

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. august 2024 blev i sag nr. 100592:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 24/10 2023 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi købte huset i december 2022, efter få dage kontaktede vi forsikring og anmeldte flere forhold. Vi har vandindtrængning i køkkenloft i stueplan fra tagvindue på 1 sal. Forsikring har godkendt at vi er dækket, men vi kan ikke opnå enighed om omfanget af skaden!

Vi har sætningsskade i gl. butik hvor vi ikke kan få dækket det beløb som håndværker laver tilbud på. Forsikring har godkendt at vi er dækket, men vi kan ikke opnå enighed om omfanget af skaden!

Skimmelsvamp ved køkkendør. Se også Byggeteknisk gennemgang, vedhæfte! Se også vedhæfte fil

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At få udbedre de skader der er i huset!"

Selskabet har den 9/1 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører flere forhold på ejendommen, herunder blandt andet vandindtrængning ved køkken og revner på ydervægge, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har

dækket forholdene og opgjort erstatningen efter hvad selskabet mener er tilstrækkeligt til at udbedre skaden.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 10. december 2022. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 24. december 2022 anmelder klager flere forhold, herunder sætningsrevner på væg i gammel butik, rådskade på gulv i køkkenet, skimmelsvamp i vindfang, overløb på toilet på 1. sal, kloaklugt fra toilet i stueplan samt et stoppet afløb i kælderen ved vaskemaskine. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag B**.

Den 12. januar 2023 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotater fremlægges som **bilag C**.

Den 4. april 2023 tilbyder DBF delvis dækning af forholdene. Da klager er uenige med selskabet i erstatningsopgørelser af forholdene, sender klager en indsigelse til selskabets klageafdeling.

Sideløbende har klager anmeldt nye forhold til DBF, hvilket sker den 27. maj 2023, som er en delvis genanmeldelse af første skadeanmeldelser. Skadeanmeldelse 2 fremlægges som **bilag D**. Den 15. juni 2023 besigtiger DBF igen, og besigtigelsesnotater fremlægges som **bilag E**.

Selskabets klageafdeling samler op på alle anmeldte forhold, som klager er uenige i. Da der er omfattende korrespondance på sagen, fremlægges kun relevant korrespondance frem som **bilag F**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække dels de tilbud, som klager har indhentet på udbedring af skader, dels anerkende dækning af flere forhold, som er beskrevet i den byggetekniske gennemgang.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at den opgjorte erstatning er utilstrækkelig til at udbedre de dækningsberettigende forhold, ligesom det påhviler klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 10. december 2022 var forhold, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et enfamilieshus opført i 1907 med cementtagsten oplagt i 1978 med hanebåndspær, isolering og en ældre alukraft. Der er ilagt Veluxvindue i 2016. Vindfangets vægge er udført i teglsten i halvtens tykkelse med opsat organisk skelet af træ med 40 til 60 mm mineraluld og gips. Den gamle butiksbygning er udført i 1960'erne, hvor der er udført en nyere gasbetonvæg som bagmur og de oprindelige mursten som formur.

For overskuelighedens skyld vil de nævnte forhold i klagers klageskema og byggetekniske gennemgang gennemgås nedenfor. Såfremt klager mener, at der er forhold, som ikke er oplistet og behandlet nedenfor, som klager ønsker Ankenævnets stillingtagen af, opfordres klager til at udspecificere i høringsvar.

Vandindtrængning fra tag

Ved besigtigelse den 12. januar 2023 kan besigtigelseskonsulenten konstatere vandindtrængning fra taget i området omkring veluxvinduet mod nord. Veluxvinduet er placeret over et lille skunkrum, som er placeret ovenpå køkkenloftet. Der henvises til side 25-34 i bilag C. Besigtigelseskonsulenten konstaterer ved besigtigelsen, at der trænger vand ind i konstruktionen fra området omkring veluxvinduet. Besigtigelseskonsulenten vurderer, at der i forbindelse med montering af veluxvinduet i 2016 er blevet lidt ved nogle tagsten, som kan medføre ekstra fugt i området, da understrygningen er udført i PUR-skum. Veluxvinduet ses uden skader og med effektive inddækninger. Der vurderes ikke at komme vand herfra.

I tilstandsrapporten er det anmærket som punkt 7 med rødt hus, at understrygningen er udført med PUR-skum, og at der er kontakt mellem skum og træværk, hvilket har medført opfugtning og nedbrydning af trækonstruktionen i tagrummet. På baggrund af denne anmærkning har selskabet i forbindelse med oprettelse af forsikringsaftalen taget forbeholdt for skader, som udbreder sig fra ejendommens understrygning.

Selskabets skadeafdeling afviser derfor at dække vandindtrængning fra taget, hvorefter klager fremsender en byggeteknisk gennemgang af huset med undersøgelse af vandindtrængningen fra taget, som klager selv har fremlagt. Vandindtrængningen i værelset under veluxvinduet ses cirka en meter fra veluxvinduet.

Af den byggetekniske rapport fremgår det, at den byggesagkyndige vurderer, at vandindtrængningen ikke kommer som følge af udførelsen af PUR-skummet, men derimod kommer fra inddækningen på veluxvinduet, som ikke er samlet korrekt i henhold til producentens vejledning, hvorfor der ses en åbning på 10-12 mm.

Den byggetekniske rapport foranlediger en genbesigtigelse af tagkonstruktionen, som foretages den 15. juni 2023, hvor besigtigelseskonsulenten vurderer, at vandet ikke kan komme fra inddækningen på veluxvinduet, som den byggesagkyndige har vurderet, da opfugtningen af de underliggende konstruktioner ligger for langt væk fra inddækningen. Der konstateres en revnede tagsten, som ligger direkte over det sted på væggen i værelset, hvor der kan ses spor efter gentagende opfugtning, og besigtigelseskonsulenten vurderer på denne baggrund, at vandindtrængningen må komme derfra.

Selskabet giver derefter dækning til, at den revnede tagsten udskiftes, og at de underliggende konstruktioner udbedres, hvor der er sket fugtskader.

Klagen indhenter tilbud fra [firma 1], som indeholder arbejde med nye tagsten omkring veluxvindue, ekstra tætning rundt om vindue, demontering af radiator, udskiftning af vådt gips og isolering i værelse og opbygning af ny skunkvæg med isolering og gips samt demontering af loft i køkkenet og opsætning af nyt profilloft i området omkring vandindtrængningen til i alt kr. 58.850. Selskabet vælger at indhente et kontroltilbud på arbejdet, da tilbuddet overstiger besigtigelseskonsulentens estimat for de dækkede udgifter, og idet udbedringsarbejderne går ud over dækningsomfanget under ejerskifteforsikringen. Kontroltilbud fremlægges samlet som **bilag G** med både tømrer- og malerarbejde på i alt kr. 17.100, som erstatningsopgørelsen beregnes ud fra, hvorefter klager sender sagen til den interne klageafdeling. I disse tilbud er der ikke medregnet de- og genmontering af radiator under veluxvindue.

Klageafdelingen fastholder, at vandet ikke kommer fra inddækningen på veluxvinduet, blandt andet fordi taget ligger på 45 grader hældning, og det dermed er usandsynligt, at der kommer vand ind i overlægget mellem inddækningsskinnerne, ved almindelig nedbør. Efter en genbesigtigelse af ejendommen med tømreren, som af afgivet kontroltilbud, besigtigelseskonsulenten og klager, fremlægges reviderede tilbud for arbejdet med udskiftning af tagsten og udbedring af følgeskader under tagstenen, som har forårsaget vandindtrængningen, som fremlægges som **bilag H**. Med i det reviderede tilbud er de- og genmontering af radiator i værelse.

Ved besigtigelsen med udskiftede tømreren derudover den revnede tagsten, som besigtigelseskonsulenten vurderede som årsagen til vandindtrængningen. Umiddelbart efter udskiftningen af tagstenen, stopper dryp fra loftet i køkkenet. Notat fra besigtigelseskonsulenten fra besigtigelsen den 14. november 2023 fremlægges som **bilag I**. Erstatningen forhøjes herefter til kr. 29.211,50 i henhold til tilbud fremlagt som bilag H, hvilket fortsat er lavere end det af klager indhentede tilbud.

Selskabet er ikke forpligtet til at opføre en større erstatning end hvad det koster at udbedre den lidte skade efter forsikringsaftaleloven. Efter selskabets opfattelse er det reviderede tilbud i bilag H dokumenteret og begrundet efter den fælles besigtigelse med besigtigelseskonsulenten og klager. Klager har i sin klage til Ankenævnet for Forsikring ikke påvist, at de reviderede tilbud er utilstrækkelige til at udbedre skaden, men henviser kun til det oprindelige tilbud fra [firma 1].

For så vidt angår fugtpletter i loftet i køkkenet, kan besigtigelseskonsulenten ved besigtigelse med tømreren den 14. november 2023 konstatere, at følgeskaderne i loftet er blevet værre end ved første besigtigelse den 15. juni 2023, hvor der ikke kunne måles fugt i loftet. Efter gentagende oplysning til kunden om, at denne skal begrænse skaderne, er det selskabets opfattelse, at pletterne er blevet værre siden konstatering af vandindtrængning, og at eventuelle følgeskader – som uden ikke er påvist på loftet i køkkenet – tilfalder klager selv at bekoste, da klager ikke har iagttaget sin tabsbegrænsningspligt.

Skulle der ved åbning af loftet vise sig skader, som kan dateres til at være ældre, og som har medført nedbrud og svigt at konstruktionen, vil selskabet være indstillet på at dække rimelige og nødvendige udgifter hertil.

På baggrund af ovenstående, bør klagers krav om yderligere erstatningsbeløb afvises.

Revner i tilbygning fra 1970

Ved besigtigelsen af ejendommen den 12. januar 2023 konstaterer besigtigelseskonsulenten en lodret revne i overgangen mellem butiksbygning og hovedhus. Der henvises til side 9 til 16 i bilag C. Bygningen er noteret under litra A i tilstandsrapporten.

Besigtigelseskonsulenten vurderer på baggrund af besigtigelsen, at revnen er opstået som følge af bevægelser mellem erhvervsbygningen og hovedbygningen, som er opført på forskellige tidspunkter.

Endvidere konstaterer besigtigelseskonsulenten, at der er en vandret revne i erhvervsbygningen på hjørnet mod sydvest. Besigtigelseskonsulenten vurderer her, at der her også er tale om en bevægelsesrevne uden konstruktiv betydning for resten af væggen og bygningen. Der er opgjort en

erstatning på i alt kr. 13.125 i henhold til tilbud indhentet af klager på udbedring af begge revner, trods skadebehandleren har vurderet, at kun den lodrette revne udgør en skade. Tilbud fremlægges som **bilag J**.

Udbedringen består af udskæring af revne og ilægning af jern på tværs af revnerne og efterfølgende pudsarbejde.

Klager indhenter herefter tilbud på merarbejde i forbindelse med udbedring af revnerne og ønsker, at erstatningen hæves tilsvarende. Mertilbud fremlægges som **bilag K**. Mertilbuddet indeholder en udhugning af revner samt en sammenmuring af væg med efterfølgende pudsarbejde.

Selskabet er ikke forpligtet til at opføre en større erstatning, end hvad det koster at udbedre den skade, som der er givet dækning til, jf. forsikringsaftalelovens § 39, stk. 1.

Det er selskabets opfattelse, at en ophugning og sammenmuring af revnerne vil gå ud over, hvad der er tilstrækkeligt til at udbedre revnerne i væggen. Det skal her ligeledes tages i betragtning, at skadebehandleren kun har ydet dækning til den ene revne, men af mindelige årsager har valgt at tilbyde erstatningssum til udbedring af begge revner, hvorfor tilbuddet i bilag J allerede går ud over, hvad forsikringen forpligtes at dække.

Forholdet bør derfor afvises.

Skimmelsvamp

Ved besigtigelse af 12. januar 2023 konstaterer besigtigelseskonsulenten skimmeldannelse i vindfang ved hoveddøren og konkluderer, at der er tale om skimmeldannelse opstået som følge af kondensfugt. Vindfanget er udført som kold konstruktion uden kuldebrosafbrydelser mod loft og gulv, som er udført i beton. Besigtigelseskonsulenten vurderer, at vindfanget er udført i 1978.

Besigtigelseskonsulenten vurderer, at vindfanget er udført i overensstemmelse med dagældende byggeskik og skønner, at vindfanget er udført i 1970'erne under en ombygning af huset.

Der opstår skimmelvækst i hjørnet ved døren fordi vindfanget står uopvarmet og hoveddøren ikke lukker helt tæt, hvilket giver kondensering på ydervæggene og især i hjørner.

Efter selskabets opfattelse er der ikke noget usædvanligt i at finde kuldebrosproblematikker i konstruktioner som disse, og det udgør ikke et dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikringen, da skimmelvæksten må anses for at være opstået som følge af konstruktive forhold, som er sædvanlige for tilsvarende konstruktioner.

Det er desuden selskabets opfattelse, at skimmelvæksten på hjørnet i vindfanget ikke i sig selv kan siges at være af en sådan karakter, at det i sig selv kan betegnes som en dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen. Der er ikke foretaget undersøgelser af skimmelvæksten, ligesom det ikke er bevist af klager, at skimmelvæksten har påvirket beboelsesrummene negativt. Forholdet bør derfor afvises.

Sammenfattende

Klager opfordres til at oplyse, om der er flere forhold, klager ønsker at få behandlet af Ankenævnet for Forsikring. Klager har anmeldt og klaget over flere forhold end dem ovenfor behandlet men har ikke nævnt dem i sit klageskema.

Klager bedes derfor anføre, om der er flere forhold, klager ønsker at selskabet kommenterer på."

Klageren har i mail af 21/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi ønsker at foresætte sagen på skade, Revner i tilbygning og skimmelsvamp i vindfang.

Revner i tilbygning

Danske Boligforsikring afviste tilbuddet fra murer, da de ikke ville betale for jern i væggen, men ville have en gummifuge.

Indsat uddrag af [mail af 4/4 2023 fra selskabet]

...

Hej [klagerne]

Jeg har gennemgået jeres anmeldelse efter konsulent [1] og konsulent [2] har været ved ejendommen 5. og 12. januar 2023.

Ejerskifteforsikringen kan tilbyde delvis dækning for anmeldte forhold

De besigtigede forhold vil blive gennemgået enkeltvis herunder.

Indledningsvis vil jeg bemærke, at ejerskifteforsikringen ikke kan tilbyde dækning for forhold, hvor udbedringsudgift ikke overstiger 5.000,00 kr., se forsikringsbetingelsernes punkt 3.4.

Nedenstående forhold er separate forhold, som vedrører forskellige bygningsdele, og hvor årsager til forholdene er forskellige på tid og sted. At forholdene er anmeldt på samme tid gør ikke, at vi kan betragte forholdene som sammenhængende under samme forhold.

Huset er opført i 1907 og tilbygget med butik/erhvervsdel, formentligt i 1960'erne. 1. salen er ifølge byggesagen ombygget i 1978.

Forhold 1. Revne i indervæg i gildesal/erhvervsdel

Indervæg er udført i gasbeton, og der er isat et større vinduesparti på sydvendt facade. Facadevæg er udvendigt opført i mursten.

I gildesalens sydvestlige hjørne ser konsulent en fin revnedannelse på vestlig ydervæg gående fra øverst ved vinduet og skråt op til loftet ca. 130 cm inde i rummet.

Der ses ikke skader omkring revnen, ud over den fine revnedannelse i indervæg. Ydervæg ses intakt og uden skade.

Vi vurderer, at der er tale om en almindelig bevægelsesrevne, som opstår efter opførelsen. Vi vurderer ikke, at forholdet vil udvikle sig væsentligt, og at der omkring forholdet kan siges at være nærliggende risiko for skade på bygningen.

Ejerskifteforsikringen er som udgangspunkt en skadeforsikring, hvor skadebegrebet er nærmere beskrevet i forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. Vi skal ved anmeldte forhold vurdere, om der er tale om en skade eller et forhold, som kan siges at give nærliggende risiko for skade på bygningen. Ved vurderingen skal vi også se, om det kan siges, at forholdet nedsætter brugbarheden eller den byggetekniske værdi af bygningen nævneværdigt, når vi sammenligner med andre tilsvarende bygninger af samme alder. Det kan vi ikke sige om revnedannelsen i gildesalen mod sydvest.

Når skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 ikke kan opfyldes, kan jeg ikke tilbyde dækning for forholdet.

I øvrigt vil udbedring ved limning, pudsreparation og lokal malebehandling ikke overstige 5.000,00 kr.

Forhold 2. Lodret revne i gildesal

Forholdet ses i den nordøstlige ende af gildesalen, hvor oprindelig bygning er bygget sammen med erhvervsdelen.

Indvendigt ser konsulenten en revne med bredde ca. 8-10mm gående fra gulv til loft. Udvendigt ses en meget fin revnedannelse ved overgangen mellem oprindelig bygning og tilbygningen. Overgangen er tætnet med mørtelfuge.

Vi vurderer, at revnedannelsen opstår, når de forskellige materialer i de to bygninger bevæger sig forskelligt i forhold til hinanden.

Sælger har i tilstandsrapportens sælgeroplysninger på side 17 punkt 6.1 oplyst om revnedannelse i butik. Vi formoder, at det er denne revnedannelse, som sælger omtaler, men sælger har ikke omtalt revnens præcise placering.

Revnedannelsen er så udtalt, at den kan betragtes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, se forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. Forholdet kan således dækkes af ejerskifteforsikringen.

Løsningen er, at den udvendige fuge skifte til en elastisk fuge og at der indvendigt skæres en lodret rende til en elastisk fuge.

Vi har i sagen modtaget tilbud på udbedring af revner fra [murerfirma]. Tilbuddet lyder på 13.125,00 kr. og vedrører også andre revnedannelser. Murer har tilbudt udbedring med jern. Da tilbuddet vedrører mere end det jeg kan tilbyde dækning for, beder jeg jer indhente tilbud på løsningen med elastiske fuger i gildesalens nordøstlige hjørne. Jeg vil herafter kunne opgøre erstatning for forholdet.

Hvorvidt I ønsker udbedring med elastiske fuger eller med ilagt jern er op til jer som bygherre. Vi vurderer, at løsningen med elastisk fuge er den korrekte og mest holdbare.

I er i øvrigt ved indtegnelsen oplyst om særlig undtagelse i forsikringspolice. Her er der undtaget skader, der konstateres i eller udbreder sig fra understrygningen med PUR-skum.

Forhold 5. Kuldebro ved dør i vindfang

Det besigtigede forhold er ved døren i vindfang, hvor der er oplevet mørke aftegninger på væghjørne og mindre mængde vand på gulvet.

Der er i vindfanget tagpap på taget og ydervægge er med forsatsvægge. Vi formoder, at vindfanget før har været åbent, og at der i forbindelse med ombygning i 1978 er isat en yderdør samt opført forsatsvægge.

Ved konsulentens besigtigelse kan der ses mørke aftegninger i hjørnet tæt på yderdørens hængsler. Der er fugt på væg i hjørnet og på gulvet i hjørnet. Udvendigt ses tagpap og fuger omkring området intakt og uden tegn på utætheder. Vi vurderer, at fugten lokalt ved døren skyldes kuldebro, hvor den varme indeluft kondenserer på den koldere ydervæg, særligt i kolde sæsoner. Hvis kondens får lov at sidde, vil der på stedet kunne ske vækst af skimmel, hvilket giver de mørke aftegninger. Det er derfor vigtigt, at der i koldere sæsoner skabes ventilation til vindfanget og at luften udskiftes hyppigt. Når det er særligt koldt kan det være nødvendigt, at tørre kondens væk.

Forholdet med kondensdannelsen har ikke forårsaget skade på bygningen, og forekomsten af kuldebro og kondensdannelse vil ikke kunne betragtes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, se forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. Der kan ved vindfang fra 1978 ses lignende kuldebroer, og forholdet hos jer adskiller sig ikke nævneværdigt fra, hvad der kan ses i andre tilsvarende vindfang af samme alder.

Med venlig hilsen
[selskabet]

[Mail fra selskabet til klageren af 22/5 2023]

Hej ...

Tak for din mail med vedhæftede rapport fra [klagerens byggesagkyndige] ved ... Rapporten er udfærdiget efter besigtigelse ved [klagerens byggesagkyndige] den 4. maj 2023.

Der er i rapporten henvist til 11 underpunkter, og der er flere forhold, som vi endnu ikke har modtaget anmeldelse af. Det gælder for følgende punkter i rapport fra [klagerens byggesagkyndige]; punkt 1 (Veluxvinduers inddækninger og fugt på skunkvæg), punkt 3 (Ventilation i kælder), punkt 4 (Ventilation i kælder) og punkt 7 (Ventilation af loftsrum). Disse forhold bedes anmeldt til os via vores hjemmeside ... Der er mulighed for at vedhæfte rapporten til onlineanmeldelsen, og du må gerne henvise til, at vi allerede behandler øvrige punkter i rapporten.

Forhold 1. revne i indervæg i gildesal/erhvervsdel - [klagerens byggesagkyndige] punkt 11 [klagerens byggesagkyndige] peger på, at forholdet burde være anmærket i tilstandsrapporten. Hvis forholdet var til stede og synlig ved udfærdigelsen af tilstandsrapporten,

er jeg enig i, at den byggesagkyndige kunne have beskrevet forholdet. At forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten, vil i sig selv ikke kunne udløse dækning fra ejerskifteforsikringen.

Det er opfyldelsen af skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 som er udslagsgivende for dækning. Her er der tale om et forhold, som kræver almindelig vedligeholdelse, og ikke et forhold, hvor der kræves særlig og omfattende vedligeholdelsesarbejder. Der kan i ældre bygninger forekomme fine revnedannelser efter almindelige bevægelser i bygningen, og ved revne i indervæg mod sydvest adskiller vedligeholdelsesbyrden sig ikke nævneværdigt fra hvad der må forventes i andre tilsvarende bygninger af samme alder. Der er ikke tegn på, at årsagen til revnedannelsen skal findes i andet end almindelige bevægelser i bygningen.

Jeg må fastholde, at der ved den fine revnedannelse ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. I øvrigt vil udbedring ikke overstige 5.000,00 kr.

Forhold 2. Lodret revne i gildesal - [klagerens byggesagkyndige] punkt 10 [klagerens byggesagkyndige] noterer, at forholdet burde være anmærket i tilstandsrapporten. Revnedannelsen er formodentligt belyst ved sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten, men beskrivelsen er ikke tilstrækkelig præcis til at sige, at der er tale om netop denne revnedannelse. Vi har derfor også givet tilsagn om dækning for forholdet i afgørelse i mail 4. april 2023. Vi afventer her en regulering af fremsatte tilbud fra [murerfirmaet], idet det allerede fremsatte tilbud også vedrører andre forhold.

Forhold 5. Kuldebro ved dør i vindfang – [klagerens byggesagkyndige] punkt 5/6/9 [klagerens byggesagkyndige] skriver i rapporten, at skimmeldannelse ved døren skyldes manglende opvarmning i kombination med ringe isoleringstykkelser i vægge, loft og gulv. Billeder af skimmeldannelse, som [klagerens byggesagkyndige] har med i rapporten, svarer til den mørkning af væg, som vi tidligere har fået beskrevet af konsulent. Skimmeldannelsen begrænser sig til et område nederst på væg umiddelbart til venstre for døren, set indefra. Der er, ud over i dette afgrænsede område, ikke tegn på skadelig fugt i vindfanget.

Der er således heller ikke tegn på, at der ved den generelle isoleringstilstand i vindfanget er nærliggende risiko for skade på bygningen. Vi kan umiddelbart ikke se, at isoleringsforhold ved loft er skadevoldende. Skimmeldannelse ses nederst på væggen. Da der kan være særlige forhold lokalt ved det berørte sted, som kunne forårsage særlig fugt, beder jeg i dag om genbesigtigelse af vindfanget. Her vil der blive taget hul på væggen for at afklare, hvorledes væggen er opbygget, samt for at pege på en egentlig årsag til skimmeldannelsen. Udgifterne til lokal inspektion af væg, og efterfølgende retablering af hul vil blive dækket af ejerskifteforsikringen. Du vil blive kontaktet af konsulenten for aftale om tid for genbesigtigelse. **Dette er ikke sket endnu!**

Når der kommer beskrivelse fra konsulent efter genbesigtigelsen, vil jeg sende afgørelse, hvad angår kondens og fugt i vindfanget.

[Bemærkninger fra klageren:]

Vi har efterfølgende prøvet at kontakte den murer, men uden held.

Vi aftalte med [selskabet] at hente tilbud hos andet firma, dette blev [firma 1], som lavet et tilbud. Et tilbud som [selskabet] siger god for, og [firma 1], gik også i gang med arbejdet. Derfor er der fjernet puds fra væggen.

Det viste sig at de 2 bygninger ikke er sat sammen, men ved siden af hinanden, så der måtte et nyt tilbud til, [firma 1] aftalte med [selskabet] at gøre det. Vi har ikke fået denne korrespondance. Vi ønsker fuld dækning af arbejdet da vi nu i 13 md. Ikke har kunnet bruge lokalet til det som det er planlagt til!

Vindfang

Man har afvist at betale for rensning og fjernelse af skimmelsvampen i vindfanget, som er blevet så slemt, at både min kone og jeg reagerer voldsomt på det. Jeg [klageren] har ...

Vi havde ikke kendskab til hverken kendskab til sætningsskader, skimmelsvamp i huset, hvilket heller ikke fremgår af tilstandsrapporten, for så havde vi aldrig købt huset."

Selskabet har i brev af 10/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 21. januar 2024 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse.

Revner i tilbygning

Klager anfører, at mureren under udførelsen af arbejdet opdager, at de to bygninger ikke er sammenmuret, hvilket har gjort, at der er udarbejdet et yderligere tilbud på sammenmuring af de to bygninger.

Der er ikke noget usædvanligt i, at en tilbygning til en ældre bygning ikke er sammenmuret, og det vil betegnes som en forbedring at foretage en sammenmuring af de to bygninger i stedet for at ligge en gummifuge, som besigtigelseskonsulenten har anført.

De vedhæftede billeder fra klager viser de registrerede revner, efter man har nedtaget pudset og giver ikke nye oplysninger til sagen.

Derudover skal det præciseres, at selskabet netop har givet dækning til ilægning af jern i væggen, som det fremgår af tilbud i bilag J, men at en sammenmuring ud over det ikke vil være nødvendigt for at udbedre revnen, som der er anerkendt dækning af.

Klagesvar af 9. januar 2024 fastholdes herefter i sit hele.

Vindfang

Klagers bemærkninger samt billeder af murstolpen ved døren vedrørende vindfanget ændrer ikke på det tidligere anførte i klagesvar af 9. januar 2024.

Da klager derudover har ikke har angivet, at man ønsker andre forhold anmeldt til ejerskifteforsikringen behandlet af nævnet, kan sagen på det foreliggende grundlag fremlægges for nævnet."

Ankenævnet for Forsikring

11.

100592

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget selskabets besigtigelsesnotater af 26/6 2023 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 24/12 2022 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget?

Selvsyn og gennemgang af huset ved indflytning

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Sætningsskade på væg ved bagdør i gl butik.

Fald af gulv på ca. 2cm i køkkenet mod gl butik og spec v dør mod entre v bagdør.

I entre ved bagdør/Køkkendør/Yderdør, er der skimmelsvamp på vægge, hjørner og ved gulv.

Toilet på 1 sal har overløb, så vandet ikke kan løbe ud ved skyl.

Toilet i stueplan lugter der af kloak, og når man skylder ud skal man holde knappen nede.

I kælderen hvor vaskemaskinen står er afløbsrøret stoppet til og støbt i gulvet, så det ikke er muligt at skifte. Vandet kommer retur i afløbsrøret og render ned af væg og rør."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 28/3 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Der er en lille revne i indervæggen i erhvervslokalet på hjørnet mode syd vest.

...

Konklusion

Der er en alm bevægelse reven i gasbeton indervæggen på hjørnet ud mod sydvest hvor det store vinduesparti sidder. Der er en revne fra vinduespartiet og ca. 130 cm ind i rummet en lille revne som jeg tror er opstået ved lidt bevægelse i konstruktionen gennem årene. Jeg anslår denne tilbygning er lavet i 1960'erne til butiklokalet og er stadig registreret som erhverv. Det er helt sædvanlig byggeskik og metode der ses, ikke skader på andet og heller ikke på murstensvæggen udvendigt hvor remmen ligger på. Jeg vil tro den har været der før overtagelsen sælger havde en reel til at stå op ad væggen på dette sted.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Byggesag fra 1978 er hentet og her er butiklokalet opført inden.

Der kan på luftfoto ses at butiklokalet ikke er der i 1954 derfor anslår jeg bygge år til 1960'erne.

...

Tilstandsrapport

Sælger oplysninger om revner i butiklokalet tror dog ikke det er denne men forhold 2.

Udbedring og økonomi

Jern eller bølgesøm i reven evt. bore ud til lim og derefter pudse og male igen.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): Anslået til ca. 4500kr.

...

Anmeldt forhold omhandler:

Lodret reven i butiklokalet der hvor oprindeligt gavlfugen er bygget sammen med butiklokalets nye væg.

...

Konklusion

Der er en lodret revne imellem oprindelig murstensvæg på gavlen og den nyere væg til butikslokalet. Der er reven indvendig mellem mursten og gasbeton denne revne går fra gulv til loft og den er opstået fordi den gamle gavl og den nyere væg ikke arbejder ens og der ved revner den mellem de 2 materialer. Her burde der have været lavet en elastisk fuge så materialerne kan bevæge sig i forhold til hinanden. Jeg er ikke sikker på at jern i denne revne vil løse problemet da revner er ca. 8-10 mm indvendig. På udvendig side ses der også fin reven helt fra sokkel til tag her er der lavet en mørtel fuge mellem den nye og gamle væg hvor der havde været en god ide med en elastisk fuge så materialer kan arbejde forskelligt.

Ud over der ikke er lavet ordentlig sammenbygning er det helt alm byggeskik. Der ses ikke skader på andet. Og jeg er helt sikker på denne reven har været der ved overtagelsen og jeg tror det er denne Sælger har nævnt i sælgeroplysninger.

Jeg har ikke fået taget et billede af revnen indvendig men revnen er synlig og helt fra loft til gulv.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Byggesagen fra 1978 er hentet og her er butikken lavet men efter 1954 for den er ikke på luftfoto der fra Og med stilen anslår jeg den er opbygget i 1960'erne.

...

Tilstandsrapport

Side 17 i sælger oplysninger at der er revne i butikslokalet. Er ret sikker på det er denne reven han omtaler.

Udbedring og økonomi

Ud kradsning af mørtel udvendig så der kan ligge en elastisk fuge. Indvendig skal der evt. skæres en lodret renden til en fuge. Muren har dog forslået at lægge jern i og pudse men jeg er ikke sikker på denne løsning holder i længden.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): Anslået pris 8000-10000kr.

...

Anmeldt forhold omhandler:

Der er mørke aftegninger på vægge i vindfang og der ligger nogle gange lidt vand på gulvet

...

Konklusion

Der er kuldebro ved siden af døren i stor grad.

Jeg anslår at vindfanget har været åben oprindeligt og da hoveddøren så er flyttet her om er den blevet i sat yderste og der ved er mursten omkring siden af døren i brudt med kuldebrosisolering og derved er der en ret stor kuldebro ved siderne af døren.

Der er indvendig lavet en forsat væg op af en ydermur af mursten som så kan kolde lidt på fugten. Rummet er ikke opvarmet så kondens og andet fugt vil blive hængende i rummet i lang tid og derved opstår de mørke aftegninger på vægge.

Jeg anslår også at beton under døren ikke er kuldebrosisoleret så hvis beton foran døren suger noget fugt, vil denne kunne trænge ind under døren og op til fliser indvendig.

Der ser ud til at fuger ved døren er gode og taget på vindfanget er også helt og godt. Det er en betonplade som tagpap er lagt på og under denne er der lavet noget loft men der er max 100mm

isolering i loftet. Så her er der også risiko for kuldebro og kondens som kan ende i væg og på gulv. Jeg anslår at døren er monteret der i 1978 ved ombygningen, men om forsæt væg er lavet der eller senere ved jeg ikke.

...

Udbedring og økonomi

Jeg vil have undersøgt forsæt væg inden jeg tør sige om denne også skal ændres. Men døren skal demonteres og der skal laves kuldebro sikring hele vejen rund i dørhullet.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

Anslået kun for dørhullet 15000-20000kr.

Forsæt væg og loft anslået til 20000-30000kr."

Af byggeteknisk gennemgang af 8/5 2023 fra klagerens byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"Indledning:

Efter aftale med [klageren] har [klagerens byggesagkyndige] foretaget byggeteknisk gennemgang på ejendommen beliggende på ... Besigtigelsen blev foretaget 04-05-2023

Formål:

Ifølge aftale med [klageren] havde bygningsundersøgelsen til formål at foretage visuel gennemgang af af de ifølge ordrebekræftelsen aftalte forhold. Bygningsundersøgelsen havde til formål at belyse af bl.a

synlige skade/svigt

udv. klimakærm

indv. gennemgang

Bygningsbeskrivelse:

Ejendommen er i 3 plan. Der er tale om et byggeri opført i 1907 samt tilbygget i 1978 materialer med tag af tagpap og betontagsten, facadeopbygning mursten. Bygningen er i under middel vedligeholdelsesstand.

Modtagne informationer:

Forud for tilsynet er der modtaget plantegninger samt tilstandsrapport..

Forudsætninger og metode:

Bygningsundersøgelsen er foretaget uden destruktive indgreb i konstruktioner og overflader. Der er alene tale om en visuel gennemgang. Der er anvendt almindeligt måleværktøj i form af tomme-stok/lasermåler. Fugtmålinger på beton/porebeton udføres med Gann Hydromette UNI 1- B50 fugtmåler. Træfugt måles med Protimeter Digital mini fugtmåler.

Om rapporten:

Registreringer markeres på situationsplanen med unikt nummer og farve. I rapportens konklusion kan den samlede vurdering læses. Rapporten forsøges skrevet i et sprog som er let læseligt også for private boligejere. Det er alene de i rapporten omtalte og fotodokumenterede områder og forhold der er undersøgt. Forhold der ikke tydeligt fremgår af registreringerne vil dermed ikke være en del af det den byggesagkyndige har vurderet.

REFERENCER:

BR 18
Dansk Standarder
Byg-Erfa
Membran-Erfa.dk
SBI.dk

...

Ydervægge / Murværk

9 Fugt/skimmel for-gang

Der ses ved gennemgang kraftig skimmelvækst i For-gang/'Entre'. Det vurderes at dette skyldes manglende mulighed for opvarmning (ingen synlig varmekilde) i kombination med ringe isoleringstykkelser af ydervægs- tag- og gulvkonstruktion. Det vurderes at ydervæg er isoleret med ca. 40mm, iht. opmåling. Arealet vurderes iht. BBR-meddelelse inkluderet i boligarealet. Der vurderes at der er tale om en skade som er dækningsberettiget.

...

10 Revne i murværk

Der ses ved gennemgang synlig revne i skalmur samt bagmur, begge forhold udbedres. Det vurderes at ovenstående forhold skulle have været anført i tilstandsrapporten, da der er tale om et synlig skader

...

11 Revne i ydervæg

Der er ved gennemgang konstateret en revne i ydervæggen, det vurderes at ydervæggen er opbygget i mursten og afsluttet med puds. Puds fjernes og revnede fuger udkradses og omgøres, der afsluttes med puds og maling, der henvises til murerhåndbogen. Det vurderes at ovenstående forholdet skulle have været anført i tilstandsrapporten, da der er tale om et synlig skade.

...

Vurdering

På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne informationer fra kunde kan [klagerens byggesagkyndige] udtale følgende:

At der er konstateret synlige skade/svigt som skulle/burde have været anført i tilstandsrapporten, som blev udarbejdet ifm. hushandlen. Derfor er det [klagerens byggesagkyndiges] vurdering at i bør kontakte jeres ejerskifteforsikring med henblik på udbedring af skaderne."

Af selskabets mail af 22/5 2023 til klageren fremgår bl.a..

"Forhold 5. Kuldebro ved dør i vindfane – [klagerens byggesagkyndige] punkt 5/6/9

[Klagerens byggesagkyndige] skriver i rapporten, at skimmeldannelse ved døren skyldes manglende opvarmning i kombination med ringe isoleringstykkelser i vægge, loft og gulv.

Billeder af skimmeldannelse, som [klagerens byggesagkyndige] har med i rapporten, svarer til den mørkning af væg, som vi tidligere har fået beskrevet af konsulent. Skimmeldannelsen begrænser sig til et område nederst på væg umiddelbart til venstre for døren, set indefra.

Der er, ud over i dette afgrænsede område, ikke tegn på skadelig fugt i vindfanget. Der er således heller ikke tegn på, at der ved den generelle isoleringstilstand i vindfanget er nærliggende risiko for skade på bygningen. Vi kan umiddelbart ikke se, at isoleringsforhold ved loft er skadevoldende. Skimmeldannelse ses nederst på væggen. Da der kan være særlige forhold lokalt ved det berørte sted, som kunne forårsage særlig fugt, beder jeg i dag om genbesigtigelse af vindfanget. Her vil der blive taget hul på væggen for at afklare, hvorledes væggen er opbygget, samt for at pege

på en egentlig årsag til skimmeldannelsen. Udgifterne til lokal inspektion af væg, og efterfølgende retablering af hul vil blive dækket af ejerskifteforsikringen. Du vil blive kontaktet af konsulenten for aftale om tid for genbesigtigelse.

Når der kommer beskrivelse fra konsulent efter genbesigtigelsen, vil jeg sende afgørelse, hvad angår kondens og fugt i vindfanget."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 20/7 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

...

Plantegning af bestående grundplan fra byggesag 1978 viser at forholdet var til stede før byggeriet.

Beskrivelse/årsag/konklusion:

Konstruktion/opbygning

...

Ydervægge er oprindeligt opført i en halv stens tykkelse, ca. 110 mm. Herpå er der opsat et organisk skelet (træ) med ca. 40 – 60 mm mineraluld, og 12,5 mm gipsplade

Taget er et insitustøbt betondæk (ca. 150 mm tykt) med tagpap. Herunder er der opsat et organisk loft med profilbrædder, og 40 mm mineraluld med dampspærre i plast. Gulvet er insitustøbt betondæk, hen over en trappeskakt, og er uden isolering.

Beskrivelse:

Ydervæg:

Ydervægge er oprindeligt opført i en halv stens tykkelse, ca. 110 mm.

Herpa er der opsat et organisk skelet (træ) med ca. 40 – 60 mm mineraluld, og 12,5 mm gipsplade. Der blev udboret en plugs i den nordvendte væg/over kældertrappe (bagsiden af huset) så der kunne tages et mål med ståltråd, og dette viste at bagsiden af murstenen var 60 mm bag, **foto 10**, og at der var isolering, **foto 11**, hul der er udboret, **foto 12**.

Tag:

Taget er et insitustøbt betondæk (ca. 150 mm tykt) med tagpap. Herunder er der opsat et organisk loft med profilbrædder, og 40 mm mineraluld med dampspærre i plast. Tagets tykkelse er målt på **foto 15**. Loftbeklædning nedtages over dør, og her ses der fugtdannelser på dampspærre, **foto 23 til 25**. Der måles tykkelse for isolering (40 mm), **foto 26**. Der kan måles lettere forhøjet fugt på betondækkets underside/over isolering, **foto 27/28**.

Gulv:

Betondæk er målt til 114 mm tykt, **foto 21**.

Konklusion:

Der er tale om et rum der ikke er opvarmet, med megen lav isolering i vægge og loft, og slet ingen i gulvet. Den dør der er fra køkken/alrum er ikke helt tæt, og her vil der kunne ledes varme ud i rummet, det tidligere vindfang. Der vil i sådan en konstruktion altid være kondensdannelser, både sommer, og ikke mindst i vintermånederne, med de konstruktioner som det oprindelige vindfang er opført i.

Alderen på det skadede:

Isoleringen af det oprindelige vindfang vurderes at være udført omkring byggesag 1978, da der i byggesagen derfra skrives i beskrivelse på s. 9, at den oprindelige hoveddør flyttes til bagdør.

Aktuelle skader:

Der er ingen skader, men der er fugt i loft konstruktionen, og formentligt også i de lette indvendige vægge i rummet.

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:

Forholdet har ingen konstruktiv betydning, og det er set at det vurderes at isoleringen er udført i forbindelse med ombygningen i 1978 = 45 gammelt.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Konstruktionen er sædvanlig opført i forhold til hvad man kunne forvente af konstruktioner til formålet på denne tid.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Forholdet har været til stede ved overtagelse af ejendommen d. 10.12.2022

Tilstandsrapport:**Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:**

Ingen relevante oplysninger i tilstandsrapporten.

Fra sælgeroplysninger:

Ingen oplysninger.

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'?

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde han have set det?) Er der grundlag for regres?: JA/NEJ

Udbedring:**Beskrivelse af udbedring af det skadede:**

HVIS:

Nedtagning af lette ydervægge, opsætning af nye med 200 mm mineraluld med dampspærre og fugtsikring mod gulv. Isolering af taget, så man får en varmekonstruktion, 300 mm med tagpap.

Isolering af gulvet udvendigt/over kælderskakt, inkl. sokkel.

Omkostningerne til det skadede:

Overslagspris: 30 – 40.000 inkl. moms"

Af selskabets mail af 22/8 2023 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har 19. juli 2023 sendt mail til [klageren] vedrørende afgørelse for henholdsvis køkkengulv, ventilation i kælder og revnedannelse i ydervæg.

Og samme dag har jeg sendt dig mail om vandindtrængning over køkkenet.

Du finder kopi af de to mails vedhæftet denne mail.

Jeg har i øvrigt modtaget notat fra konsulent ... efter besigtigelse 29. juni 2023. Han har besigtiget lodret revnedannelse mellem hus og tilbygning samt genbesigtiget vindfanget.

Revnedannelse

Hvad angår den lodrette revnedannelse, så må jeg henvise til, hvad jeg skrev i mail 19. juli 2023. [Murerfirma] har tilbudt udbedring af revnen, men der er også givet tilbud på andre arbejder og ikke kun den lodrette revne som vi kan hjælpe med erstatning for.

For at komme videre ønsker jeg dog at tilbyde erstatning for den lodrette revne med udgangspunkt i tilbud fra [murerfirmaet]. Tilbuddet lyder på samlede 13.125,00 kr. og jeg kan derfor tilbyde erstatning 13.125,00 kr. minus selvrisiko 5.000,00 kr. til udbetaling 8.125,00 kr.

Erstatningen vil blive udbetalt til din konto, når jeg modtager kopi af faktura og dine kontooplysninger.

Vindfanget

Vindfanget er fra opførelsen af huset i 1907. Dets nuværende udformning med indvendig isolering er formentlig fra 1978, og dermed 45 år gammelt.

Vindfanget har ikke egen varmekilde, og der er ca. 40-60 mm isolering i loft og på ydervægge. Taget er med tagpap på ca. 150mm betondæk. Vægge er oprindelige halvstensvæg med indvendigt træskelet, isolering og 12,5mm gipsplade. Gulvet er med fliser på uisoleret betondæk ca. 144mm.

Du har efter overtagelsen af ejendommen oplevet kondensdannelse og lettere vækst af skimmel i vindfanget. Dette var særligt udtalt i vinteren 2022.

Vi vurderer, at kondensdannelse og den efterfølgende skimmelvækst skyldes varm og fugtig luft fra beboelsen, som kondenserer på de koldere overflader i vindfanget. Denne kondensering vil være særligt udtalt i koldere sæsoner.

Der er ikke konstateret skader i konstruktionerne som følge af denne kondens, og henset til, at vindfangets udformning har været som nu i ca. 45 år, kan det ikke siges, at der er nærliggende risiko for skade på vindfangets konstruktion som følge af kondens.

Jeg skal ved anmeldte forhold se, om skadebegrebet i ejerskifteforsikringens betingelser punkt 3.1 kan opfyldes. Det kan jeg ikke hvad angår sæsonbetinget kondens i vindfanget. Der er ikke skader eller nærliggende risiko for skader.

Kondensdannelse og skimmelvækst i vindfanget kan undgås ved, at døren til beboelsen holdes lukket og at man er opmærksom på, at døren til køkkenet er tæt. Ved jævnlig udluftning i vindfanget vil man også kunne mindske risiko for kondensdannelse.

Når skadebegrebet i ejerskifteforsikringens betingelser punkt 3.1 ikke kan opfyldes, kan jeg ikke tilbyde dækning for forholdet.

Jeg vil i øvrigt henvise til afgørelsen omkring vindfang, som du modtog i mail 4. april 2023."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1 Forsikringen dækker 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, deformering, svækkelse, revnedannelser, 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 skade" 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 – der er fra 1907 – den 10/12 2022. Klageren anmeldte den 24/12 2022, "sætningsskade på væg ved bagdør i gl butik" og "i entre ved bagdør/Køkkendør/Yderdør, er der skimmelsvamp på vægge, hjørner og ved gulv". Efter en gennemgang af sagen lægger nævnet til grund, at sagen for nævnet omhandler skimmelsvamp i vindfang, og erstatningsopgørelse for så vidt angår revner i tilbygning.

Klageren har anført, at selskabet afviste tilbuddet fra mureren, da de ikke ville betale for jern i væggen, men ville have en gummifuge. Klageren har anført, at "vi har efterfølgende prøvet at kontakte den murer, men uden held. Vi aftalte med [selskabet] at hente tilbud hos andet firma, dette blev ..., som lavet et tilbud. Et tilbud som [selskabet] siger god for, og ..., gik også i gang med arbejdet. Derfor er der fjernet puds fra væggen. Det viste sig at de 2 bygninger ikke er sat sammen, men ved siden af hinanden, så der måtte et nyt tilbud til, ... aftalte med [selskabet] at gøre det. Vi har ikke fået denne korrespondance. Vi ønsker fuld dækning af arbejdet da vi nu i 13 mdr. ikke har kunnet bruge lokalet til det som det er planlagt til!". Hvad angår vindfanget har klageren anført, at selskabet oplyste i mail af 22/5 2023, at vindfanget ville blive genbesigtiget, men at dette ikke er sket endnu.

Selskabet har anerkendt dækning af revnen ved ilægning af jern i væggen, men anført at en sammenmuring af bygningen og tilbygningen ikke er nødvendigt for at udbedre revnen. Selskabet har anført, at der ikke er noget usædvanligt i, at en tilbygning til en ældre bygning ikke er sammenmuret, og det vil betegnes som en forbedring at foretage en sammenmuring af de to bygninger i stedet for at lægge en gummifuge. En ophugning og sammenmuring af revnerne vil gå ud over, hvad der er tilstrækkeligt til at udbedre revnerne i væggen. Selskabet har gjort opmærksom på, at selskabet – af mindelige årsager – har valgt at tilbyde erstatningssum til udbedring af begge revner, og at tilbuddet derfor allerede går ud over, hvad forsikringen er forpligtet til at dække. Hvad angår vindfanget har selskabet afvist dækning med henvisning til, at der ikke er noget usædvanligt i at finde kuldebrosproblematikker i konstruktioner som denne, og det udgør ikke et dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikringen, da skimmelvæksten må anses for at være opstået som følge af konstruktive forhold, som er sædvanlige for tilsvarende konstruktioner. Selskabet har anført, skimmelvæksten ikke i sig selv kan siges at være af en sådan karakter, at det i sig selv kan betegnes som en dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen. Selskabet har påpeget, at der ikke er foretaget undersøgelser af skimmelvæksten, ligesom det ikke er bevist af klager, at skimmelvæksten har påvirket beboelsesrummene negativt.

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

Revne i overgangen mellem tilbygning og hovedhus

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den skadeudbedring, som selskabet har tilbudt at yde erstatning for, er utilstrækkelig til at sikre en håndværksmæssig korrekt udbedring af den anmeldte skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

20.

100592

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har tilbudt dækning i henhold til det af klageren indhentede tilbud fra klagerens murer på 13.125,00 kr. minus selvrisko for udbedringen, der omfatter ilægning af jern på tværs af revnerne.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at en elastisk fuge er en bedre løsning end den af mureren foreslåede løsning og anslået, at udbedring i form af en elastisk fuge vil koste 8.000-10.000 kr.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke i sagen er oplysninger, der understøtter, at en sammenmuring er nødvendig for en håndværksmæssig korrekt udbedring af den anerkendte skade.

Vindfang

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremlagte fotografier, og at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 20/7 2023, at "det vurderes at isoleringen er udført i forbindelse med ombygningen i 1978", hvor isoleringsforholdene efter nutidens standard ofte er ringe, og hvor der hyppigt ses kuldebroer, hvorfor forholdene ikke ses at adskille sig væsentligt fra lignende bygninger med tilsvarende alder.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er konstateret skader i form af råd eller nedbrud i konstruktionen.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at den konstaterede fugt- og skimmelforekomst på overtagelsestidspunktet, havde et sådant omfang, at indeklimaet i ejendommens beboelsesdel var væsentligt påvirket. Forholdet udgjorde derfor ikke skade eller nærliggende

Ankenævnet *for* Forsikring

21.

100592

risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, og nævnet kan derfor heller ikke på dette grundlag pålægge selskabet at dække udgifterne til skimmelsanering.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand