var til stedet ved mine klienters overtagelse af ejendommen, og da revnen ikke har udviklet sig i deres ejertid.

Det til Dansk Boligforsikring A/S anmeldte forhold er begrundet i en skade, der ikke er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten, hvorfor forholdet skal dækkes af ejerskifteforsikringen.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Klager ønsker at opnå, at Dansk Boligforsikring A/S anerkender, at skaderne i ydermuren på ejendommen beliggende ... er forsikringsdækket".

Selskabet har i brev af 12/5 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

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

Indledning

Klagen vedrører revner i gavlen, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der er tale om sædvanlige revner i en ejendom fra 1972, og at revnerne i øvrigt er anmærket i tilstandsrapporten.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 15. juni 2020. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 12. marts 2020.

Polisen er indtegnet med forbehold for skader, herunder råd- og svampeskader, som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens indvendige vægge samt de tilstødende konstruktioner som følge af fugt, jf. tilstandsrapportens pkt. 8.1 om defekt eller utilstrækkelig fugtspærre mellem ydervæg og fundament.

Police og tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 10. maj 2021 anmelder klager, at der er revner i vestgavlen. Skadeanmeldelse med billeder fremlægges som bilag A.

Den 20. maj 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat med billeder fremlægges som bilag B.

Den 29. juni 2021 afviser DBF dækning. Den 13. juli 2021 fremsætter klager via sin advokat indsigelser over for afgørelsen, som fastholdes af skadebehandler.

Afgørelsen påklages den 21. september 2021 til DBF's interne klageafdeling, som den 28. oktober 2021 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance er fremlagt af klager.

Den 4. april 2022 påklages sagen til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en udbedring af murværket på den vestvendte gavl.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at revnerne i ydermuren på overtagelsestidspunktet den 15. juni 2020 udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et landhus fra 1792, som anvendes som sommerhus. Huset er med stråtag og ydervægge af kompakt murværk. Indvendigt er opsat forsatsvægge med vindpap, isolering og bræddebeklædning. Gulve er af træ lagt på hhv. strøer og direkte på stampet jord/sand.

Klagers advokat har meddelt til selskabet den 16. november 2021, at klagers husforsikring dækker de indvendige fugtskader, og nærværende klage vedrører udelukkende den udvendige udbedring af revnerne i murværket på vestgavlen.

Ved DBF's besigtigelse konstaterer besigtigelseskonsulenten, at der i gavlen er revner og porøst puds. Der henvises til billede 15-21 i besigtigelsesnotatet. Indvendigt ses revner og opfugtning af bagmuren.

DBF's konsulent konkluderer, at de indvendige fugtskader skyldes kombinationen af revnedannelse/løst puds på gavlen og det forhold, at der er indvendige forsatsvægge på ydermurene. Hertil kommer opstigende grundfugt i væggene pga. manglende fugtspærre i fundamentet.

Det er sædvanligt, at der forekommer revner i et hus, som er 230 år gammelt, ligesom man i øvrigt ikke kan forvente, at en ydervæg i et hus af den alder er 100 % vandtæt ved hård belastning.

Der er tale om en vestvendt gavl, som er særlig udsat for vind og vejr. Dette udgør ikke i sig selv et problem, men hvis man opsætter indvendig pladebeklædning på ydermurene, kan det medføre fugtrelaterede skader, fordi der kan ske en ophobning af fugt, som ikke kan ventilere væk. Revnerne i gavlen er anmærket med karakteren K1 i tilstandsrapporten, hvor det fremgår, at der i murværk i varierende grad er revnedannelser og porøst puds, og gavlen mod vest er nævnt som eksempel (litra A, pkt. 2.1).

Risikoen ved indvendig pladebeklædning på ydervægge er også anmærket i tilstandsrapporten under pkt. 3.2, og det fremgår af noten, at der ikke kan konstateres tegn på fugt, men at konstruktionen er uhensigtsmæssig, og at det ikke kan udelukkes, at der er eller vil opstå skader mellem beklædning og ydervæggen.

Endelig er det anmærket med K2, at der i de indvendige skillevægge er registreret fugtopsugning, og at det vurderes, at fugtspærren mellem fundament og ydervæg er defekt eller utilstrækkelig, hvorfor fugt kan suges op i vægkonstruktionen og medføre fugtrelaterede skader.

Der går 11 måneder fra klagers overtagelse af ejendommen, til klager anmelder revnerne til DBF, og på anmeldelsestidspunktet har klager altså ikke udbedret de i tilstandsrapporten anmerkede revner i gavlen.

Det er på den baggrund selskabets opfattelse, at der ikke er forhold ved ydermuren, som går ud over, hvad klager måtte forvente på baggrund af husets alder og konstruktion samt oplysningerne i tilstandsrapporten, når der i øvrigt ses bort fra de indvendige skader, som udbedres under klagers husforsikring.

Klager har således ikke påvist, at revnerne i gavlen på overtagelsestidspunktet den 15. juni 2020 udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne."

Klagernes advokat har i brev af 10/6 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Supplerende bemærkninger til Dansk Boligforsikrings svar af 12. maj 2022

Med henvisning til det tidligere anførte, som fastholdes i sin helhed, giver Dansk Boligforsikring A/S' (DBF) svar af 12. maj 2022 anledning til følgende bemærkninger: Den omstændighed, at der er tale om en ældre ejendom, hvor det efter DBFs opfattelse er 'sædvanligt, at der forekommer revner', ændrer ikke på, at skader skal angives korrekt i tilstandsrapporten. Revnedannelsen på gavlen er kategoriseret som en mindre alvorlig skade uden indflydelse på bygningsdelens funktion, men som det fremgår af ... rapport, er skadeårsagen til den opståede fugt og svamp netop den vestlige gavlvæg.

Det skal dertil bemærkes, at der alene i begrænset omfang har været skader i de indvendige vægge samt at den konstaterede svamp, der er centreret ved revnen i ydermuren, ikke er fundet i fundamentet eller i den nederste del af væggen, jf. side 7 i ... rapport, hvilket underbygger, at skadeårsagen hverken er konstruktionen eller opstigende fugt. Det forhold, at der i tilstandsrapporten er en bemærkning om, at konstruktionen er uhensigtsmæssig, ændrer ikke herpå.

Klager har således bevist, at revnerne i ydermuren, der var til stede på overtagelsestidspunktet, var årsagen til skaden. DBFs besigtigelsesrapport må anses som et partsindlæg, hvorimod ... rap-

port er udarbejdet på foranledning af klagers husforsikringsselskab. Det skal i den forbindelse nævnes, at DBF i deres police ikke har taget forbehold for den pågældende skade.

For så vidt angår det forhold, at der går 11 måneder fra min klients overtagelse af ejendommen til anmeldelsen af revnerne til DBF, bemærkes, at skaden blev opdaget i forbindelse med anlæggelse af nyt gulv i vestværelset. Det er først ved udbedringen heraf, at det var muligt at konstatere den omfattende fugt og råd centreret om vinduet i gavlen. Da revnen i tilstandsrapporten var beskrevet som uden betydning for bygningsdelens funktion, havde klager ikke før dette tidspunkt anledning til at udbedre revnen i gavlen."

Selskabet har i brev af 5/7 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 10. juni 2022 giver ikke anledning til en ændring af selskabets opfattelse.

... skriver i rapporten (bilag 5, side 4), at konstruktionen med panelvæg/beklædningsvæg langs ydervæggen er et risikoområde for fornyet angreb af trænedbrydende svamp. Dette stemmer overens med den risiko, som er beskrevet i tilstandsrapporten, og det understøtter DBF's besigtigelseskonsulents oplysning om, at fugtbidraget fra gavlvæggen ikke i sig selv udgør et problem, og at skaderne er opstået, fordi der er monteret pladebeklædning på ydervæggen.

DBF bestrider, som tidligere anført, ikke, at der er trængt vand ind gennem murværket i den vestvendte gavl, som er særlig udsat for vind og vejr. Gavlen er 230 år gammel og udført tidstypisk uden fugtspærre mellem fundament og murværk og fremstår med revner, som er anmærket i tilstandsrapporten.

Klager har ikke godtgjort, at der er sket en større opfugtning muren end forventeligt, og at udbedringen af de anmerkede revner/vedligeholdelse af murværket i øvrigt går ud over, hvad klager kunne forvente på baggrund af ejendommens alder og konstruktion samt tilstandsrapportens anmærkninger."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 12/3 2020 fremgår det bl.a.:

"2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K1 I murværk er der i varierende grad revnedannelser og porøst puds, eksempelvis i gavlen mod vest. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet.

...

B. Sekundære bygningsdele

...

8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge

K2 I de indvendige skillevægge er der registreret fugtopsugning.

Note: Det vurderes, at fugtspærren mellem fundament og ydervæg er defekt eller utilstrækkelig. Fugt kan derfor suges op i vægkonstruktionen, hvilket kan medføre fugtrelaterede skader.

8.2 Vægbeklædninger

K1 I køkkenet er der enkelte revnede vægfliser samt vægfliser mangler fuld vedhæftning til underlaget.

K1 Der er opsat pladebeklædning på indvendige ydervægge.

Note: Der er ikke konstateret fugt i beklædningen, men konstruktionen er uhensigtsmæssig, og det kan ikke udelukkes, om der er, eller vil, opstå skader mellem beklædningen og væggen."

Af forsikringspolisen af 4/6 2020 fremgår det bl.a.:

"Særlig undtagelse

Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens stråtag, trægulv i soveværelse/entre og indvendige vægge samt de tilstødende konstruktioner jf. tilstandsrapporten pkt. 1.1/7.2/8.1, som følge af fugt."

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

"Hvornår blev skaden opdaget(dato)

mandag, 3 maj 2021

Hvordan blev skaden opdaget

i forbindelse med udbedring af gulv i vestværelse Konstateres der omfattende fugt og råd centreret om vindue i gavlen. hvor der er sprækker, der er nævnt i tilstandsrapporten som KO, udelukkende Kosmetisk. man må udbedre vestgavl, bræddevæg og gulv. væg mellem Køkken og værelse er der opstigende fugt afstedkommende vand på gulvet.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

vestgavl, bræddevæg på vestgavl og gulv op til vestgavl. der Kommer store mængder vand ind gennem sprækkerne i gavlen. der er vurderet til KO i tilstandsrapporten. der er opstigende fugt i væg mellem køkken og værelse."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 21/5 2021 fremgår det bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Forhold 1 Råd og svamp i forsatsvæg ved gavl mod vest

...

Beskrivelse/ årsag/konklusion:

Forhold 1

Konstruktion/opbygning:

Sommerhus med kompakt murværk og forsatsvægge indvendigt af vindpap isolering og bræddebeklædning. Gulv af træ på henholdsvis strøer og direkte på op stampet jord/sand

Beskrivelse:

I værelse mod nordvest (foto 3) ses på (foto 4) gavlvæg mod vest, råd og svamp i forsatsvæg.

Bagmur ses (foto 23) med revner og fremstår opfugtet.

Der ses og måles råd/fugt ved træ i forsatsvæg (foto 6,8,9) og vindpap (foto 5,7) ses med svampesporer

FT har nedbrudt væg (foto 10-13) mellem værelser og har i den forbindelse fjernet gulvet.

Gulvet i værelse mod vest (foto 10,11) har været monteret på strøer med lecanødder som isolering.

Værelset før dette (foto 13) har været med gulv direkte på op stampet jord.

FT håndværker fjerner mere af forsats væggen ved besigtigelsen (foto 22-24) og der konstateres råd og svampedannelse

(foto 26-28 i hele værelsesvæggen mod vest.

Der ses ingen fugt (foto 25) i vægbeklædning.

Mål på væg mod vest (foto 30)

Gavl mod vest (foto 25) fremstår (foto 16-21) med revnedannelse og porøst puds.

Der ses (foto 18,21) revner i puds under vinduet.

Konklusion:

Der er tale om sædvanlige revner i et hus af den alder. Der er tale om en vestvendt udsat gavl og murværket er ikke 100 % vandtæt ved hård belastning selv hvis der ikke var revner.

Årsagen til de indvendige fugtskader vurderes at være en kombination af revnedannelse/løst puds på gavl og montering af forsatsvægge samt opstigende grundfugt pga. manglende fugtspærre i fundament. Fugten trænger ind gennem revner i murværket og samtidigt med den opstigende grundfugt bliver bundrem og stolper i forsatsvæggen opfugtet og giver grobund for råd og svampedannelse.

Alderen på det skadede: 1792

Aktuelle skader: Råd og svamp i forsatsvæg mod vest

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: Der er råd og svamp i væggen

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Lovlig og sædvanlig byggeskik

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?: Ja

Tilstandsrapport:

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:

2. Ydervægge 2.1 Facader/gavle K1

I murværk er der i varierende grad revnedannelser og porøst puds, eksempelvis i gavlen mod vest.

Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet.

3.4 Sålbænke K0

Vinduer mangler generelt sålbænke. Note: Sålbænke under vinduer var ikke gængs byggeskik på opførelsestidspunktet

8. Indervægge/skillevægge 8.1

Indvendige vægge K2 I de indvendige skillevægge er der registreret fugtopsugning.

Note: Det vurderes, at fugtspærren mellem fundament og ydervæg er defekt eller utilstrækkelig.

Fugt kan derfor suges op i vægkonstruktionen, hvilket kan medføre fugtrelaterede skader.

8.2 Vægbeklædninger K1

Der er opsat pladebeklædning på indvendige ydervægge. Note: Der er ikke konstateret fugt i beklædningen, men konstruktionen er uhensigtsmæssig, og det kan ikke udelukkes, om der er, eller vil, opstå skader mellem beklædningen og væggen.

Særlig undtagelse

Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens stråtag, trægulv i soveværelse/entre og indvendige vægge samt de tilstødende konstruktioner jf. tilstandsrapporten pkt. 1.1/7.2/8.1, som følge af fugt.

Fra sælgeroplysninger:

Ingen

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'?

Nej

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde han have set det?)

Nej

Er der grundlag for regres?: JA/NEJ

Nej

Udbedring:

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

1. Vurderes ikke at skulle behandles. Viser det modsatte sig at være tilfældet, er jeg gerne behjælpelig med at udarbejde udbedringsløsning/økonomi."

Af rapport af 21/10 2021 indhentet af husforsikringsselskabet og fremlagt af klagerne fremgår det bl.a.:

"Omfangsbestemmelse af et angreb af Ægte Hussvamp

Vi har den 14. oktober 2021 foretaget undersøgelser i ejendommen beliggende på ovennævnte adresse, og udtaget prøvemateriale til nærmere analyse på vort laboratorium.

Undersøgelsen var koncentreret omkring et konstateret angreb af Ægte Hussvamp langs den vestlige gavlvæg. Angrebet er konstateret ved indsendelse af prøvemateriale til analyse, hvorfor der henvises til vores rapport ... Formålet med undersøgelsen var, så vidt muligt, at bestemme omfanget af den konstaterede skade, samt at udarbejde forslag til retningslinier for udbedringsarbejdet. Det skal bemærkes, at der alene er tale om en undersøgelse af den konstaterede skade, hvorfor vi ikke er i stand til at rapportere om eventuelle skader andre steder i ejendommen.

Følgende kan oplyses:

Skadested

Det drejer sig om en ældre ejendom, der anvendes som sommerhus. Ved undersøgelsen blev det oplyst, at ejendommen er opført i 1834. Skaden er som nævnt indledningsvis konstateret langs den vestlige gavlvæg i forbindelse med en mindre istandsættelse. Der henvises til vedlagte skitse- og fotobilag.

Skadeart

Undersøgelsen på stedet, kombineret med laboratorieanalyse af udtaget prøvemateriale bekræftede, at der er tale om et angreb af Ægte Hussvamp. De konstaterede nedbrydninger karakteriseres som svamp i henhold til Definition af svamp og råd af 20. november 2000.

Ægte Hussvamp (Serpula lacrymans)

Ægte Hussvamp er den alvorligste af de trænedbrydende svampe, der forekommer i bygninger. Den kan angribe alle indvendige trækonstruktioner.

Den er meget vanskelig at bekæmpe effektivt, idet den ud over at nedbryde træværk også kan vokse hen over og igennem murværk. Den er i stand til at transportere vand over større afstande og kan dermed have en stor udbredelse fra fugtkilden.

Ved optimale vækstbetingelser, hvilket er ca. 20°C og fugtmættet, stillestående luft, kan den vokse ca. 5 mm/dag. Ved højere eller lavere temperaturer vokser den langsommere. Ved ugunstige fugt- og temperaturforhold kan Ægte Hussvamp gå i en dvale-tilstand, hvorfra den efter lang tid kan blusse op igen, hvis forholdene forbedres.

Skadeomfang

Ydervæggene er opbygget et indvendigt træskelet med plade/panelbeklædninger. Ved undersøgelsen var træskelettet nedtaget og bagvedliggende teglsten var blotlagt i fuldt omfang. Der kunne i området midt på væggen udfor tv-stuen konstateres synlig mycel, samt i området udfor mod skillevæggen mellem tvstuen og værelset. I bundkarmen af vinduet kunne der konstateres lettere nedbrydninger. Den hjemtagne prøve viste at der var tale om nedbrydninger af Ægte Hussvamp. Desuden kunne der på under- og bagsiden af etagebjælken konstateres nedbrydninger og synlig mycel.

Som det ses på foto 4 var umiddelbart inden undersøgelsen opsat en leca-blok for fremtidig væg. Efter fjernelse af denne leca-blok kunne der konstateres nedbrydninger i varierende grad af underliggende gulvstrø. Nedbrydningerne gav dog ingen mistanke til angreb af Ægte Hussvamp som blev bekræftet af det hjemtagne prøvemateriale.

På loftet kunne der konstateres kraftige nedbrydninger langs bagsiden af gavlvspærerne, samt af hanebåndet. Nedbrydningerne havde dog ikke noget med den aktuelle skade at gøre. Ligeledes kunne der konstateres nedbrydninger i enderne af gulvbrædderne der var udlagt på etagebjælkerne. Disse nedbrydninger havde heller ikke noget med den aktuelle skade at gøre.

Efter lettere destruktive indgreb i gavlvæggen kunne der konstateres synlig mycel ca. 0,5 m over etagebjælken, hvorfor der bør foretages behandlinger af gavlvæggen på loftrummet. På vedlagte skitsebilag er det konstaterede omfang af angrebet af Ægte Hussvamp angivet med rød skravering.

Skadeårsag

Det er vores vurdering, at årsagen til det konstaterede angreb er fugtindtrængning gennem den vestlige gavlvæg.

...

Det er vores vurdering, at panelvæg/beklædningsvæg som de foreliggende langs ydervæggen er et risikoområde for et fornyet angreb af trænedbrydende svamp. Ligeledes er det vores vurdering, at en gulvkonstruktion som den foreliggende i tv-stuen er et risikoområde for et fornyet angreb af trænedbrydende svamp."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1 Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1792 – den 15/6 2020. Klagerne anmeldte den 10/5 2021, at der kom store mængder vand ind gennem sprækkerne i gavlen, og at der var konstateret omfattende fugt og råd centreret om vinduet i gavlen. Klagerne kræver, at selskabet dækker skaderne i ydermuren.

Klagerne har anført, at man i forbindelse med, at der skulle lægges nyt gulv, opdagede, at der var fugt og svamp i dele af indervæggen – primært i et område omkring en revne i gavlen. Klagerne har anført, at revnedannelserne i gavlen alene er kategoriseret som K1 i tilstandsrapporten, hvilket dækker over en mindre alvorlig skade. Klagerne har påpeget, at tilstandsrapportens karakter er helt afgørende, og at ejerskifteforsikringen netop skal dække skader, der skyldes en fejlagtig angivelse af karakter i tilstandsrapporten. Klagerne har anført, at den rapport, der blev udarbejdet for husforsikringsselskabet, konkluderede, at skadeårsagen ikke var opstigende grundfugt, men fugtindtrængning gennem den vestlige gavlvæg. Klagerne har påpeget, at "der alene i begrænset omfang har været skader i de indvendige vægge samt at den konstaterede svamp, der er centreret ved revnen i ydermuren, ikke er fundet i fundamentet eller i den nederste del af væggen, jf. side 7 i ... rapport, hvilket underbygger, at skadeårsagen hverken er

konstruktionen eller opstigende fugt. Det forhold, at der i tilstandsrapporten er en bemærkning om, at konstruktionen er uhensigtsmæssig, ændrer ikke herpå."

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er forhold ved ydermuren, som går ud over, hvad klagerne måtte forvente på baggrund af husets alder og konstruktion samt oplysningerne i tilstandsrapporten. Selskabet har påpeget, at der gik 11 måneder fra klagerens overtagelse af ejendommen til klagerne anmeldte revnerne til selskabet, og at klagerne på anmeldelsestidspunktet ikke havde udbedret de revner i gavlen, der var anmærket i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at det er sædvanligt, at der forekommer revner i et hus, som er 230 år gammelt, og at man ikke kan forvente, at en ydervæg af den alder er 100 % vandtæt ved hård belastning. Selskabet har påpeget, at der er tale om en vestvendt gavl, der er særlig udsat for vind og vejr. Selskabet har anført, at det fremgår af den rapport, klagerne har fremlagt, at konstruktionen med panelvæg/beklædningsvæg i ydervæggen er et risikoområde for fornyet angreb af trænedbrydende svamp, hvilket stemmer overens med den risiko, som er beskrevet i tilstandsrapporten, og som understøtter selskabets besigtigelseskonsulents oplysning om, at fugtbidraget fra gavlvæggen ikke i sig selv udgør et problem, og at skaderne er opstået, fordi der er monteret pladebeklædning på ydervæggen.

Det fremgår af tilstandsrapport af 12/3 2020: "2.1 Facader/gavle K1 I murværk er der i varierende grad revnedannelser og porøst puds, eksempelvis i gavlen mod vest. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet. ... B. Sekundære bygningsdele ... 8. Indervægge/skillevægge 8.1 Indvendige vægge K2 I de indvendige skillevægge er der registreret fugtopsugning. Note: Det vurderes, at fugtspærren mellem fundament og ydervæg er defekt eller utilstrækkelig. Fugt kan derfor suges op i vægkonstruktionen, hvilket kan medføre fugtrelaterede skader. 8.2 Vægbeklædninger K1 I køkkenet er der enkelte revnede vægfliser samt vægfliser mangler fuld vedhæftning til underlaget. K1 Der er opsat pladebeklædning på indvendige ydervægge. Note: Der er ikke konstateret fugt i beklædningen, men konstruktionen er uhensigtsmæssig, og det kan ikke udelukkes, om der er, eller vil, opstå skader mellem beklædningen og væggen."

Det fremgår af skadesanmeldelse af 10/5 2021: "Hvordan blev skaden opdaget i forbindelse med udbedring af gulv i vestværelse Konstateres der omfattende fugt og råd centreret om vindue i gavlen. hvor der er sprækker, der er nævnt i tilstandsrapporten som KO, udelukkende Kosmetisk. man må udbedre vestgavl, bræddevæg og gulv. væg mellem Køkken og værelse er der opstigende fugt afstedkommende vand på gulvet. Hvorefter består skaden (hvad er skadesramt) vestgavl, bræddevæg på vestgavl og gulv op til vestgavl. der Kommer store mængder vand ind gennem sprækkerne i gavlen. der er vurderet til KO i tilstandsrapporten. der er opstigende fugt i væg mellem køkken og værelse."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 21/5 2021: "Anmeldte forhold omhandler: ... Råd og svamp i forsatsvæg ved gavl mod vest ... Beskrivelse/ årsag/konklusion: ... Konstruktion/opbygning: Sommerhus med kompakt murværk og forsatsvægge indvendigt af vindpap isolering og bræddebeklædning. Gulv af træ på henholdsvis strøer og direkte på op stampet jord/sand Beskrivelse: I værelse mod nordvest (foto 3) ses på (foto 4) gavlvæg mod vest, råd og svamp i forsatsvæg. Bagmur ses (foto 23) med revner og fremstår opfugtet. Der ses og måles råd/fugt ved træ i forsatsvæg (foto 6,8,9) og vindpap (foto 5,7) ses med svampesporer FT har nedbrudt væg (foto 10-13) mellem værelser og har i den forbindelse fjernet gulvet. Gulvet i værelse mod vest (foto 10,11) har været monteret på strøer med lecanødder som isolering. Værelset før dette (foto 13) har været med gulv direkte på op stampet jord. FT håndværker fjerner mere af forsats væggen ved besigtigelsen (foto 22-24) og der konstateres råd og svampedannelse (foto 26-28 i hele værelsesvæggen mod vest. Der ses ingen fugt (foto 25) i vægbeklædning. Mål på væg mod vest (foto 30) Gavl mod vest (foto 25) fremstår (foto 16-21) med revnedannelse og porøst puds. Der ses (foto 18,21) revner i puds under vinduet. Konklusion: Der er tale om sædvanlige revner i et hus af den alder. Der er tale om en vestvendt udsat gavl og murværket er ikke 100 % vandtæt ved hård belastning selv hvis der ikke var revner. Årsagen til de indvendige fugtskader vurderes at være en kombination af revnedannelse/løst puds på gavl og montering af forsatsvægge samt opstigende grundfugt pga. manglende fugtspærre i fundament. Fugten trænger ind gennem revner i murværket og samtidigt med den opstigende

grundfugt bliver bundrem og stolper i forsatsvæggen opfugtet og giver grobund for råd og svampedannelse. Alderen på det skadede: 1792 Aktuelle skader: Råd og svamp i forsatsvæg mod vest Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: Der er råd og svamp i væggen Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Lovlig og sædvanlig byggeskik Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?: Ja Tilstandsrapport: Særlig undtagelse Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens stråtag, trægulv i soveværelse/entre og indvendige vægge samt de tilstødende konstruktioner jf. tilstandsrapporten pkt. 1.1/7.2/8.1, som følge af fugt. ... **Udbedring:** Beskrivelse af udbedring af det skadede: 1. Vurderes ikke at skulle behandles."

Det fremgår af rapport af 21/10 2021 indhentet af husforsikringsselskabet og fremlagt af klagerne: "vi har den 14. oktober 2021 foretaget undersøgelser i ejendommen beliggende på ovennævnte adresse, og udtaget prøvemateriale til nærmere analyse på vort laboratorium. Undersøgelsen var koncentreret omkring et konstateret angreb af Ægte Hussvamp langs den vestlige gavlvæg. ... Skadeart Undersøgelsen på stedet, kombineret med laboratorieanalyse af udtaget prøvemateriale bekræftede, at der er tale om et angreb af Ægte Hussvamp. ... Ægte Hussvamp er den alvorligste af de trænedbrydende svampe, der forekommer i bygninger. Den kan angribe alle indvendige trækonstruktioner. Den er meget vanskelig at bekæmpe effektivt, idet den ud over at nedbryde træværk også kan vokse hen over og igennem murværk. ... Skadeomfang Ydervæggene er opbygget et indvendigt træskelet med plade/panelbeklædninger. Ved undersøgelsen var træskelettet nedtaget og bagvedliggende teglsten var blotlagt i fuldt omfang. Der kunne i området midt på væggen udfor tv-stuen konstateres synlig mycel, samt i området udfor mod skillevæggen mellem tvstuen og værelset. I bundkarmen af vinduet kunne der konstateres lettere nedbrydninger. Den hjemtagne prøve viste at der var tale om nedbrydninger af Ægte Hussvamp. Desuden kunne der på under- og bagsiden af etagebjælken konstateres nedbrydninger og synlig mycel. ... Skadeårsag Det er vores vurdering, at årsagen til det konstaterede angreb er fugtindtrængning gennem den vestlige gavlvæg. ... Det er vores vurdering, at panelvæg/beklædningsvæg som de foreliggende langs ydervæggen er et risikoområde for et

forny et angreb af trænedbrydende svamp. Ligeledes er det vores vurdering, at en gulvkonstruktion som den foreliggende i tv-stuen er et risikoområde for et fornyet angreb af trænedbrydende svamp."

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at forsikringen dækker "udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand." Det fremgår af punkt 4.1, at forsikringen ikke dækker "forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold omkring revnerne i ydermuren, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tilstandsrapportens punkt 2.1 med karakteren K1 beskriver, at "i murværk er der i varierende grad revnedannelser og porøst puds, eksempelvis i gavlen mod vest", og at tilstandsrapportens punkt 8.2 med karakteren K1 beskriver, at "der er opsat pladebeklædning på indvendige ydervægge. Note: Der er ikke konstateret fugt i beklædningen, men konstruktionen er uhensigtsmæssig, og det kan ikke udelukkes, om der er, eller vil, opstå skader mellem beklædningen og væggen."

Ankenævnet for Forsikring

15.

98103

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.1, at forsikringen ikke dækker "forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har videre lagt vægt på ejendommens alder, de fremlagte fotos, og at det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport, at "der er tale om sædvanlige revner i et hus af den alder. Der er tale om en vestvendt udsat gavl og murværket er ikke 100 % vandtæt ved hård belastning selv hvis der ikke var revner."

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand