

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 27. september 2023 blev i sag nr. 99910:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring 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 31/5 2023 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Der henvises til vedhæftede 'Sagsfremstilling - 31. maj 2023'.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Ejerskifteforsikringsdækning af de konstaterede forhold."

Klagerens advokat har i brev af 31/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Idet jeg henviser til ovenstående, kan jeg oplyse, at jeg repræsenterer [klageren], som via FRIDA Forsikring Agentur A/S ('FRIDA') har tegnet ejerskifteforsikring for ejendommen beliggende på adressen ... ('Ejendommen').

Min klient overtog Ejendommen den 29. juni 2017 med tilstandsrapport dateret den 19. januar 2017, der vedlægges her som **bilag 1**. Som led i handlen og på baggrund af tilstandsrapporten tegnede min klient ejerskifteforsikring med udvidet dækning.

Den 8. januar 2022 konstaterede min klient i forbindelse med udskiftning af terrassedøren i stuen, at der lå blankt vand under stuegulvet og således på den 'forkerte' side af dampspærren. Billeder af skaden og plantegning med markering af skadens lokation vedlægges som **bilag 2**.

Henset til omstændighederne og skadens karakter kan det lægges til grund, at skaden var til stede på overdragelsestidspunktet i 2017 – det ændrer selvsagt ikke derpå, at min klient beklageligvis først opdagede skaden primo 2022. Det synspunkt bestyrkes af, at min klients husforsikring efter at have udført trykprøvning, der ikke påviste lækage, afviste at dække skaden og henviste til, at der var tale om en konstruktionsfejl ved gulvopbygningen og således en skade, der rettelig henhørte under og skulle anmeldes til ejerskifteforsikringen.

Følgelig anmeldte min klient forholdet til FRIDA.

Taksator fra FRIDA besigtigede Ejendommen den 25. februar 2022. Taksator konstaterede bl.a., at træets fugtighed måltes til 9-12 %, at der var lettere forhøjet fugt i terrændækket ved skydedøren og synlig fugt på indvendig side af sokkel samt på oversiden af dampspærren også ved skydedøren, at der var skimmelaftegninger på fodlister mod nord, og at årsagen til opfugtningen skyldtes manglende kuldebrosisolering mellem sokkel og terrændæk samt manglende isolering langs skydedøre.

FRIDA konstaterede herefter – uden at foretage borer af nogen form – at der ikke kunne ses tegn på længerevarende indtrængen af vand, og at forholdet derfor ikke var til stede på overdragelsestidspunktet. Desuden henviste FRIDA til Ejendommens alder, og at konstruktionsudfordringer derfor ville have vist sig ved nedbrydninger og rådskader i træværk.

På den baggrund afviste FRIDA forsikringsdækning, der vedlægges som **bilag 3**, hvilken afvisning FRIDA senere fastholdt over for undertegnede, jf. **bilag 4**.

Min klient rekvirerede en uvildig bygningskonstruktør fra ... til en besigtigelse af forholdene. [Klagerens bygningskonstruktør] konstaterede på baggrund af flere borer,

- i) at gulvet havde rejst sig i samlingerne i det meste af stuen,
- ii) at der var aftegninger fra vand på dampspærren ved terrassedøren og mindre fugt aftegninger i bunden af vægge,
- iii) at gulvet er en opstrøet konstruktion på et formodet uisolaret betondæk,
- iv) at det for at undgå fugt i den konkrete konstruktion er vigtigt, at der ikke er for meget isolering i gulvet, maksimalt 50 mm i den første meter og 75 mm i det resterende,
- v) at der efter en boreprøve vurderedes konkret at være minimum 100 mm isolering, og
- vi) at problemet med fugt/vand på oversiden af dampspærren formodentligt skyldes, at der netop er for meget isolering i konstruktionen.

På den baggrund er det [klagerens bygningskonstruktørs] vurdering, at gulv, strøer og isolering tages op, at der laves ny opstrøning og isoleres med et granulat som rockwool e.l. iht. angivne isoleringstykkelser, og at der lægges nyt gulv som eksisterende og monteres nye fodlister. Omkostningerne dertil anslås af [klagerens bygningskonstruktør] til kr. 55.000 ekskl. moms eller kr. 68.750 inkl. moms.

[Klagerens bygningskonstruktørs] vurdering blev fremsendt til FRIDA med bemærkning om, at det nu er helt åbenbart, at der er tale om en skade, og at skaden hidrører fra overdragelsestidspunktet. Se **bilag 5**.

Ankenævnet for Forsikring

3.

99910

FRIDA fastholdt afvisningen med henvisning til, at [klagerens bygningskonstruktørs] oplysninger ikke dokumenterede en skade eller nærliggende risiko herfor ved overtagelsen. Afvisningen vedlægges som **bilag 6**.

Min klient har desuden – og forinden [klagerens bygningskonstruktørs] vurdering – indhentet en ekstern tømrers vurdering, der påpegede, at der tillige formentligt kunne være udfordringer med soklen. [Klagerens bygningskonstruktør] har ikke i sin vurdering forholdt sig til soklen, hvorfor der formentligt både er problemer med selve konstruktionen, jf. [klagerens bygningskonstruktør], og soklen, jf. tømreren.

Afvisningerne fra FRIDA er påklaget til FRIDA's kvalitets- og klageafdeling, der fortsat fastholder afvisningen. Som **bilag 7** vedlægges e-mail fra kvalitets- og klageafdelingen af 2. maj 2023.

På baggrund af ovenstående er det såvel min klients som min opfattelse, at der er tale om en skade hidrørende fra overdragelsestidspunktet, og at skaden er dækningsberettiget. FRIDA har hverken forud for eller efter deres afvisning undersøgt isoleringsforholdene. Med henvisning til vurderingen fra [klagerens bygningskonstruktør], der konkret foretog en nærmere undersøgelse af forholdelse, kan det netop lægges til grund, at konstruktionen, herunder isoleringen, er fejlbehæftet.

Hermed påklages således afvisningen på ejerskifteforsikringsdækning fra FRIDA."

Selskabet har i brev af 5/7 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Frida Forsikring A/S har modtaget klagen fra vores risikobærer Domus Forsikring A/S. Vi svarer på klagen efter aftale med Domus Forsikring A/S, da vi administrerer deres bestand af ejerskifteforsikringer.

På vegne af Frida Forsikring A/S skal vi hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage.

Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen opført i 1976 beliggende på ... med overtagelsesdato den 29. juni 2017.

I forbindelse med handlen var der oprindeligt tegnet en 10-årig udvidet ejerskifteforsikring hos Qudos Insurance. På baggrund af konkurs hos Qudos, tegnede klager en restperiodeforsikring hos Domus Forsikring A/S. Policen og vilkårene for forsikringen er vedlagt denne besvarelse som **bilag A**.

Tilstandsrapporten udarbejdet den 19. januar 2017 har klager fremlagt som **bilag 1**. Klager anmeldte den 13. januar 2022 følgende:

Efter udskiftning af dør i stue, blev det muligt at kigge ned under gulvet, der er konstateret blank vand under stue gulv. Denne sag blev rapporteret til eget forsikrings selskab, der blev den afvist da de mente det var en konstruktions fejl og dette skulle meldes til ejerskifte forsikringen.

Taksator fra Frida Forsikring besigtigede efterfølgende det anmeldte forhold den 25. marts 2022. Taksatorens oplysninger om besigtigelsen fremlægges som **bilag B**.

På baggrund af oplysningerne fra taksatoren vendte vi den 31. marts 2022 tilbage og afviste dækning, af det anmeldte forhold (**bilag C**).

Klagers advokat vendte herefter den 5. april 2022 tilbage med en indsigelse over afgørelsen (**bilag D**), hvorefter skadeafdelingen den 22. april 2022 fastholdt afgørelsen, bl.a. pga. der ikke var sket skader som følge af det anmeldte forhold i 25 år. Klagers advokat fremsendte herefter den 17. august 2022 med endnu en klage, hvor der blev henvist til udtalelse fra bygningskonstruktør [klagerens bygningskonstruktør] fra den 16. august 2022 (**bilag E**).

Skadeafdelingen i Frida Forsikring fastholdt afgørelsen på ny den 28. oktober 2022 (**bilag F**).

Den 28. april 2022 fremsendte klagers advokat en indsigelse til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling (**bilag G**), hvorefter afdelingen den 2. maj 2023 fastholdt afvisningen (**bilag H**).

Fridas opfattelse af sagen

1. Fugt under gulvkonstruktion

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen den 25. marts 2022 bemærket følgende:

Der er udskiftet en skydedør hvorfor gulvet er åbnet op ned til terrændækket i et område ud for skydedøren. Gulvet i tilbygningen fra 1995 har gulvbrædder med 'vaskebrædteffekt' over hele gulvfladen. Der er målt en træfugtighed (Tramixmåler) på ca. 9-12 % hvilket må anses at være inden for normalt på denne årstid.

Der er ikke målt forhøjet fugt (Tramixmåler) i indervægge mod nord, øst og syd.

Der er målt forhøjet fugt i terrændækket ved skydedøren og der er synlig fugt på indvendig side af sokkel ved skydedøren samt på oversiden af dampspærren ved skydedøren.

Der er skimmelfaftegninger på fodlister mod nord men der kan ikke måles forhøjet fugt i træværket.

Jf. FT's oplysninger ved besigtigelsen er den synlige fugt på sokkel og overside af dampspærren synlig i vinterperioden og aftagende ved forår/sommer.

Det er min vurdering at Opfugtningen skyldes der ikke er udført kuldebro's isolering mellem sokkel og terrændækket samt manglende isolering langs skydedøren hvilket ikke var et krav i BR-S 85.

Dampspærren er ikke udført tæt hvilket ikke var et krav i BR-S 85.

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 opstået 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.

Ejendommen er opført i 1976, hvor der i 1995 er blevet etableret en tilbygning.

Ved besigtigelsen af taksatoren 4 ½ år efter overtagelsen og over 25 år efter etableringen af gulvkonstruktionen, er ikke tale om nogen former for skader ved selve gulvkonstruktionen.

Der er heller ikke målt unormal fugt i gulvet eller i vægge op til gulvet. Der er alene målt forhøjet fugt under gulvkonstruktionen i terrændækket, som ikke har givet anledning til skader.

Klagers rådgivers notat fra den 16. august 2022 beskriver ikke alvorlige skader ved gulvkonstruktionen, hvilket efter vores opfattelse harmonerer med taksatorens oplysninger om besigtigelsen.

Med hensyn til klagers advokats kommentarer vedr. soklen i sit høringsindlæg, har taksatoren i forbindelse med besigtigelsen ikke konstateret skader på soklen.

Vi finder samlet ikke, at de anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet, gav anledning til nærliggende risiko for skade, og vi fastholder derfor, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand 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.

I den forbindelse skal vi bemærke, at vi heller ikke finder, at det anmeldte forhold udgør en ulovlig bygningsindretning. Det anmeldte forhold er heller ikke dækket af den udvidede dækning af den grund.

Ankenævnspraksis

I kendelsen 92907 (**bilag I**) anmeldte klageren, at der ikke var noget kapillarbrydende lag under gulvene i en tilbygning fra 1983.

Nævnet lagde blandt andet vægt på, at konstruktionen af terrændækket i tilbygningen ikke i sig selv udgør en skade, og der er ikke påvist opfugtninger eller skimmelsvamp i et omfang, så forsikringens skadebegreb kunne anses for opfyldt.

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

2. Skimmelsvamp

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen konstateret skimmelfaftegninger på fodlister mod nord, hvor taksatoren dog ikke har målt forhøjet fugt i selve træværket.

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 J**).

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, at skimmelfaftegninger 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.

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 og i øvrigt heller ikke udgør en ulovlig bygningsindretning.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klagerens advokat har i brev af 25/7 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Idet det tidligere i klagesagsfremstillingen af 4. maj 2023 fastholdes fuldt ud, giver høringssvaret fra FRIDA anledning til følgende supplerende bemærkninger.

Ad sagsfremstillingen og de konstaterede forhold

Først og fremmest bemærkes det, at de konstaterede forhold, herunder de konstruktionsmæssige forhold, ophobning af blankt vand og den målte fugtdannelse, selvsagt ikke modsvarer, hvad min klient kunne forvente ved købet af Ejendommen. Min klient har derved ikke fået et retvisende billede af den ejendom, som man har købt, og har derfor ikke haft mulighed for at tage forholdenes reelle karakter, omfang og betydning i betragtning.

Problemet er netop, at der er konstateret ophobning af blank på 'den varme side' af dampspærren – det vil sige på den forkerte side – således at vandet ikke kan komme væk igen, samt at der ved undersøgelser og destruktive indgreb udført af [klagerens bygningskonstruktør] er konstateret konstruktionsmæssige fejl.

Den af FRIDA udsendte taksator udførte ingen borer eller lignende indgreb, idet denne alene foretog overfladiske undersøgelser og fugtmålinger. Taksators vurdering kan dermed ikke lægges til grund ved vurderingen af, hvorvidt der er konstruktionsmæssige fejl og/eller skader.

[Klagerens bygningskonstruktør] foretog derimod en boring, der påviste, at der er for meget isolering i konstruktionen, til trods for at det ved den konkrete konstruktion er afgørende for at undgå fugtdannelse, at der ikke lægges for tyk isolering. Følgelig er der tale om betydelige konstruktionsmæssige fejl.

Hertil – og væsentligt – kommer, at [klagerens bygningskonstruktør] tillige vurderede, at fugtdannelsen og vandophobningen formodentligt skyldes de konstaterede konstruktionsmæssige forhold beskrevet ovenfor.

På baggrund af ovenstående kan det lægges til grund, at der ikke er overensstemmelse mellem taksators vurdering og [klagerens bygningskonstruktørs] vurdering, at [klagerens bygningskonstruktør] – modsat taksator – faktisk foretog borer og tilstrækkelige undersøgelser til at kunne vurdere årsagen til fugtdannelsen og vandophobningen, samt at denne årsag netop vurderes at være fejl ved Ejendommens fysiske tilstand.

De konstaterede forhold bevirker blandt andet, i) at gulvet rejser sig mange millimeter i samlingerne, ii) at der er skimmelsvamp og nærliggende risiko for forekomst deraf, og iii) at gulvkonstruktionen, herunder de underliggende strøer, tager (yderligere) skade.

Ad begrebet bygningsskade

Det bestrides, at der ikke er tale om skader ved selve gulvkonstruktionen, og at der derfor – som gjort gældende af FRIDA – ikke er tale om bygningsskade i henhold til forsikringsvilkårene.

Hertil bemærkes det, at det følger af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., at ejerskifteforsikringstilbuddet skal indeholde dækningstilsagn for fejl ved bygningens fysiske tilstand, der var til stede ved købers overtagelse af den pågældende ejendom, og som ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Fejl ved bygningens fysiske defineres ifølge bemærkninger til lovforslaget som '*... Skader, tegn på mulige skader samt forhold ved den pågældende bygning, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særlig omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger...*', og ved skader forstås bl.a. fysiske forhold ved bygningen, der nedsætter dens værdi eller brugbarhed efter dens formål.

Det bestrides, at der ved taksators besigtigelse ikke er tale om skader ved selve gulvkonstruktionen, al den stund at taksator ganske enkelt ikke undersøgte gulvkonstruktionen. Derimod er det med [klagerens bygningskonstruktørs] besigtigelse, undersøgelser og vurdering åbenbart, at der er fejl ved bygningens fysiske tilstand i form af konstruktionsmæssige forhold, der allerede har bevirket skader såsom fugtdannelse og vandophobning, og som giver nærliggende risiko for yderligere skader, såfremt der ikke sættes ind med vedligeholdelsesarbejder og forebyggende foranstaltninger.

Følgelig er bygningsskadebegrebet opfyldt, idet såvel de konstruktionsmæssige fejl som de deraf afledte fugtdannelser og vandophobninger udgør bygningsskader i denne henseende, ligesom de konstaterede forhold nedsætter Ejendommens værdi og/eller brugbarhed væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesmæssig stand.

Det forventes i sagens natur, at en bygning fra 1976 og tilbygning fra 1995 er opført på en sådan måde, at ophobning af blank vand og deraf afledt fugtdannelse ikke sker, således at huset faktisk kan benyttes efter sit formål.

Det bestrides, at [klagerens bygningskonstruktørs] vurdering/notat ikke beskriver 'alvorlige skader ved gulvkonstruktionen', idet det dog samtidig bemærkes, at det ikke i sig selv er et krav, at der er tale om alvorlig skade – hverken ifølge lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., bemærkningerne til lovforslaget eller forsikringsvilkårene i øvrigt.

Derudover kan det, bl.a. på baggrund af [klagerens bygningskonstruktørs] vurdering og sagens omstændigheder, utvivlsomt lægges til grund, at de konstaterede forhold, herunder fejl og skader, var til stede på overtagelsen, samt at forholdene ikke var nævnt i tilstandsrapporten.

Ligeledes bemærkes det, at taksator ikke har konstateret skader på soklen af den simple grund, at taksator ikke har besigtiget eller undersøgt soklen. Soklen burde have været besigtiget af en kyn-dig murer til en vurdering af, hvorvidt den er udført korrekt.

Endeligt bestrides det, at der ikke er dækning under den udvidede dækning af ejerskifteforsikringen, idet det dog i øvrigt bemærkes, at kravene for dækningsberettiget skade under basisdækningen utvivlsomt er opfyldt, jf. ovenfor, hvorfor forholdene under alle omstændigheder er omfattet deraf.

Ad ankenævnspraksis

Det bestrides, at den som bilag I fremlagte kendelse (nr. 92907) tilnærmelsesvist er sammenlignelig med denne konkrete sag.

Ankenævnet for Forsikring fandt i kendelsen, at klageren ikke havde bevist, at der var forhold, som adskilte sig nævneværdigt fra forholdene i en tilsvarende intakt bygning af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, idet Ankenævnet bl.a. lagde vægt på, at den pågældende konstruktion var sædvanlig for byggeåret (som var 1877).

For så vidt angår nærværende sag bemærkes det derimod, at det er konstateret, at der anvendt for meget isolering i konstruktionen, trods det for en sådan konstruktion netop er vigtigt for at undgå fugt – hvilket dermed også var vigtigt på udførelsestidspunktet – at der *ikke* lægges for meget isolering.

Ligeledes bemærkes det, at der konkret er konstateret sådanne forhold, herunder vandophobning og fugtdannelse, der utvivlsomt adskiller sig fra forholdene i en tilsvarende intakt bygning af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand – ophobning af blankt vand er selvsagt ikke forventeligt.

Ankenævnet for Forsikring

9.

99910

Desuden henvises til Ankenævnet for Forsikrings kendelse nr. 91275 af den 20. juni 2018 (**bilag 8**), hvor klageren havde konstateret blankt vand på garagegulvene og fugt.

Ankenævnet fandt i 91275, at forholdene nedsatte bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, idet der bl.a. blev lagt vægt på, at en fuldmuret garage fra 2002 måtte anses for at være opført på en sådan måde, at blank vand og deraf afledt fugt ikke skulle være til stede.

Ad skimmelsvamp

Det er for så vidt ubestridt, at skimmelsvamp som udgangspunkt ikke udgør en dækningsberettiget skade i sig selv – altså såfremt der ikke er fejl ved den pågældende bygning.

Imidlertid er skimmelsvamp dækningsberettiget, såfremt det skyldes fejl ved bygningen. Der kan i den forbindelse henvises til Ankenævnet for Forsikrings kendelse nr. 64.313 af 14. marts 2005, hvor skimmelsvamp udgjorde en dækningsberettiget skade, idet det skyldtes fejl ved bygningen i form af fugtproblemer og manglende udluftning (**bilag 9**).

Konkret bemærkes det, at den konstaterede skimmelsvamp selvsagt kan henføres til den fejlagtige gulvkonstruktion, der netop, jf. bl.a. [klagerens bygningskonstruktør], forårsager fugtdannelse og vandophobning. Dermed er der tale om en skade i overensstemmelse med forsikringsvilkårene.

Sammenfatning

På baggrund af det anførte gøres det sammenfattende gældende, at der er konstateret fejl og skader ved Ejendommen, der nedsætter Ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, at de konstaterede forhold giver nærliggende risiko for yderligere skader, og at det således er fuldt ud dokumenteret, at der er tale om dækningsberettigede skader."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 19/1 2017 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af selskabets taksatorrapport af 25/3 2022 fremgår bl.a.:

"Anmeldelse fra kunde:

Efter udskiftning af dør i stue, blev det muligt at kigge ned under gulvet, der er konstateret blank vand under stue gulv. Denne sag blev rapporteret til eget forsikrings selskab, der blev den afvist da de mente det var en konstruktions fejl og dette skulle meldes til ejerskifte forsikringen.

Taksatorbeskrivelse:

Der er udskiftet en skydedør hvorfor gulvet er åbnet op ned til terrændækket i et område ud for skydedøren.

Gulvet i tilbygningen fra 1995 har gulbrædder med 'vaskebrædteffekt' over hele gulvfladen. Der er målt en træfugtighed (Tramixmåler) på ca. 9-12 % hvilket må anses at være inden for normalt på denne årstid.

Der er ikke målt forhøjet fugt (Tramixmåler) i indervægge mod nord, øst og syd.

Der er målt forhøjet fugt i terrændækket ved skydedøren og der er synlig fugt på indvendig side af sokkel ved skydedøren samt på oversiden af dampspærren ved skydedøren.

Der er skimmelaftegninger på fodlister mod nord men der kan ikke måles forhøjet fugt i træværket.

Jf. FT's oplysninger ved besigtigelsen er den synlige fugt på sokkel og overside af dampspærren synlig i vinterperioden og aftagende ved forår/sommer.

...

Beskrivelse: Åbning i gulvet ved skydedør mod syd.

...

Beskrivelse: Fugtmåling i trægulvet ved skydedøren mod syd.

...

Beskrivelse: Fugtmåling i trægulvet ca. midt.

...

Beskrivelse: Fugtmåling med forhøjet fugt i terrændækket ved skydedøren.

...

Beskrivelse: Fugt på oversiden af dampspærren ved skydedøren mod syd.

...

Beskrivelse: Skimmelaftegninger samt fugtmåling i fodliste mod nord.

4. Årsag og omfang

Årsag:

Det er min vurdering at Opfugtningen skyldes der ikke er udført kuldbro's isolering mellem sokkel og terrændækket samt manglende isolering langs skydedøren hvilket ikke var et krav i BR-S 85. Dampspærren er ikke udført tæt hvilket ikke var et krav i BR-S 85.

Omfang:

Der er tale om sokkel mod øst og syd, da der jf. tidligere besigtigelse og sælgeroplysningerne er udført kuldebrosisolering mod nord."

Af mail fra klagerens bygningskonstruktør til klageren af 16/8 2022 fremgår bl.a.:

"Hermed opfølgning på besigtigelse d.10/8/2022. ang. fugt under gulv i stuen.

På besigtigelsen kunne det konstateres at gulvet havde rejst sig (dog i mindre grad) i samlingerne i det meste af stuen, og der var aftegninger fra vand på dampspærren hvor man kunne se ved terrassedøren. Samt mindre fugt aftegninger i bunden af vægge enkelte steder. Din beskrivelse var at der i de kolde måneder på året står vand oven på dampspærren.

Gulvet er en opstrøet konstruktion på et formodet uisolaret betondæk, i en tilbygning fra midt 90'erne, jf. tegninger fra opførelsen, det er min vurdering at der ikke er isoleret under betondækket. For at undgå fugt i denne konstruktion er det vigtigt at der ikke er for meget isolering i gulvet. Der bør maksimalt være 50mm i den første meter fra ydervægge og 75mm i det resterende. Dette er for at tillade en smule varme at trænge ned til betonlaget, og derved presse dugpunktet længere ned i konstruktionen, så det kommer på den 'udvendige' side af dampspærren.

Der blev boret et mindre hul i gulvet, for at vurdere mængden af isoleringen, denne vurderes til at være min.100mm. Det er min opfattelse at problemet med fugt/vand på oversiden af dampspærren, formodentlig skyldes at der er for meget isolering i konstruktionen. Og derved er et uheldsmæssig dugpunkt under gulvet.

Min anbefaling er at:

Gulv, strøer og isolering tages op.

Dampspærre eftergås evt. udskiftes.

Der laves ny opstrøning, og isoleres med en granulat som rockwool, isocell eller lign. Iht. Ovenstående isoleringstykkelser.

Der lægges nyt gulv som eksisterende, og monteres nye fodlister.

Prisoverslag for ovenstående løsning:

2 Tømrer i ca. 1 uge af 450+moms pr. time

Materialer 5-700 pr.m2

I alt ca. 55.000+moms = 68.750 inkl. moms"

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

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 loftshøjde.

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

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1976 med en tilbygning fra 1995 – den 29/6 2017. Klageren anmeldte den 13/1 2022, at "efter udskiftning af dør i stue, blev det muligt at kigge ned under gulvet, der er konstateret blankt vand under stuegulv". Klageren kræver, at selskabet dækker forholdene.

Klageren har anført, at det på baggrund af bygningskonstruktørens vurdering kan lægges til grund, at konstruktionen – herunder isoleringen – er fejlbehæftet. Klageren har anført, at "det forventes i sagens natur, at en bygning fra 1976 og tilbygning fra 1995 er opført på en sådan måde, at ophobning af blankt vand og deraf afledt fugtdannelse ikke sker, således at huset faktisk kan benyttes efter sit formål". Klageren har anført, at "det bestrides, at der ved taksators besigtigelse ikke er tale om skader ved selve gulvkonstruktionen, al den stund at taksator ganske enkelt ikke undersøgte gulvkonstruktionen". Klageren har påpeget, at det er konstateret, at der er anvendt for meget isolering i gulvkonstruktionen, selvom det er vigtigt – for at undgå fugt – at der ikke lægges for meget isolering. Hvad angår soklen, har klageren anført, at en tømrer har påpeget, at der formentlig kunne være udfordringer med soklen. Klageren har anført, at selskabets taksator ikke har konstateret skader på soklen af den simple grund, at taksator ikke har besigtiget eller undersøgt soklen. Soklen burde have været besigtiget af en kyndig murer til en vurdering af, hvorvidt den er udført korrekt. Hvad angår den konstaterede skimmelsvamp har klageren anført, at skimmelsvamp er dækningsberettigende, såfremt det skyldes fejl ved bygningen. Den konstaterede skimmelsvamp kan henføres til den fejlagtige gulvkonstruktion, der forårsager fugtdannelse og vandophobning. Klageren har anført, at de konstaterede forhold bevirker blandt andet, at gulvet rejser sig mange millimeter i samlingerne, at der er skimmelsvamp og nærliggende risiko for forekomst deraf, og at gulvkonstruktionen, herunder de underliggende strøer, tager (yderligere) skade. Der er dermed tale om en skade i overensstemmelse med forsikringsvilkårene.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet, udgjorde skade eller gav anledning til nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der er ikke målt unormal fugt i gulvet eller i vægge op til gulvet. Selskabet har anført, at der alene er målt forhøjet fugt under gulvkonstruktionen i terrændækket, som ikke har givet anledning til skader. Hvad angår soklen, har taksatoren ikke konstateret skader på soklen i forbindelse med besigtigelsen.

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.

Gulvkonstruktionen

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved gulvkonstruktionen, der på overtagelsestidspunktet 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 gulvkonstruktionen er udført i 1995, at forholdet er anmeldt 4 1/2 år efter, at klageren overtog ejendommen, og at der ikke er konstateret skadelig opfugtning af trækonstruktioner i gulvkonstruktionen eller af vægge. Det oplyste om, at gulvbrædderne i mindre grad har rejst sig i samlingerne, kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet har også lagt vægt på selskabets taksators oplysninger om, at der på udførelsestidspunktet ikke var krav i bygningsreglementet om udførelse af kuldebrosisolering mellem sokkel og terrændæk, isolering langs skydedøren eller tæt dampspærre på terrændækket.

Nævnet finder for så vidt angår soklen, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at der er forhold ved soklen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Udvidet dækning

Hvad angår forsikringens udvidede dækning fremgår det af forsikringsbetingelsernes punkt 21, 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 efter 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 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.

Ankenævnet for Forsikring

15.

99910

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 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. Nævnet finder derfor, at skimmelforekomsten ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på det fremlagte fotografi i selskabets besigtigelsesrapport, og at der ikke ved målinger i beboelsesrummene er godtgjort påvirkning af indeklimaet, der nævneværdigt nedsætter brugbarheden af boligen på grund af skimmelsvamp.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen