

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. november 2022 blev i sag nr. 98290:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 24/5 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

... I 2020 ville vi reparere soklen og i den anledning fjernede vi dug og sten der lå rundt om huset. I den nordlige del ser vi at 'grundmuren' (under jordniveau) er hul og ikke helt plan med soklen. Nogle steder 7-8cm længere inde i forhold til soklen. Groft sagt virker det som om huset er for kort til fundamentet. Jorden op ad huset havde en kraftig lugt, som vi kunne relatere til lugten inde i huset.

Anden gang forsikringen sender en mand ud - endnu engang for at måle fugt i 28graders varme, får jeg at vide at jeg bare skal finde en murer der kan hælde noget cement i, fordi selvriskoen nok ville blive dyrere end selve arbejdet. Vi snakker her om et murværk der er 5,5m langt og nok skal fuges en 30cm's dybde.

Sidste klage til forsikringen sendte vi 03.03.2022 med bilag fra en murer der også er enig i byggesjusk. Denne gang afviser forsikringen med påstanden om at huset har stået der i 42 år og det bare er et kosmetisk problem Jeg har vedhæftet mail korrespondancen som et dokument, men kan sende den originale via mail.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At der bliver rettet op på fejl som ikke er nævnt i tilstandsrapporten"

Selskabet har i brev af 24/6 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 opfugtning og fejlkonstruktion af fundamentet, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at skadebegrebet ikke er opfyldt, samt det har været anmærket i tilstandsrapporten.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. august 2018. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ...

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

Den 14. august 2020 anmelder klager opstigende fugt på nordsiden af huset, samt uligheder i fundamentet. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 14. august 2020 afviser DBF dækning. Klager gør indsigelse til afgørelsen, hvorfor DBF den 24. august 2020 besigtiger forholdet. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 21. oktober 2020 afviser DBF på ny, og afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling den 3. marts 2022, som den 29. april 2022 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag E.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udbedring af fundamentet, således at der ikke sker opfugtning af lecabloklaget i soklen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. august 2018 var forhold ved fundamentet og soklens udførelse, som udgjorde en dækningsberettigende skade og nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et sommerhus fra 1980, som er udført med betonfundament med påmuret lecamurblok som sokkel med en 00 murpap som fugtspærre. Ydervæg er udført som hulmur med røde mursten udvendigt og gasbeton indvendigt. Gulvkonstruktionen består af isoleret betondæk med fliser. Byggesagen for opførelse af huset fremlægges som bilag F.

Besigtigelseskonsulenten konstaterer ved besigtigelsen, at dele af fundamentet er trukket tilbage cirka 7 cm og dermed ikke ligger direkte under lecablokken. Derudover er der udlagt en fiberdug på jorden med perlesten ovenpå. Jorden består af hård lerjord, hvis densitet er høj, og det er derfor svært for regnvand af ledes væk fra bygningen. Besigtigelseskonsulenten oplyser endvidere, at murpappet er af en type, som var sædvanlig ved udførelsestidspunktet, men som ikke bruges i dag, da murpappet let forvitrer. Der ses små afskalninger på soklen, som ikke vurderes at være af betydning. Der ses ingen frostsprængninger i mursten over sokkel.

Indvendigt kan besigtigelseskonsulenten ikke måle udsving i fugtniveauet i væggen i soveværelset mod nord, hvor klager udvendigt har gravet fundamentet fri. Bemærk, at fugtmåleren, som besigtigelseskonsulenten måler fugten i gasbetonvæggen med i bilag D, ikke er kalibreret til gasbeton, hvorfor viseren er i det røde felt. Det kan dog ses, at fugtmåleren ikke måler udsving i målingen forskellige steder på væggen. Der er derudover taget referencemålinger på væg i stuen, som heller ikke viser udsving fugtniveauet.

Besigtigelseskonsulenten konkluderer på baggrund af besigtigelsen, at soklen er sat sjusket af på fundamentet mod nord, hvilket har givet en forskel på 6-7 cm. Der ses ingen længerevarende opfugtninger i den indvendige gasbetonvæg eller spor efter opfugtning af de udvendige mursten.

I tilstandsrapporten fra 2018 er der oplyst flere anmærkninger om mindre revner i sokkelpudsen, som vurderes at være sædvanlige og forventelige sammenlignet med andre huse af samme alder.

Klager har fremlagt et tilbud fra klagers murermester, hvor det fremgår, at soklen er mangelfuldt udført, idet der kun er anvendt et enkelt lag af lecablokke i stedet for to, samt at soklen kun er pudset ned til terrænet.

Sommerhuset er opført i overensstemmelse med byggesagen. Af byggesagen side 17 fremgår det, at soklen er udført med én lecablok. Denne måde at udføre sokkel på var almindelig byggeskik ved bygningens udførelse i 1979-1980. Derudover er det støbte fundament ujævnt i kanten, da fundamentet er in-situstøbt i en gravet rende, hvilket vil give en ujævn overflade. Af samme grund har man lagt lecablokke ovenpå betonfundamentet for at få en lige overflade, hvor pap og mursten kunne monteres. At pudsen er ført ned til den ujævne kant, er ligeledes ifølge besigtigelseskonsulenten almindelig byggeskik ved udførelsestidspunktet.

Det forhold, at lecablokken ikke ligger helt til kanten af det underliggende fundament, skyldes formentlig en håndværksmæssig udførelsesfejl. Dette kan dog alene ikke føre til, at der er tale om et dækningsberettigende forhold. Afgørende er hvorvidt ejerskifteforsikringens skadedefinition er opfyldt.

Udførelsen af sokkel og fundament har ikke medført forhøjede fugtniveauer i murværket over soklen. Murværket fremstår uden frostsprængninger eller revner, og murpappet mellem sokkelblok og murværk bremser derfor opstigende fugt fra sokkel og fundament. At sokkel og fundament er opfugtet, er naturligt og almindeligt forekommende, fundamenterne ikke er beskyttet mod fugt fra jorden. Ligeledes kan der ikke ses tegn på længerevarende opfugtning af indervæggen i gasbeton.

At klager oplever lugtgener i perioder i efteråret, er ikke usædvanligt, da fiberdugen på jorden sammenholdt med den lerholdige jord gør, at overfladevand ikke afledes ordentligt, og i perioder med meget regn kan der opstå en rådden lugt fra jorden. Lugten i sig selv kan ikke siges at være af en sådan karakter, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. august 2018 var forhold ved fundamentets opførelse, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 6/7 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi erhvervede huset, som tidligere anført, i 2018 og i tilstandsrapporten fremgår der intet om fejlagtigt arbejde udført på fundamentet. Fundamentet er mangelfuldt udført således, at der kan trække fugt op i huset, værst mod nord. Jeg skal lige bemærke at den fugtmåler som DBF besigtigelseskonsulent anvendte ikke var korrekt til denne type bygningsfejl. Herudover stod jeg selv og så på at måleren var i det røde felt, jeg klagede herefter over rapporten og bygningskonsulenten kom til efter 14 dages varme med omkring 28 grader og fundamentet var gravet frit på det tidspunkt for målingen.

Et fundament der ikke er korrekt udført er selvfølgelig uholdbart, fordi vejret er meget ustabil og det regner meget her i landet. Endvidere medfører hyppige skybrud mere vand på kort tid. Det betyder at vand løber derhen hvor der er plads og da DBF selv har anført at huset er omgivet af hård lerjord, derfor er det naturligt at vandet vil løbe mod det defekte fundament og kan her trænge ind i det og medføre store skader på huset på sigt.

Vi reagerede allerede i 2020, fordi der lugtede kraftigt af fugt i huset, hvorfor vi gravede fundamentet ud og opdagede defekt i fundamentet lige under jordniveau, som beskrevet i DBF's svar på Deres henvendelse af 24.6.22. Der er en 6-7 cm defekt i fundamentet der hvor lecablokken ligger over det underliggende betonfundament, det drejer sig om en fejl i konstruktionen, der burde være dækket af DBF.

Vi er meget generet af fugt i huset pga. vandindtrængen i det fejlagtigt udførte fundament og vi mener at denne fejl, bør dækkes af ejerskifteforsikringen som en helt naturlig ting. Jeg vil helt afvise at det skyldes et kosmetisk problem, idet fugt i tøj og hus ikke er et kosmetisk problem, men derimod et fugtighedsproblem.

De i tilstandsrapporten nævnte revner (få) i sokkelpuds har intet med den nuværende erstatningssag at gøre og var synlige da vi købte huset.

Det er ikke noget argument at huset har stået der i 42 år, fordi ejendommen kan blive alvorligt skadet på sigt pga. nedbørsændringer. Huset er et forholdsvis nyt hus og skulle gerne holde mange år endnu.

Huset var tidligere ejet af en ældre dame ... som formentlig har levet med fugten efter regn og ikke har gravet fundamentet ud og set fejlen i fundamentet.

Det drejer sig om en skjult fejl ved husets fundament og sjusk, som vi ingen mulighed havde for at kontrollere, da vi købte huset og vil derfor fastholde at fejlen bliver udbedret af DBF."

Selskabet har i brev af 30/7 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 6. juli 2022 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse.

Klager anfører, at besigtigelseskonsulentens måleudstyr ikke viste en korrekt værdi, og at klager ved besigtigelsen observerede, at fugtmåleren viste en værdi i det røde felt. Fugtmålingen, som besigtigelseskonsulenten benyttede sig af, var ikke for at vise værdien af fugten i væggen men derimod at konstatere, hvorvidt der var udsving i forhold til andre steder på væggen. Dette er en metode, som kan anvendes for at registrere, om der er mere fugt et sted på væggen end en anden. Det er derfor ikke relevant, hvorvidt fugtmåleren har vist en værdi i det røde felt eller ej.

Besigtigelseskonsulenten kunne ved besigtigelsen konstatere, at der ikke var udsving ved måleren, om han satte den højt på væggen eller ved gulvniveau. Dermed kan det konstateres, at der ikke var forhøjede fugtværdier i bunden af væggen i forhold til andre steder på væggen.

Opbygningen af fundamentet og soklen er i overensstemmelse med dagældende byggeskik, og der kunne ikke konstateres anormale værdier eller forhold ved væggen sammenlignet med lignende konstruktioner af samme alder og stand. At det sker hyppigere skybrud og regnmængden samlet set er steget siden huset blev opført, ændrer ikke på, at der er tale om en konstruktion udført efter normal byggeskik for perioden.

Såfremt fundamentet og soklen skulle laves om til at kunne holde til nutidens regnmængder og hyppigere skybrud, ville der være tale om en opgradering og en forbedring af husets konstruktioner, som ikke er formålet med ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Ved klagesvar af den 24. juni 2022 er kun billeder fra besigtigelsen fejlagtigt blevet uploadet. Besigtigelsesnotatet med billeder fremlægges derfor som bilag D1"

Til dette har klageren fremsendt mail af 29/8 2022, hvori det bl.a. er anført:

"Vi fastholder stadig vores krav på erstatning, da vi på ingen måder prøver at få en opgradering eller forbedring af husets konstruktioner, men blot udbedring af fejl som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

Hvorvidt opbygningen af fundamentet og soklen er i overensstemmelse med daværende byggeskik, beskriver konsulentens konklusion helt perfekt, hvor dårligt, endda på en sjuksket måde sokkelen er sat således at lecablokken er delvist blotlagt og dermed tillader fugten at trænge op i væggen. Sidste mail vi modtog fra DBF, fik vi at vide at dette ikke havde betydning på huset, da det havde stået der i 42 år. Konsulenten mener dog at sokkelen kan frostspringe når der trænger fugt ind i den.

At huset ved besigtigelsen virkede køligere indenfor er højst sandsynligt pga. der var åbne vinduer i begge ender af huset for gennemtræk pga. lugtgener."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget byggesag på ejendommen fremlagt af selskabet samt fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 24/5 2018 fremgår det bl.a.:

"4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel

K1 Sokkelpuds er i områder med revner og afskalninger ved hushjørne nordvest.

Note: Skaden er af mindre omfang og forventelig for denne type sokkel.

K1 Sokkelpuds er i områder med revner ved overgangen til udestuen mod øst og vest.

Note: Skaden er af mindre omfang og forventelig for denne type sokkel.

K1 Sokkelpuds er i områder med svindrevner på udestuen.

Note: Skaden er af mindre omfang og forventelig for denne type sokkel."

Af skadesanmeldelsen fremgår det bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Vi overtog sommerhuset 01.08.2018. Vinteren 2018 lagde vi mærke til fugtig lugt inde omkring soveværelset. Vi fik installeret en varmepumpe. Vinteren 2019 var lugten der igen. For to dage siden skulle vi til at reparere/male soklen. Da vi fjernede stenene og dugen rundt om huset, ser vi at undermuren er misfarvet og jorden op til huset er våd selvom vi har haft ret så varme dage. Der er et større område, hvor undermuren går 10-15cm længere ind end soklen. Lugten af jorden minder meget om det inde i huset

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)
Opstigende fugt fra den ene side af huset"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 24/8 2022 fremgår det bl.a.:

"**Anmeldte forhold omhandler:** Lugtsener i værelset samt fugt i vægen.

Beskrivelse/årsag/konklusion: Forholdet skal findes ved facaden mod nord litra A

...

Konstruktion/opbygning: Beton fundament med en på muret Leca-murblok og en 00 mur pap som fugtspærre, hul muret væg med mursten udvendigt og gasbeton indvendigt, indvendigt er der lagt fliser på terrændækket.

Beskrivelse:

Inde: Ved besigtigelsen kunne jeg ikke lugte nogen mislugte i huset eller værelset, FT fortæller at det er være mod efteråret og når der er meget fugtigt, ved besigtigelsen havde der været 14 dage uden regn og med meget varme, Ved måling af fugt kunne der ikke konstateres forskelle på fugt i væggen ved gulvet og op over vinduet. Foto 8 til 42, forsøgte også at tage fugt målinger i yder-væggen i stuen med samme resultater som i værelset. Der kunne dog ved lysningerne ved vinduerne måles lidt højere fugt niveau hvilket er meget normalt. Huset virkede ved besigtigelsen kølig indvendigt trods der var varmt udenfor hvilket kunne have skabt kondens på væggene indvendigt og dermed lidt højere målinger. FT løftede en hylde i værelset på foto 14, hylden ligger oven på hul muren og her kunne jeg godt fornemme en fugtig lugt. (kælderlugt) Der kunne ikke i træværket måles fugt ud over det normale.

Ude: Ved gennemgang udvendigt ses dele af fundamentet trukket tilbage og ligger ikke glat med Lecablokken men ca. 7 cm tilbage fra forkant foto 16 og 17. Der er lagt fiberdug ud ovenpå jorden med sten på og ca. 35 – 40 cm nede i jorden er der hård lerjord der gør det svært for regnvand at trænge gennem. Dvs. at fiber dugen holder på fugten i jorden og lerlaget holder også på fugten og dermed skabes der en fugtlomme mellem de to og fugten trækker så ind i fundamentet og med lethed trækker fugten op i Lecablokken da den er delvis fritlagt. Fugtspærren som er brugt mur pap 00 var på daværende tidspunkt lovlig men blev senere ulovlig at bruge da den forvitrede.

Konklusion: Lugtgener samt fugt i væggen må tilskrives at sokkelen er udført dårligt således at lecablokken er delvist blotlagt og dermed trænger der fugt op i væggen og grundet den dårlige mur pap bliver fugten ikke bremsset mellem sokkel og ydervæg og fugt kan her trænge op i hulrummet og væggen og lugte af kælder.

Alderen på det skadede: 1980 fra huset er bygget.

Konstruktiv betydning/ aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor: Sokkelen kan frostspringe når der trænger fugt ind i den.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Lovlig men dårligt udført.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?: Ja skaden er af ældre karakter.

Tilstandsrapport:

Fra bemærkninger i tilstandsrapport: Ingen bemærkninger.

Anmærkninger i tilstandsrapport: Ingen bemærkninger.

Policeforbehold: Ingen forbehold.

Fra sælgeroplysninger: Ingen bemærkninger.

Regres: Ingen regresmuligheder.

Udbedring: Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader: Ca. 3 meter af sokkelen fritlægges og der støbes op til lecablokken. Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader: Pris ca. 30.000 plus moms."

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:

Klageren overtog ejendommen – der er fra 1980 – den 1/8 2018. Klageren anmeldte den 14/8 2020, at han – i forbindelse med han skulle reparere/male soklen – så, at undermuren var misfarvet, og at jorden op til huset var våd samt at der var et større område, hvor undermuren gik 10-15cm længere ind end soklen. Klageren kræver, at "der bliver rettet op på fejl som ikke er nævnt i tilstandsrapporten".

Klageren har anført, at fundamentet er mangelfuldt udført, så der kan trække fugt op i huset. Klageren har påpeget, at der ikke fremgår noget om fejlagtigt udført arbejde på fundamentet i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at den fugtmåler, som selskabets besigtigelseskonsulent anvendte, ikke var korrekt til denne type bygningsfejl, og at klageren selv så, at måleren var i det røde felt. Klageren har anført, at "der er en 6-7 cm defekt i fundamentet, der hvor lecablokken ligger over det underliggende betonfundament, det drejer sig om en fejl i konstruktionen, der burde være dækket". Klageren har oplyst, at de er meget generet af fugt i huset pga. vandindtrængen i fundamentet. Klageren har påpeget, at de revner, der fremgår af tilstandsrapporten, intet har med den nuværende sag at gøre og var synlige, da de købte huset. Klageren har anført, at "hvorvidt opbygningen af fundamentet og soklen er i overensstemmelse med daværende byggeskik, beskriver konsulentens konklusion helt perfekt, hvor dårligt, endda på en sjusket måde sokkelen er sat således at lecablokken er delvist blotlagt og dermed tillader fugten at trænge op i væggen".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. august 2018 var forhold ved fundamentets opførelse, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at der i tilstandsrapporten fra 2018 er flere anmærkninger om mindre revner i sokkelpudsen,

der vurderes at være sædvanlige og forventelige sammenlignet med andre huse af samme alder. Selskabet har henvist til byggesagen, hvoraf det fremgår, at soklen er udført med én lecablok. Selskabet har påpeget, at den måde at udføre sokkel på var almindelig byggeskik ved bygningens udførelse i 1979-1980. Selskabet har anført, at "derudover er det støbte fundament ujævnt i kanten, da fundamentet er in-situstøbt i en gravet rende, hvilket vil give en ujævn overflade. Af samme grund har man lagt lecablokke ovenpå betonfundamentet for at få en lige overflade, hvor pap og mursten kunne monteres. At pudsen er ført ned til den ujævne kant, er ligeledes ifølge besigtigelseskonsulenten almindelig byggeskik ved udførelsestidspunktet". Selskabet har anført, at det forhold, at lecablokken ikke ligger helt ud til kanten af det underliggende fundament formentlig skyldes en håndværksmæssig udførelsesfejl, men at dette ikke alene kan føre til, at der er tale om en dækningsberettigende skade. Selskabet har påpeget, at udførelsen af soklen og fundamentet ikke har medført forhøjede fugtniveauer i murværket over soklen samt at der ikke kan ses tegn på længerevarende opfugtning af indervæggen i gasbeton. Selskabet har anført, at lugten ikke i sig selv kan siges at være af en sådan karakter, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af tilstandsrapport af 24/5 2018, at "4. Fundament/sokler 4.2 Sokkel K1 Sokkelpuds er i områder med revner og afskalninger ved hushjørne nordvest. Note: Skaden er af mindre omfang og forventelig for denne type sokkel. K1 Sokkelpuds er i områder med revner ved overgangen til udestuen mod øst og vest. Note: Skaden er af mindre omfang og forventelig for denne type sokkel. K1 Sokkelpuds er i områder med svindrevner på udestuen. Note: Skaden er af mindre omfang og forventelig for denne type sokkel".

Det fremgår af skadesanmeldelsen af 14/8 2020, at "Hvordan blev skaden opdaget Vi overtog sommerhuset 01.08.2018. Vinteren 2018 lagde vi mærke til fugtig lugt inde omkring soveværelset. Vi fik installeret en varmepumpe. Vinteren 2019 var lugten der igen. For to dage siden skulle vi til at reparere/male soklen. Da vi fjernede stenene og dugen rundt om huset, ser vi at undermuren er misfarvet og jorden op til huset er våd selvom vi har haft ret så varme dage. Der er et større område, hvor undermuren går 10-15cm længere ind end soklen. Lugten af jorden

minder meget om det inde i huset Hvori består skaden (hvad er skadesramt) Opstigende fugt fra den ene side af huset".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 24/8 2022, at "Anmeldte forhold omhandler: Lugtsener i værelset samt fugt i væggen. Beskrivelse/årsag/konklusion: Forholdet skal findes ved facaden mod nord litra A ... Konstruktion/opbygning: Beton fundament med en på muret Leca-murblok og en 00 mur pap som fugtspærre, hul muret væg med mursten udvendigt og gasbeton indvendigt, indvendigt er der lagt fliser på terrændækket. Beskrivelse: Inde: Ved besigtigelsen kunne jeg ikke lugte nogen mislugte i huset eller værelset, FT fortæller at det er værre mod efteråret og når der er meget fugtigt, ved besigtigelsen havde der været 14 dage uden regn og med meget varme, Ved måling af fugt kunne der ikke konstateres forskelle på fugt i væggen ved gulvet og op over vinduet. Foto 8 til 42, forsøgte også at tage fugt målinger i ydervæggen i stuen med samme resultater som i værelset. Der kunne dog ved lysningerne ved vinduerne måles lidt højere fugt niveau hvilket er meget normalt. Huset virkede ved besigtigelsen kølig indvendigt trods der var varmt udenfor hvilket kunne have skabt kondens på væggene indvendigt og dermed lidt højere målinger. FT løftede en hylde i værelset på foto 14, hylden ligger oven på hul muren og her kunne jeg godt fornemme en fugtig lugt. (kælderlugt) Der kunne ikke i træværket måles fugt ud over det normale. Ude: Ved gennemgang udvendigt ses dele af fundamentet trukket tilbage og ligger ikke glat med Lecablokken men ca. 7 cm tilbage fra forkant foto 16 og 17. Der er lagt fiberdug ud ovenpå jorden med sten på og ca. 35 – 40 cm nede i jorden er der hård lerjord, der gør det svært for regnvand at trænge gennem. Dvs. at fiberdugen holder på fugten i jorden og lerlaget holder også på fugten og dermed skabes der en fugtlomme mellem de to og fugten trækker så ind i fundamentet og med lethed trækker fugten op i Lecablokken da den er delvis fritlagt. Fugtspærren som er brugt mur pap 00 var på daværende tidspunkt lovlig men blev senere ulovlig at bruge da den forvitrede. Konklusion: Lugtsener samt fugt i væggen må tilskrives at sokkelen er udført dårligt således at lecablokken er delvist blotlagt og dermed trænger der fugt op i væggen og grundet den dårlige mur pap bliver fugten ikke bremset mellem sokkel og ydervæg og fugt kan her trænge op i hulrummet og væggen og lugte af kælder. Alderen på det skadede: 1980 fra huset er bygget. Konstruktiv betyd-

ning/ aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor: Sokkelen kan frostspringe når der trænger fugt ind i den. Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Lovlig men dårligt udført. Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?: Ja skaden er af ældre karakter. ... Udbedring: Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader: Ca. 3 meter af sokkelen fritlægges og der støbes op til lecablokken. Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader: Pris ca. 30.000 plus moms".

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. 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". Det fremgår videre 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".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

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

Ankenævnet for Forsikring

12.

98290

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at ejendommens værdi og brugbarhed på overtagelsestidspunktet var nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende sommerhuse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på ejendommens alder, og at der ikke er konstateret skade på ejendommen som følge af måden, hvorpå fundamentet er udført.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat, at "ved måling af fugt kunne der ikke konstateres forskelle på fugt i væggen ved gulvet og op over vinduet. ... forsøgte også at tage fugtmålinger i ydervæggen i stuen med samme resultater som i værelset. Der kunne dog ved lysningerne ved vinduerne måles lidt højere fugt niveau hvilket er meget normalt".

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport, at selskabets besigtigelseskonsulent ikke kunne lugte nogen mislugte i huset eller værelset, men dog kunne fornemme en fugtig lugt, da klageren løftede en hylde, der lå oven på hulmuren.

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.



Ankenævnet *for* Forsikring

13.

98290

Peter Thønnings