

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 10. maj 2023 blev i sag nr. 98867:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har tegnet ejerskifteforsikring. I brev af 21/10 2022 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"1. Påstand

Gjensidige Forsikring skal anerkende forsikringsdækning af de af klager anmeldte skader under ejerskifteforsikringen.

2. Sagsfremstilling

Sagen drejer sig om, hvorvidt indklagede skal anerkende forsikringsdækning af anmeldte skader i henhold til klagers ejerskifteforsikringsaftale med indklagede.

Klager har ved købsaftale af 20. maj 2019 købt ejendommen beliggende ... (herefter: *Ejendommen*). Klager overtog ejendommen den 1. september 2019. Købsaftale af 20.05.2019 fremlægges som **bilag 1**

Klager tegnede den 21. august 2019 en ejerskifteforsikring hos indklagede. Ejerskifteforsikringspolice nr. ... af 21.08.2019 fremlægges som **bilag 2** mens forsikringsbetingelser 2535004 fremlægges som **bilag 3**.

I forbindelse med købet af ejendommen fik klager udleveret en tilstandsrapport på ejendommen. Tilstandsrapport, lb.nr. ..., af 26.04.2019 fremlægges som **bilag 4**.

Det kan på baggrund af tilstandsrapporten lægges til grund, at ejendommen er opført i 1970 mens tilbygninger er opført i 1980. Derudover er der udført mindre renoveringsarbejder på ejendommen af sælger og forhenværende ejer.

Om ejendommens facader/gavle fremgik bl.a. følgende specifikt af tilstandsrapporten (bilag 1, s.):

...

Det fremgik således af tilstandsrapporten, at der var enkelte skadede sten i murværket, hvilket alene blev vurderet til karakteren K1 (Mindre alvorlige skader).

Kort efter overtagelsen af ejendommen kunne klager konstatere en række forhold ved ejendommens sokkel og murværk. Klager fik derfor den 23. september 2021 foretaget en Fugt- og byggeteknisk gennemgang af ejendommen ved byggesagkyndig [byggesagkyndig] fra [rådgivningsvirksomhed]. Fugt- og byggeteknisk rapport af 23.09.2021 fremlægges som **bilag 5**.

[Byggesagkyndig] kunne på baggrund af sin besigtigelse og foretagne fugtmålinger bl.a. konstatere følgende (bilag 5, s. 2-7):

...

[Byggesagkyndig] kunne således konkludere følgende (bilag 5, s. 8):

...

Den 27. september 2021 fremsendte klager en anmeldelse til ejerskifteforsikringens hos indklagede sammen med den fugt- og byggetekniske rapport, jf. bilag 5.

Indklagede har ved mail af henholdsvis 27. oktober 2021 og 6. januar 2022 afslået forsikringsdækning af de anmeldte skader under ejerskifteforsikringen med den begrundelse, at de anmeldte skader ikke vurderes at være aktuelle skader eller medføre risiko for nærliggende skader, herunder at disse ikke afveg fra tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Indklagede har som følge heraf oplyst klager, at de anmeldte skader ikke opfyldte skadesbegrebet i ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 18.3 i forsikringsbetingelserne, jf. bilag 3.

Mailkorrespondance af 27.10.2021-06.01.2022 fremlægges som **bilag 6**.

Idet det ikke lykkedes klager at finde en løsning på sagen med indklagede, blev sagen overgivet til advokat ... den 11. januar 2022. Der blev herefter den 10. februar 2022 fremsendt en klageskrivelse til indklagede, jf. **bilag 7**.

Indklagedes Klageansvarlige Enhed har ved brev af 14. april 2022 fastholdt indklagedes afgørelse af hhv. 27. oktober 2021 og 6. januar 2022, jf. **bilag 8**.

På baggrund af ovenstående fik klager den 5. juli 2022 foretaget en besigtigelse og vurdering af murværket af ... fra [murerfirma]. Besigtigelsesrapport af 05.07.2022 fremlægges som **bilag 9**.

Der blev i forbindelse med besigtigelsen taget en række fotos af de konstaterede forhold ved murværk og sokkel. Disse fotos fremlægges som **bilag 10**.

Af bilag 10 kan følgende forhold således konstateres:

Bilag 10, s. 1-2, 7 og 9 Afskallede og opfugtede mursten i nederste skifte

Bilag 10, s. 3 Manglende inderste lag murpap samt manglende vedhæftning af murpap med tjære. Murpap når ikke ud til sokkelkant

Bilag 10, s. 4-5 Murpap når ikke ud til sokkelkant og er sømmet fast.

Bilag 10, s. 6 Murpap er sømmet fast i stedet for at være hæftet med tjære. Murpap når ikke ud til sokkelkant.

Bilag 10, s. 8	Foto viser processen med at tage sten ud
Bilag 10, s. 10	Afskallede mursten i mur i vindfang, hvor der er afskærmet for regn
Bilag 10, s. 11	Murpap sidder ikke tæt mod bagside
Bilag 10, s. 12	Der forefindes ikke et inderste lag murpap, murpap er ikke hæftet med tjære og når ikke ud til sokkelkant

Murermester ... kunne på baggrund af sin besigtigelse konstatere, at (bilag 9):

...

Murermesteren foreslog på baggrund af førnævnte vurdering, at murværket blev udbedret ved udhugning af mursten en meter af gangen samt påklæbning af nyt pap på eksisterende helt ud til forkanten. Omkostningerne forbundet med udbedring blev anslået til 4.360 kr. inkl. moms pr. lbm, jf. bilag 9.

Eftersom indklagede har afvist forsikringsdækning af de anmeldte skader, er indlevering af nærværende klageskrift nødvendiggjort af indklagedes forhold.

3. Anbringender

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det overordnet gældende, at de anmeldte skader er dækningsberettigede i henhold til klagers ejerskifteforsikringsaftale med indklagede, jf. bilag 2 og bilag 3.

Det gøres hertil gældende:

At betingelserne for dækning under ejerskifteforsikringen er til stede i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen (bilag 3, s. 6-7, pkt. 15, 18 og pkt. 19) samt Bekendtgørelse 2012-01-12 nr. 13 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.,
idet der er tale om aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele,
idet der er tale om aktuelle skader der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand,
idet der er tale om fysiske forhold der erfaringsmæssigt vil udvikle sig som en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger,
idet der er tale om aktuelle skader samt fysiske forhold der var til stede på tidspunktet for overtagelse af ejendommen den 1. september 2019, samt
idet der er tale om aktuelle skader samt fysiske forhold, som ikke var konstaterbare for forsikringstager i forbindelse med overtagelse af ejendommen den 1. september 2019.

At klager ved fremlæggelsen af Fugt- og byggeteknisk rapport af 23.09.2021 (bilag 5) samt Besigtigelsesrapport af 05.07.2022 (bilag 9 og 10) som forsikringstager har løftet bevisbyrden for, at de anmeldte skader er dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen,
idet det af rapporterne kan udledes, at fugtspærren mellem sokkel og murværk enten er defekt eller fejlkonstrueret, eftersom murværket i de nederste skifter er stærkt opfugtet,
idet det af rapporterne kan udledes, at fejlkonstruktionen særligt kommer til udtryk ved en sammenligning med området ved den tilmurede dør, eftersom dette område fremstår tørt,

idet det af rapporterne kan udledes, at fejlkonstruktionen har medført frostskafer på murværket, idet murstenene afskaller og fugerne smuldrer. Til støtte herfor påpeges, at det alene eller primært er områderne ved den opfugtede sokkel, hvor murstenene afskaller.

- At årsagen til de anmeldte skader er skjulte mangler i form af fejlkonstruktioner, hvilket har medført aktuelle skader på ejendommen samt udgør forhold, der bevirker en nærliggende risiko for skadesudvikling.
- At det på baggrund af Fugt- og byggeteknisk rapport af 23.09.2021 (bilag 5) samt Besigtigelsesrapport af 05.07.2022 (bilag 9 og 10) er dokumenteret, skadernes omfang er væsentligt større end angivet i tilstandsrapporten af 26.04.2019 (bilag 4), herunder at skaderne har udviklet sig markant.
- At skaderne var til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse den 26.04.2019, men klart forkert beskrevet, eftersom det misvisende eller klart ufyldestgørende fremgår, at der alene er tale om enkelte defekte/porøse/nedbrudte/udfaldne fuger og skadede sten i murværk omkring huset i mindre omfang (K1), jf. bilag 4, s. 9.
- At klager ikke på grundlag af den pågældende tilstandsrapport eller ved besigtigelse af ejendommen i forbindelse med handlen, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning, idet forholdene ikke har været synlige for klager, da der bl.a. ikke blev foretaget destruktive indgreb i forbindelse med besigtigelse. Det skal fremhæves, at det ikke er et krav, at købere under udøvelse af deres undersøgelsespligt foretager destruktive indgreb.
- At skaderne ikke er undtaget fra forsikringsdækning i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen, jf. bilag 3, s. 6-7.

Såfremt det lægges til grund, at skaderne på murværket på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse rettelig var af mindre omfang, gøres det på baggrund af Fugt- og byggeteknisk rapport af 23.09.2021 (bilag 5) samt Besigtigelsesrapport af 05.07.2022 (bilag 9 og 10) gældende, at skaderne kraftigt har udviklet sig og udgør forhold der bevirker en nærliggende risiko for skade, hvilket kræver foretagelse af udbedring.

Det gøres desuden gældende:

- At indklagede skal betale klagers rimelige og nødvendige udgifter til både advokat- og byggeteknisk bistand, idet indklagedes forhold har nødvendiggjort at klager antog både advokat og byggesagkyndige med henblik på at opnå et andet resultat, jf. FAL § 32, stk. 3.

Klagers rimelige og nødvendige advokatudgifter kan opgøres til i alt 25.000 kr. inkl. moms.

Klagers rimelige og nødvendige udgifter til byggeteknisk bistand kan opgøres til i alt 6.367,50 kr. inkl. moms, jf. **bilag 11**.

- At indklagede i øvrigt skal betale sagens omkostninger, idet sagen alene beror på indklagedes forhold."

Selskabet har i brev af 21/11 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget klage fra vores forsikringstagers advokat om afvist dækning for anmeldt fugt i sokkel og nederste murstensskifte i facade mod nord og øst.

Sagens fakta

Ejendommen er et parcelhus opført i 1970 med en tilbygning fra 1980. Den 26. april 2019 udarbejdes tilstandsrapport. Vores forsikringstager overtager ejendommen pr. 1. september 2019 hvor der tegnes basis ejerskifteforsikring. Ejerskifteforsikringen gælder for en 5-årige periode med forsikringsbetingelser, vilkår 2535004, jf. bilag 2 og 3.

Kort sagsforløb

Som anført af klagers advokat anmeldes forholdet 27. september 2021. Anmeldelsen behandles og vurderes af taksator 1 (...), som har murerfaglig baggrund), der ikke finder, at fugtrapporten (bilag 5) påviser dækningsberettigende forhold, hvorefter dækning afvises. Ved reklamation besigtiger og revurderer taksator 2 (ingeniør ...) det anmeldte, men finder heller ikke dækningsberettigende skade.

Klagers advokat påklager afgørelsen til Klageansvarlige Enhed (KE), som ikke grundlag for at ændre den trufne afgørelse i svar af 14. april 2022 (bilag 8). Vi henviser i det hele til svar fra KE, også for et mere uddybende sagsforløb.

Vurdering

Der er tale om en traditionelt op- og udført ejendom fra 1970 med en tilbygning fra 1980. Ejendommen er udført i gule fabriksfremstillet mursten.

Der er stedvist rund om ejendommen udført flisebelægning, som er ført helt ind til soklen, ligesom belægningen er udført højt på soklen, hvorefter der er kort afstand mellem belægning og nederste murstensskifte, ex. mod nord, jf. bilag 5. Flisebelægning bevirker at nedbør vil være længe tid om at trænge væk fra overfalden, hvorved fugtpåvirkning af soklen øges. På samme måde sker der en naturlig fugtophobning i blomsterbedet op langs ejendommens indkørsel (facaden mod øst), som ligeledes bevirker, at soklen her eksponeres for det fugtige miljø i bedet.

Taksator 2 anfører i sin afgørelse af 6. januar 2022 (bilag 6):

...

Taksator 2 konstaterer ikke usædvanlige fugtforhold i soklen eller i murværkets nederste skifte, ligesom klager oplyser, at der ikke er konstateret skader (fugt) i bagmur (indvendige væg).

Overfladeafskalning af denne karakter i gule mursten er ikke usædvanligt og er uden betydning for murstenens funktion og/eller bæreevne. Det anmeldte forhold er derfor i det hele ikke udtryk for skade i ejerskifteforsikrings forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Taksator 2 billeder vedlægges som bilag A.

Ad rapport fra [rådgivningsvirksomhed] (bilag 5)

Vi vil alene kommentere på det påklagede forhold om fugt nederst i sokkel/murværk mod nord og øst.

Fugtteknikere foretager alene en visuel gennemgang med overflademåling, hvor der stedvist måles fugt i varierende grad mod nord og øst. Fugtteknikeren konstaterer herefter, at der antagelig er tale om en defekt eller mangelfuld udført fugtspærre mellem sokkel og mur, som bevirker opfugtning af murens nederste skifte, hvilket har medført frostsprængning i mursten.

Vi noterer os, at fugtteknikeren hverken forholder sig til hvordan terræn mod soklen er udført eller at der er tale om ejendommens klimaskærm, hertil at der ikke er konstateret nogen form for fugt på bagmur (inde i ejendommen).

Det er vores opfattelse, at det er ganske sædvanligt og forventeligt, at konstatere fugt stedvist rundt på soklen og murværk i fugtige perioder hen over åre. Ejendommens klimaskærm har bl.a. til formål at 'aftage' påvirkninger fra vind og vejr, således at ejendommens beboelse beskyttes mod vejrlig og følger/påvirkning heraf.

Konstateringen i fugtrapporten om, at samme problematik ikke ses ved tilbygningen fra 1980 samt ved tilmuret dørhul, hvorefter der må være tale om en fejlkonstruktion, kan vi heller ikke tiltræde. Tilbygningen er opført senere end den øvrige ejendom og dørhullet er også tilmuret senere, hvorfor fugtspærren i disse områder ikke er nedbrudt i samme grad som ved det oprindelige hus fra 1970. Det er derfor forventeligt, at fugtniveauet her ses lavere end ved det oprindelige hus, hvor der ikke er foretaget ændringer siden opførelsen.

Derudover kan mørtlen, som man brugte ved husets opførelse være mere fugtsugende end den mørtel som er benyttet ved til- og ombygningerne af huset.

Som nævnt tidligere hæfter vi os særligt ved, at fugtteknikeren ikke har omtalt fugtforhold i bagmur mod beboelsen, hvorfor vi må lægge til grund, at der ikke er konstateret opfugtning inde i ejendommen. På den baggrund må vi konstatere, at ejendommens klimaskærm netop har tjent sit formål. Der er heller ikke grundlag for antage, at forholdet skulle udvikle sig yderligere med skade til følge henset til ejendommens alder.

Det er herefter vores opfattelse, at den fugttekniske rapport ikke har afdækket usædvanlige forhold, herunder skader i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Ad besigtigelsesrapport fra murer (bilag 9)

Klager har i forlængelse af svar fra Klageansvarlig Enhed foranlediget destruktiv undersøgelse. Vi var ikke orienteret og har derfor heller ikke haft lejlighed til at deltage og besigtige forholdene.

Vi noterer os, at mureren beskriver, at murpap ikke ligger ud til sokkelpuds og det nederste lag murpap mangler. Derudover er bøjede murpap ikke hæftet til bagside med tjære, hvorefter kondens kan løbe direkte til bagvæg.

Udtalelsen er forelagt for både taksator 1 og 2.

Taksator 2 konstaterer i sine bemærkninger (bilag B), at det forhold, at det nederste lag murpap (som ligger vandret på soklen) mangler ikke har haft betydning for konstruktionen, idet det netop er konstateret, at bagvæg ikke er påvirket af fugt og der ikke er konstateret indvendige skade i bygningen.

Derudover anfører taksator 2, at det bøjede murpaps funktion, ikke er som anført af murer, men dette skal derimod lede indtrængen fugt fra slagregn ud ved soklen.

Endelige anfører taksator 2, at hvis murpappet ledte kondens på forsiden af bagmuren ville der ses endnu mere fugt/kondens ved bagmur. Dette er ikke tilfældet, ligesom ingen af sagens håndværkere eller klager har omtalt fugt i bagmur (indvendige vægge).

Taksator 1 oplyser supplerende (bilag C), at murer teknisk er murpap i denne konstruktion:

...

Vi noterer os i øvrigt, at de billeder som mureren har optaget ved den destruktive undersøgelse (bilag 10) ikke viser nogen form skade eller tegn på skade som følge af de konstaterede forhold. Derimod hæfter vi os ved, at forholdene i det hele fremstår både sædvanlige og tidstypiske og frem for alt fremstår tørre uden nogen form for skadepåvirkning.

Ad klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten/kraftig udvikling

Det er ligeledes vores opfattelse, at forholdet fortsat her i 2022 konkret fremstår med overfladiske afskalninger stedvist rundt på nord og øst facadernes nederste murstensskifte, svarende til den faktiske beskrivelse i tilstandsrapporten. Herefter er der hverken grundlag for at antage, at forholdet skulle være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19, litra a eller skulle have udviklet sig kraftigt siden udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

Da afskalningen er uden betydning for mursten funktion og bærevne, og dermed uden indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion, er der tale om en mindre alvorlig skade, svarende til karakteren K1.

Vi bemærker, at en K1 anmærkning kan udvikle sig med tid, hvis man ikke foretager en udbedring heraf. Såfremt der skulle være sket en mindre forværring eller udvikling af forholdet i tiden, som er gået mellem tilstandsrapportens udarbejdelse og anmeldelsen af forholdet, er dette ejerskifteforsikringen uvedkommende.

På baggrund af sagens oplysninger må vi samlet gøre gældende, at for en ejendom fra 1970 vil en fugtspærre små 50 år efter ejendommens opførelse forventeligt være nedbrudt i et vist omfang som følge af alder. Det er ligeledes forventeligt, at der sker fugtpåvirkning fra det omkringliggende terræn med den konkrete placering i forhold til soklen/nederste murstensskifte.

Det er vores opfattelse, at der er tale om en sædvanlig konstruktion for et hus af den alder, hvor soklen og nedre murstensskifte vil opfuges lejlighedsvis alt efter vejrlig. Der er ikke konstateret skader indvendigt som følge heraf. Sagens billeder bekræfter, at der for nederste murstensskifte alene er tale om ganske overfladiske afskalninger uden nogen form for byggeteknisk betydning, hvorefter afskalningerne alene vurderes at have kosmetisk betydning. På denne baggrund finder vi ikke, at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 er opfyldt.

Blot for god ordens skyld skal vi oplyse, at i det omfang, at fugtspærren faktisk skulle være fejll eller uhensigtsmæssigt monteret ikke i sig selv er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Derimod forudsætter ejerskifteforsikringens skadebegreb, at forholdet faktisk har manifesteret sig i skade.

Ad sagkyndig bistand og advokathonorar

Sagkyndig bistand: Allerede fordi de konstaterede fugtforhold i ejendommens klimaskærm er forventelige og der ikke er konstateret fugt i bagmur er der ikke grundlag for at antage, at der kan være tale om en dækningsberettigende skade. Den fugttekniske vurdering i bilag 5 afdækker heller ikke dækningsberettigende forhold i relation til nærværende sag eller for den sags skyld bidrager med andre oplysninger, som giver grundlag for at antage, at den trufne afgørelse ikke er korrekt.

På samme måde må vi konstatere, at den destruktive undersøgelse (bilag 9 og 10) heller ikke afdækker forhold, som kunne være udtryk for dækningsberettigende forhold.

Derimod er det vores opfattelse, at begge vurderinger blot fastslår, at der ikke er konstateret forhold som afviger fra hvad der er forventeligt for en ejendom af denne karakter og alder.

Vi kan derfor ikke tilbyde at dække omkostninger til sagkyndig bistand.

Advokathonorar: Det påklagede forhold har hverken et omfang eller en beskaffenhed, som nødvendiggør juridisk bistand.

Advokaten har ikke bibragt sagen nye oplysninger eller vurderinger, som har betydning for sagens behandling eller afgørelse. Vi kan derfor ikke tilbyde, at betale arbejdsvederlag for klage til KE.

For sagens behandling ved nævnet henviser vi til Ankenævnets vedtægter § 23, stk. 3."

Klagernes advokat har i brev af 3/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"1. Supplerende sagsfremstilling

Det skal indledningsvist fremhæves, at klager har konstateret afskalninger på mursten på samtlige ejendommens facader, men at afskalningerne på murstenene på ejendommens nord- og østlige facader er mest udtalte, jf. bilag 5, bilag 9 og bilag 10.

Det er fortsat klagers opfattelse, at omfanget og graden af de konstaterede afskalninger – særligt på ejendommens nord- og østlige facader – nedsætter husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, herunder at de konstaterede afskalninger ikke skyldes sædvanligt slid og ælde som følge af vejrliget og andre sædvanlige påvirkninger fra omgivelserne, men derimod at fugtspærren mellem sokkel og murværk enten er defekt eller fejlkonstrueret, eftersom murværket i de nederste skifter er stærkt opfugtet, under henvisning til Fugt- og byggeteknisk rapport af 23.09.2021 (bilag 5) samt Besigtigelsesrapport af 05.07.2022 (bilag 9 og 10).

Indklagede lægger i deres vurdering af sagen særligt vægt på, at der ikke er konstateret fugtforhold i bagmur mod beboelsen, herunder indvendige skader i ejendommen. Det påpeges i den henseende, at der ikke er foretaget en nærmere undersøgelse af, hvorvidt der er skader eller forhøjet fugtniveau i bagmur og indvendigt i ejendommen. Det bestrides derfor, at forholdet skal lægges til grund som et faktum i sagen.

Det kan supplerende bemærkes, at der jævnligt forekommer skimmel på ydermuren langs gulvet i ejendommen, som klager løbende nedrenser samt at ejendommens vægge er hulmursisolerede, hvorfor evt. fugt ikke nødvendigvis vil trænge hele vejen ind i huset, men 'blot' beskadige det ud-

vendige murværk. Til illustration fremlægges som **bilag 12** foto af skimmelvækst på bagside af køkkenskuffer, som vender mod ejendommens østlige ydervæg. Det bemærkes desuden, at klager har konstateret spor efter vand det pågældende sted til trods for, at der ikke er rør eller lignende i ydermuren.

2. Supplerende anbringender

Til støtte for den nedlagte påstand fastholdes, at de anmeldte skader er dækningsberettigede i henhold til klagers ejerskifteforsikringsaftale med indklagede, jf. bilag 2 og bilag 3, idet betingelserne for dækning under ejerskifteforsikringen er tilstede i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen (bilag 3, s. 6-7, pkt. 15, 18 og pkt. 19) samt Bekendtgørelse 2012-01-12 nr. 13 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Det bestrides:

- At omfanget og graden af de konstaterede afskalninger – særligt på ejendommens nord- og østlige facader – ikke nedsætter husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
- At omfanget og graden af de konstaterede afskalninger skyldes sædvanligt slid og ælde som følge af vejrliget og andre sædvanlige påvirkninger fra omgivelserne.
- At de konstaterede afskalninger alene er kosmetiske og uden betydning for bæreevnen, jf. Fugt- og byggeteknisk rapport af 23.09.2021 (bilag 5) samt Besigtigelsesrapport af 05.07.2022 (bilag 9 og 10).
- At manglende tilstedeværelse af indvendige skader i ejendommen eller andre følgeskader har betydning for, hvorvidt de anmeldte skader er omfattet af ejerskifteforsikringsdækningen i henhold til forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen, jf. bilag 3, s. 6-7.

Det gøres desuden gældende:

- At indklagede ikke har løftet bevisbyrden for, at der er tale om forventelige forhold henset til ejendommens alder og vedligeholdelsesmæssige stand.
- At indklagede skal betale klagers rimelige og nødvendige udgifter til både advokat- og byggeteknisk bistand, idet indklagedes forhold, herunder sagens omfang og beskaffenhed, har nødvendiggjort at klager antog både advokat og byggesagkyndige med henblik på at opnå et andet resultat, jf. FAL § 32, stk. 3, samt idet både advokat og byggesagkyndige i sagen har bibragt sagen nye oplysninger og vurderinger, som har betydning for sagens behandling eller afgørelse under henvisning til de fremlagte dokumentbeviser, jf. U.2020B.275"

Selskabet har i brev af 20/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Ad forhold inde i ejendommen

Vi fastholder, at klager overfor taksator har oplyst, at der ikke er konstateret fugt på bagmur i ejendommen og klager af den grund har afvist besigtigelse indenfor, jf. taksator 2 notat (bilag B). Vi bemærker, at klager heller ikke har oplyst dette under sagens behandling eller for den sags skyld til egen rådgiver, som er fugttekniker (bilag 5).

For så vidt angår oplysning om periodevis skimmel langs ydervægge mod gulv skal vi bemærke, at dette forhold heller ikke er oplyst under sagens behandling, ved taksators 2 besigtigelse eller for

den sags skyld til klagers rådgiver ved dennes besigtigelse, som i øvrigt har besigtiget andet skimmelforhold i tilbygningen (anden skadesag), jf. bilag 5.

Det forhold, at der hen over året optræder lokal skimmelforekomst langs ydervægge mod gulv vil som udgangspunkt være udtryk for en kuldebro i en ejendom fra 1970. Forholdet er ganske sædvanligt og nedsætter ikke ejendommens anvendelighed. Det fremlagte billede af væg bag køkken-skuffe (bilag 12) er netop udtryk for en sådan forhold, hvor det heller ikke er usædvanligt, at der kan forekomme kondens og dermed lidt fugt.

De anførte forhold er ikke udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sidst skal vi blot bemærke, at vi ikke deler klagers betragtninger om, at en mulig hulmursisolering i en ejendom fra 1970 vil eller kan afbøde fugtpåvirkning af bagmur. Vi henviser i øvrigt til billeder fra den destruktive undersøgelse, som alle viser tørre forhold og ingen spor efter fugtpåvirkning (bilag 10)."

Klagernes advokat har i brev af 10/2 2023 til nævnet bl.a. anført:

"1. Supplerende sagsfremstilling

Det er en række forhold i indklagedes høringssvar 2 af 20.01.2023 som er faktuel forkerte.

Det er ikke korrekt, at klager har afvist at lade indklagede besigtige og vurdere ejendommen indvendigt. Det er dertil ikke korrekt, at klagers byggesagkyndige ikke har besigtiget og foretaget fugtmålinger indvendigt i ejendommen. Til støtte herfor henvises til side 6-7 i Fugt- og byggeteknisk rapport af 23.09.2021 (bilag 5), hvor den byggesagkyndige netop har konstateret skimmel indvendigt i ejendommen.

Nærværende sag startede oprindeligt derved, at klager havde konstateret indvendig skimmelvækst i ejendommen, hvilket blev anmeldt til indklagede vedlagt Fugt- og byggeteknisk rapport af 23.09.2021 (bilag 5). Indklagede besigtigede herefter ejendommen og afviste på baggrund heraf den 27. oktober 2021, at forholdet omkring skimmelvækst i ejendommen var omfattet af ejerskifteforsikringen, jf. bilag 6, s. 2-7. Indklagede havde således besigtiget forholdene, inden de foretog deres vurdering af de anmeldte skader den 27. oktober 2021.

En påstand om at klager har afvist at lade indklagede besigtige ejendommen indenfor er derfor usand.

Klager valgte selv efterfølgende at udbedre skimmelskaderne indvendigt i ejendommen, herunder den omtalte dampspærre.

I relation til spørgsmålet om, hvorvidt indklagede skal godtgøre klagers udgifter til byggeteknisk og advokatbistand skal det fremhæves, at klager forinden foretagelse af destruktive indgreb orienterede indklagede herom, hvilket indklagede afviste ved mail af 8. juni 2022.

Mail af 08.06.2022 fremlægges som **bilag 13**.

Det er klagers opfattelse, at sagen kan afgøres på det foreliggende grundlag.

2. Supplerende anbringender

Det bestrides:

- At klager har afvist at lade indklagede besigtige og vurdere ejendommen indvendigt, idet indklagede besigtigede ejendommen og på baggrund heraf afviste, at forholdet omkring skimmelvækst i ejendommen var omfattet af ejerskifteforsikringen den 27. oktober 2021, jf. bilag 6, s. 2-7.
- Det gøres gældende, at indklagede ikke har løftet bevisbyrden for, at klager på noget tidspunkt har afvist at lade indklagede besigtige forholdene.
- At klagers byggesagkyndige ikke har besigtiget og foretaget fugtmålinger indvendigt i ejendommen, jf. bilag 5, s. 6-7.
- At indklagede ikke har haft kendskab til klagers ønske om destruktive indgreb og yderligere undersøgelser, idet dette blev meddelt indklagede ved mail af , jf. bilag 13.
- At indklagede har løftet bevisbyrden for, at lokal skimmelforekomst langs ydervægge mod gulv samt kuldebroer er sædvanligt for ejendomme fra 1970 og ikke nedsætter ejendommens værdi."

Selskabet har i brev af 2/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Ad forhold indenfor i ejendommen

Blot for god ordens skyld skal vi præcisere, at med 'afvist besigtigelse indenfor' (bilag B) ikke menes 'nægtet adgang' til bygningen i negativ form, men derimod 'overflødig eller unødvendig', netop fordi der ikke var indvendig skade (bilag 6).

Vi må dog fastholde, at klagers fugttekniker ikke beskriver fugt eller skimmel, som har relation til det her anmeldte indenfor i bygningen (bilag 5). Vi vedlægger plantegning for det her påklagede fugtforhold, hvor klager angiver de anmeldte områder med gult (bilag D), det er disse områder, som klagers fugttekniker gengiver i bilag 5, side 2 – 5.

Som anført har klager, anmeldte anden skade om manglende ventilation i tagrum samt skimmel som følge heraf. Det er vores opfattelse, at klagers fugttekniker beskriver dette i bilag 5, side 6 og 7. Vi vedlægger plantegning for dette forhold, hvor klager har indtegnet det anmeldte område med gult (bilag E)."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Nævnet har blandt andet modtaget kvittering af 23/9 2021 fra en rådgivningsvirksomhed på 4.250 kr. inklusive moms og overslag af 21/6 2022 fra et murerfirma på 2.117,50 kr. inklusive moms.

Af tilstandsrapport af 26/4 2019 fremgår bl.a.:

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K1

Der er enkelte defekte/porøse/nedbrudte/udfaldne fuger og skadede sten i murværk omkring huset.

Note: Forholdet er i mindre omfang.

...

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel

K1

Der er generelt mindre svindrevner i soklen.

Af fugt- og byggetekniskrapport af 23/9 2021 fra en rådgivningsvirksomhed rekvireret af klagerne fremgår bl.a.:

"Indledning

...

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

Det er af ejer [klageren] oplyst, at der er konstateret skimmel i et værelse i den senere opførte tilbygning mod syd. Skimlen findes på loftbrædder i et hjørne og er også set derunder på tapet mod gulvet.

Der ses opfugtet murværk nederst mod sokkel på nordsiden af huset, på østsiden samt lidt tilsvarende på vestsiden. Fugten har forårsaget afskallinger af sten i de nederste skifter efter frost.

...

Observationer

Her ses den fugtige sokkel mod øst. På et stykke af facaden er der blevet muret en dør til og der er sokkel tør.

...

Fugtmåling i våd sokkel mod øst.

...

Mursten skaller af, hvor fugtniveauet er højt.

...

Langs hele denne side (mod øst) er problemet med fugt til stede. Der er dog en tilbygning fra 1980 længst væk og den tilmurede dør (ved midterste vindue), hvor både sokkel og mur har normalt fugtindhold.

...

På nordsiden er problemet med fugt i murværk som på østsiden. Tilsvarende fugtmålinger er lavet.

...

Fugtmåling i våd sokkel mod nord.

...

Nordsiden. Længst væk ses en tilbygning (vinkel) fra 1980. Sokkel og mur er i denne med normalt fugtindhold og der ses ingen skader.

...

Observationer værelse mod vest i tilbygning (vinkel).

Her i nordvestlige hjørne af tilbygning ses nylig dannelse af skimmel på loftet. Ejer har for nogen tid siden afrenset med Protox Hysan, men der kommer skimmel igen.

...

Her (lige under billede af loftet) har ejer taget skimmelangrebet tapet væk og afrenset med Protox Hysan. Der måles normalt fugtniveau i indermur.

...

Også her har der været skimmel og ejer har aftaget tapet og rensset med Protox Hysan. Der måles ikke forhøjet fugt i skorsten eller betongulv nu, men der er soden lagt en flise på toppen af skorstenen, så det ikke længere kan regne ned. Skorstenen bruges ikke af nuværende ejer.

...

I loftrummet over værelset med skimmel ses det, at der ikke er etableret ventilation af tagrummet i tilbygningen fra 1980.

...

Der er hverken i top eller bund af tagkonstruktionen etableret ventilation af loftrummet i tilbygningen.

...

I tilbygningen er der brugt alukraft som dampspærre og der er ikke tætnet langs ydervægge. Luft fra værelse kan således trænge op i tagrummet, som ikke er ventileret.

...

Konklusion

Murværk

Det vurderes, at fugtspærren mellem sokkel og mur er defekt eller er lavet af et forkert materiale eller er forkert udført i sin tid. Hvorom alting er, så er fugtspærren ikke virkningsfuld, hvorfor muren i de nederste skifter bliver stærkt opfugtet og derefter frostskaedes med afskallinger af sten og fuger, som smuldrer.

Man kan overveje at udtage 4 sten i nederste skifte fra den ene ende og indlægge murpap, hvorefter man murer de tre sten i igen, hugger de næste 3 sten ud osv. På den måde kan man etablere en ny fugtspærre på soklen, som beskytter muren imod opstigende fugt og stopper de skader grundet frost, som hver vinter vil udvikles yderligere.

Fugt og skimmel i værelse

Da luften fra værelset kan stige op i tagrummet grundet utæt dampspærre og da tagrummet ikke er ventileret, så vil der i vinterperioden dannes kondens på kolde overflader i loftrummet. Denne kondens vil trænge gennem isoleringen og lægge sig på loftet, hvorved der vil dannes skimmel, som bliver synlig på loftet nede i værelset. Når det igen bliver vinter, vil denne proces gentages, og ny skimmel vil hurtigt dannes og gøre værelset ubrugeligt til beboelse (som soveværelse). Det er vigtigt at dampspærren er tæt og at loftrummet er tilstrækkeligt ventileret, hvis dette skimmelproblem ikke skal opstå igen.

Det vurderes, at skaderne er omfattet af ejerskifteforsikringen i henhold til mindstedækningsbekendtgørelsen bilag 1 nr 2c. Der er tale om fysiske skader, som forringer bygningens værdi (økonomisk) og brugbarhed og det skyldes forkerte materialer, udførelse eller konstruktion. Mangelbegrebet menes at være opfyldt."

Af mail af 6/1 2022 fra taksator 2 til klagerne fremgår bl.a.:

"Revurdering

Jeg var hos jer den 17.12.2021, hvor jeg sammen med [klageren] så på murværket på den oprindelige del af beboelsen, som ifølge tilstandsrapporten er fra 1970. Min besigtigelse var begrundet i revurderingen af sagens afgørelse. Det var særligt det nederste skifte lige over sokkelpudsen, vi så på.

Besigtigelsen udvendigt

Det ses at murstenene i nederste skifte, lige over sokkelpudsen, på nogle strækninger i varierende grad er med afskallet overflade. Der er tale om gule mursten, formentlig maskinfremstillede hulsten.

Sokkelpudsen er ført i tæt forbindelse med undersiden af nederste skifte.

Det blev oplyst der ikke er indvendig skade.

Tilstandsrapporten beskriver:

...

Ejerskifteforsikringens vurdering af det anmeldte

Der er tale om gule mursten der er mere end 50 år gamle, med afskalling på overfladen. Afskallingen er kosmetisk, uden betydning for bæreevnen. Gule mursten kan med tiden få afskallinger, som de aktuelle, i mere udpræget grad end røde mursten.

Det er ikke usædvanligt der med tiden kan ske afskalling af mursten, på grund af sædvanligt slid og ælde som følge af vejrliget og andre sædvanlige påvirkninger fra omgivelserne. Særligt murværk som er særligt udsat på grund af nærheden ved terrænet og dermed til tider forøgede fugtpåvirkninger.

Det er ikke usædvanligt at sokkelpudsen er ført i tæt forbindelse med murværkets underside på nederste skifte som det aktuelt er gjort. Dette anses i sig selv ikke som en skade på ejerskifteforsikringen.

Sokkelpudsens varierende fugt gennem tiden kan også påvirke fugtindholdet i den nederste del af ydervæggens formur, hvilket med tiden også kan være medvirkende årsag til afskalling.

Så afskalningen på det nederste skifte anses ikke som usædvanligt for gult murværk med den aktuelle alder, og nedsætter således ikke husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Derfor er der ikke tale om et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen.

Inden huskøbet har du været korrekt orienteret om 'skadede sten i murværk omkring huset' Ejerskifteforsikringen erstatter ikke skader og påregnelige udgifter i forbindelse med udbedring af skader der er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Ejerskifteforsikringen kan derfor ikke imødekomme dig med en erstatning for udskiftning af de skadede sten i murværket."

Af besigtigelsesrapport af 5/7 2022 fra et murerfirma rekvireret af klagerne fremgår bl.a.:

"Vi har d. 5/7 været på adressen får at se på opfugtet mursten i første skifte på facaden og udhugget mursten for besigtigelse af murpap.

Det kan konstateres at murpap ikke ligger ud til sokkel puds. Der er ikke etableret nederste lag murpap. Det bøjede murpap som skal lede kondens mod facade er ikke hæftet til bagside med tjære og slipper helt, således at kondens løber direkte ned af bagvæg. Derfor optugter den nederste mursten og kondens i hulrum kan påvirke indervæg.

Forslag for udbedring.

Udhugning af mursten en meter af gangen.
Påklæbning af nyt pap på eksisterende så det kommer helt ud til forkant.
Dette vil koste ca. 3488,00 kr. + moms. pr. lbm."

Af taksator 2's bemærkninger til besigtigelsesrapport af 5/7 2022 fremgår bl.a.:

"Fts murer – som også er vor 'samarbejdspartner' skriver.

...

Murpappens placering i forhold til sokkelpudsen har jeg beskrevet således i min afgørelse den 6.1.2022:

Det er ikke usædvanligt at sokkelpudsen er ført i tæt forbindelse med murværkets underside på nederst .skifte som det aktuelt er .gjort. Dette anses i sig selv ikke som en skade på ejerskifteforsikringen.

Sokkelpudsens varierende fugt gennem tiden kan også påvirke fugtindholdet i den nederste del af ydervæggens formur, hvilket med tiden også kan være medvirkende årsag til afskalling.

Så murpappens placering er der enighed om.

Det manglende nederste murpap – det vandrette lag der går fra sokkelforkant til bagkant bagmur – har ikke haft nogen betydning på formurens afskalling på det nederste skifte.

På min forespørgsel oplyste hr. ft der ikke var indvendig skade. Indvendig fremvisning blev på det grundlag afvist af hr. ft.

Da der ikke er indvendig skade, har det 'manglende nederste murpap' ikke medført skade, og der kan ikke anses at have været nærliggende risiko for skade som følge af det manglende nederste murpap.

Det skal bemærkes det først er nu jeg er vidende om der ikke er udført det nederste lag murpap. Jeg oplyste hr. ft at han gerne måtte lave nærmere destruktiv undersøgelse, hvorefter jeg så gerne ville se på det igen. Det har hr. ft åbenbart ikke medtaget i det videre forløb, da jeg ikke har hørt fra ft.

Det bøjede murpap er lavet som det var sædvanligt på husets opførelsestidspunkt i 1970.

Den bøjede murpap har den tiltænkte funktion, at slagregn som presse gennem fuger og murværk ledes fra formurens bagside til murpappet, og derefter ud ved sokkelen.

Så det mureren skriver 'Det bøjede murpap som skal lede kondens mod facade er ikke korrekt. Hvis der var kondens på bagmurens forside (den varme side af hulmursisoleringen) som mureren åbenbart mener er tilfældet, ville der være endnu mere kondens på den indvendige side (den varme side) af bagmuren. Det er der jo sædvanligvis ikke. Så her slår murerens fugttekniske viden desværre heller ikke til.

Afskallingen af den nederste sten, i varierende grad, på noget af den oprindelig del af beboelsen er forårsaget af opstigende fugt fra sokkelpudsen som er i tæt kontakt med den nederste sten, som det ses her"

Af taksator 1's bemærkninger til besigtigelsesrapport af 5/7 2022 fremgår bl.a.:

"Jeg kan tilføje omkring pap mellem sokkel og mursten, at pappen i det konkrete tilfælde er ført ganske langt ud mod forkanten af sten og kun en anelse beton er pudset forbi pappen.

Ovenstående er udført på en måde som det ses på 95 % af ældre ejendomme, vel og mærke uden at det har givet anledning til afskalninger.

Det salt/fugtbidrag der kommer fra op sprøjt fra belægningen der ligger tæt på sten og fugt fra beplantning der kan have stået tæt på, vil med stor sandsynlighed give langt større op fugtning af de nederste sten.

Det skal også nævnes at beton som sokkelpuds hovedsagligt består af, ikke er et sugende materiale."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"15. Hvad er dækning betinget af

Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.

...

18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade

18.3

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

Ved »skade« forstår brud, lækage, deformation, 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. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

- a Forhold, som er nævnt 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 har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1970 med en tilbygning fra 1980. Ejendommen er opført i gule mursten. Klagerne overtog ejendommen den 1/9 2019. Den 27/9 2021 anmeldte de forhold ved den oprindelige ejendoms sokkel og murværk.

Klagerne kræver dækning for udbedringen af de anmeldte forhold ved sokkel og murværk. De har anført, at der er tale om aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader, at forholdet var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, og at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Det er klagernes opfattelse, at "omfanget og graden af de konstaterede afskalninger – særligt på ejendommens nord- og østlige facader – nedsætter husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, herunder at de konstaterede afskalninger ikke skyldes sædvanligt slid og ælde som følge af vejrliget og andre sædvanlige påvirkninger fra omgivelserne, men derimod at fugtspærren mellem sokkel og murværk enten er defekt eller fejlkonstrueret, eftersom murværket i de nederste skifter er stærkt opfugtet, under henvisning til Fugt- og byggeteknisk rapport af 23.09.2021 (bilag 5) samt Besigtigelsesrapport af 05.07.2022 (bilag 9 og 10)". Klagerne har anført, at "der jævnligt forekommer skimmel på ydermuren langs gulvet i ejendommen, som klager løbende nedrenser samt at ejendommens vægge er hulmursisolerede, hvorfor evt. fugt ikke nødvendigvis vil trænge hele vejen ind i huset, men 'blot' beskadige det udvendige murværk. Til illustration fremlægges som bilag 12 foto af skimmelvækst på bagside af køkkenskuffer, som vender mod ejendommens østlige ydervæg. Det bemærkes desuden, at klager har konstateret spor efter vand det pågældende sted til trods for, at der ikke er rør eller lignende i ydermuren".

Klagerne kræver endvidere dækning for rimelige og nødvendige udgifter til advokat med 25.000 kr. inklusive moms, til sagkyndig bistand med 6.367,50 kr. inklusive moms og til sagens omkostninger i øvrigt.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at det anmeldte forhold ikke er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det er selskabets opfattelse, at "der er tale om en sædvanlig konstruktion for et hus af den alder, hvor soklen og nedre murstensskifte vil opfuges lejlighedsvis alt efter vejrlig. Der er ikke konstateret skader indvendigt som følge heraf. Sagens billeder bekræfter, at der for nederste murstensskifte alene er tale om ganske overfladiske afskalninger uden nogen form for byggeteknisk betydning, hvorefter afskalningerne alene vurderes at have kosmetisk betydning". Selskabet har anført, at "Det forhold, at der hen over året optræder lokal skimmelforekomst langs ydervægge mod gulv vil som udgangspunkt være udtryk for en kuldebro i en ejendom fra 1970. Forholdet er ganske sædvanligt og nedsætter ikke ejendommens anvendelighed. Det fremlagte billede af væg bag køkkenskuffe (bilag 12) er netop udtryk for en sådan forhold, hvor det heller ikke er usædvanligt, at der kan forekomme kondens og dermed lidt fugt". Selskabet har afvist at dække klagerens udgifter til advokat og sagkyndig bistand.

Af fugt- og byggetekniskrapport af 23/9 2021 fra en rådgivningsvirksomhed rekvireret af klagerne fremgår det, at det vurderes, at "fugtspærren mellem sokkel og mur er defekt eller er lavet af et forkert materiale eller er forkert udført i sin tid. Hvorom alting er, så er fugtspærren ikke virkningsfuld, hvorfor muren i de nederste skifter bliver stærkt opfugtet og derefter frostskades med afskallinger af sten og fuger, som smuldrer".

Af besigtigelsesrapport af 5/7 2022 fra et murerfirma rekvireret af klagerne fremgår det, at "Vi har d. 5/7 været på adressen for at se på opfugtet mursten i første skifte på facaden og udhugget mursten for besigtigelse af murpap. Det kan konstateres at murpap ikke ligger ud til sokkel puds. Der er ikke etableret nederste lag murpap. Det bøjede murpap som skal lede kondens mod facade er ikke hæftet til bagside med tjære og slipper helt, således at kondens løber direkte ned af bagvæg. Derfor optugter den nederste mursten og kondens i hulrum kan påvirke indervæg".

Det fremgår af taksator 2's bemærkninger til besigtigelsesrapport af 5/7 2022, at "Det manglende nederste murpap – det vandrette lag der går fra sokkelforkant til bagkant bagmur – har ikke haft nogen betydning på formurens afskalling på det nederste skifte. På min forespørgsel oplyste hr. ft der ikke var indvendig skade. Indvendig fremvisning blev på det grundlag afvist af hr. ft. Da der ikke er indvendig skade, har det 'manglende nederste murpap' ikke medført skade, og der kan ikke anses at have været nærliggende risiko for skade som følge af det manglende nederste murpap. ... Det bøjede murpap er lavet som det var sædvanligt på husets opførelsestidspunkt i 1970. Den bøjede murpap har den tiltænkte funktion, at slagregn som presse gennem fuger og murværk ledes fra formurens bagside til mурpappet, og derefter ud ved sokkelen. Så det mureren skriver 'Det bøjede murpap som skal lede kondens mod facade er ikke korrekt. Hvis der var kondens på bagmurens forside (den varme side af hulmursisoleringen) som mureren åbenbart mener er tilfældet, ville der være endnu mere kondens på den indvendige side (den varme side) af bagmuren. Det er der jo sædvanligvis ikke. Så her slår murerens fugttekniske viden desværre heller ikke til. Afskallingen af den nederste sten, i varierende grad, på noget af den oprindelig del af beboelsen er forårsaget af opstigende fugt fra sokkelpudsen som er i tæt kontakt med den nederste sten, som det ses her".

Af taksator 1's bemærkninger til besigtigelsesrapport af 5/7 2022 fremgår det, at "Jeg kan tilføje omkring pap mellem sokkel og mursten, at pappen i det konkrete tilfælde er ført ganske langt ud mod forkanten af sten og kun en anelse beton er pudset forbi pappen. Ovenstående er udført på en måde som det ses på 95 % af ældre ejendomme, vel og mærke uden at det har givet anledning til afskalninger. Det salt/fugtbidrag der kommer fra op sprøjt fra belægningen der ligger tæt på sten og fugt fra beplantning der kan have stået tæt på, vil med stor sandsynlighed give langt større op fugtning af de nederste sten. Det skal også nævnes at beton som sokkelpuds hovedsagligt består af, ikke er et sugende materiale".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klagerne at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet bemærker, at det faktum – at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt eller i overensstemmelse med producentanvisninger – ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens sokkel og murværk som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerne ikke har bevist, at der er forhold ved ejendommens sokkel og fugtspærre, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder.

Nævnet har også lagt vægt på, at konstruktionen har fungeret siden ejendommens opførelse i 1970, og at der ikke er påvist indvendige skader, herunder vandindtrængen, fugt eller skimmelsvamp som følge af konstruktionsopbygningen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der er tale om mindre afskalninger i de nederste murstensskifter, der ikke har konstruktiv betydning for facadernes funktion og holdbarhed.

Nævnet har endelig lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 2.1 (Facader/gavle) med karakteren K1, at "Der er enkelte defekte/porøse/nedbrudte/udfaldne fuger og skadede sten i murværk omkring huset. Note: Forholdet er i mindre omfang".

For så vidt angår skimmel indvendigt på ydermuren langs gulvet i ejendommen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, der i sig selv havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i ejendommen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygnin-

Ankenævnet for Forsikring

21.

98867

ger af samme alder. Nævnet finder derfor, at skimmelforekomsten ikke i sig selv udgør en dæknings-berettigende skade.

Henset til sagens karakter og udfald finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge sel-skabet at dække klagernes udgifter til advokat og sagkyndig bistand eller øvrige udgifter, som klagerne måtte have haft i forbindelse med sagen.

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.



Svend Bjerg Hansen