

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 13. december 2023 blev i sag nr. 99627:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 5/4 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Problem med terrænfald og indtrængende fugt i ydervæggene.

Skaderne er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten idet de kun er karakteriseret til K1, men burde være K3.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Udbedret skaderne"

Selskabet har i brev af 2/5 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Der klages over, at Privatsikring har afvist at dække fugtskader i ydervæggene på den forsikrede ejendom.

Sagsforløb

Klageren har tegnet ejerskifteforsikring i Privatsikring med betingelser NYF-B. Police og forsikringsbetingelser vedlægges som bilag 1.

Klageren overtog ejendommen den 10. maj 2018 og tegnede med ikrafttræden samme dag ejerskifteforsikring hos os.

Ankenævnet for Forsikring

2.

99627

Forsikringen er tegnet for en 5-årig periode og udløber derfor den 10. maj 2023. Endvidere er forsikringen tegnet med en selvrisiko på 5.100 kr.

Til grund for tegningen af forsikringen ligger en tilstandsrapport udarbejdet den 25. januar 2018. Kopi af tilstandsrapporten vedlægges som bilag 2.

Den 31. januar 2023, dvs. mere end 4 år og 8 måneder efter overtagelsen af ejendommen, modtager vi en anmeldelse fra klageren.

Ved anmeldelsen oplyser klageren blandt andet, at hun siden overtagelsen har døjet med vand i alle vinduer, hele pytter i bunden af hvert vindue, det halvår hvor det er koldt udenfor og at vinduerne er ved at rådne, selvom hun dagligt lugter ud og tørrer af. Hun har desuden observeret mug m.m. og måske skimmelsvamp på karme, vægge og lofter. Derudover har hun konstateret, at der løber vand ind af ovenlysvinduer og ned af loftet.

Vedhæftet anmeldelsen er kopi af købsaftale samt en række billeder.

Købsaftale vedlægges som bilag 3. Billeder er vedlagt af klageren.

Vi rekvirerer en taksator, som besigtiger ejendommen den 7. februar 2023. På baggrund af besigtigelsen skriver taksator den 9. februar 2023 til klageren, at vi ikke kan tilbyde dækning af de anmeldte forhold, idet der ikke er tale om forhold, som udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand. Kopi af afgørelsen vedlægges som bilag 4.

Den 23. marts 2023 sender klageren en redegørelse fra sin rådgiver, ... , vedrørende utætheder ved tagvinduer, fejlkonstrueret skotrende og problemer med terrænfald og indtrængende fugt i ydervægge. Redegørelsen er vedlagt af klageren.

Redegørelsen gennemgås af vores taksator, som den 27. marts 2023 skriver til klageren at Privatsikring gerne vil tilbyde at lade en tømrer demontere tagplader og tagvinduer for at tjekke for eventuelle utætheder.

Dækning til udbedring af skader som følge af for højt terræn afvises med henvisning til, at der i policen er indsat en individuel klausul for blandt andet ydervægge.

Klageren er utilfreds med vores afvisning på dækning vedrørende de fugtskadede ydervægge, som fastholdes af vores klageansvarlige den 3. april 2023.

Kopi af den klageansvarliges brev vedlægges til orientering som bilag 5.

Sagen er herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Bygningen

Der er tale om et typerækkehus opført i 1979.

Policen

Særlige betingelser

Individuel klausul

Ydervægge

Ydervægge er en vigtig del af ejendommens værn mod vind og vejr, samt fugt indefra. Det er derfor vigtigt, at ydervægge er intakte. Når der er skade eller fejl på ydervægge, er der risiko for skader på andre bygningsdele. Det kan være skader på bl.a. isolering, bagmure, træskeletbagmure, eller indvendige beklædninger, afhængigt af, hvordan ydervægge er konstrueret. På baggrund af tilstandsrapportens pkt. A2.1, der omhandler ydervægge, dækkes ikke følgende skader: skade på murværk samt fugtindtrængning med følgeskader i bagmur og hulumisolering, bygning A, som følge af defekte fuger og skadede mursten, - fugtindtrængning med følgeskader i murværk, gulvkonstruktioner og gulve, bygning A, som følge af utilstrækkelig sokkelhøjde, hvor terræn/belægning ligger for højt.

Forsikringsbetingelserne

5. Hvad dækker forsikringen?

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

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

6. Hvad dækker forsikringen ikke?

6.1. Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Tilstandsrapporten

Af tilstandsrapporten fremgår følgende af betydning for sagen:

A Beboelse

A. Primære bygningsdele

...

2. Ydervægge

2.1. Facade/gavle

K1 Der er områder med porøse og udfaldne fuger samt skadede sten i murværket ved sokkel.

Note: Skaderne skyldes formentlig overfladevand fra terrasse, der ligger over murstenshøjde.

...

4. Fundament/sokler

4.1. Udvendt terrænfald

K1 Der er terrænfald ind mod sokkel mod nordøst facaden.

Note: Den øgede fugtbelastning på bygningen kan på sigt medføre følgeskader på murværk.

Vores vurdering

Klageren ønsker dækning for problemer med terrænfald og indtrængende fugt i ydervæggene på den forsikrede ejendom. Til støtte herfor henviser klageren til, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Efter modtagelsen af ankenævnsklagen har vi gennemgået sagen på ny, men har ikke fundet anledning til at ændre vores afgørelse.

Klageren har mere end 4 år og 8 måneder efter overtagelsen af ejendommen anmeldt problemer med terrænfald og indtrængende fugt i ydervæggene mod nordøst og nordvest.

Den bygningssagkyndige har om ydervægge i tilstandsrapporten på ejendommen under punkt 2.1 anmærket, at 'der er områder med porøse og udfaldne fuger samt skadede sten i murværket med sokkel'. Forholdet har fået karakteren K1. I noten til forholdet har den bygningssagkyndige oplyst, at 'skaderne skyldes formentlig overfladevand fra terrasse, der ligger over murstenshøjde'.

Om udvendigt terrænfald har den bygningssagkyndige under punkt 4.1. anmærket 'der er terrænfald ind mod sokkel mod nordøst facaden'. I noten til forholdet har den bygningssagkyndige oplyst 'den øgede fugtbelastning på bygningen kan på sigt medføre følgeskader på murværk'.

Det er ikke alene karakteren, der angiver om et forhold er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Der skal ved denne vurdering også tages hensyn til, hvorledes forholdet i øvrigt er beskrevet, herunder de noter, som den bygningssagkyndige måtte have anført ved beskrivelsen.

Endvidere er det ikke ualmindeligt, at et forhold med lav karakter i tilstandsrapporten, vil ændre karakter, hvis forholdet over en årrække ikke udbedres.

Ud fra de foreliggende oplysninger må det lægges til grund, at klageren ikke har foretaget udbedring af det beskrevne forhold i de mere end 4 år og 8 måneder, som er gået siden klageren overtog ejendommen.

Det bemærkes, at der i tilstandsrapporten under 'OBS Punkter' tillige er anført, at der ved overgangen mellem ydervægge og fundament vil kunne opstå mørkfarvning som følge af kuldebroer (koldt område). Især bag møbler og skabe, som hindrer fri luftpassage, kan der vise sig opfugtede områder på bagvæggen.

Forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten således at klageren har kunnet tage forholdets reelle betydning i betragtning. I henhold til betingelserne, dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Idet forholdet er nævnt i rapporten, og ikke er klart forkert beskrevet, kan vi ikke tilbyde dækning over forsikringen.

Hertil kommer, at Privatsikring på baggrund af de konkrete anmærkninger i tilstandsrapporten har indsat en klausul i policen, hvorefter der er taget forbehold for skader på murværk samt fugtindtrængning med følgeskader i bagmur og hulmursisolering som følge af defekte fuger og skadede mursten, ligesom der er taget forbehold for fugtindtrængning med følgeskader i murværk, gulvkonstruktioner og gulve som følge af utilstrækkelig sokkelhøjde, hvor terræn/belægning ligger for højt.

Det er Privatsikrings klare opfattelse, at klageren ved anmærkningerne, noterne til disse samt forbeholdet i policen er gjort tilstrækkelig opmærksom på den risiko, som også afspejler sig i det forhold som nu har vist sig her mere end 5 år og 2 måneder efter den bygningssagkyndiges besigtigelse af ejendommen og mere end 4 år og 8 måneder efter klagerens overtagelse af ejendommen.

Af lignende ankenævnskendelser kan henvises til AK 91.493 og AK 94.199.

Under henvisning til det ovenfor anførte fastholder Privatsikring sin stillingtagen i sagen."

Klageren har i mail af til nævnet bl.a. anført:

"Vi må fastholde, at forsikringen skal dække forhold, som er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og det er pkt. 2.1 i tilstandsrapporten: 'K1. Der er områder med porøse og udfaldne fuger samt skadede sten i murværket ved sokkel. Note: Skaderne skyldes formentlig overfladevand fra terrasse, der ligger over murstenshøjde'.

Murværket ligger op til 3 skifter under terrænniveau, hvilket giver både murværksskader og risiko for fugtopstigning. I tidligere tilstandsrapport er forholdet også anført med karakteren K3, hvilket er en skærpende omstændighed. Også pkt. 4.1 i tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet: 'K1. Der er terrænfald ind mod sokkel ved nordøst facaden. Note: Den øgede fugtbelastning kan på sigt medføre følgeskader på murværk'.

Ved nordøst facaden er der fald fra nabogrunden ind mod facaden, og også her ligger sokkeloverkanten 3 skifter under terræn med murskader og risiko for fugtopstigning til følge. Forholdet er ligeledes i tidligere tilstandsrapport anført med karakteren K3, hvilket er en skærpende omstændighed.

Der er skader på murværket udvendigt, og indvendigt var der på bagmuren skimmelvækst op til 20 cm over gulvet mod nordøst og nordvest den 16. marts 2023. Ejeren oplyste, at der har været problemer med dette siden efteråret 2018 og især i vinter- og våde perioder.

Der er efterfølgende i maj i år lavet destruktiv undersøgelse af fugtspærren i murværket, som viser, at fugtspærren er udført forkert, idet den har bagfald, så der kan stå op til 2 cm vand i bunden af hulmuren. Forholdet medfører, at isoleringen opfugtes forinden, og at der dermed dannes en kuldebro her."

Selskabet har i brev af 20/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget klagerens supplerende bemærkninger af 5. juni 2023. Bemærkningerne giver ikke anledning til at ændre vores vurdering af sagen.

Der er på baggrund af de konkrete anmærkninger i tilstandsrapporten indsat en klausul i klagerens forsikringspolice, hvorefter der er taget forbehold for skader af den nævnte karakter. Privatsikring fastholder herefter sin afvisning på dækning i sagen."

Ankenævnet for Forsikring

6.

99627

Til dette har klageren fremsendt mail af 17/7 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Jeg har derimod selv fået lavet en destruktiv undersøgelse i maj måned for at undersøge udførelsen af fugtspærren mellem sokkel og hulmur. Herved konstateredes, at fugtspærren er udført forkert, idet den ikke har fald udad men er bukket nedad mellem bagmur og formur, så der er et 2 cm dybt bassin mellem væggene, hvorved der kan stå vand her og opfugte hulmursisoleringen og samtidig giver en kuldebro. Altså er der tale om en skjult fejl.

Forholdet er forelagt Privatsikring, som har sendt 2 forskellige taksatorer ud, den seneste den 20. juni. Hans opgave var åbenbart at finde andre fejl ved hulmuren, og han lavede fugtmålinger alle vegne, selv om det ikke havde regnet i 4 uger. Endvidere hakkede han 1 m² af formuren ned for at finde andre fejl, og Privatsikring har endnu ikke udbedret dette. Privatsikring har heller ikke endnu ikke fremlagt nogen rapport.

Forsikringens handle måde og manglende professionalisme er ubegribelig. Til orientering vedlægges foto af fugtspærrens 2 cm dybe bagfald/ bassin."

Hertil har selskabet i brev af 4/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har noteret os klagerens supplerende bemærkninger af 17. juli og 4. august 2023.

Klagerens bemærkninger giver ikke anledning til at ændre vores vurdering af sagen, men giver dog anledning til følgende bemærkninger:

Den 23. maj 2023 kontakter klagerens rådgiver Privatsikring og oplyser, at de nu har lavet et destruktivt indgreb i murværket, og mener at fugtspærren ligger forkert i muren, og at det er dette forhold, der er skyld i fugtindtrængning/skimmel.

Samme dag sender klagerens rådgiver nogle fotos fra den destruktive undersøgelse, som viser, at der i hulmuren er et 2 cm dybt 'bassin' over fugtspærren og under isoleringen. Ifølge klagerens rådgiver, vil fugt der kommer gennem formuren ophobes forinden i isoleringen og blive led ud gennem nederste fuge over gulvniveau i ydermuren.

Vi har vores taksator ude for at tage et nærmere kig på murpappen mv. i murværket, og det vurderes, at det er nødvendigt med en nærmere vurdering ved en ekstern rådgiver, som besigtiger forholdet den 20. juni 2023.

Vi modtager ekstern rådgivers rapport den 7. juli 2023. kopi af rapporten vedlægges som bilag A.

I rapporten skriver rådgiver på side 2 under punkt 4 bl.a. følgende:

'Murværk i formure er overalt i berøring med terræn og flisebeklædninger i terræn er udført i tæt kontakt med facademurværket (se fig. 1, 3 og 11-13).'

Vi beder derfor rådgiver uddybe, om dette forhold har været en medvirkende årsag til den fugt/skimmel, som klageren oplever, og om det i givet fald vil hjælpe på fugtniveauet, såfremt man sænker terrænet/flisebelægningen og eventuelt lægger et omfangsdræn.

Den 26. juli 2023 svarer rådgiveren: *'Det forhold, at formure er i berøring med terræn og flisebelægninger i terræn er udført i tæt kontakt med facademurværket mener jeg ikke er en medvirkende årsag til den fugt/skimmel, som kunden oplever – udtalelsen begrundes med, at der er registreret et vist fugtindhold i den nederste del af både bagvægge og skillevægge og fugtindhold i skillevægge har intet at gøre med at facademurværket er i berøring med terræn mv.*

Den fugt/skimmel som kunden oplever, mener jeg kan henføres til kuldebro ved soklen (hvilket var sædvanlig byggeskik, da ejendommen blev opført), evt. kombineret med en vis form for opstigende fugt i bagvægge, da der ikke er etableret fugtspærre mellem sokkel og helvægselementer i ejendommen (hvilket ligeledes var sædvanlig byggeskik ikke at montere fugtspærre under helvægselementerne, da ejendommen blev opført). Det vil efter min vurdering ikke hjælpe på fugtniveauet, såfremt man evt. sænker terræn/flisebelægning og etablerer et omfangsdræn".

På baggrund af konklusionen i rapporten og de supplerende svar, skriver vi den 31. juli 2023 følgende til klageren:

Vi har modtaget vedhæftede rapport fra [ekstern rådgiver].

Som det fremgår af pkt. 6. Vurdering i rapporten, så konkluderer Keld [ekstern rådgiver], at det anmeldte forhold, ikke er en følge af den omtalte fugtspærre i hulmuren.

Derimod konkluderer [ekstern rådgiver] (i lighed med vores egen taksator), at forholdet er en følge af datidens almindelige byggeskik, hvor man bl.a. har monteret helvægselementer direkte på lecablokke samt at understøbningen er udført uden fugtspærre. Dette medfører at der periodevis, vil opstå kuldebro samt opstigende grundfugt i de omhandlende konstruktioner.

I forlængelse af ovenstående, gør vi ligeledes opmærksom på OBS-punktet i tilstandsrapporten, som netop oplyser omkring risikoen for ovenstående.

Som følge af rapportens konklusioner, sagen i sin helhed, visse dele af argumentationen i det første klagesvar samt ovenstående, så må vi fortsat fastholde at vi ikke kan tilbyde en dækning for det omhandlende forhold.

Se evt. vedhæftede kendelser fra Ankenævnet for forsikring, hvoraf det ligeledes fremgår at kuldebroer samt opstigende grundfugt, som er en følge af datidens almindelige byggeskik, ikke dækkes af ejerskifteforsikringen.

Privatsikring fastholder herefter sin stillingtagen i sagen, som kan forelægges nævnet på det foreliggende grundlag."

Af klagerens police fremgår bl.a.:

"Særlige betingelser:

Individuel klausul

Ydervægge

Ydervægge er en vigtig del af ejendommens værn mod vind og vejr, samt fugt indefra. Det er derfor vigtigt, at ydervægge er intakte. Når der er skade eller fejl på ydervægge, er der risiko for skade på andre bygningsdele.

Det kan være skader på bl.a. isolering, bagmure, træskeletbagmure, eller indvendige beklædninger, afhængigt af, hvordan ydervægge er konstrueret. På baggrund af tilstandsrapportens pkt. A2.1, der omhandler ydervægge, dækkes ikke følgende skader: skade på murværk samt fugtindtrængning med følgeskader i bagmur og hulmursisolering, bygning A, som følge af defekte fuger og skadede mursten, -fugtindtrængning med følgeskader i murværk, gulvkonstruktioner og gulve, bygning A, som følge af utilstrækkelig sokkelhøjde, hvor terræn/belægning ligger for højt."

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"A Beboelse

A. Primære bygningsdele

...

2. Ydervægge

2.1. Facade/gavle

K1 Der er områder med porøse og udfaldne fuger samt skadede sten i murværket ved sokkel.

Note: Skaderne skyldes formentlig overfladevand fra terrasse, der ligger over murstenshøjde.

...

4. Fundament/sokler

4.1. Udvendigt terrænfald

K1 Der er terrænfald ind mod sokkel mod nordøst facaden.

Note: Den øgede fugtbelastning på bygningen kan på sigt medføre følgeskader på murværk."

Af selskabets afgørelse af 7/2 2023 fremgår bl.a.:

"Min besigtigelse

Med Tramex fugtmåler kunne jeg ikke konstatere forhøjet fugt ved de mørke aftegninger og derfor vurdere jeg, at der ikke sker fugtgennemtrængningen udefra og ind. I hjørne af soveværelse ved fodpanel er der mørke fugtaftegninger, det samme med vinduet som går til gulv + enkelte steder ved muret vindueslysninger ud mod selve vindueskarmen. Der ses tegn på kondensaftegninger fra skrålyset i køkkenrummet. Udvendig er der mos/snavs i inddækninger rundt om skrålyset og i selve skotrenden. Hverken indvendig eller udvendig kunne jeg konstatere de enkelte bygningsdele afveg fra daværende byggemetode. Du oplyste at i sommermåneder var der ikke behov for daglige rutiner, med at tørre/fjerne fugt på de kolde overflader."

Af sagkyndig udtalelse af 17/3 2023 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"2. Opfugtning forneden i bagmur mod nordøst og nordvest:

Der er kraftig skimmeldannelse forneden på bagmurene mod nordøst og nordvest, og fodlisten har enkelte steder begyndende nedbrydning.

Udvendigt kunne det ses, at formuren er ført op til 20 cm under terræn de pågældende steder, og mod nordøst skråner terrænet ned mod bygningen. Formuren var fugtig under terræn, og op til 25 cm over terræn var der fugtudtræk og algebegrøning. Overalt bør murværket og soklen frilægges til min. 10 cm under sokkeloverkant og mod nordøst bør der ved soklen nedlægges drænrør, som føres til faskine min. 3 m fra bygningen. Endvidere bør det ved destruktiv undersøgelse afklares, om fugtspærren ved sokkeloversiden er placeret korrekt og er intakt.

Endelig bør hul og revne foroven i formur mod nordvest udbedres. I tilstandsrapporten er der under pkt. 2.1 og 4.1 anført en delvis beskrivelse af skaderne med karakteren K1, men de burde anføres korrekt og med karakteren K3, da der sker fugtophobning i hulmuren og fugtskader på både for- og bagmur. I tidligere tilstandsrapport fra 2003 er der da også i pkt. 1.1 med karakteren K3 anført: 'Terrænet mod nord skråner ind mod væggen og terrænoverfladen er over de nederste skifter' samt i pkt. 3.1 med karakteren K3: "De nederste rækker mursten mod nord er under terræn."

Af rapport af 7/7 2023 fra ekstern rådgiver indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"3. Modtagne oplysninger

Ejendommen er opført i 1979. Fugt og skimmel i den nederste del af bagvægge er meldt som en skade og husejers rådgiver mener forholdet skyldes 'lommedannelse' i fugtspærren ved soklen. Nogle mursten er udtaget i facaden mod vest og det er konstateret, at ombukket fugtspærre ved soklen i hulmuren er ført ca. 20 mm opad og ind i en liggefuge i formuren, hvorved den nævnte lommedannelse fremkommer i fugtspærren og husejers rådgiver mener derfor at skimmel og fugt i bagvægge skyldes periodevis fugt på fugtspærren ved soklen.

Foto som husejers rådgiver har taget i marts måned 2023 viser skimmelvækst i en bagvæg og skimmelvæksten ses i et niveau svarende til 30-40 cm over gulvet i den nederste del af bagvæggen, herunder ses der skimmelvækst i bagbeklædningen af et skabselement, der har stået op ad ydervæggen.

4. Besigtigelse

Indvendigt:

Visuelt bedømt ses der ikke skimmelvækst i bagvægge i boligen og der ses ikke tegn på fugtskader eller lignende, dog kan der i flere vindues observeres skimmel i mindre omfang på tætningslister mv. (se fig. 4-10). Skimmel på tætningslister i vinduer ses på trods af, at vinduerne er åbne / står på klem.

Ydervægge er målt til ca. 350 mm i dimension.

Bagvægge og skillevægge ser visuelt bedømt ud til at være vandskurede teglstensvægge, hvilket ikke er tilfældet, jf. beskrivelsen nedenfor i afsnittet udvendigt.

Udvendigt:

Murværk i formure er overalt i berøring med terræn og flisebelægninger i terræn er udført i tæt kontakt med facademurværket (se fig. 1, 3 og 11-13).

I facaden mod sydvest, hvor nogle mursten tidligere er udtaget i 2.-4. skifte ses det, at øverste del af soklen er af letklinkerblokke / lecablokke og overside lecablok er godt 1 skifte under gulvniveauet i boligen. Ombukket fugtspærre (asfaltpap) ses desuden i hulmuren, men fugtspærren er bukket opad og ført ind i 1. synlige liggefuge over flisebelægningen på terrassen, svarende til at fugtspærren er ført ca. 20 mm op ad bagside formur, således at "lommedannelse" fremkommer i fugtspærren i hulmuren (se fig. 13-18).

Nogle yderligere mursten blev udtaget i 2.-7. skifte i formuren mod sydøst i positionen, hvor mursten også tidligere er udtaget.

Det kan konstateres, at bagmuren er af letbeton og vurderes at være helvægselementer (og ikke vandskuret murværk, som udseende indvendigt giver indtryk af at være). Øverste del af soklen vurderes at være massive lecablokke og helvægselement er monteret på lecablokken og understøbning af elementet er udført uden fugtspærre mellem lecablok og underside helvægselement, hvilket var helt sædvanligt på tidspunktet, da ejendommen blev opført (se fig. 19-28).

...

6. Vurdering

På baggrund af de modtagne oplysninger og foretagne observationer vurderes fugtspærren i hulmuren ikke at være udført på korrekt vis i 'afslutningen' i 1. synlige liggefuge i facademurværket.

Det kan ikke betegnes som værende en korrekt måde at fugtspærren er udført på i hulmuren, hvor der fremkommer en lommedannelse i den udførte fugtspærre og der dermed opstår en mulighed for at der i perioder kan stå blankt vand på fugtspærren i hulmuren.

Den måde fugtspærren er udført på, vurderes dog ikke at være årsagen til, at der i visse perioder optræder fugt og skimmelvækst i den nederste del af bagvægge. Udtalelsen begrundes med et eller flere af følgende forhold i forening:

- 'Lommedannelsen' over soklen i den udførte ombukkede fugtspærre ligger under gulvniveau i boligen og dermed anses det ikke som sandsynligt, at evt. fugt på fugtspærren i hulmuren 'forplanter sig til bagvæggen', gennem ombukket fugtspærre / asfaltpap, der er ført op ad bagvæggen.
- Det er helt sædvanligt, at facademurværk i perioder bliver så opfugtet, at vand til tider 'pibler/løber' ned ad bagsiden af formuren i skillefladen mellem bagside mursten og forside isolering i hulmuren. Dermed være sagt, at den relative luftfugtighed i hulmuren i perioder kan blive høj, uden at dette medfører risiko for skade i form af fugt eller skimmelvækst i den nederste del af bagvægge.
- Sædvanligvis skal evt. fugt på fugtspærren ledes til det fri, men i det aktuelle tilfælde er der risiko for at fugt periodevis samles på fugtspærren, men forholdet vurderes ikke at være årsagen til at til tider kan registreres fugt og skimmel i bagvægge – 'opstuvning' af evt. fugt på den ombukkede fugtspærre i hulmuren vurderes at vil blive opsuget og ledt ud via murværket i formuren, idet overkant sokkel forekommer under gulvniveau og ombukket fugtspærre er ført ca. 200-250 mm op ad bagvæggen, i et niveau væsentligt højere end gulvniveauet inde i boligen.

Registreret fugt og skimmel (i kolde perioder) i den nederste del af bagvægge vurderes at opstå som følge af en (mindre) kuldebro i konstruktionen / bagvæggen i niveauet langs soklen, evt. kombineret med at der kan ske en vis form for opstigende grundfugt og/eller kapillarsugning mellem sokkel og underside helvægselementer.

Helvægselementer er monteret direkte på lecablokke og understøbning af elementerne er udført uden nogen form for fugtspærre mellem sokkel og underside helvægselementer, hvilket var en sædvanlig udførelsesmetode på tidspunktet, da ejendommen blev opført. Udførelsen medfører at der er en vis risiko for, at der kan forekomme opstigende grundfugt og/eller kapillarsugning af fugt mellem sokkel og underside helvægselementer.

Fugtmålingerne vurderes at bekræfte forholdet, da et vist fugtindhold er registreret langs gulve i såvel bagvægge som skillevægge. Et vist fugtindhold i den nederste del af skillevægge og bagvægge er registreret efter en længere periode med tørke og uden regn. Fugtindholdet i den nederste del af skillevægge og bagvægge vurderes at illustrere, at fordampning af evt. fugt i væggene er meget langsommelig, dels på grund af, at skillevægge er malet på begge sider og bagvægge er malet på den ene side og fugtspærre/asfaltpap er monteret på den anden side i den nederste zone af væggene.

Udførelsesmetoden vurderes ligeledes at medføre, at der i kolde perioder optræder en (mindre) kuldebro i den nederste del af bagvægge med risiko for kondensdannelser og skimmelvækst i den nederste del af bagvæggene til følge.

Forholdet vedr. kuldebro forstærkes/forværres, hvis møblelement som fx, lukkede reoler, skabe, senge eller lignende placeres op ad ydervæggene."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"5 Hvad dækker forsikringen?

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

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et rækkehus fra 1979, den 10/5 2018. Hun anmeldte den 31/1 2023, at det var problemer med terrænfald og indtrængende fugt i ydervægge.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at forholdene er beskrevet i tilstandsrapporten, og at selskabet på den baggrund har indsat en klausul i policen i forbindelse med tegningen af forsikringen. Selskabet har anført, at selskabet under sagens behandling i nævnet har indhentet en vurdering fra en ekstern rådgiver, som har vurderet, at fugtspærren i hulmuren ikke er udført korrekt, men at det er rådgiverens vurdering, at dette ikke er årsagen til det anmeldte forhold.

Klageren har anført, at forholdene beskrevet under pkt. 2.1 og 4.1. er forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og herunder at forholdene beskrevet i pkt. 2.1. alene er markeret med karakteren K1, mens de samme forhold i en tidligere tilstandsrapport er markeret med K3. Klageren har anført, at "Der er efterfølgende i maj i år lavet destruktiv undersøgelse af fugtspærren i murværket, som viser, at fugtspærren er udført forkert, idet den har bagfald, så der kan stå op til 2 cm vand i bunden af hulmuren. Forholdet medfører, at isoleringen opfugtes fornedet, og at der dermed dannes en kuldebro her".

Af klagerens police fremgår det, at "på baggrund af tilstandsrapportens pkt. A2.1, der omhandler ydervægge, dækkes ikke følgende skader: skade på murværk samt fugtindtrængning med følgeskader i bagmur og hulmursisolering, bygning A, som følge af defekte fuger og skadede mursten, -fugtindtrængning med følgeskader i murværk, gulvkonstruktioner og gulve, bygning A, som følge af utilstrækkelig sokkelhøjde, hvor terræn/belægning ligger for højt".

Af selskabets afgørelse af 7/2 2023 fremgår det, at "med Tramex fugtmåler kunne jeg ikke konstatere forhøjet fugt ved de mørke aftegninger og derfor vurdere jeg, at der ikke sker fugtgennemtrængningen udefra og ind. I hjørne af soveværelse ved fodpanel er der mørke fugtaftegninger, det samme med vinduet som går til gulv + enkelte steder ved muret vindueslysninger ud mod selve vindueskarmen. Der ses tegn på kondensaftegninger fra skrålyset i køkkenrummet. Udvendig er der mos/snavs i inddækninger rundt om skrålyset og i selve skotrenden. Hverken indvendig eller udvendig kunne jeg konstatere de enkelte bygningsdele afveg fra daværende byggemetode. Du oplyste at i sommermåneder var der ikke behov for daglige rutiner, med at tørre/fjerne fugt på de kolde overflader."

Af sagkyndig udtalelse af 17/3 2023 indhentet af klageren fremgår det, at "der er kraftig skimmeldannelse fornedet på bagmurene mod nordøst og nordvest, og fodlisten har enkelte steder begyndende nedbrydning. Udvendigt kunne det ses, at formuren er ført op til 20 cm under terræn de pågældende steder, og mod nordøst skråner terrænet ned mod bygningen. Formuren var fugtig under terræn, og op til 25 cm over terræn var der fugtudtræk og algebegroning.

Overalt bør murværket og soklen frilægges til min. 10 cm under sokkeloverkant og mod nordøst bør der ved soklen nedlægges drænrør, som føres til faskine min. 3 m fra bygningen. Endvidere bør det ved destruktiv undersøgelse afklares, om fugtspærren ved sokkeloversiden er placeret korrekt og er intakt. Endelig bør hul og revne foroven i formur mod nordvest udbedres. I tilstandsrapporten er der under pkt. 2.1 og 4.1 anført en delvis beskrivelse af skaderne med karakteren K1, men de burde anføres korrekt og med karakteren K3, da der sker fugtophobning i hulmuren og fugtskader på både for- og bagmur. I tidligere tilstandsrapport fra 2003 er der da også i pkt. 1.1 med karakteren K3 anført: 'Terrænet mod nord skråner ind mod væggen og terrænoverfladen er over de nederste skifter' samt i pkt. 3.1 med karakteren K3: 'De nederste rækker mursten mod nord er under terræn'.

Af rapport af 7/7 2023 fra ekstern rådgiver indhentet af selskabet fremgår det, at "på baggrund af de modtagne oplysninger og foretagne observationer vurderes fugtspærren i hulmuren ikke at være udført på korrekt vis i 'afslutningen' i 1. synlige liggefuge i facademurværket. ... Den måde fugtspærren er udført på, vurderes dog ikke at være årsagen til, at der i visse perioder optræder fugt og skimmelvækst i den nederste del af bagvægge. Udtalelsen begrundes med et eller flere af følgende forhold i forening: • 'Lommedannelsen' over soklen i den udførte ombukkede fugtspærre ligger under gulvniveau i boligen og dermed anses det ikke som sandsynligt, at evt. fugt på fugtspærren i hulmuren 'forplanter sig til bagvæggen', gennem ombukket fugtspærre / asfaltpap, der er ført op ad bagvæggen. • Det er helt sædvanligt, at facademurværk i perioder bliver så opfugtet, at vand til tider 'pibler/løber' ned ad bagsiden af formuren i skillefladen mellem bagside mursten og forside isolering i hulmuren. Dermed være sagt, at den relative luftfugtighed i hulmuren i perioder kan blive høj, uden at dette medfører risiko for skade i form af fugt eller skimmelvækst i den nederste del af bagvægge. • Sædvanligvis skal evt. fugt på fugtspærren ledes til det fri, men i det aktuelle tilfælde er der risiko for at fugt periodevis samles på fugtspærren, men forholdet vurderes ikke at være årsagen til at til tider kan registreres fugt og skimmel i bagvægge – 'opstuvning' af evt. fugt på den ombukkede fugtspærre i hulmuren vurderes at vil blive opsuget og ledt ud via murværket i formuren, idet overkant sokkel forekommer under gulvniveau og ombukket fugtspærre er ført ca. 200-250 mm op ad bagvæggen, i et

niveau væsentligt højere end gulvniveauet inde i boligen. Registreret fugt og skimmel (i kolde perioder) i den nederste del af bagvægge vurderes at opstå som følge af en (mindre) kuldebro i konstruktionen/bagvæggen i niveauet langs soklen, evt. kombineret med at der kan ske en vis form for opstigende grundfugt og/eller kapillarsugning mellem sokkel og underside helvægselementer. Helvægselementer er monteret direkte på lecablokke og understøbning af elementerne er udført uden nogen form for fugtspærre mellem sokkel og underside helvægselementer, hvilket var en sædvanlig udførelsesmetode på tidspunktet, da ejendommen blev opført. Udførelsen medfører at der er en vis risiko for, at der kan forekomme opstigende grundfugt og/eller kapillarsugning af fugt mellem sokkel og underside helvægselementer".

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

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 producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for hendes overtagelse af ejendommen var forhold vedrørende terrænfald, indtrængende fugt i ydermurene og fugtgener indvendigt ved ydervæggene, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til det anførte i tilstandsrapporten og indholdet af policeklausulen vedrørende ydervægge. Nævnet bemærker, at det – henset til indholdet af klausulen – ikke kan føre til andet resultat, at en tidligere tilstandsrapport fra 2003 indeholdt en alvorligere bedømmelse af forholdene vedrørende terrænfaldet, og det nordvendte murværks placering under terræn.

Ankenævnet for Forsikring

15.

99627

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det i tilstandsrapporten pkt. 2.1. med karakteren K1 er anført, at der var områder med porøse og udfaldne fuger samt skadede sten i murværket ved sokkel, og at det i punkt 4.1 med karakteren K1 er anført, at der var terrænfald ind mod sokkel mod nordøst facaden, og at den øgede fugtbelastning på bygningen kan på sigt medføre følgeskader på murværk.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet på baggrund af tilstandsrapporten indsatte ind klausul i policen, hvor det fremgår, at forsikringen ikke dækker "skade på murværk samt fugtindtrængning med følgeskader i bagmur og hulmursisolering, bygning A, som følge af defekte fuger og skadede mursten, -fugtindtrængning med følgeskader i murværk, gulvkonstruktioner og gulve, bygning A, som følge af utilstrækkelig sokkelhøjde, hvor terræn/belægning ligger for højt".

Nævnet har også lagt vægt på, at den eksterne rådgiver i rapport af 7/7 2023 har vurderet, at de anmeldte fugtgener ikke er en følge af den forkert udførte fugtspærre.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand