

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. august 2023 blev i sag nr. 98868:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I brev af 20/10 2022 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Jeg skal som advokat for [klagerne], ... (herefter Forsikringstager) indbringe Frida Forsikring (herefter Forsikringsselskabets) afgørelse af 12. august 2022 for Ankenævnet for Forsikring. Afgørelsen fremlægges som sagens **bilag 1**.

Afgørelsen tager sit afsæt i tidligere fremsendt afgørelse af 25. juni 2020, jf. **bilag 2** og afgørelse af 26. august 2020, jf. **bilag 3**.

PÅSTANDE

1. Forsikringsselskabet skal anerkende, at den fejlagtige terrændækskonstruktion, der har resulteret i fugtskader og skimmelangreb, udgør et dækningsberettiget forhold.
2. Forsikringsselskabet skal anerkende at være forpligtet til at betale Forsikringstager for dennes rimelige og nødvendige advokatomkostninger forbundet med klagesagens behandling.
3. Forsikringsselskabet skal anerkende at være forpligtet til at betale Forsikringstager for dennes rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand forbundet med klagesagens behandling.

SAGSFREMSTILLING

Forsikringstager har tegnet en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning for ejendommen beliggende ... (herefter Ejendommen) hos Forsikringsselskabet, jf. **bilag 4**.

Ejendommen er opført i 1972. Forsikringstager har tegnet ejerskifteforsikring hos Forsikringsselskabet med ikrafttræden pr. 15. maj 2018 med udgangspunkt i tilstandsrapport med ... af 04-12-2017, jf. **bilag 5**.

For policen gælder følgende forbehold, der udspringer af anmærkninger i tilstandsrapport med lb. nr. ... af 4. december 2017;

...

I relation til forbeholdet omhandlende tilstandsrapporten s. 8-12 pkt. 7 'Gulvkonstruktioner og gulve' fremgår følgende herom i tilstandsrapporten, jf. bilag 5;

...

Primo 2020 konstaterede Forsikringstager en fugtskade i ejendommen, som anmeldtes til Forsikringstagers husforsikring. Husforsikringen anerkendte forholdet som dækningsberettiget, og en håndværker udsendt af husforsikringen vurderede, at årsagen til skaden skyldtes et brud på et vandrør.

I forbindelse med affugtning af børneværelset erfarede skadesservicefirmaet, at gulvet var konstrueret på en sådan måde, at det ikke kunne tørre. Gulvet måtte derfor ophugges og opføres på ny. I den forbindelse blev Forsikringstager opmærksom på, at gulvet i børneværelset ikke var udført i overensstemmelse med dagældende bygningsreglement, hvorfor Forsikringstager antog, at gulvet i den øvrige del af Ejendommen var opbygget på tilsvarende vis og dermed også opført i strid med bygningsreglementet. Som følge heraf anmeldte Forsikringstager gulvkonstruktionen i Ejendommen til Forsikringsselskabet som en skade.

Forsikringsselskabet afviste klagen den 25. juni 2020, jf. bilag 2 med følgende begrundelse;

I forbindelse med udtørring af betonen, blev det konstateret, at der ikke er isolering i gulvet, som beskrevet i byggesagen.

På den tegnet ejerskifteforsikring, hvor der er tegnet en udvidet dækning, er der dækning jf. pkt. 20 A for ulovlig bygningsindretning i beboelsen.

Her dækkes ulovlig bygningsindretning, hvis det er i strid med på opførelstidspunktet gældende bygningsreglement.

Dog er der 2 undtagelser for ulovlighedsdækningen på ejerskifteforsikring i forhold til hvad der er omfattet.

...

Da ulovlighed i terrændækskonstruktionen er undtaget på ejerskifteforsikringen udvidet dækning, kan vi desværre ikke tilbyde dækning.

På baggrund af ovenstående lukke vi derfor sagen.

Forsikringstager påklagede afslaget den 13. august 2020. Forsikringsselskabet fastholdt afvisningen i afgørelse af 26. august 2020, jf. bilag 3.

I 2022 kunne Forsikringstager konstatere samme fugtskade som i 2020.

Det har dog ikke været muligt for hverken vvs-, eller kloakfagfolk at lokalisere et brud på eksisterende rør mv, hvorfor fugtskaden ikke er udbedret. Dermed var vurderingen af årsagen som værende brud på vandrør i primo 2020 ikke korrekt.

Som følge af fugtskaden rettede Forsikringstager henvendelse til undertegnede og indhentede herefter en yderligere teknisk rapport fra [ingeniørfirma], jf. **bilag 6**, efter at have givet Forsikringsselskabet forudgående orientering herom.

Ingeniør ... konstaterede efter nærmere undersøgelse af Ejendommen følgende;

...

Med udgangspunkt i den indhentede byggetekniske vurdering blev Forsikringens afslag påklaget, men Forsikringen fastholdt sin afgørelse, jf. bilag 1 med følgende begrundelse;

Som oplyst i vores klagesvar er forhold vedrørende terrændækskonstruktioners lovlighed (herunder kapillarbrydende lag) udtrykkeligt undtaget dækningen jf. vilkårene punkt 21A.

...

Forsikringsselskabet ses ikke at have taget stilling til, om det anmeldte forhold opfylder skadesbegrebet på basisdækningen, hvorfor det er nødvendigt at indbringe sagen for Ankenævnet.

I forbindelse med, at skaden på ny viste sig i 2022 igangsatte husforsikringen destruktive indgreb i Ejendommen. I forbindelse hermed besigtigede Forsikringstagers ingeniør på ny forholdene og udarbejdede rapport herom.

Det anmeldte forhold

Der er mellem parterne enighed om, at der mangler 5 cm Rockwool pladebatts i terrændækskonstruktionen, hvorfor Ankenævnet kan lægge dette til grund.

Den manglende isolering, der udgør en manglende bygningsdel, kan i henhold til Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. udgøre en skade i henhold til ejerskifteforsikrings dækningsomfang og skadesbegreb.

...

Den manglende isolering indebærer en væsentlig forringelse af bygningens værdi, idet Ejendommen har et energimærke, der ikke stemmer med de faktiske forhold for Ejendommen og som derved indebærer en forringelse af ejendommens værdi ved gensalg, når der sammenholdes med andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand med isolering i terrændækket.

Yderligere har Forsikringstagers ingeniør vurderet, at der er *'nærliggende risiko for skader set fra et bygningsfysisk forhold, idet betonlagets overfladetemperatur er/vil være lavere end forventet – grundet manglende isolering, hvorved der ved normal brug af boligen vil være risiko for kondensdannelse af rumluften på betonens overside med yderligere risiko for fugt- og skimmelproblemer.'*, jf. **bilag 7**.

Den manglende isolering indebærer således en nærliggende risiko for skade på øvrige bygningsdele og nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Besigtigelsen foretaget af Forsikringstagers ingeniør i forbindelse med foretagelsen af de destruktive indgreb viste, at skaderne skyldes en direkte kapilarsugning, jf. **bilag 8**;

...

Opbygningen af terrændækskonstruktionen, der indebærer kapilarsugning, har resulteret i alvorlige fugtproblemer og skimmelangreb, der trods affugtning og skimmelsanering igangsat af Forsikringstagers husforsikring, fortsat er et alvorligt problem for Forsikringstager.

Følgeskaderne og deres omfang er beskrevet i bilag 8. Terrændækskonstruktionen resulterer i kraftig opfugtning i bunden af skilleveggen, jf. bilag 8, s. Ligeledes er terrændækket opfugtet. Ydervægge er partielt opfugtet omkring entredør, samt ydervæg i værelse. Fugtproblematikken og skimmelangrebet, der er en direkte følge af terrændækskonstruktionen resulterer i nedsat værdi samt brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand.

Med udgangspunkt i ovenstående må det lægges til grund, at forholdet er dækningsberettiget på basisdækningen, og at det af Forsikringsselskabet meddelte afslag begrundet i undtagelsen for så vidt angår ulovlighedsdækningen er forkert.

ANBRINGENDER

Til støtte for påstand 1 gøres det gældende,

- at der mellem parterne er enighed om, at der mangler isolering i terrændækskonstruktionen,
- at terrændækskonstruktionen med den manglende isolering og det manglende dampstandsende lag udgør en skade i ejerskifteforsikringens sammenhæng,
- idet forholdet indebærer en forringelse af ejendommens værdi, når der sammenholdes med andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand med isolering og dampstandsende lag i terrændækket,
- idet forholdet indebærer nærliggende risiko for skade på øvrige bygningsdele, *idet betonlagets overfladetemperatur er / vil være lavere end forventet – grundet manglende isolering, hvorved der ved normal brug af boligen vil være risiko for kondensdannelse af rumluften på betonens overside med yderligere risiko for fugt- og skimmelproblemer,*
- idet forholdet allerede har resulteret i væsentlige skader på bygningen i form af kraftige opfugtninger og skimmelangreb, der trods gentagne forsøg på udbedring fortsat er et alvorligt problem for Forsikringstager,
- idet den manglende isolering og det manglende dampstandsende lag nedsætter Ejendommens brugbarhed og værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand.

Til støtte for påstand 2 og 3 gøres det gældende

- at Forsikringstager som følge af Forsikringsselskabets uberettigede afvisning har været nødsaget til at engagere teknisk og juridisk bistand, hvorfor udgifterne hertil skal dækkes i medfør af FAL § 33, stk. 2."

Selskabets advokat har i brev af 5/12 2022 til nævnet bl.a. anført:

"i. Rette indklagede

Frida Forsikring Agentur A/S er som navnet tilsiger et forsikringsagentur og ikke vedkommende, hos hvem ejerskifteforsikring er indtegnet.

Klagerne **opfordres (A)** til at korrigere dette forhold og dermed indlevere klage over det ejerskifteforsikringsselskab, hvor ejerskifteforsikringen er indtegnet.

ii. Indledning

Klagerne overtog med overtagelsesdagen den 15. maj 2018 ejendommen ... for kontant kr. 2.180.000.

Kopi af købsaftale fremlægges som sagens **bilag A**.

I forbindelse med købet af ejendommen tegnedes ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Qudos Insurance A/S (nu under konkurs). Police med forsikringsbetingelser er fremlagt som sagens bilag 5. Siden har klagerne tegnet restperiodeforsikring for ejerskifte ved Domus Forsikring A/S.

Den 3. april 2020 og det vil sige ca. to år efter at have overtaget ejendommen indleverede klagerne skadeanmeldelse, der fremlægges som sagens **bilag B**, og hvoraf fremgår, at klagerne i anledning af en konstateret vandskade i entré, gang og børneværelse, anmeldte at der var uoverensstemmelse mellem faktiske forhold i gulvet og byggebeskrivelsen.

Selve vandskaden er efter det oplyste efterfølgende blevet udbedret af husforsikringen, men det er ikke dokumenteret i sagens akter, hvorledes udbedring er sket, herunder præcis hvad denne udbedring har omfattet.

Klagerne **opfordres (B)** til at fremlægge dokumentation for, hvilke undersøgelser husforsikringen lod foretage forud for udbedring, samt hvori udbedring af rørskade med følgeskader bestod.

iii. Ulovlighedsdækning

Den oprindelige ejendom med terrændæk er efter det oplyste opført i 1971.

Selve terrændækkonstruktionen er af [ingeniørfirma] (bilag 6), der er rekvireret af klagerne, vurderet ikke at være udført håndværksmæssigt korrekt, hvilket dog ikke er sket på baggrund af egentlige undersøgelser af selve betonen, idet denne ikke er undersøgt nærmere, men undergivet en skønsmæssig vurdering, se herved bilag 6, side 3.

[Ingeniørfirma] har efterfølgende (se herved bilag 8) udført destruktive indgreb benævnt nr. 3 i rapporten fremlagt som sagens bilag 8, og vurderet at der ved dette indgreb nr. 3 ikke kan konstateres fugtspærre, ligesom det vurderes, at der ikke er udført nogen form for kapilarbrydende lag og er ikke isoleret korrekt.

Det fremgår udtrykkeligt af punkt 20 i forsikringsbetingelserne, der er fremlagt som sagens bilag 4, at der under den udvidede dækning ikke sker dækning for forhold vedrørende terrændækkonstruktioner, herunder kapilarbrydende lag, se herved forsikringsbetingelsernes punkt 20, litra A, under litra B.

Under ulovlighedsdækningen er der således under alle omstændigheder ikke dækning for det pågældende forhold.

Der henvises i den forbindelse til AK94509, der fremlægges som sagens **bilag C**.

iv. Retlig relevant skade

Med hensyn til dækning under basisdækningen under ejerskifteforsikringen er det en grundlæggende betingelse, at klagerne dokumenterer, at der pr. overtagelsesdagen den 15. maj 2018 forelå en retlig relevant skade, således som skadesbegrebet er defineret i forsikringsbetingelsernes punkt 4, litra A, B og C.

Sådan dokumentation er efter indklagedes opfattelse ikke fremlagt.

a) Manglende bygningsdel

Det forhold, at terrændækkonstruktionen muligvis ikke i alle henseender er udført håndværksmæssigt korrekt, indebærer ikke at der foreligger 'en manglende bygningsdel', der opfylder skadesbegrebet under en ejerskifteforsikring.

Indklagede henviser i den forbindelse til AK97505, der fremlægges som sagens **bilag D**, hvor Ankenævnet, side 11, bemærkede følgende:

'Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter bygningsreglementet eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.'

b) Væsentlig forringelse af bygningens værdi

Den klare hovedregel er, at der under en ejerskifteforsikring ikke sker dækning under en basisdækning med henvisning til værditab, idet udtrykket ejendommens værdi som alt overvejende hovedregel tager sigte på ejendommens byggetekniske værdi og ikke økonomiske værdi som følge af et givent forhold.

Indklagede henviser i den forbindelse til AK97505, der er fremlagt som bilag D, og hvor Ankenævnet på side 12, i overensstemmelse med Ankenævnets praksis udtalte følgende:

'Nævnet bemærker vedrørende et eventuelt økonomisk værditab som følge af ejendommens energimærkning, at det er nævnets opfattelse, at dermed begrebet 'ejendommens værdi' først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Nævnet henviser til sag 96166, 95674 og 93332.'

c) Nærliggende risiko for skade

Efter det oplyste er der tale om en bygningsdel, der er opført i 1971.

Bygningsdelen (terrændækkonstruktionen) er næppe i alle henseender udført håndværksmæssigt korrekt, i hvilken forbindelse det dog er værd at notere sig, det som [ingeniørfirma] noterer sig i relation til indgreb nr. 3 (i sagens bilag 8) ikke kan lægges til grund som værende dækkende for terrændækkonstruktionens udførelse i ejendommen som sådan.

Dette fremgår allerede af de undersøgelser, som [ingeniørfirma] tidligere har udført, og som er behandlet i sagens bilag 6.

Sælger af ejendommen havde ifølge tilstandsrapportens oplysninger boet i ejendommen i 25 år på salgstidspunktet, se herved tilstandsrapporten, side 14, pos. 1.1. (sagens bilag 5).

Sælger af ejendommen havde i disse 25 år efter det oplyste ikke registreret fugt-, råd-, eller svampeangreb i gulvkonstruktioner, se herved tilstandsrapporten, side 16, pos. 6.1. og 6.2. (bilag 5). Herunder havde sælger ikke kendskab til, at der havde været udført reparationer efter fugt-, råd- eller svampeangreb i gulvene.

Klagerne overtog ejendommen den 15. maj 2020 og konstaterede først flere år efter overtagelsen de af sagen omhandlede forhold, i hvilken forbindelse det efter indklagedes opfattelse er værd at notere sig, at klagerne først i forbindelse med vandskaden konstaterede de af sagen omhandlede forhold.

Det er udokumenteret, hvordan vandskaden er udbedret, herunder om den er udbedret håndværksmæssigt korrekt også i relation til følgerne, og dermed om det ikke er vandskaden, der er den egentlige årsag til det konstaterede.

Indklagedes taksator, der besigtigede ejendommen efter anmeldelsen fremlagt som sagens bilag B, noterede sig, at der ved besigtigelsen ikke kunne konstateres væsentlig fugt i terrændækket, hvilket er gengivet i mail af 26. august 2020, fremlagt som bilag 3.

Havde der været tale om en fejlkonstruktion, der medførte væsentlige fugtpåvirkninger med væsentlig skimmelvækst til følge, må det antages, at sådanne forhold ville være bragt for en dag langt tidligere, herunder tidligt i sælgers ejertid.

Indklagede skal i den forbindelse for god ordens skyld oplyse, at indklagede ikke kan konstatere væsentlige fugtpåvirkninger, henholdsvis væsentlig skimmelvækst.

Som sagens **bilag E** fremlægges ankenævnskendelse i sag AK98314, hvor Ankenævnet blandt andet bemærkede følgende (side 13-14):

'Nævnet bemærker, at det ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen – i henhold til fast praksis i Ankenævnet – er en betingelse for dækning til en afrensning af skimmelsvamp, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettiget skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigede skadeårsag, eller 2) at der er tale om et massivt skimmelanbreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrumene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.'

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, der var en følge af en dækningsberettigende skadeårsag eller i sig selv havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, når der ses bort fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder derfor, at skimmelforekomsten ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.'

Efter indklagedes opfattelse er der ikke i denne sag af klagerne fremlagt dokumentation for, at terrændækkets udførelse pr. overtagelsesdagen den 15. maj 2018 udgjorde en dækningsberettiget skade, herunder indebar nærliggende risiko for skade, herunder er der ikke fremlagt dokumentation for, at der pr. overtagelsesdagen den 15. maj 2018 (eller for den sags skyld i dag) er tale om et massivt skimmelangreb, der havde en intensitet og omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygning af samme alder.

Klagerne er i øvrigt i tilstandsrapporten (bilag 5), side 9 og 10, blevet oplyst om, at der er gulve, der fjedrer ved personbelastning, blandt andet i stuer, hvilket er sket med karakteren K1. Dette har medført et policeforbehold fra indklagedes side, se herved sagens bilag 4, sidste bullit, hvori anføres:

...

Policeforbeholdet er konkret begrundet i indklagedes erfaringer og de mulige årsager til anmærkninger af denne karakter i en tilstandsrapport, og klagerne er behørigt af indklagede i policeforbeholdet givet oplysning om, at en sådan anmærkning i tilstandsrapporten bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsager til at skaderne kunne opstå.

Policeforbeholdet er således konkret begrundet i tilstandsrapportens oplysninger.

Ej heller af denne grund bør der gives dækning under ejerskifteforsikringen for det anmeldte forhold.

v. Udgift til advokatbistand samt udgift til byggeteknisk rådgiver

Med hensyn til udgifter til advokatbistand bemærkes, at det efter fast praksis for Ankenævnet for Forsikring er hovedreglen, at der ikke ydes udgifter til advokatbistand, med mindre konkrete forhold tilsiger dette, hvilket typisk vil være sagens kompleksitet og i sammenhæng hermed en vurdering af, om klagerne har haft et rimeligt behov for advokatbistand.

Sådanne forhold gør sig efter indklagedes opfattelse ikke gældende i nærværende sag, og da der ej heller ses dokumenteret dækningsberettigede forhold under ejerskifteforsikringen, må dækning afvises.

Med hensyn til udgifter til [ingeniørfirma] må dækning afvises alene med henvisning til, at der ikke ses dokumentation for dækningsberettigede forhold under ejerskifteforsikringen."

Klagernes advokat har i brev af 27/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Ad pkt. i rette indklagede

Under henvisning til opfordring A korrigerer klager indklagede fra Frida Forsikring Agentur A/S til Domus Forsikring A/S.

Henset til, at enhver henvendelse om forsikringen hos Domus Forsikring A/S skal ske direkte til FRIDA Forsikring Agentur A/S har denne ændring ingen betydning for klagesagen i Ankenævnet.

Ad pkt. ii indledning

Indklagede opfordrer klager til (B) at fremlægge dokumentation for, hvilke undersøgelser husforsikringen lod foretage forud for husforsikringens udbedring, samt hvori udbedring af rørskade med følgeskade bestod.

Det bemærkes for god ordens skyld, at husforsikringen indledningsvist havde mistanke om en rørskade, men at en sådan ikke kunne konstateres – dette fremgår tillige af sagsfremstillingen i klagen, hvori det anføres, at vurderingen af årsagen som værende et brud på vandrør i 2020 var forkert.

Klager har trods ovenstående indhentet dokumentation fra husforsikringen visende de undersøgelser, konklusioner og tiltag, som husforsikringen vurderede nødvendige, jf. **bilag 9**. I dokumentet, der er en oversigt over beskeder i sagen mellem husforsikringen, dennes samarbejdspartnere samt klager fremgår følgende, der efter klagers vurdering er relevant for sagen;

22/6/2020: [Skadeservice] har konstateret høje fugtmålinger i ejendommen, og fugten er trods brug af affugter og varmeplader ikke fordampet.

24/6/2020 [Skadeservice] oplyser, at affugtning ikke er mulig grundet materialerne. [Skadeservice] oplyser, at ophugning eller fugtspærre er løsningen.

06/7/2020 Ophugning og nyt gulv i værelse iværksættes og nyt tapet på væg

16/7/2020 Reparation færdigmeldes

30/11/2021 Klager orienterer husforsikringen om tilbagevendte fugtgener i væg

06/1/2022 Der igangsættes termografiundersøgelse af varmeanlæg, der viser, at varmeanlæg er tæt og trykprøve af brugsvand uden påvisning af trykfald, jf. **bilag 10**.

22/2/2022 Der iværksættes undersøgelse af kloakrør uden for og under gulve i huset af VVS Installatør ... Tv-inspektion viser ingen fejl eller utætheder på kloakrør, og husforsikringen konstaterer, at der ikke findes brud noget sted i huset.

23/3/2022 [Skadeservice] vurderer, at fugten skyldes restfugt fra tidligere skade og anbefaler demontering af tapet og lister på opfugtet væg og sanering efter behov, jf. omfangsrapport af 22. marts 2022, jf. **bilag 11**, hvilket igangsættes.

16/6/2022 [Skadeservice] stopper affugtning og konstaterer, at der er et hjørne, der ikke vil tørre op og foreslår, at trægulv i gang bliver demonteret, og at der hugges ned i beton for at undersøge nærmere.

11/8/2022 [Skadeservice] mistænker lækage

30/8/2022 Der laves 2 huller i gulvet i gangen for at tjekke, om der er nyt brud.

09/09/2022 [Skadeservice] konstaterer, at væg, der trækker fugt op, står på egen sokkel uden indlagt fugtbremse, og at gulvet ligeledes er støbt direkte på sand/ler uden fugt-

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

98868

bremse. [Skadeservice] oplyser, at der ikke kan findes lækage fra rør og vurderer, at fugten skyldes opstigende grundfugt.

Ad pkt. iii ulovlighedsdækning

Der er enighed mellem parterne om, at ulovlighedsdækningen ikke omfatter terrændækskonstruktioner som beskrevet i pkt. 20 i bilag 4. Ankenævnets vurdering skal derfor, som anført i klagen af 20. oktober 2022, omhandle spørgsmålet om, hvorvidt skaden kan omfattes af basisdækningen.

Ad pkt. iv retlig relevant skade

Indklagede gør overordnet gældende, at klager ikke har dokumenteret, at der foreligger en dækningsberettiget skade i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 4, litra A, B og C.

Indklagede anfører indledningsvist, at det forhold, at terrændækskonstruktionen ikke i alle henseender er udført håndværksmæssigt korrekt ikke indebærer, at der foreligger *'en manglende bygningsdel'*, der opfylder skadesbegrebet og henviser til AK97505 i bilag D.

Udførelsen af terrændækket uden kapilarbrydende lag og uden isolering har dokumenterbart resulteret i væsentlige fugtskader i ejendommen, hvilket er beskrevet og illustreret i bilag 8, hvori det ses, at terrændæk er meget fugtigt, og at beton i konstruktionen er direkte vådt;

Trods omfattende forsøg på udtørring, hvilket fremgår af bilag 9 og skimmelsanering er der fortsat fugtproblemer i ejendommen, jf., bilag 8, s.1;

...

Allerede fordi der er indtrådt følgeskader i form af fugtskade og skimmelskader, der trods udtørring i 1 ½ måned fortsat ikke er forsvundet og dermed har et usædvanligt omfang, har klager dokumenteret, at der foreligger et dækningsberettiget forhold.

Sammenhængen mellem det manglende kapilarbrydende lag og isolering samt de indtrådte følgeskader er tillige skrevet i bilag 7, hvori [ingeniørfirma] har noteret, at *'der er nærliggende risiko for skader set fra et bygningsfysisk forhold, idet betonlagets overfladetemperatur er/vil være lavere end forventet – grundet manglende isolering, hvorved der ved normal brug af boligen vil være risiko for kondensdannelse af rumluften på betonens overside med yderligere risiko for fugt- og skimmelproblemer.'*, jf. bilag 7. Den yderligere risiko for fugt- og skimmelproblemer illustrerer derved, at der allerede er problemer med fugt og skimmel i ejendommen.

Med ovenstående er det dokumenteret, at der er indtrådt fugt- og skimmelskader i ejendommen som følge af det manglende kapilarbrydende lag og den manglende isolering, og at skaderne har en sådan karakter og omfang, at de er omfattet af basisdækningen.

Indklagede anfører endvidere, at sælger af ejendommen ikke havde registreret *'fugt-, råd-, eller svampeangreb i gulvkonstruktioner, se herved tilstandsrapporten, side 16, pos. 6.1 og 6.2 (bilag 5)'*. I tilstandsrapportens pos. 3.2 oplyser sælger imidlertid, at der har været *'Fugtpletter i værelse v/gavl efter udvidelse af værelse bag et skab. Det er vasket ned og herefter polyfilla plet forseglet'*.

Klager er tillige blevet informeret om, at der er sket udskiftning af gulv i dette værelse, og at der ikke er sket udskiftning af gulv i andre rum i ejendommen. Det må som følge af oplysningerne lægges til grund, at sælger af ejendommen tillige havde problemer med fugt, hvorfor de fugtforårsagende problematikker var til stede på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen.

Indklagede anfører ydermere, at det er udokumenteret, hvordan vandskaden er udbedret, herunder om den er udbedret håndværksmæssigt korrekt, samt om denne er den egentlige årsag til det konstaterede. Allerede fordi der ikke kunne konstateres en vandskade i ejendommen, er dette synspunkt irrelevant.

Problemerne med fugt og skimmel er trods langvarige forsøg på udtørring af ejendommen fortsat til stede, og husforsikringen konstaterer, at det er den manglende fugtbremse, der er årsagen her til.

Dertil har klager via de tekniske rapporter dokumenteret, at der er en byggeteknisk sammenhæng mellem de konstaterede forhold i terrændækket og de indtrådte følgeskader. Herefter gælder der ifølge forsikringsretlige principper en omvendt bevisbyrde, hvorefter indklagede skal dokumentere, at årsagen til fugtproblemerne skyldes andre forhold end de konstaterede i terrændækket. Denne bevisbyrde ses ikke at være løftet, hvorfor nævnet må lægge til grund, at de i ejendommen konstaterede forhold, som vurderet af [ingeniørfirma] samt husforsikringens taksator, skyldes den forkerte opbygning af terrændækket.

Indklagede anfører afslutningsvis, at policeforbeholdet ligeledes er årsag til, at der ikke er dækning for de anmeldte forhold. Anmærkningen i tilstandsrapporten omhandler fjedrende gulve i bl.a. stuer og har fået en anmærkning K1'er, hvorfor forholdet ikke giver modtager af tilstandsrapporten (klager) indtryk af, at forholdet er alvorligt og kan resultere i et så omfattende forbehold, at den samlede terrændækskonstruktionen er undtaget dækning. Allerede af den årsag er det meddelte forbehold ugyldigt i sin helhed.

Dernæst gøres det gældende, at forbeholdets ordlyd er for generelt beskrevet og udspringer af anmærkningen i tilstandsrapporten, hvorfor det er i strid med § 1, nr. 1 i bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v, jf. også ANF 94.609. Som følge af ovenstående er det min opfattelse, at det af ejerskifteforsikringsselskabet meddelte forbehold i policen må anses for ugyldigt i sin helhed, og at dette ikke kan resultere i manglende forsikringsdækning for de anmeldte skader.

Ad v. Udgift til advokatbistand samt udgift til byggeteknisk rådgiver

Det skal præciseres, at der kræves dækning af klagers udgifter til advokat og byggeteknisk rådgiver for perioden forinden sagens indbringelse for Ankenævnet.

Det fastholdes, at klager er berettiget til dækning af disse udgifter, der har været nødvendig for sagens behandling som følge af indklagedes uberettigede afslag."

Selskabets advokat har i brev af 17/2 2023 til nævnet bl.a. anført:

" • **Ulovlighedsdækning**

Det er noteret, at klagerne anerkender at denne sag ikke vedrører dækning under ulovlighedsdækningen.

Det er således noteret, at klagen verserende ved Ankenævnet for Forsikring alene vedrører, hvorvidt klagerne har sandsynliggjort, at der under basisdækningen forligger dokumentation for en dækningsberettiget skade pr. overtagelsesdagen.

• **Retlig relevant skade pr. overtagelsesdagen?**

Sælger af ejendommen havde ifølge tilstandsrapportens oplysninger boet i ejendommen i 25 år på salgstidspunktet, se herved tilstandsrapporten fremlagt som bilag 5, side 14, pos. 1.1.

Sælger af ejendommen havde i disse 25 år efter det oplyste ikke registreret fugt-, råd- eller svampeangreb i gulvkonstruktioner, se herved tilstandsrapporten, bilag 5, side 16, pos. 6.2 og 6.2.

Sælger havde herunder ikke kendskab til, at der havde været udført reparationer efter fugt-, råd- eller svampeangreb i gulvene.

Det forekommer derfor tendentiøst, når klagerne i det supplerende indlæg af 27. januar 2023, side 3, 2. sidste afsnit, anfører, at det må lægges til grund, at sælger af ejendommen tillige havde problemer med fugt i sin ejertid. Noget sådant kan ikke bevismæssigt lægges til grund.

Som hidtil er det udokumenteret, hvorledes selve vandskaden er udbedret, herunder om den er udbedret håndværksmæssigt korrekt også i relation til følgerne, og dermed om det ikke er vandskaden, der er den egentlige årsag til det konstaterede.

Når dette er sagt, må det imidlertid som hidtil konstateres, at indklagedes taksator, der besigtigede ejendommen efter anmeldelsen, jf. sagens bilag B, noterede sig, at det ved besigtigelsen ikke kunne konstateres væsentlig fugt i terrændækket. Der henvises til mail af 26. august 2020 fremlagt som sagens bilag 3.

Havde der været tale om en fejlkonstruktion, der medførte væsentlige fugtpåvirkninger med væsentlig skimmelvækst til følge, må det antages, at sådanne forhold ville være bragt for en dag langt tidligere, herunder i sælgers ejertid.

I den forbindelse er det som hidtil efter indklagedes opfattelse værd at notere sig, at indklagede ikke har kunnet konstatere væsentlige fugtpåvirkninger, henholdsvis væsentlig skimmelvækst

Det som kan konstateres på baggrund af de supplerende bilag fremlagt af klager er, at det af sagens bilag 9 fremgår, at ... fra [husforsikring] i forbindelse med vandskaden i februar måned 2022 havde kontakt til det lokale vandværk, der oplyste ... om, at der i området på ... var tale om høj grundvandsstand.

Erfaringsmæssigt ved man at grundvandsstanden i de seneste år i en række områder har været stigende også alt afhængig af nedbørsforhold.

Sådanne forhold, der eventuelt medfører skader på en bygningsdel flere år efter overtagelsesdagen, er ikke forhold der dækkes under en ejerskifteforsikring, når i øvrigt som i denne sag kan lægges til grund, at selve konstruktionen har bestået i adskillige år uden risiko for skade til følge.

Indklagede henviser i denne forbindelse til AK97224, der uploades som sagens **bilag G**, og hvor Ankenævnet for Forsikring, som det fremgår af kendelsen, side 11, blandt andet udtalte følgende:

'Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand. Klageren har ikke bevist, at terrændækket eller fugtsikringen konstruktionsmæssigt

adskiller sig væsentligt fra forholdene i andre tilsvarende ejendomme af den alder. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

...

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren først anmeldte forholdet mere end 3 år efter overtagelsen.

...

Nævnet bemærker, at ejerskifteforsikringen ikke dækker vandindtrængning som skyldes usædvanlige nedbørsmængder, når konstruktionen i øvrigt er opført i overensstemmelse med gængs byggeskik på udførelsestidspunktet. Nævnet henviser til kendelse 94977.'

Indklagede må også af denne grund fastholde, at klagerne ikke har løftet bevisbyrden, for at terrændækkets udførelse pr. overtagelsesdagen den 15. maj 2018 udgjorde en dækningsberettiget skade, herunder indebar nærliggende risiko for skade, herunder at der ikke er fremlagt dokumentation, for at der pr. overtagelsesdagen den 15. maj 2018 (eller for den sags skyld i dag) er tale om et massivt skimmelangreb, der havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Indklagede må således fastholdes, at klagerne ikke har ført bevis for en dækningsberettiget skade."

Klagernes advokat har i brev af 24/4 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Indklagede anfægter, at sælger af ejendommen skulle have haft problemer med fugt. Som anført i klagers indlæg af 27. januar 2023 fremgår det direkte af tilstandsrapportens pos. 3.2, at der har været '*Fugtpletter i værelse v/gavl efter udvidelse af værelse bag et skab. Det er vasket ned og herefter polyfilla plet forsejler.*' Ankenævnet må på baggrund af disse oplysninger lægge til grund, at der i sælgers ejertid tillige var udfordringer med fugt i ejendommen. Omfanget heraf er ikke i tilstrækkelig grad beskrevet i tilstandsrapporten

Indklagede henviser til, at der ikke har kunne konstateres væsentlig fugt i terrændækket og referer i den forbindelse til indklagedes taksators vurdering i sagen, jf. bilag 3. I bilag 3 fremgår det blot, at 'Vores taksator har noteret, at der ved besigtigelsen ikke er konstateres væsentlig fugt i terrændækket'. Det fremgår ikke heraf, hvorledes 'væsentlig fugt i terrændækket' skal forstås, om taksator konstaterede en fugt, som blev betragtet som uvæsentlig af taksator og slutteligt er det ikke omtalt, hvorledes der er foretaget fugtmålinger og hvad resultatet af disse har været. Allerede af denne årsag er taksators vurdering af fugten ikke egnet til at bidrage til vurderingen af, om der kunne konstateres fugt i terrændæk. I det omfang indklagede fastholder, at taksators vurdering skal have en relevans for sagens udfald og Ankenævnets vurdering, opfordres indklagede til (1) at fremlægge de foretagne fugtmålinger. Henset hertil må Ankenævnet ved sin vurdering tage udgangspunkt i følgende, jf. klagers indlæg af 27. januar 2023;

...

Indklagede gør i sit indlæg gældende, at det på baggrund af de supplerende bilag kan lægges til grund, at der er høj grundvandsstand, jf. bilag 9. I den forbindelse undlader indklagede meget belejligt at omtale beskeden af 22/06/2020 fra ..., [skadeservice] til husforsikringen (bilag 9, s. 11), hvori ... anfører følgende om opbygningen, der adskiller sig fra opbygningen i andre ejendomme;

'Hej ...

Jeg har tjekke de målere jeg har til at sidde på adressen og de siger stadig 100%. Tror vi skal til at overveje en anden metode da det ikke reagere som ventet. Som jeg også sagde har jeg ikke set denne opbygning før så det er svært at vide hvordan det reagere. Vil du se på det eller give mig et kald så vi kan komme videre. På forhånd tak.'

[Skadeservice] drøfter den korrekte udbedringsmetode med husforsikringen og anfører følgende i besked af 24/06/2020 herom;

'Hej ...

Jeg ville lige vende det med en kollega (... i ...) da materialet er lidt underligt. Han mener ikke det kan lade sig gøre at affugtet på dette grundet materialerne. Det er en underlig beton/sand blanding. Som jeg ikke har set før.

*Jeg har forsøgt men 2 forskellige metoder og det har ikke haft ønsket virkning. Som jeg også sagde til dig kunne det være et forsøg med varmemåtter da jeg har set det virke men desværre ikke her på denne. **Ophugning som jeg kan se du har sat lidt i gang er løsningen eller en fugt-spærre. (min fremhævning).'***

Vurderingen i ovenstående er samstemmende med vurderingen fra [ingeniørfirma], der efter foretagelse af destruktive indgreb har vurderet, at der mangler fugtspærre i konstruktionen, jf. bilag 8, s. 4;

...

En generel antagelse om høj grundvandsstand kan ikke tillægges nogen betydning i den konkrete sag, hvor klager har dokumenteret en atypisk og mangelfuld terrændækskonstruktion, der vurderes som værende årsagen til de i ejendommen konstaterede fugtproblemer.

Indklagede gør afslutningsvis gældende, at forhold, der eventuelt medfører skade på en bygningsdel flere år efter overtagelsesdagen ikke dækkes under en ejerskifteforsikring, når det lægges grund, at selve kontrakten har bestået i adskillige år uden risiko for skade til følge. Allerede fordi klager konstaterede fugtproblemer i ejendommen i april 2020 efter dennes overtagelse af ejendommen i maj 2018 er der ikke tale om en skade på en bygningsdel flere år efter overtagelsesdagen. Som følge heraf er henvisningen til kendelsen i bilag G irrelevant. Klager har med de i sagen fremlagte bilag, herunder særligt de byggetekniske vurderinger fra [ingeniørfirma], dokumenteret i en sådan grad, at årsagen til fugten var til stede ved klagers overtagelse af ejendommen, hvorfor Ankenævnet må lægge dette til grund. Det bemærkes i den forbindelse, at indklagede ikke har sandsynliggjort, at der skulle være anden sandsynlig skadesårsag, der først er indtruffet efter klagers overtagelse af ejendommen."

Selskabets advokat har i brev af 17/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Supplerende findes der dog anledning til at bemærke, at det ikke er korrekt som anført af klagerne, at tidligere ejer (sælger), der boede i ejendommen i 25 år, i sin ejertid konstaterede fugtrelaterede skader på ejendommens gulve.

Det fremgår af tilstandsrapporten fremlagt som bilag 5, side 16, position 6, at sælger svarede benægtende til, at denne i sin 25-årige ejertid havde kendskab til reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i gulve.

Den del af sælgeroplysningerne, som klager henviser til, er vedrørende position 3 'Yder- og inder-vægge/skillevægge', hvor sælger som svar på spørgsmål 3.2 oplyste, at sælger i sin ejertid havde konstateret fugtpletter i værelse ved gavl efter udvidelse af værelse bag et skab.

Forholdet blev løst ved at vaske forholdet ned og herefter polyfilla-pletforsegle.

Uden nærmere kendskab til forholdet er der formentlig tale om skab placeret ved ydervæg, hvor det er velkendt, at dette (i ældre ejendomme) kan afstedkomme mindre fugtpletter i tilknytning til kuldebroer, og der er ingen dokumentation for, at forholdet som nævnt i tilstandsrapportens side 5 ud for position 3.2 har nogen som helst sammenhæng med det forhold, som er genstand for klagen.

Med hensyn til den af indklagedes taksator foretagne fugtmåling er indklagede ikke i besiddelse af selve måleresultatet, men som oplyst i mailen af 26. august 2020 (bilag 3) noterede indklagedes taksator på baggrund af sin undersøgelse, at der ikke ved besigtigelsen kunne konstateres væsentlig fugt i terrændækket.

Terrændækkonstruktionen er udført i 1971, og det har formodningen for sig, at forholdet vedrørende opfugtning hvis det havde sin årsag i terrændækkonstruktionens udførelsesmetode ville have vist sig på et langt tidligere tidspunkt.

Som tidligere oplyst er der således et tidsmæssigt sammenfald mellem klagerens konstatering af det anmeldte forhold og vandskaden, idet klagerne først i forbindelse med vandskaden konstaterede de af sagen omhandlede forhold, hvilket som hidtil efter indklagedes opfattelse i sig selv skaber en formodning for, at det er andre forhold end terrændækkonstruktionens udførelse, der er årsag til det, som klagerne anker over.

Med disse bemærkninger kan indklagede henholde sig til det tidligere anførte."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 4/12 2017 fremgår bl.a.:

"7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner

...

K1 Gulve fjedrer ved personbelastning bl.a. i stuer

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

3.2

Har du kendskab til, at der er eller har været fugtpletter eller mug/skimmel på yder- eller inder-vægge/skillevægge?

Hvis ja, hvor og hvornår?

Fugtpletter i værelse v/gavl efter udvidelse af værelse bag et skab. Det er vasket ned og herefter polyfilla plet forseglet."

Af besked af 3/6 2020 fra skadeservice til husforsikringen fremgår bl.a.:

"Jeg har lagt et par billeder op af det hul jeg lavede igår som jeg har snakket med taksatoren om. Jeg har haft måleudstyr i og dette bliver ved med at vise 100%. Væggene falder ligeså stille men gulve er opbygget anderledes end først antaget. Derfor tænker jeg det ville være en god ide at få dig med ind over for at se om jeg skal fortsætte som jeg gør eller der skal en anden fremgangsmåde til for at komme dette fugt i gulv til livs."

Af besked af 22/6 2020 fra skadeservice til husforsikringen fremgår bl.a.:

"Jeg har tjekket de målere jeg har til at sidde på adressen og de siger stadig 100%. Tror vi skal til at overveje en anden metode da det ikke reagerer som ventet. Som jeg også sagde har jeg ikke set denne opbygning før så det er svært at vide hvordan det reagerer."

Af besked af 24/6 2020 fra husforsikringen til skadeservice fremgår bl.a.:

"Jeg har nu talt med husejer. Hun oplyser at [skadeservice] ikke kan affugte værelsegulvet. Er løsning så at hugge gulvet op og udstøbe nyt. Hun spørger også til affugtning i gang — er den afsluttet så håndværkere kan komme videre her. ... — jeg vil gerne i laver tilbud som ekstra arbejde med ophugn. værelsegulv og lev. udstøbning nyt."

Af besked af 24/6 2020 fra skadeservice til husforsikringen fremgår bl.a.:

"Jeg ville lige vende det med en kollega (... i ...) da materialet er lidt underligt. Han mener ikke det kan lade sig gøre at affugtet på dette grundet materialerne. Det er en underlig beton/sand blanding. Som jeg ikke har set før. Jeg har forsøgt men 2 forskellige metoder og det har ikke haft ønsket virkning. Som jeg også sagde til dig kunne det være et forsøg med varmemåtter da jeg har set det virke men desværre ikke her på denne."

Ophugning som jeg kan se du har sat lidt i gang er løsningen eller en fugtspærre."

Af besked af 22/2 2022 fra husforsikringen fremgår bl.a.:

"Der skulle være tale om at i har mistanke om restfugt i bryggersgulv. Alle install. er fundet ok iflg. dette skriv fra vvs install. ...:

Vi har nu undersøgt kloakrør uden for og under gulve i huset.

Kloak tv viser ingen fejl eller utætheder på kloakrør.

Desværre så er vi ved at løbe tør for muligheder for et brud på et skjult rør.

Vi har dog trykprøvning af vand stikledning tilbage men jeg har talt med ... vandværk og de oplyser at der i 2006 er trukket en ny ubrudt plast stik ledning ind så det er ikke sandsynligt at der skulle være brud på denne.

Vandværket kunne samtidig oplyse at netop i området på ..., står grundvandet højt og de har set i andre huse at dette fænomen kan skabe fugtproblemer i husene.

[Skadeservice] hvad er jeres opfattelse af der kan være tale om grundvand."

Ankenævnet for Forsikring

18.

98868

Af besked af 2/3 2022 fra husforsikringen til skadeservice fremgår bl.a.:

"Som vi lige har talt om pr. tlf. formodes huset at være ramt af grundfugt.
For at få et overblik, aftalte vi du kontakter husejer for at du kan tilse og måle i huset, med referencemålinger i huset, og herved skulle der kunne dannes indtryk af om der er tale om fugt fra tidl. skade, eller om det er grundfugt der kommer til udslag i huset."

Af omfangsrapport af 22/3 2022 fra skadeservice fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af skaden	
Skadesårsag	Måling for opstigende fugt i vægge.
Skadessted	Bryggers
Skadesomfang – hvad er berørt af skaden?	Vægge omkringliggende bryggers
Konstruktionsbestemmelse	
Beskrivelse af konstruktionsopbygningen der er berørt af skaden	... Bryggers: klinker Gang, værelse og køkken: Klikgulv.
...	
Anbefalet tiltag – konklusion på fugtmåling efter skade	
Demontering af div. bygningsdele	Demontering af tapet og lister på opfugtet vægge. Saneering efterbehov.
Påkrævede håndværkere	[Skadeservice] til affugtning og demontering. Maler til reetablering. Tømrer til påsættelse af fodlister.
Løsorehåndtering	Forventer ikke det bliver nødvendigt.
Evt.	Ud fra målinger på adressen tyder det på restfugt fra skaden i 2020. Der findes ingen fugt i vægge i resterende hus. Dette kan som beskrevet i afsluttende rapport fra tidligere skade stamme fra klinkegulv i entre der ikke blev op-hugget."

Af besked af 23/3 2022 fra husforsikringen fremgår bl.a.:

"Den medsendte rapport fra [skadeservice] konkluderer at der er tale om restfugt fra en tidligere skade. Derfor er ... VVS med på denne mail.

..., vil i sørge for de tiltag som beskrives i rapporten? Det drejer sig om maler og tømrer arbejde, hvor vægstykkerne lige skal affugtes en smule med paneler inden der reetableres. Venligst giv [skadeservice] besked når der er klar til affugtning."

Af besked af 16/6 2022 fra skadeservice fremgår bl.a.:

"Vi har stoppet affugtning — men der er et hjørne der ikke vil tørre op — tænker umiddelbart at der stadig er en lækage under gulvet, der bliver ved med at drille — foreslår at trægulv i gang bliver demonteret til genbrug og der hugges ned i beton for at undersøge nærmere"

Af besked af 11/8 2022 fra skadeservice fremgår bl.a.:

"Har været forbi adressen i dag og har kun stigende fugtværdier i skillevæggen mellem gang og bryggers — så tænker der forsat er en lækage"

Af besked af 9/9 2022 fra skadeservice fremgår bl.a.:

"Jeg var forbi først på ugen og kunne konstatere, at væg der trækker fugt op, står på sin egen sokkel uden der er indlagt fugtbremse — ligeledes er gulvet støbt direkte på sand/ler uden fugtbremse indlagt — Der kunne ikke findes lækage fra rør — så umiddelbart vil jeg sige der er tale om opstigende grundfugt"

Af notat af 28/6 2022 vedrørende terrændækskonstruktion fra et ingeniørfirma rekvireret af klagerne fremgår bl.a.:

"Baggrund

[Klagerne] har bedt Ingeniørfirmaet [ingeniørfirma] om en udtalelse vedr. opbygning af terrændækskonstruktion i ejendommen beliggende ...

Det er oplyst, at i forbindelse med udbedring af en opstået fugtskade i 2020 i bryggers, samt tilstødende værelse grundet et formentligt utæt vandrør, konstaterer husforsikringens fugttekniker, at betonlaget i terrændækket ikke kan udtørres. Ved destruktive indgreb konstateres det, at der ikke er isolering i gulvet i værelset tilstødende bryggerset.

På baggrund af ovenstående har ejendommens ejere fået udført 2 destruktive indgreb i terrændækket og efterfølgende bedt Ingeniørfirmaet ... beskrive opbygningen med hensyn til isolerings- evne og overholdelse af krav i dagældende bygningsreglement BR66.

Huset er fra 1971 og opført som et fritliggende enfamilies parcelhus. Der er udført tilbygning i 1978.

Destruktive indgreb er udført i den del af huset, der er opført i 1971.

...

Byggetilladelse er givet i år 1971, hvor Bygningsreglementet årgang 1966 har været gældende. BR 66 angiver, hvorledes fugt og varmeisolering skal udføres.

BR 66, Kap 8 – Varmeisolering

Pkt. 8.2.2 – Gulve, etageadskillelse og tage

Stk. 1 -gulve.. skal udføres således, at transmissionstallet *k* ikke overstiger følgende tal:

Gulvkonstruktioner direkte på terræn, nyttelast under 400 kg/m²: **0,4 W/Km²**

I dag er udtrykket transmissionskoefficient k erstattet af udtrykket U-værdi som W/m^2K . Transmissionskoefficient k er lig U-værdi.

Jf. oprindelig tegningsmateriale er konstruktionen opbygget således: – se bilag 1

- Gulvbelægning
- 4 cm armeret afretning
- 5 cm Rockwool pladebatts
- 10 cm klinkerbeton
- 8 cm beton, bl.1:4:7
- Plastfolie
- Sand, min. 20 cm

Undersøgelse og vurdering af konstruktion

Destruktive indgreb nr. 1 og 2:

Ved begge indgreb kan følgende opbygning konstateres:

- Gulvbelægning – trægulv
- 2-4 cm beton uden armering
- 10 cm blanding af beton og letklinker
- 8 cm beton
- Sand registeret op til 20 cm under beton

...

Konklusion

Det konstateres, at terrændækskonstruktionen ved de 2 udførte destruktive indgreb i den oprindelige bebyggelse fra 1971 – ikke er udført som angivet iht. oprindeligt tegningsmateriale, som er baggrund for byggetilladelsen. Der mangler bl.a. bygningsdelen – beskrevet som 5 cm Rockwool pladebatts.

Ved beregning af terrændækkets isoleringsevne ud fra fastlæggelse af konstruktionen ved de 2 udførte destruktive indgreb ses isoleringsevnen ikke at kunne opfylde de opstillede krav i BR66 vedr. varmeisolering, som var gældende bygningsreglement på opførelsestidspunktet.

Udeladelsen af de oprindeligt projekterede 5 cm pladebatts er den primære årsag til konstruktionen ikke opfylder dagældende mindste krav i BR 66 til varmeisolering."

Af udtalelse af 15/8 2022 fra ingeniørfirmaet rekvireret af klagerne fremgår bl.a.:

"Her følger min vurdering af forholdet, som jeres Advokat må vurdere rigtigheden af. Vi kan stå inde for det bygningsfysiske.

I lovgivningen på området i form af BEK nr. 13 af 12/01/2012 – Bekendtgørelse om dækningsområdet for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. jf. bilag 1, pkt. 2c fremgår det, at manglende bygningsdele kan være en skade.

Jeg mener den manglende bygningsdel (her – isolering i terrændækket) er at betragte som en skade jf. ovenstående.

Endvidere en skade i den forstand, at den manglende bygningsdel udgør en skade, der nedsætter bygningens værdi, i form af et energimærke, der ikke stemmer med virkeligheden, og som ned-

sætter husets værdi ved gensalg, samt komfortmæssig forringelse som fodkulde. Yderligere er der nærliggende risiko for skader set fra et bygningsfysisk forhold, idet betonlagets overfladetemperatur er / vil være lavere end forventet – grundet manglende isolering, hvorved der ved normal brug af boligen vil være risiko for kondensdannelse af rumluften på betonens overside med yderligere risiko for fugt- og skimmelproblemer.

For at undgå sådanne skader angiver Bygningsreglementer derfor mindstekrav til fugt- og varmeisolering – for dette tilfælde BR66.

Overfladetemperaturen på betondækket vil være afhængig af hvor meget beton / letklinker, der er i blandingen.

Som beskrevet i notatet opfyldes kravet ikke.

Endvidere er bekendtgørelsens bilag 1, pkt. 3 opfyldt, idet det ulovlige forhold forelå på opførelse- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til ejerskifteforsikringen.

Det generelle forbehold om terrændækket er ikke konkret begrundet / har udgangspunkt i tilstandsrapporten. Der er taget et – efter min opfattelse – et ugyldigt forbehold jf. policen af en større generel bygningsdel – terrændækket – som ikke er besigtiget ved tilstandsrapportering, grundet konstruktionen er skjult.

Der er tale om en skjult mangel.

Ejendommen er ringere, end hvad man må forvente af en ejendom af den pågældende alder og type. Terrændækket er ikke opført for, hvad der på opførelsestidspunktet betegnes som god byggeskik og ikke iht. gældende bygningsreglement BR 66 på opførelsestidspunktet.

Bygningen – herunder bygningsdelen er ikke i den stand, at I som købere må forvente henset til huset alder."

Af supplerende notat af 30/9 2022 fra ingeniørfirmaet rekvireret af klagerne fremgår bl.a.:

"Baggrund

Som tidligere oplyst har husforsikringen tidligere set på den langsgående opfugtede skillevej, hvilket pågældende har forsøgt udbedret med udtørring og skimmelsanering.

Man mente dengang at have fundet et tæret vandør, som årsag til skaden.

Efter skadesudbedring gik der dog kort tid før problemet opstod på ny.

Der blev foretaget tv-inspektion af kloak, trykprøvning af vand- og varmerør igen, som viste sig uden fejl.

Der blev igen forsøgt iværksat udtørring fra 3. maj til 16. juni – altså 1½ mdr.

Efterfølgende affugtningen afventede forholdet ca. 1 mdr., hvorefter husforsikringens fugttekniker kunne konstatere opfugtning igen.

Derfor iværksatte denne destruktivt indgreb i terrændækskonstruktionen ved siden af skillevejen.

Indgrebet er benævnt nr. 3 – *Se bilag 1 for oversigt.*

Husforsikringens fugtteknikker konstaterede der var tale om opstigende grundfugt.

Efterfølgende ovenstående er Ingeniørfirmaet [ingeniørfirma] bedt om en udtalelse af forholdet.

Bygningen herunder terrændæk, skillevæg, det udførte indgreb mv. er besigtiget d. 16. september 2022.

Der blev udført fugtmålinger på skillevæg, ydervægge og terrændæk i gang. Se bilag.

...

Terrændæk konstateres meget fugtigt.

...

Beton i konstruktionen er direkte vådt.

Besigtigelse af det destruktive indgreb nr. 3 konstaterer følgende opbygning af terrændækket:

Uarmeret betonlag

Letklinker beton

Betonlag

Ler

Der kan ikke konstateres fugtspærre af i form af plastik, tjærepap ol., hverken mellem ler / betonlag eller i skillevæggen, hvilket er direkte årsag til kapilarsugning op i skillevæggen.

Der er ikke udført nogen form for kapillarbrydende lag. Der er støbt direkte mod jord/ler.

Der er (heller) ikke ved dette indgreb isoleret korrekt iht. krav – se notat vedr. terrændækskonstruktion, dateret 28. juni 2020, idet lagtykkelsen på letklinker er den samme og der mangler 5 cm pladebatts.

Fugtmålingerne angivet på bilag 1, viser kraftig opfugtning i bunden af skillevæggen. Ligeledes er terrændækket opfugtet. Ydervægge er partielt opfugtet omkring entredør, samt ydervæg i værelse.

Konklusion

Skaden med fugtproblemerne (og tidligere skimmelangreb) op i skillevæggen (der er ikke udført indgreb i ydervæg) skyldes en direkte kapilarsugning.

Det konstateres, at terrændækskonstruktionen ved de i alt 3 udførte destruktive indgreb i den oprindelige bebyggelse fra 1971 – ikke er udført som angivet iht. oprindeligt tegningsmateriale, som er baggrund for byggetilladelsen og opfylder ikke væsentlige byggetekniske krav i BR66 mht. konstruktive bestemmelser, fugt- og varmeisolering.

Terrændækskonstruktionen opfylder ikke kravene i BR66, kap. 5, kap. 7 og kap. 8, på følgende områder:

Ved indgreb nr. 3 er der ikke udført kapillarbrydende lag.

Der er støbt direkte mod jord/ler, hvilket er i strid med kap. 5.

Der er endvidere under konstruktionens varmeisolering ikke anbragt et dampstandsende lag i nogen af de 3 indgreb, hvilket er i strid med kap. 5.

Ingen af de 3 indgreb opfylder dagældende mindste krav i BR 66, kap. 8 til varmeisolering. Se notat vedr. terrændækskonstruktion, dateret 28. juni 2020.

Udeladelsen af de oprindeligt projekterede 5 cm pladebatts er den primære årsag til konstruktionen ikke opfylder dagældende mindste krav i BR 66 til varmeisolering.

Terrændæk og skillevæg, partielt potentielt ydervæg (der er ikke udført indgreb) er ikke beskyttet mod fugtighed fra grunden, ligeledes ej heller for skillevæggens vedkomne er der anbragt et uigennemtrængeligt isoleringslag, hvilket er i strid med kap. 7.

Uagtet om BR66's bestemmelser ikke er overholdt er byggearbejdet ikke udført på en teknisk og håndværksmæssig forsvarlig måde.

Det er en utraditionel konstruktion, både terrændæk og skillevæg – som ikke fungerer som man kan forvente af terrændæk og skillevæg opført iht. BR66 og samtidig datidens byggeskik. Konstruktionen adskiller sig væsentligt fra tilsvarende byggerier fra den årgang / bygningstype.

Der er tale om en skade, som nedsætter værdi som brugbarhed ifht. tilsvarende intakte bygninger af samme alder i alm. god vedligeholdelsesstand.

Forholdet har været til stede ved overtagelse af ejendommen, idet der ikke er udført ombygning.

Der er en direkte skade som følge af arbejdet ikke udført på en teknisk og håndværksmæssig forsvarlig måde. Alle 3 destruktive indgreb konstaterer kritiske fejl i terrændæks-konstruktionen. Det er derfor overvejende sandsynligt, at den fejlbehæftede terrændækskonstruktion er gældende for den øvrige dele af huset fra 1971, hvorfor der er nærliggende risiko for skader."

Af police af 16/7 2019 fremgår bl.a.:

"For denne police gælder disse forbehold/klausuler

...

- Forsikringen dækker ikke følgeskader og årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de skader, der er beskrevet i tilstandsrapportens side 8-12 punkt 7 'Gulvkonstruktioner og gulve'. Når gulve fjedre eller gynger skyldes det ofte fejl/skader i de underliggende konstruktioner af gulvopbygningen. Det kan f.eks. være opklodsningen, strøerne, selve gulvbelægningen eller der kan være tale om konstruktionsfejl. Årsagerne kan være fugtrelateret, nedbrydning, råd, andre former for svampeangreb, herunder skimmelsvamp eller fejlkonstruktion. Det bør give anledning til udbedring, eller undersøgelse, af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå. Det betyder, at forsikringen ikke omfatter denne risiko."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

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

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

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævne-

værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1971/1972 og overtaget af klagerne den 15/5 2018. I 2020 anerkendte husforsikringen at dække en fugtskade i bryggers og tilstødende værelse som følge af et formentligt utæt vandrør. I forbindelse med skadesudbedringen konstaterede skadeservice, at gulvet i værelset var konstrueret på en sådan måde, at det ikke kunne udtørre, og at terrændækskonstruktionen ikke var opført som angivet i byggebeskrivelsen. Gulvet blev op-hugget og støbt på ny, hvilket husforsikringen dækkede.

Den 8/6 2020 anmeldte klagerne til ejerskifteforsikringen, at der var uoverensstemmelse mellem faktiske forhold i gulvet og byggebeskrivelsen. Selskabet afviste dækning. I november 2021 konstaterede klagerne igen fugt i ejendommen, hvilket de anmeldte til husforsikringen. Der kunne ikke konstateres rørbrud. Skadeservice vurderede, at der var restfugt fra vandskaden i 2020, hvorefter husforsikringen dækkede i henhold til omfangsrapport af 22/3 2022. Efter af-fugtning var der fortsat et hjørne, der ikke ville tørre. Skadeservice vurderede, at der var tale om opstigende grundfugt.

Klagerne kræver, at selskabet anerkender, at den fejltagte terrændækskonstruktion – der har resulteret i fugtskader og skimmelangreb – udgør et dækningsberettigende forhold. Klagerne kræver også, at selskabet dækker rimelige og nødvendige udgifter til advokat og teknisk bistand for perioden inden sagens indbringelse for nævnet. Klagerne har anført, at det med udtalelserne fra et ingeniørfirma er dokumenteret, at der er fugt- og skimmelskader i ejendommen som følge af det manglende kapilarbrydende lag og manglende isolering, og at skaderne har en sådan karakter og omfang, at de er omfattet af basisdækningen. Klagerne har anført, at policeforbeholdet er ugyldigt i sin helhed.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsesdagen var forhold ved terrændækket, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade, ligesom der ikke er fremlagt dokumentation for, at der på overtagelsesdagen var tale om et massivt skimmelangreb, der havde en intensitet og omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt. Selskabet har anført, at der er et tidsmæssigt sammenfald mellem klagernes konstatering af det anmeldte forhold og vandskaden, hvilket efter selskabets opfattelse i sig selv skaber en formodning for, at det er andre forhold end terrændækskonstruktionens udførelse, der er årsag til det, som klagerne klager over. Selskabet har anført, at klagerne i tilstandsrapporten er oplyst om, at der er gulve, der fjedrer ved personbelastning, og at dette har medført et policeforbehold, som er konkret begrundet. Selskabet har afvist at dække klagernes udgift til advokat og teknisk bistand.

Af udtalelse af 15/8 2022 fra et ingeniørfirma rekvireret af klagerne fremgår det, at "den manglende bygningsdel (her – isolering i terrændækket) er at betragte som en skade jf. ovenstående. Endvidere en skade i den forstand, at den manglende bygningsdel udgør en skade, der nedsætter bygningens værdi, i form af et energimærke, der ikke stemmer med virkeligheden, og som nedsætter husets værdi ved gensalg, samt komfortmæssig forringelse som fodkulde. Yderligere er der nærliggende risiko for skader set fra et bygningsfysisk forhold, idet betonlagets overfladetemperatur er/vil være lavere end forventet – grundet manglende isolering, hvorved der ved normal brug af boligen vil være risiko for kondensdannelse af rumluften på betonens overside

med yderligere risiko for fugt og skimmelproblemer", og at " Der er tale om en skjult mangel. Ejendommen er ringere, end hvad man må forvente af en ejendom af den pågældende alder og type. Terrændækket er ikke opført for, hvad der på opførelsestidspunktet betegnes som god byggeskik og ikke iht. gældende bygningsreglement BR 66 på opførelsestidspunktet. Bygningen – herunder bygningsdelen er ikke i den stand, at I som købere må forvente henset til huset alder".

Det fremgår af besked af 9/9 2022 fra skadeservice til husforsikringen, at man "kunne konstatere, at væg der trækker fugt op, står på sin egen sokkel uden der er indlagt fugtbremse – ligeledes er gulvet støbt direkte på sand/ler uden fugtbremse indlagt – Der kunne ikke findes lækage fra rør – så umiddelbart vil jeg sige der er tale om opstigende grundfugt".

Af supplerende notat af 30/9 2022 fra ingeniørfirmaet rekvireret af klagerne fremgår det, at "Fugtmålingerne angivet på bilag 1, viser kraftig opfugtning i bunden af skillevæggen. Ligeledes er terrændækket opfugtet. Ydervægge er partielt opfugtet omkring entredør, samt ydervæg i værelse", og at "Skaden med fugtproblemerne (og tidligere skimmelangreb) op i skillevæggen (der er ikke udført indgreb i ydervæg) skyldes en direkte kapilarsugning. Det konstateres, at terrændækskonstruktionen ved de i alt 3 udførte destruktive indgreb i den oprindelige bebyggelse fra 1971 – ikke er udført som angivet iht. oprindeligt tegningsmateriale, som er baggrund for byggetilladelsen og opfylder ikke væsentlige byggetekniske krav i BR66 mht. konstruktive bestemmelser, fugt- og varmeisolering. Terrændækskonstruktionen opfylder ikke kravene i BR66, kap. 5, kap. 7 og kap. 8, på følgende områder: Ved indgreb nr. 3 er der ikke udført kapilarbrydende lag. Der er støbt direkte mod jord/ler, hvilket er i strid med kap. 5. Der er endvidere under konstruktionens varmeisolering ikke anbragt et dampstandsende lag i nogen af de 3 indgreb, hvilket er i strid med kap. 5. Ingen af de 3 indgreb opfylder dagældende mindste krav i BR 66, kap. 8 til varmeisolering. ... Udeladelsen af de oprindeligt projekterede 5 cm pladebatts er den primære årsag til konstruktionen ikke opfylder dagældende mindste krav i BR 66 til varmeisolering. Terrændæk og skillevæg, partielt potentielt ydervæg (der er ikke udført indgreb) er ikke beskyttet mod fugtighed fra grunden, ligeledes ej heller for skillevæggenes vedkomne er der

anbragt et uigennemtrængeligt isoleringslag, hvilket er i strid med kap. 7. Uagtet om BR66's bestemmelser ikke er overholdt er byggearbejdet ikke udført på en teknisk og håndværksmæssig forsvarlig måde. Det er en utraditionel konstruktion, både terrændæk og skillevæg – som ikke fungerer som man kan forvente af terrændæk og skillevæg opført iht. BR66 og samtidig datidens byggeskik. Konstruktionen adskiller sig væsentligt fra tilsvarende byggerier fra den årgang /bygningstype. Der er tale om en skade, som nedsætter værdi som brugbarhed ifht. tilsvarende intakte bygninger af samme alder i alm. god vedligeholdelsesstand. Forholdet har været til stede ved overtagelse af ejendommen, idet der ikke er udført ombygning. Der er en direkte skade som følge af arbejdet ikke udført på en teknisk og håndværksmæssig forsvarlig måde. Alle 3 destruktive indgreb konstaterer kritiske fejl i terrændækskonstruktionen. Det er derfor overvejende sandsynligt, at den fejlbehæftede terrændækskonstruktion er gældende for den øvrige dele af huset fra 1971, hvorfor der er nærliggende risiko for skader".

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

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved terrændækskonstruktionen og heraf afledte fugtforhold, 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 ejendommen er opført i 1971/1972, hvor der ikke var samme krav til fugt- og vandstandsende foranstaltninger som i dag.

Nævnet har også lagt vægt på, at opstigende grundfugt i et vist omfang kan forekomme i terrændækskonstruktioner af den pågældende alder som følge af, at fugtsikringen ikke er helt effektiv.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke er konstateret skadelig opfugtning af gulve eller vægge, og det er ikke sandsynliggjort, at der er nærliggende risiko for sådan skade henset til konstruktionens alder.

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det efter praksis i ankenævnet en betingelse for dækning, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigende skadeårsag eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende skadeårsag til den konstaterede skimmelsvamp, hvorfor forekomsten heraf ikke kan dækkes som en følgeskade.

Nævnet finder, 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 bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Skimmelforekomsten udgør derfor ikke i sig selv en dækningsberettigende skade.

Ankenævnet for Forsikring

29.

98868

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelsvamp i et omfang, der har påvirket brugbarheden af beboelsesrummene i nævneværdigt omfang, og at der ikke ved målinger er konstateret påvirkning af indeklimaet i beboelsen på grund af skimmelsvamp.

Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdet, er bemærker nævnet, at der med begrebet "ejendommens værdi" i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt. Nævnet henviser til sagerne 96166, 95647 og 93332.

Nævnet bemærker, at der er enighed mellem parterne om, at forholdet ikke er dækket under ejerskifteforsikringens udvidede dækning.

Henset til sagens udfald finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagernes udgifter til advokat- og teknisk bistand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke ved advokatens bistand og de fremlagte tekniske notater er påvist dækningsberettigende forhold.

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.

Ankenævnet *for* Forsikring

30.

98868



Svend Bjerg Hansen