

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 24. maj 2023 blev i sag nr. 99231:

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 :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 11/1 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

...

Vi ønsker at denne sag bliver prioriteret som en hastesag, da skaden skal udbedres snarest. På forhånd mange tak.

Opstigende grundfugt i børneværelser, som viser sig tidligere at have været garage. Byggesagkyndig vurderer at der er tale om en konstruktionsfejl i betongulvet, og deraf den opstigende grundfugt som går ind i omkringliggende vægge. Der er intet nævnt i tilstandsrapporten om fugt i værelserne.

[Barn 2] indlægges med vejtrækningsbesvær tre gange i vinterperioden 2021/2022 og vi fornemmer kort tid efter en fugtig lugt på [barnets] værelse. Det reagerer vi på ved at anmelde skaden, i første omgang til vores husforsikring 3/12-2021. Gennem husforsikringen opstartes en ny sag, hvor der er rørskade i bryggers. Husforsikringen vil ikke gå videre med sagen, før de kan bekræfte at rørskade ikke har sammenhæng til skade i børneværelser. Da denne sag med rørskade er afsluttet, anmelder vi skaden på børneværelserne til ejerskifteforsikringen den 23/8-2022.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Medhold i at skaden bør dækkes af ejerskifteforsikringen pga. væsentligt forringet indeklima og konstruktionsfejl (bygningsfejl) som ikke er benævnt i tilstandsrapport ej heller fugt er nævnt.

Vi gør opmærksom på at vi har bedt forsikringsselskabet melde tilbage om en aftale vedr. dokumentation ved påbegyndelse af udbedring af skade. Vi er opmærksomme på det kan forringe vores sag, men det er nødvendigt."

Selskabet har i brev af 20/2 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen opført i 1969 beliggende på ... med overtagelsesdato den 1. november 2018.

I forbindelse med handlen var der oprindeligt tegnet en 10-årig udvidet ejerskifteforsikring hos Qudos Insurance A/S, som efterfølgende gik konkurs. Der var herefter af klager den 21. juni 2019 tegnet en restperiodeforsikring hos Domus Forsikring v/Frida Forsikring Agentur A/S med vilkårene RE100. Policen og vilkårene for forsikringen er vedlagt denne besvarelse som bilag A.

Tilstandsrapporten udarbejdet den 18. juli 2018 fremlægges som bilag (bilag B).

Den 23. august 2022 anmeldte klager følgende:

Fugt i betongulv og omkringliggende indervægge på børneværelser. Vi understreger at der IKKE er nævnt noget om fugt i tilstandsrapporten.

Den 5. september 2022 fremsendte klager en plantegning inkl. beskrivelse af, hvor det anmeldte forhold var placeret (bilag C). Hertil vedlagde klager salgsopstillingen (bilag D) samt en rapport fra [klagerens rådgiver] fra den 2. august 2022 (bilag E).

Hertil fremsendte klager også en afvisning fra sin husforsikring vedr. opstigende grundfugt (bilag F) og et tilbud på udbedringen fra sin håndværker (bilag G).

Ekstern rådgiver OBH Ingeniørservice besigtigede herefter ejendommen den 21. september 2022 og rapporten fra OBH fremlægges som bilag H.

Herefter fremsendte klager en supplerende udtalelse fra [klagerens rådgiver] (bilag I).

Den 25. november 2022 vendte vi tilbage og afviste det anmeldte forhold bl.a. pga. der ikke var konstateret skader, som følge af den anmeldte opstigende grundfugt (bilag J), hvorefter klager den 27. november 2022 fremsendte en indsigelse til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling (bilag K).

Den 19. december 2022 fastholdt afdelingen afvisningen af det anmeldte forhold (bilag L).

Fridas opfattelse af sagen

1. Opstigende grundfugt

1.1 Basisdækningen

Vi skal bemærke, at det fremgår af vilkårenes pkt. 4A, at forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er op-

stået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Hertil fremgår af vilkårenes punkt 4B, at forsikringen dækker 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, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

[Klagerens rådgiver] har i forbindelse med besigtigelsen målt fugt i gammel sokkel i værelse og i indervægge i to værelser og køkken. Klagers rådgiver vurderer årsagen til den konstaterede fugt at være følgende:

Det vurderes, at det er grundfugt der trænger op igennem gl. betongulv, tidligere garagegulv, som er årsagen til fugt i vægge og gulve. Der er tydelig lugt og der ses begyndende vækst under det gulv, der er opbrudt.

OBH har i deres rapport vurderet følgende årsager til det anmeldte forhold:

Det er vores vurdering at skadesårsagen skal findes i opstigende grundfugt, idet terrændækket ikke

yder en tilstrækkelig hindring heraf. Opstigende grundfugt vil da forskydes mod tilstødende konstruktioner herunder skillevægge med opfugtning af disse til følge. Efter samme princip, forskydes fugt til gulvkonstruktionen markeret med grøn strøgulv hvor der sker en fordampning til hulrummet under gulvbelægningen. Skaden er således en konsekvens af et fejlkonstrueret terrændæk som ikke er fugtteknisk forsvarlig.

Vi skal bemærke, at fælles for rapporten fra [klagerens rådgiver] samt OBH-Ingeniørservice er, at der ikke er konstateret nogen former for skader, som følge af det anmeldte forhold.

Der er således ikke siden etableringen af ejendommen i 1969 og værelserne i 1973 i 50 år ikke sket rådskader eller andre alvorlige skader, som følge af det anmeldte forhold.

Hertil skal vi bemærke, at den omstændighed, at der kan forekomme opstigende grundfugt i en ejendom opført i 1969/73 ikke er usædvanligt for tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion.

Vi fastholder derfor, at den omstændighed, at der forekommer opstigende grundfugt i den del af ejendommen, som i 1973 er inddraget til beboelse og som først er anmeldt til forsikringen næsten 4 år efter overtagelsen, ikke på overtagelsestidspunktet udgjorde nærliggende risiko for skade og derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

1.2 Den udvidede dækning

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 21A:

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

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser). Vi skal bemærke, at da det anmeldte forhold vedrører terrændækskonstruktioner herunder kapillarbrydende lag, hører forholdet ind under undtagelserne i pkt. 21A og er derfor ikke dækket af den udvidede dækning.

2. Skimmelsvamp

[Klagerens rådgiver] anfører bl.a. i deres rapport, at der 'ses begyndende vækst under det gulv der er opbrudt'.

Vi går i den forbindelse ud fra, at der menes begyndende skimmelvækst.

Jf. praksis hos Ankenævnet for Forsikring er det bl.a. en betingelse for dækning af skimmelsvamp over en ejerskifteforsikring, at der er tale om massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet har en intensitet og et omfang, som nedsætter værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Hertil er der også en betingelse, at den registrerede skimmelvækst påvirker indeklimaet i beboelsesrummene. Nærmere omkring denne praksis kan læses i kendelserne 96.040 (bilag M) samt 95747 (bilag N).

Efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper har forsikringstageren bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Der forekommer ikke dokumentation på, om skimlen har betydning for indeklimaet samt klagers helbred.

Da klager ikke har dokumenteret, om den begyndende vækst under gulvet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, fastholder vi, at denne del af det anmeldte forhold heller ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Ankenævnspraksis

I kendelsen 95971 (bilag O) havde klageren i en ejendom opført i 1977 oplevet problemer med opstigende grundfugt i terrændækskonstruktionen samt dertilhørende skimmelsvampevækst under gulvene.

Nævnet lagde blandt andet vægt på, at opstigende grundfugt i et vist omfang kan forekomme i terrændækskonstruktioner af den pågældende alder og fandt samtidigt heller ikke, at den konstaterede skimmelsvamp udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Hertil havde ankenævnet i kendelsen 92783 (bilag P) også vurderet, at den omstændighed, at der var tale om fugt og skimmel under gulve i en ejendom opført fra 1973-1976 ikke var et forhold,

som var dækningsberettiget over den tegnede ejerskifteforsikring. Således havde nævnet bl.a. lagt vægt på, at 'opstigende grundfugt i et vist omfang vil forekomme i terrændækskonstruktioner af den pågældende alder'.

Det er vores opfattelse, at begge kendelser er sammenlignelige med problemstillingen i denne verserende sag ved nævnet.

Vi fastholder vores afvisning

Vi fastholder, at klager ikke har dokumenteret, at de anmeldte forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hertil fastholder vi, at forholdet ikke er muligt at få dækket over den udvidede dækning, da det hører ind under undtagelserne i vilkårenes pkt. 21A.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klageren har i mail af 17/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har i sin tid tegnet en udvidet dækning på 10 år ved Frida forsikring i den tro, at vi var dækket så godt som muligt, hvis der skulle være skader som ikke blev opdaget ved tilstandsrapportens udarbejdelse. Nu viser det sig at forsikringen vi har tegnet ved Frida forsikring, ikke er til nogen hjælp ved denne skade/byggetekniske fejl som foruden at være fugtteknisk uansvarlig også er sundhedsmæssigt uforsvarligt at anvende som beboelse, og som kræver omfattende udbedringsarbejde.

Frida forsikring har i deres afslag bl.a. lagt vægt på at vi først har anmeldt skaden knap 4 år efter overtagelsen. Dette undrer os, da vi netop har tegnet en udvidet forsikring for en 10årig periode, og har anmeldt skaden inden for perioden og straks som den blev opdaget. Desuden havde vi kun boet i huset i 3 år, da skaden første gang blev anmeldt til vores husforsikring ved [andet selskab].

I forsikringspolice fra Frida forsikring skrives der følgende om basisdækningen, som vi antager vi også er dækket af selvom vi har tegnet den udvidede dækning:

'4. Hvilke skader dækker forsikringen:

A ... Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens... udarbejdelse... og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.'

Der står intet nævnt i tilstandsrapporten, selvom skaden har været til stede under udarbejdelsen af denne, og vi derfor har handlet i god tro.

'B ... fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygnings-skade forstås eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes... brugbarhed nævneværdigt.... Manglende bygningsdele kan være en skade.'

I perioden september 2021-januar 2022 blev [barn 2] indlagt med vejtræningsbesvær (se bilag 'Indlæggelsesdokumentation'). Da vi opdagede lugten af fugt, flyttede vi hende derfor permanent ud af eget værelse, ligesom vi også flyttede [barn 1] ud af eget værelse, da værelserne lå i samme område af huset. Begge vores børn har derfor været flyttet ud af eget værelse siden december 2021, hvor skaden også blev anmeldt. Dette mener vi, taler sit tydelige sprog i forhold til at det nedsætter denne del af boligens brugbarhed nævneværdigt.

Fugtteknikeren fra [klagerens rådgiver] og taksator fra OBH er i deres rapporter enige i, at der er sket en byggeteknisk fejl dvs. manglende bygningsdele og deraf den opstigende grundfugt. Vi henviser til bilagene 'Udtalelse med beskrivelse af skaden og udbedringsmetode' fra [klagerens rådgiver] samt 'Bilag H' fra OBH. Grundet indlæggelsesforløbet fandt vi det ikke sundhedsmæssigt forsvarligt, at lade vores børn opholde sig i det usunde miljø der var tilstede i deres værelser. Dette understøttes i rapporten fra taksatoren fra OBH på følgende måde:

'Skaden er således en konsekvens af et fejlkonstrueret terrændæk som ikke er fugtteknisk forsvarlig.'

'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.'

I rapporten fra [klagerens rådgiver] fremgår det at der er tale om en byggeteknisk fejl, og der konstateres vækst og lugt. Det fremgår også af rapporten af flere omkringliggende vægges fugtniveau måles for højt og som den byggesagkyndige under besøget definerede som deciderede 'våde'. Ligeledes gives der forslag til udbedringsmetode, som er genetablering af gulvet.

Fugttekniker fra [klagerens rådgiver] vurderer i sin rapport følgende:

'Løsningen på problemet kan være at udgrave gulve, isolere og fugt sikre sokkel med silicone stave.'

- Vi har vedhæftet fotodokumentation (se bilagene 'Foto1', 'Foto2', 'Foto3', 'Foto4', 'Foto5', 'Foto6', 'Foto7') på de omtalte værelser af kraftig skimmelvækst på fodlister samt den byggetekniske fejl, som tydelig ses under påbegyndt udbedring.

'5. Hvilke forhold dækkes ikke:

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten... således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.'

Taksator fra OBH skriver i sin rapport følgende: 'Forholdet er ikke anført i TR. Skaden er ikke synlig uden destruktive indgreb'.

Dermed har vi som køber ikke haft mulighed for at kende forholdets reelle karakter ved overtagelsen.

Taksatoren fra OBH omtaler konsekvent forholdende som en skade (se bilag H), og modsiger dermed Frida forsikring, som i deres afslag skriver at der ikke var konstateret skader.

I rapporten skriver taksatoren bl.a. 'Skaden er således en konsekvens af et fejlkonstrueret terrændæk som ikke er fugtteknisk forsvarlig.'

Når taksator i sin rapport skriver at det ikke er fugtteknisk forsvarligt, forstås det som at der er risiko for udvikling til større skader samt påvirkning af boligens indeklima og dermed at brugbarheden nedsættes nævneværdigt.

Da situationen med de uanvendelige rum efterhånden blev helt uholdbar med to børn som manglede deres værelser, har vi nu påbegyndt udbedring af bygningsfejlen. Forud for denne udbedring har vi anmodet Frida forsikring om, hvilken dokumentation de måtte have brug for i forbindelse med dette arbejde. Frida forsikring har i skriftligt svar meddelt at dette ikke var nødvendigt, da de fastholder deres afslag (se bilag 'Mail')

Vi vil endvidere henvise til en sag der minder om vores, og hvor skadeanmelder fik medhold i sagen, men hvor en del af skaden allerede var omtalt i tilstandsrapporten (se bilag '84782' eller brug linket nedenfor).

...

'Fortolkning af forbehold Det gøres derfor gældende, at FRIDA Forsikrings fortolkning af forbeholdet i forsikringspolice er for bred. Da klausulen/forbeholdet vedrører den i tilstandsrapporten beskrevne skade, så kan forbeholdet alene angå de mindre skader, der var synlige på det øverste lag laminatgulv. Forbeholdet kan ikke efterfølgende udvides til at vedrøre den skjulte, faktiske og meget omfattende fugtskade, der er under det underliggende lamelparketgulv, og som skyldes fejlkonstrueret terrændæk. Det skal holdes for øje, at forbehold generelt skal fortolkes indskrænkende, og særlig i forbrugerbeskyttelsessager kan det ikke tillades at forbehold fortolkes udvidende

Nævnet udtaler: Efter sin gennemgang af sagen, herunder taksatorrapporten af den 3/6 2013, lægger nævnet til grund, at terrændækket under stuen er fejlkonstrueret, idet den etablerede fugtspærre er uegnet til betongulv og desuden forkert placeret, hvilket har bevirket, at 14. 84.782 fugt er trængt op gennem terrændækket og har beskadiget parketgulvet. Der er desuden konstateret vækst af skimmelsvamp i gulvkonstruktionen, der vil tiltage, såfremt terrændækket ikke opbygges og genetableres i henhold til gældende anvisninger.

Selskabet har i en klausul i forsikringspolice taget forbehold for skade, følger af skade og årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra en række forhold i tilstandsrapporten, herunder punkt 7.2. Nævnet bemærker, at der er et ikke uvæsentligt misforhold mellem oplysningerne i tilstandsrapporten og de reelle fugtskader, og spørgsmålet er herefter, om skaderne som følge af det fejlkonstruerede terrændæk er omfattet af forbeholdet i policeklausulen.

Selskabet har i klausulen taget forbehold for hovedparten af de forhold, der gav anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten, og klausulen er efter nævnets opfattelse af en sådan generel karakter, at den ikke er i overensstemmelse med dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til § 1 i bekendtgørelse om dækningsomfanget i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., hvorfor den ikke kan opretholdes som gyldig, og forbeholdet kan allerede derfor ikke udvides til at omfatte det fejlkonstruerede terrændæk. Nævnet finder herefter, at selskabet skal anerkende, at udbedringen af fugtskaderne i gulvet er omfattet af forsikringsdækningen. Der er ikke herved taget stilling til omfanget af udbedringsomkostningerne."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 18/7 2018 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af "fugt- og byggeteknisk gennemgang" af 2/8 2022 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

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

Ankenævnet for Forsikring

8.

99231

Det er af [klageren] oplyst, at børneværelser er bygget op i tidligere garage, nuværende ejer har boet i huset i 3,5 år, værelserne var lavet da de overtog huset, et

Barn som bruger det bagerste værelse har ofte været syg med vejrtrækningsproblemer og har i denne forbindelse været indlagt et par gange.

Ejer har nu påbegyndt fjernelse af gulv i værelse da de har en formodning om at der er fugt i gulvet.

...

Rørbrud

Der har tidligere i år været rørbrud på varmerør under gulv i baggang, det er rep. Og der måles ingen fugt gulv eller væg.

...

Gl. garage er omdannet til værelser i 1973, det ses på org. Tegninger at det værelse der er størst problemer i dd. Tidligere har været redskabsrum.

Observationer

der måles fugt i gl. sokkel i værelse og i indervægge i to værelser og køkken



Målinger

værelse 1.



Fugtmålinger

...

Målinger af fugtniveau:

0 - 50 = tørt

50 - 80 = normalt fugtniveau

80 - 90 = lettere opfugtet

90 - 110 = fugtigt

110 - 120 = forhøjet fugtniveau

120 - 140 = væsentligt forhøjet fugtniveau

> 150 = vådt

Der måles fugt i fodliste i værelse 2.

Målinger af træværk, indvendig:

Måling af træfugt måles indstiksmålere, bestående af to nåle, hvor man måler modstanden imellem de to nåle.

Målinger læses således:

8 - 12 % = normalt fugtniveau

12 - 16 % = let forhøjet fugtniveau

16 - 20 % = forhøjet fugtniveau

20 - 25 % = meget forhøjet fugtniveau

> 25 % = kraftigt forhøjet fugtniveau



Vurderinger

Det vurderes at det er grundfugt der trænger op igennem gl. betongulv, tidligere garagegulv" som er årsagen til fugt i vægge og gulve. der er tydelig lugt og der ses begyndende vækst under det gulv der er opbrudt

...

Konklusion

Der står ikke nævnt i tilstandsrapporten at der er fugt i indv. Vægge. Det vurderes at det er et problem som har været siden garage blev ombygget til værelser i 1973. Løsningen på problemet kan være at udgrave gulve, isolere og fugt sikre sokkel med silicone stave."

Af selskabets taksatorrapport af 2/9 2022 udfærdiget af selskabets eksterne samarbejdspartner

OBH A/S fremgår bl.a.:

"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse ... : Anmeldelsen omhandler opfugtning af gulvkonstruktionen markeret med rød samt skillevæggen markeret med blå på plantegningen herunder.

Hvilken bygningsdel samt alder: Den omhandlende gulvkonstruktion er opført i 1973 Garagen er ombygget til beboelse.

...

4. Årsag til skade

Det er vores vurdering at skadesårsagen skal findes i opstigende grundfugt, idet terrændækket ikke yder en tilstrækkelig hindring heraf. Opstigende grundfugt vil da forskydes mod tilstødende konstruktioner herunder skillevægge med opfugtning af disse til følge. Efter samme princip, for-

skydes fugt til gulvkonstruktionen markeret med grøn strøgulv hvor der sker en fordampning til hulrummet under gulvbelægningen. Skaden er således en konsekvens af et fejlkonstrueret terrændæk som ikke er fugtteknisk forsvarlig.

5. Beskrivelse af skadesomfang

Skadesomfanget kan ikke bestemmes på baggrund af nærværende undersøgelse, hvorfor vi anbefaler yderligere undersøgelse af terrændækket.

6. Beskrivelse af skadeudgift Skadeudbedring bestemmes på baggrund af yderligere undersøgelse.

7. Afgørelse (førstehåndsvurdering) Det er vores vurdering at skaden også var til stede forinden overtagelsestidspunktet.

8. Vurdering af regres (førstehåndsvurdering) Forholdet er ikke anført i TR. Skaden er ikke synlig uden destruktive indgreb.

9. Supplerende oplysninger

Plantegning af bygning: ...

10. Aftale med kunden

Hvad er der aftalt med kunden: Der er ikke truffet nogen aftaler med kunden."

Af udateret udtalelse fra klagerens rådgiver fremgår bl.a.:

"Fugt i gulve.

Da der blev lavet værelser i tidligere garage, af tidligere ejer, har man ikke sikkert opstigende grundfugt fra gl. cementgulv, dette giver nu problemer med lugt og skimmelvækst. Der er tre værelser på række, i det bagerste værelse er gulvet sænket og det er i dette rum at der er det største problem, det ses tydeligt på sokkel ind imod det midterste værelse, at der er fugtudtrækning og at det der give problemer med lugt og vækst. løsningen på problemerne er at fjerne gulve, både træ og beton, derefter udlægges membran, isolering, beton og trægulv. ligeledes bør sokkel sikres imod opstigende grundfugt."

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, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt 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.

...

21. Udvidede dækning

...

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser)."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1969 med en garage, der er ombygget til værelser i 1973 – den 1/11 2018. Selskabet har oplyst, at klageren den 23/8 2022 anmeldte "fugt i betongulv og omkringliggende indervægge på børneværelser". Klageren kræver, at selskabet dækker skaden.

Klageren har anført, at der er et væsentlig forringet indeklima og en konstruktionsfejl, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at "fugtteknikerens fra [klagerens rådgiver] og taksator fra OBH er i deres rapporter enige i, at der er sket en byggeteknisk fejl dvs. manglende bygningsdele og deraf den opstigende grundfugt". Klageren har henvist til, at det fremgår af rapporten fra OBH, at "skaden er således en konsekvens af et fejlkonstrueret terrændæk som ikke er fugtteknisk forsvarlig". Det fremgår af rapporten fra klagerens rådgiver, at fugtniveauet i flere omkringliggende vægge er målt til at være for højt. Klageren har anført, at den byggesagkyndige under besøget sagde, at de var decideret våde. Fugtteknikerens fra klagerens rådgiver

Ankenævnet for Forsikring

12.

99231

vurderer, at løsningen på problemet kan være at "udgrave gulve, isolere og fugt sikre sokkel med silicone stave". Klageren har oplyst, at udbedringen af rummene er påbegyndt, da situationen med de uanvendelige rum var uholdbar. Klageren har anført, at "forud for denne udbedring har vi anmodet Frida forsikring om, hvilken dokumentation de måtte have brug for i forbindelse med dette arbejde. Frida forsikring har i skriftligt svar meddelt at dette ikke var nødvendigt, da de fastholder deres afslag".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand samt at det ikke er muligt at få forholdet dækket over den udvidede dækning, da det hører ind under undtagelserne i vilkårenes punkt 21A.

Det fremgår bl.a. af selskabets taksatorrapport, der er udfærdiget af selskabets samarbejdspartner OBH A/S: "5. Beskrivelse af skadesomfang: Skadesomfanget kan ikke bestemmes på baggrund af nærværende undersøgelse, hvorfor vi anbefaler yderligere undersøgelse af terrændækket. 6. Beskrivelse af skadeudgift: Skadeudbedring bestemmes på baggrund af yderligere undersøgelse. 7. Afgørelse (førstehåndsvurdering): Det er vores vurdering at skaden også var til stede forinden overtagelsestidspunktet."

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

Opstigende grundfugt

Basisdækning

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var fugtforhold ved gulvkonstruktionen – herunder terrændækket – eller indervægge i værelserne, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/11 2018, efter det oplyste anmeldte forholdet til husforsikringsselskabet den 3/12 2021 – og herefter til selskabet den 23/8 2022 – og at der ikke er konstateret skader på andre bygningsdele som følge af opstigende grundfugt.

Nævnet har også lagt vægt på, at der i ejendomme af den pågældende alder kan forekomme opstigende grundfugt i terrændæk og indervægge som følge af, at fugtsikringen ikke er helt effektiv.

Udvidet dækning

Hvad angår forsikringens udvidede dækning fremgår det af forsikringsbetingelsernes punkt 21A, at den udvidede ejerskifteforsikring undtager "forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser)". Nævnet har derfor ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist dækning i henhold til den udvidede dækning.

Skimmelsvamp

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til fast 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.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at skimmelforekomsten er en følgeskade til en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen.

Spørgsmålet er herefter, hvorvidt der på overtagelsestidspunktet var 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.

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at oplysningerne om klagerens ene barns vejtrækningsbesvær og de fremlagte fotografier ikke udgør tilstrækkeligt bevis for en nedsættelse af brugbarheden af beboelsesrummene, og at der ikke ved sagkyndig rapport eller lignende er fremlagt dokumentation for omfanget af skimmelsvamp i beboelsesrummene.

Nævnet bemærker, at klageren har stillet sig i en bevismæssig vanskelig situation ved at udbedre de anmeldte forhold.

Henset til klagerens oplysninger om, at forholdene er udbedrede, finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at foretage de yderligere undersøgelser, som anbefales i taksatorrapporten.

Nævnet finder det kritisabelt, at selskabet ikke har bekostet og foretaget disse undersøgelser af egen drift. Dette kan imidlertid ikke føre til andet resultat.

Ankenævnet *for* Forsikring

15.

99231

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand