

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. februar 2025 blev i sag nr. 101665:

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 brev af 15/5 2024 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Jeg skal herved påklage den afgørelse, som Dansk Boligforsikring ..., har truffet i henhold til én af klageren anmeldt skade i henhold til en tegnet ejerskifteforsikring.

Klagerne købte med overtagelsesdag den 1. august 2023 ejendommen beliggende I forbindelse med købet blev der udarbejdet en tilstandsrapport af ..., byggesagkyndig ..., på baggrund af en besigtigelse den 31. marts 2023 (bilag 1).

Klagerne tegnede en ejerskifteforsikring hos forsikringsselskabet. Kopi af policen herom vedlægges som bilag 2. De for ejerskifteforsikringen gældende forsikringsbetingelser vedlægges som bilag 3.

Straks efter husets overtagelse og klagerne påbegyndte renovering, konstaterede klagerne meget fugt i ydervæggene, og anmeldte herefter de konstaterede skader til forsikringsselskabet. En kopi af anmeldelsen vedlægges som bilag 4. Den 11. august 2023 bekræftede forsikringsselskabet modtagelsen af anmeldelsen (bilag 5).

Efter en del korrespondance og besigtigelse af skaderne af forsikringsselskabets konsulent, ... den 24. august 2023 besvarede forsikringsselskabet anmeldelsen (bilag 6).

Til dato har forsikringen kun givet dækning til overfladebehandling af øst-/vest gavl samt ny afløbsskål til afløbet. Korrespondance mellem parterne har ikke ført til nogen anerkendelse af, at de konstaterede skader er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring. Klagerne har fået foretaget en uvildig fugt- og byggeteknisk gennemgang henholdsvis den 6. december 2023 og 1. maj 2024 af

Ankenævnet for Forsikring

2.

101665

[klagerens byggesagkyndige] v/fugtteknikker og byggesagkyndig Disse rapporter vedlægges som henholdsvis bilag 7 og bilag 8. Heraf fremgår, at der er omfattende fugtskader ved ejendommens østgavl, vestgavl og sydfacaden. Årsagen til den massive fugtighed i væggene fra gulv til loft angives til at være opstigende grundfugt, og at ydermur/hulmur er tillukket på begge sider. Der vedlægges 4 fotos (bilag 9, 10, 11 og 12), visende flere af de konstaterede skader.

En kopi af anmeldelsen er ikke mulig på nuværende tidspunkt, da der ikke gives mulighed for at logge ind på Dansk Boligforsikrings hjemmeside og downloade en skadesanmeldelse. Det forventes, at forsikringsselskabet fremsender denne skadesanmeldelse til klageren, hvilken skadesanmeldelse vil blive fremlagt som bilag.

Ved nærværende klage ønsker klagerne, at der meddeles dækning til udbedring af de af fugttekniker og byggesagkyndig ... konstaterede skader, herunder efterfølgende maling m.v.."

Selskabet har den 10/7 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 fugt i facader, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand og årsagen til forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1900 beliggende ... den 1. august 2023. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med ba- sisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 3. april 2023. Police og tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 11. august 2023 anmeldte klager fugt i ejendommens vægge. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag A**. Herefter fremsendte klager den 17. august 2023 en supplerende skadeanmeldelse (**bilag B**) inkl. tilbud fra murer på renovering af ejendommens facader (**bilag C**).

Den 24. august 2023 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotat vedr. fugt i ydervægge fremlægges som **bilag D**. Hertil fremlægges notat vedr. gavlmur mod sydøst som **bilag E** og notat vedr. vandindtrængning i tag som **bilag F**.

Den 28. september 2023 vendte DBF tilbage med afgørelsen på baggrund af besigtigelsen, hvorefter klager den 4. oktober 2023 fremsendte en indsigelse (**bilag G**).

DBF's besigtigelseskonsulent genbesigtigede herefter ejendommen den 13. oktober 2023. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag H**.

Efterfølgende vendte klager den 7. november 2023 med sine kommentarer, hvorefter DBF den 13. november 2023 svarede på disse, hvorefter klager den 14. november 2023 vendte tilbage med sine bemærkninger (**bilag I**).

Den 22. november 2023 afviste DBF yderligere dækning (**bilag J**).

Herefter fremsendte klager en udtalelse fra [klagerens byggesagkyndige] fra den 6. december 2023, som klager har fremlagt som bilag 7.

DBF's interne klageafdeling fastholdt den 10. januar 2024 afvisningen (**bilag K**).

Den 5. april 2024 vendte klagers advokat tilbage med en indsigelse over afgørelsen (**bilag L**), hvorefter klageafdelingen den 10. april 2024 svarede på klagen (**bilag M**).

Efterfølgende indhentede klager endnu en rapport fra [klagerens byggesagkyndige] (bilag 8) fra den 1. maj 2024, hvorefter sagen den 15. maj 2023 blev påklaget til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

1. Fugtskader i facader og gavle

Klager kræver, at DBF skal dække fugtskader i ejendommens facader og gavle.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. august 2023 var forhold på ejendommen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1900. Afstanden til [kysten] er på under 2 km. Ejendommen er opført med sadeltag og med en tagbelægning af betontagsten. Hertil er ejendommen opført med et syldstensfundament. Ydervæggen bygget op med teglstens facademur, 9 cm hulmursisolering, teglstens bagmur og 15 mm celotexplade delvist direkte på bagmur og monteret på trælistes.

Besigtigelseskonsulenten har i forbindelse med besigtigelsen den 24. august 2023 (bilag D) konstateret, at der i ydervæggene i stuerne og værelse mod syd og gavlen mod sydøst er fugt i op til 2 meters højde samt udbuling af celotexplader flere steder. Hertil har besigtigelseskonsulenten besigtiget køkkenet mod nord, hvor der er vådt ned af muren fra loftsbjælken og loftpanelet, som er fugtskadet. Hertil har konsulenten bemærket tydelige tegn på vandindtrængning fra taget, som har opfugtet ejendommens facader (bilag E), hvor fugten forårsaget af manglende understrygning, har opfugtet hulrummet i ejendommens facader.

Ved genbesigtigelsen den 13. oktober 2023 (bilag H) har konsulenten igen konstateret, at der på den øverste del af muren på sydfacaden er sket opfugtning primært som følge af opfugtning fra tagbelægningen forårsaget af manglende understrygning.

Følgende har den bygningssagkyndige beskrevet i tilstandsrapporten, som relaterer sig til fugtproblemerne i ejendommen anmeldt af klager:

Pkt. 2. Karakter rød: Rygning er utæt på grund af udfald af mørtelforskelningen samt skadede rygningsten. Forholdet medfører vandindtrængning og skader på de underliggende konstruktioner.

Pkt. 3. Karakter grå: Der mangler tagrender og nedløb på sydfacaden og begge gavle. Det er vigtigt for bygninger funderet på syld at der er fuld tæthed mod terræn og al vand ledes bort fra byg-

ningen, da der i modsat fald vil ske opfugtning af murværket og evt. bortvaskning af syladmateriale. Ydervægge og sokkelkant her er meget velholdte og der ses ikke umiddelbart skader.

Pkt. 6. Karakter grå. Der er pudsfelter, på udvendigt murværk, men manglende vedhæftning til underlaget og nogle steder med lidt afskalninger. Almindelig jævnlig vedligeholdelse må påregnes.

PKt. 8. Karakter grå. Der er små revner over og under vinduer og dør på den pudsede facade mod syd. Skønnes ikke at medføre skader.

Pkt. 9. Karakter grå. Der er rådkader i 2 stk. vinduer i begge gavle. Vil være en kontinuerlig nedbrydning.

Pkt. 13. Karakter grå. Der er rådkader i øverste lægter under rygningen flere steder, begyndende rådkader i nogle remender, valme og enkelte spærender samt rådkader i bærende/støttende træværk ved skorstenene. Skaderne forårsages af utætheder/vandindtrængning.

Pkt. 15. Karakteren rød. Der mangler understrygning nogle steder og flere steder er der re- pareret med bygningsiskum. Manglende understrygning medfører adgang for slagregn og fygesne. Bygningsskum af denne type nedbrydes ved lyspåvirkning og bliver vandsugende. Forholdet kan medføre vandindtrængning og reducere tagkonstruktionens levetid.

Pkt. 16. Karakteren grå. Der er ingen ventilering af tagrummet. Ved den efterisolerede bolig skal tagrumsventilationen svare til bygningsreglementets minimumskrav (1/500). Der skønnes dog ikke på besigtigelsestidspunktet at være skader som følge af dette.

Pkt. 20. Karakter grå. Der er let påfugtning nederst på indvendige vægge nogle steder. Forholdet er almindeligt i ældre huse på teglsokkel og skyldes lidt fugtopstigning fra underlaget.

Pkt. 22. Der mangler rumaftræk i badeværelset. Forholdet medfører risiko for opfugtning og steder skimmeldannelse.

Som det fremgår af oplysningerne i tilstandsrapporten udarbejdet den 3. april 2023 og dermed 4 måneder før klagers overtagelse af ejendommen har der allerede på daværende tidspunkt været større problemer med indtrængende vand fra tagbelægningen, som har manglet understrygning jf. pkt. 15, når der allerede på dette tidspunkt har været rådkader i tagkonstruktionen jf. pkt. 13. I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige valgt at give pkt. 15 karakteren rød, som beskriver kritiske skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.

Den bygningssagkyndige har derfor vurderet, at der som følge af manglende understrygning af tagbelægningen enten vil eller har medført skader på andre bygningsdele.

Hertil har der på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten været revner og afskalninger og pudsfelter i facaderne som manglede vedhæftning jf. pkt. 6 og 8, som derfor også vil kunne medvirke til opfugtning af facaderne. Dertil har der allerede 4 måneder før klagers overtagelsen af ejendommen målt forhøjet fugt indvendigt på væggene jf. pkt. 20 og 22 og ejendom-

mens facader har været uden tagrender og nedløb på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen jf. pkt. 2.

Efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten har der i juli måned 2023 og dermed før klager overtage af ejendommen den 1. august 2023 og før klagers anmeldelse af fugt i facaderne den 11. august 2023 faldet over 140 mm regn i Danmark, hvilket er den højeste målte nedbør i 92 år (**bilag N**).

Konkret i forhold til klagers ejendom har der i juli måned 2023 været 8 dage med skybrud og i alt 13 dage med heldagsregn. Hertil har der i august måned forud for klagers anmeldelse af fugtskaderne til DBF den 11. august 2023 været i alt 8 dage med heldagsregn og hvor der to af dagene også har været med skybrud. Nærmere fremgår af søgning på forsikringsvejret.dk (**bilag O**). Hertil er ejendommen beliggende under 2 km fra ... og er derfor særdeles udsat for regn og blæst.

Når ejendommen i øvrigt er opført i år 1900, hvor facader ikke er egnet til at modstå indtrængende vand i samme grad som huse opført og da der almindeligvis er større eller mindre problemer med opstigende grundfugt i tilsvarende gamle huse, finder DBF det ikke overraskende, at der kort tid efter overtagelsen kan måles forhøjet fugt, som følge af oplysningerne i tilstandsrapporten sammenholdt med ejendommens alder, ejendommens udsatte placering og det voldsomme uvejr i længere tid forud for klagers anmeldelse til DBF.

Klager har fremlagt to rapporter fra [klagerens byggesagkyndige], hvor der i rapporten fra den 6. december 2023 er konstateret, at indervæggen i stuen mod syd er opfugtet i 1.7 meters højde. I den forbindelse vurderer rådgiveren, at fugten alene skyldes opstigende grundfugt og ikke skaderne i facaderne og det utætte tag, som er beskrevet i tilstandsrapporten. Besigtigelseskonsulenten oplyser, at som følge af tyngdekraften, vil opstigende grundfugt normalt ikke komme op i over 30-40 cm højde.

Hertil er undersøgelsen af [klagerens byggesagkyndige] er foretaget i december måned, hvor der ikke har været skybrud i de forudgående måneder og hvor der i længere tid ikke har været regnvejr, hvilket fremgår af forsikringsvejret.dk (bilag O). At der på loftet var tørt ved besigtigelsen af klagers rådgiver, harmonerer derfor med disse omstændigheder.

Hertil havde klager ved begge besigtigelserne af [klagerens byggesagkyndige] fjernet radiatorer i ejendommen. At ejendommen ikke siden overtagelsen i august 2023 har været opvarmet har ud over skaderne i tilstandsrapporten medvirket til, at der fortsat i december 2023 har kunne måles fugt i ejendommens facader og hulmur ved besigtigelsen af klagers rådgiver. DBF finder derfor ikke, at de to rapporter fra [klagerens byggesagkyndige] dokumenterer, at fugten i væggene ikke skyldes skaderne omtalt i tilstandsrapporten sammenholdt med ejendommens alder.

Samlet fastholder DBF, at det anmeldte forhold i form af fugtskadede facader på baggrund af alderen af ejendommen på 124 år og på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten ikke er dækket af forsikringen jf. pkt. 3.1, 3.5 samt 4.1 i vilkårene for forsikringen. DBF kan derfor ikke tilbyde at dække yderligere, end der er meddelt dækning til den 28. september 2023 (bilag G).

2. Gulvafløb

Klager kræver, at DBF skal dække etablering af et afløbsrør fra gulvafløbet ved klagers vaskemaskine.

DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med besigtigelsen den 24. august 2023 konstateret, at gulvafløbet har været skjult under gulvvinylen i bryggerset. I den forbindelse er gulvafløbet kollapsedet. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag P**. DBF har den 28. september 2023 dækket udskiftning af afløbsskålen samt rådsråder på to dørtrin (bilag G).

Klagers rådgiver gør gældende, at der kun er en rende i jorden under det gamle cementgulv, hvor der efter rådgiverens vurdering burde have været et afløbsrør. Besigtigelseskonsulentens vurderer, at når klager har skiftet afløbsskålen, vil afløbet fungere efter hensigten.

Hertil er der efter besigtigelseskonsulentens vurdering et gulvafløb fra 1940-50'erne og dermed med en alder på minimum 70 år. På daværende tidspunkt var der ikke krav i lovgivningen til, at der skulle etableres et afløbsrør.

Når klager ikke har påvist, at der efter udskiftningen af afløbsskålen er manglende funktion af gulvafløbet og når klager heller ikke har dokumenteret, at den omstændighed, at der alene er en rende under cementgulvet, udgør en ulovlig bygningsindretning på udførelses/opførelsestidspunktet, fastholder DBF, at der ikke kan tilbydes yderligere dækning, end DBF allerede har meddelt dækning til jf. vilkårenes pkt. 3.2.

DBF afventer ankenævnets kendelse

DBF kan ikke tilbyde yderligere dækning vedr. fugt i ejendommens vægge og facader, da forholdet ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand og er omtalt i tilstandsrapporten.

Hertil kan DBF ikke tilbyde yderligere dækning vedr. afløbet, da klager ikke har påvist, at manglende afløbsrør medvirker til væsentlig nedsat funktion eller udgør en ulovlig bygningsindretning.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens advokat har i brev af 7/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har modtaget indklagedes bemærkninger til klagen, dateret den 10. juli 2024. Hertil skal jeg bemærke følgende:

Vedrørende 1, fugtskader i facader og gavle:

Den manglende understrykning af tagbelægningen har alene betydning for eventuelle rådsråder i tagkonstruktionen og kan ikke relateres til den opstigende fugt i facadevæggene.

Uagtet ejendommen er opført i år 1900, og der har været meget regn i Danmark, og ejendommen ligger under 2 km fra ..., har ikke nogen betydning for sagens vurdering, da årsagen ikke er de store regnmængder (kommer oppefra), men derimod opstigende grundvand. Indklagedes argumentation for, ikke at ville dække de konstaterede skader, står i direkte modstrid med, at der tidligere er betalt dækning af skader vedrørende øst- og vestgavlen.

I den fugt- og byggetekniske gennemgang, fremlagt som bilag 7, fremgår det at den byggesagkyndige *'ikke har samarbejdet med hverken forsikring, håndværkere eller andre, og er derfor upartisk og uden indflydelse fra andre.'*

Gennemgangen, fremlagt som bilag 7, angiver også, at der ikke er nævneværdig fugt i paneler i loftet, og det 'lidt fugt', der er, er almindeligt 'i et hus uden varme på denne årstid' (side 4 af 10).

På side 5 af 10 fremgår følgende under loftsrum:

'Der er ingen steder på sydsiden, over stuen fundet utætheder i taget, der er tørt støv ovenpå indermur. Der er lidt fugt i lægterne, men det er alm. på denne årstid, og der ligger d.d. sne på taget.', ligesom der (side 6 af 10) står anført, at 'Der er tørt oven på indermur ved tagfod, dette indikerer at det IKKE er vand, der kommer ind oven fra.'

På samme side står der anført følgende vedrørende udvendig mur imod syd:

'Uden for havedør er der en lille afskaldning i puds og maling, det ses at der er flere lag maling på ydermur, der kan således ikke trænge vand ind igennem ydermuren.'

Det samme gør sig gældende vedrørende ydermuren mod syd.

På baggrund af ovennævnte er det derfor utvivlsomt grundvand, der er årsagen til de konstaterede skader.

Vedrørende 2. Gulvafløb:

Tidligere ejere (sælgerne) fik lavet et nyt badeværelse i 2008, og optog i den forbindelse billeder. Disse billeder er udleveret klagerne og fremlægges som bilag 13.

Rørene blev ikke ført til septiktank. Ifølge spildevandsbekendtgørelsen fra 1983 skal alt spildevand, gråt som sort, ledes omkring septiktank/trixtank. Kravet fastholdes."

Selskabet har i brev af 29/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på klagers høringsindlæg fra den 7. august 2024.

Klagers advokat gør gældende, at årsagen til fugten i ejendommens facader ikke skyldes utæt tag i form af mangelfuld understrygning, som den bygningsagkyndige har valgt at give karakteren rød i pkt. 15.

Som det bl.a. fremgår af besigtigelseskonsulentens rapport fra den 24. august 2023, skyldes fugten i ejendommens facader netop bl.a. den manglende understrygning som er nævnet i tilstandsrapporten med karakteren rød, hvor vandet fra taget havner i ydervæggen og opfugter denne (bilag F).

Hertil vurderer konsulenten, at årsagen fugten i ejendommens ydervægge også skyldes manglende tagrender ved overtagelsen (bilag D), hvilket også er nævnet i tilstandsrapporten (pkt. 3).

At fugten i ydervæggene ifølge klagers advokat alene skulle skyldes anden årsag i form af opstigende grundfugt, finder DBF som værende udokumenteret.

Ankenævnet for Forsikring

8.

101665

I forhold til klagers advokats bemærkninger omkring gulvafløb ikke er ført til septiktank/trix-tank, skal DBF bemærke, at DBF ikke finder, at der er krav i lovgivningen i dag til, at vand fra gulvafløb skal ledes til en septiktank/trix-tank, når der i dette tilfælde er en ejendom, som er tilsluttet den kommunale kloakering.

Hertil har gulvafløbet en alder på minimum 70 år jf. konsulentens vurdering (bilag P). Ved etableringen af gulvafløbet, var der ikke krav i lovgivningen til, hvorledes et gulvafløb skulle udføres og der var derfor heller ikke krav til tilslutning til septiktank/trix-tank. DFB finder derfor ikke, at klager har påvist, at gulvafløbet på udførelsestidspunktet i 1940- 50 jf. konsulentens vurdering, udgjorde en ulovlig VVS-installation.

Hertil udgør etablering af en septiktank/trix-tank forhold udenfor bygningen, hvilket ikke dækket af ejerskifteforsikringen jf. pkt. 2.2 i vilkårene for forsikringen.

DBF har ingen yderligere bemærkninger og klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klagerens advokat har i brev af 4/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har modtaget Ankenævnets skrivelse af 2. september d.å..

Hertil skal det bemærkes, at indklagede (forsikringstager) i 2008 renoverede kloakføringen. Vedrørende kloakføringen udenfor huset vedlægger jeg kopi af stævning med bilag i en anden verserende tvist."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget oplysninger fra forsikringsvejret.dk fremlagt af selskabet og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 3/4 2023 fremgår bl.a.

"Skader uden på beboelse

Beboelse – tag

...

Nr.2

Vurdering Rødt hus

Skade Rygningen er utæt på grund af udfald af mørtelforskelningen samt skadede rygningsssten.

Risiko Forholdet medfører vandindtrængning og skader på de underliggende konstruktioner.

...

Nr. 3.

Vurdering Gråt hus

Skade Der mangler tagrender og nedløb på sydfacaden og begge gavle.

...

Bemærkning Det er vigtigt for bygninger funderet på syld at der er fuld tæthed mod terræn og al vand ledes bort fra bygningen, da der i modsat fald vil ske opfugtning af murværket og evt. bortvaskning af syldmateriale. Ydervægge og sokkelkant her er meget velholdte og der ses ikke umiddelbart skader.

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

101665

...

Beboelse - ydervægge

Nr. 6.

Vurdering Gråt hus

Skade Der er pudsfelter, på udvendigt murværk, men manglende vedhæftning til underlaget og nogle steder med lidt afskalninger.

Risiko Almindelig jævnlig vedligeholdelse må påregnes.

...

Nr. 8.**Vurdering** Gråt hus

Skade Der er små revner over og under vinduer og dør på den pudsede facade mod syd.

Risiko Skønnes ikke at medføre skader.

...

Beboelse – døre/vinduer/porte**Nr. 9.****Vurdering** Gråt hus

Skade Der er rådskader i 2 stk. vinduer i begge gavle.

Risiko Vil være en kontinuerlig nedbrydning.

...

Skader inde i beboelse**Beboelse – Stueplan - Tagrum****Nr. 13.****Vurdering** Gråt hus

Skade Der er rådskader i øverste lægter under rygningen flere steder, begyndende rådskader i nogle remender, valme og enkelte spærender samt rådskader i bærende/støttende træværk ved skorstenene.

Risiko Skaderne forårsages af utætheder/vandindtrængning.

...

Nr. 15.**Vurdering** Rødt hus

Skade Der mangler understrygning nogle steder og flere steder er der repareret med bygnings-skum. **Risiko** Manglende understrygning medfører adgang for slagregn og fygesne. Bygningsskum af denne type nedbrydes ved lyspåvirkning og bliver vandsugende. Forholdet kan medføre vandindtrængning og reducere tagkonstruktionens levetid.

...

Nr. 16.**Vurdering** Gråt hus

Skade Der er ingen ventilering af tagrummet.

Risiko Ved den efterisolerede bolig skal tagrumsventilationen svare til bygningsreglementets minimumskrav (1/500).

Bemærkning Der skønnes dog ikke på besigtigelsestidspunktet at være skader som følge af dette.

...

Beboelse – Stueplan - Indvendigt

...

Nr. 20.**Vurdering** Gråt hus

Skade Der er let påfugtning nederst på indvendige vægge nogle steder.

Risiko Forholdet er almindeligt i ældre huse på teglsokkel og skyldes lidt fugtopstigning fra underlaget.

...

Beboelse – Stueplan - Badeværelse

...

Nr. 22.

Skade Der mangler rumaftræk i badeværelset.

Risiko Forholdet medfører risiko for opfugtning og steder skimmeldannelse."

Af skadesanmeldelse af 11/8 2023 fremgår bl.a.:

"Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Vi opdagede fugt og skimmel, ikke blot nederst på væggene, men flere steder fra gulv til loft. Jf. Tilstandsrapporten pkt. 20 'Der er let opfugtning nederst på indvendige vægge nogle steder'. Efter at have opdaget de første tegn, undersøgte vi med mindre huller de øvrige rum. Vi fandt fugt, råd, skimmel i alle rum i flere højder, og flere steder fra gulv til loft, hvorfor vi ikke mener tilstandsrapporten beskriver de faktiske forhold. Billede dokumentation er vedhæftet."

Af klagerens mail af 17/8 2023 fremgår bl.a.:

"Vi har indsendt en skadeanmeldelse fredag den 11.08.

Vi har efterfølgende opdaget yderligere forhold, der bidrager til skaden.

Skadeanmeldelsen omhandler fugt i alle ydermure.

Tilstandsrapporten beskriver 'Der er let opfugtning nederst på indvendige vægge nogle steder'. Vi har konstateret fugt og skimmel fra gulv til loft på alle ydervægge. Den mest aktive skimmel, og den største fugt, er opdaget på facaderne mod syd, øst og vest.

Vi har efter indsendelse af skadeanmeldelse afholdt møde med en murer på adressen. Han konstaterede, at husets tre pudsede facader er malet med plastmaling, hvorfor husets ydervægge ikke har kunnet ånde i mange år. Dette har medført ophobning af fugt i ydervægge og dannelse af skimmel. Plastmaling af ydre facader er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Vi har spurgt mureren om hans vurdering af udbedring af skaden, og dette er der ved at blive udarbejdet et tilbud på.

Vi har ligeledes anskaffet en fugtmåler og taget billeder af fugtmåling på indvendig side flere steder på ydervæggen henholdsvis 120 cm over gulv, 165 cm over gulv og 2 meter over gulv. Der er dog flere steder så fugtigt at vores måler banner helt ud.

Vedhæftet er videoer af fugtmåling. Tilbud fra murer fremsendes så snart vi modtager det .."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 15/9 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Der er konstateret fugt og skimmel bag tapet og celotex i alle ydervægge – flere steder helt fra gulv til loft.

FT oplyser ved besigtigelsen:

At der er løbet vand ned af væggen i køkkenet siden anmeldelsen.

...

Konklusion

Årsagen tilskrives uhensigtsmæssig konstruktion af ydervæg/sokkel og tegltag.

Den sædvanlige fugtproblematik i ældre huse bliver kraftigt forværret, da ydervæggen opfugtes ekstraordinært og fugtbelastes betydeligt mere pga. følgende:

Tagdryp uden tagrender – særligt mod syd med vandstænk fra den store sokkelfremspring. Vandindtrængen fra tegltaget ned oveni hulmuren, hvor der ses ved vand i hulumisolering og kraftig opfugtning af bagmuren oppe i 1½-2m's højde. Vandindtrængen fra taget bekræftes yderligere af, at der er konstateret regnvand ned af indersiden på ydervæggen i køkkenet. (Vandindtrængen igennem tegltaget behandles under et særskilt forhold.) Vandindtrængen ned i murværket fra/under gavlvinduer indtil tagrummet i begge gavle. (Nordvest gavlen behandles under et særskilt forhold)

Her er tale om skadeudvikling over en længere årrække, hvor der løbende er lavet simple reparationer på både ydervægge og på taget gennem årene. Det er angiveligt også pga. fugt, at nordfacaden er udskiftet med ny facademur for år tilbage.

Tag og ydervægge er fra husets oprindelse i 1900 undtagen den nordvendte facademur, som er fra 1970'erne. Det følger sædvanlig byggemetode for den tid undtagen den store sokkelfremspring.

Der er følgeskader som i form af fugt og tegn på skimmel i celotex plader og på ydermuren bag celotex plader ifm. anmeldte forhold.

Anmeldte forhold har været tilstede ved overtagelsen for under 1 måned siden.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Byggesagsoplysninger fremsendt af [kommunen]

Grundrids – ...

Kloak – ...

Opmåling beboelse – ...

Indhentet geoteknisk information fra dingeo.dk:

Geo borerapport DGUnr ...

Grundvands niveau – ...

Observationer og målinger

Plantegning – anmeldte forhold markeret med rødt

...

Ydervægge i stuerne og værelse mod syd

...

Der ses tegn på skimmel eller sortsværte på ydermuren bag celotexpladerne, som er tydeligt fugtskadet.

...

Celotex pladerne buer 3-4cm ud bag radiatoren og der er tydelig udbuling på tapetet over fodlisten.

...

Der er flere steder udbuling på celotex pladerne.

...

I værelset er der udbuling af tapet og udkæring i plade ved loftsbjælken.

...

I udkæringen ses teglstensbagmuren porøs, men muren er stadig intakt.

Konstateret og målt kraftigt forhøjet fugt.

...

1½m oppe på væggen mod syd er der hul udtil hulmursisoleringen.

...

Her er hulmursisoleringen våd og er direkte vanddråber i isoleringen.

...

Der måles kraftig opfugtning af celotex pladerne og muren i 2m's højde over gulvet.

...

Der måles kraftig opfugtning af fodlisten.

Vandindtrængen fra taget påvirker ydervæggen

...

I køkkenet er der vådt ned af muren fra loftbjælken ved vinduet og loftpanelet er fugtskadet.

...

Her er vådt ind i vinduesfalsen på ydervæggen.

...

Her måles kraftigt forhøjet fugt i vinduesfalsen.

Ydervægge udvendigt

...

Der ses mange pudsreparationer i den udvendige vægpuds og der er ingen tagrende mod syd og i gavlene.

...

På sydøst gavlen ses vinduer med råd uden sålbænk og der er tydeligt opfugtning af muren med stormankre, som kan lede fugt ind.

...

Der er kraftig sokkel fremspring ud ret megen fald, som tagvandet rammer og giver øget opfugtning af muren.

...

Det nederste af muren ses nedbrudt bag vægpudsen

...

Tegltaget er flere steder repareret mod vandindtrængen.

Tilstandsrapport

Nr. 6-9 på side 13

Nr. 20+22 på side 15

Ingen relevante sælgeroplysninger.

Udbedring og økonomi

Partielt tætning af eksis. tegltag over facademurene. (bør helt sikkert udskiftes)

Udskiftning af gavlvinduerne med nye sålbænke.

Nye tagrender og effektive faskiner, så regnvandet ledes effektivt væk.

Ændring af sokkelfremspring på huset, så vandet ledes væk fra muren.

Reparation og fugtsikring af den udvendige vægpuds.

Følgeskader:

Nedtagning af celotex plader og afrensning af teglstens bagmuren, som skal pudses op og males med diffusionsåbent maling på alle ydervægge undtagen køkkenet og bryggerset. (Reparation i køkken under andet forhold vedr. utæt tag)

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):
80.000-150.000 kr.

Følgeskader:
50.000-80.000 kr."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 15/9 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Kraftig vandpåvirkning af gavlmur med vandperler på vægoverfladen indvendigt. (anmeldt på stedet)

FT oplyser:

Han har fjernet den gamle carport med pandepladetag, da den var helt nedbrudt.

...

Konklusion

Årsagen tilskrives manglende udvendig vedligeholdelse af carporttag, husgavl og gavlvinduer.

De store tydelige vandaftegninger udvendigt på gavlmuren viser, hvor meget regnvand der trængt ind ved pandepladetaget i den gamle misligholdt carport. Ligeledes viser grønalgerne på indvendig side af gavlmuren i lofttrapperummet, hvor meget vand der trænger ind ved/under de rådne gavlvinduer. Her trænger regnvandet ned oveni hulmuren, ligesom der er trængt vand ind i hulmuren omkring bjælkespærerne fra den gamle carport. Vandbelastningen er så voldsom, at der er vandperler på indv. side af gavlmuren i det gamle spisekammer ved besigtigelsen.

Gavlmuren er fra husets oprindelse i 1900 og følger sædvanlig byggemetode for den tid.

Der er følgeskader i form af fugtskader i gavlmuren ifm. anmeldte forhold.

Anmeldte forhold har været tilstede ved overtagelsen for knap 1 måned siden.

...

Observationer og målinger

Plantegning – anmeldte forhold markeret med rødt

...

Vand/fugt på indv. vægoverflade og loftbjælke.

...

Der er synligt fugt på den indv. vægpuds på gavlmuren i det gamle spisekammer.

...

Der ses ligefrem vandperler på den indv. side af gavlmuren.

...

Her måles forhøjet fugt i loftliste og loftbjælken indenfor gavlen.

Gavlmuren udvendigt og i tagrummet.

...

Der er store tydelige vandaftegninger på gavlmuren, hvor carporten har været ved overtagelsen.

...

Carporttaget har kun været indmuret uden en egentlig inddækning og her er huller fra bjælke-spær i gavlmuren.

...

Den gamle carport var misligholdt og med gl. pandepladetag ind imod gavlmuren.

...

Gavlmuren er kun en ½stens mur i lofttrapperummet og her ses muren helt krakeleret og med grønalger under vinduet.

Tilstandsrapport

Bemærkninger:

Bygninger, som den bygningssagkyndige har undtaget:

Carport: En bygning i meget dårlig stand som er undtaget.

Anmærkninger:

Nr. 6 + nr. 9 på side 13.

Udbedring og økonomi

Udvendigt reparation og maling af gavlmuren mod nordvest, så vandindtrængen stoppes.

Udskiftning af de 2 rådne gavlvinduer med vandindtrængen.

(En vis reparation af mur må indgå i FTs planlagte renovering, når den gamle carport er fjernet)

Følgeskade:

Udtørring af gavlmuren samt fjerne vægplader og lister på gavlvæggen i værelset mod vest/nordvest inkl. ny vægpuds og åndbart maling.

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

45.000-60.000 kr.

Følgeskader:

15.000-25.000 kr."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 15/9 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Vandindtrængen igennem teglstenene fornedet på taget og ned i ydervæggene. (Anmeldt på stedet)

FT oplyser:

Der er kommet vand nedad væggen og vinduesfalsen i køkkenet.

...

Konklusion

Årsagen tilskrives udløb af levetid på problematisk type tegltag.

Taget er udløbet af levetid og med hyppig vandindtrængen begrundes med følgende:

Der er mange beskadiget teglsten og mange udvendige reparationer af taget.

Understrygning er mangelfuld og repareret med PUR skum.

Taget er med kraftig mosbegrøning på nordsiden, som helt blokerer afvandingen i teglstenene.

Udformningen af denne type teglsten er problematisk og sårbar overfor store mængder vand

Da regnvandet på de store tagplader samles ved tagfoden, så opstår der netop her vandindtrængen pga. teglstenenes udformning, hvor det hele stort set ender oveni ydervæggene og ned i hulmuren, hvilket øger opfugtningen af ydervæggene. (ydervæggene behandles under et andet forhold)

Husets tegltag er fra husets oprindelse i 1900 og følger sædvanlig byggemetode for den tid.

Der er følgeskader i form af vandskade i køkken, råd i gavlspær og taglægter samt fugtskader i ydervægge ifm. anmeldte forhold.

Anmeldte forhold har været tilstede ved overtagelsen for under 1 måned siden.

...

Observationer og målinger

Plantegning – anmeldte forhold markeret med rødt

...

Vandindtrængen nedad ydervægge.

...

I køkkenet er der vådt ned af muren fra loftbjælken ved vinduet og loftpanelet er fugtskadet.

...

Her er vådt ind i vinduesfalsen på ydervæggen.

...

Her måles kraftigt forhøjet fugt i vinduesfalsen.

...

1½m oppe i ydermuren mod syd er hulmurisoleringen våd og der er direkte vanddråber i isoleringen.

Kæhler tegltag udvendigt.

...

Taget er med kraftig mosbegrøning på nordsiden.

...

Mosbegrøningen blokerer helt afvanding af teglstenene

...

Teglsten tidligere repareret med gummifuge i samlinger. Udformningen af de flade teglsten er sårbar overfor store mængder vand.

...

På sydsiden ses områder med en mange beskadiget teglsten og mange udvendige reparationer.

...

Flere reparationer er krakeleret og mange af dem er i samlingerne ud for afvandingskanalerne i teglstenene.

I tagrummet.

...

Der er åbne samlinger og mangelfuld understrygning

...

Der er særligt mange åbne samlinger ved tagfoden.

...

Understrygningen er repareret med PUR skum

...

Der er råd i gavlspar og taglægte efter mange års vandindtrængen igennem tegltaget.

...

Der er tydeligt tegn på længere tids vandindtrængen i lofttrapperummet

Tilstandsrapport

Nr. 2 på side 12

Nr. 13-18 på side 14

Sælgeroplysninger:

Nr. 4.1 på side 17.

Udbedring og økonomi

Partielt reparation og overstrygning af tegltaget på de nederste 1½m af begge tagflader.
(Hvis man kan finde en håndværker, som vil udføre en reparation af tegltaget)

Alternativ pris: Udskiftning af hele tegltaget.

Følgeskader:

I køkkenet repareres fugtskadet tapet og der laves malerreparation.

Opskaring af det rådne gavlspar og rådne taglægte mod vest ved nordvest gavlen.

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

Reparation og overstrygning: 80.000-100.000kr

Alternativ pris – nyt tag: 230.000-300.000 kr.

Følgeskader:

15.000-20.000 kr."

Af selskabets mail af 28/9 2023 til klageren, hvor selskabet præciserer, hvad det dækker, fremgår bl.a.

"Jeg har nu behandlet jeres anmeldelser efter konsulent ... den 24. august har besigtiget ejendommen.

I forhold til hvad jeg kan hjælpe jer med er udfordringen, at I har rigtig anmærkninger som påvirker hinanden og hvad man almindeligvis kan forvente af fugt i en ældre bolig som jeres.

I har anmeldt og anvist følgende forskellige forhold men flere spiller som sagt ind i forhold til hinanden.

1. Plastmaling på facader, Skimmel i indervægge, Utæt tag
2. Gavlmur mod vest og øst
3. ...
4. Gulvafløb bryggers

Adl: facader, vægge og tag

Ved gennemgangen af facader der konstateres flere reparationer af puds og mindre afskalninger og krakeleringer. Ejendommen er fra 1900 og årsagen vurderes at være en kombination af manglende vedligehold og manglende omhu ved afrensning af underlaget inden påføring af ny

maling. Facaderne er udført efter gængs byggeskik på opførelstidspunktet. Pudsede facader er generelt vedligeholdskrævende og der vil uundgåelig komme afskalninger over tid. Ejendommen er samtidig opført inden man begyndte at fugtsikre mod indtrængende og op stigende grundfugt.

Ejerskifteforsikringen er desværre ikke en garanti for kvaliteten af malerarbejde gennem tiden og løbende vedligehold er en del af den almindelige vedligeholdelsesforpligtigelse, som ejeren af ejendommen står for. Områder med afskalninger er ligeledes anmærket i tilstandsrapporten på side 13 under pkt. 6. Anmærkningen vurderes at være retvisende for facadernes tilstand.

Selvom man kan sige at man generelt vil anbefale at anvende diffusionsåben maling, er den situation hvor der muligvis er anvendt en plastik maling, ikke et forhold vi kan gå ind i, da det ikke er usædvanligt at der kan være afskalninger på murværket som her. Ankenævnet for Forsikring har også tidligere taget stilling til lignende problemstillinger. Se eventuelt Nævnets vurdering i AK 82.107 som jeg har vedhæftet.

I jeres tilfælde er murværket usædvanlig vådt. Konsulenten kan ved gennemgangftagbelægnin-gen og tagrummet konstatere at utætheder her, gør at regnvand ender i hulmuren. Murværket har ikke mulighed for at ventilere alt det vand væk og indervæggene er samtidig er beklædt med celotex pladebeklædning.

Husets tegltag vurderes at være fra husets oprindelse i 1900 og følger sædvanlig byggemetode for sin tid, årsagen til vandindtrængen er en kombination af udfalden understrygning, reparationer med PUR-skum og mosbegroning. Der er tale om almindeligt slid og ælde og konsulenten vurderer at tagets levetid reelt er udløbet. Tagtypen gør samtidig at regnvand samles ved tagfoden hvorved meget ender i ydervæggen fordi understrygningen ikke er intakt.

Utæthederne i taget giver vandindtrængen i køkken, råd i gavlspær og taglægter samt høj fugt generelt i ydervægge og bag pladebeklædning.

I tilstandsrapporten er der under nr. 2 på side 12 og Nr. 13-18 på side 14 oplyst om utætheder i rygningen og manglende understrygningen og reparationer med pur-skum. Den byggesagkyndige oplyser at manglende understrygning er kritiske skader på taget og der er risiko for vandindtrængen. Manglende understrygning er anmærket med Rødt hus som betyder at skaderne her kan medføre eller allerede kan have medført skader på andre bygningsdele.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten og med hensyn til anmærkningerne og oplysningerne om at der er risiko for at der allerede er sket skader på andre bygningsdele kan jeg derfor ej heller dække følgeskader at det utætte tag. pkt. 4.1 og til dels 4.7.

Jeg kan godt forstå, at I ikke umiddelbart synes at anmærkningen på selve den indvendige pladebeklædning er retvisende, da den er beskrevet med gråt hus og der er oplyst om fugt alene i bunden af beklædning. Ud fra hvad vi ser, er det vores umiddelbare vurdering af den byggesagkyndige burde have givet indervægge en alvorligere anmærkning da fugten er mere omfattende og ikke kun i bunden af plader, vi kan se at flere plader buer kraftigt af fugt. Den grå anmærkning betyder dog forsat at der er tale skader på den indvendige beklædning og årsagen til fugten bag denne er en kombination af almindelig opstigende grundfugt fugt fra ydermuren og den mere alvorlige problemstilling omkring vandindtrængen fra taget der ender i hulmuren, som byggesagkyndige har anmærket.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke almindelige forhold som opstigende grundfugt i en ældre ejendom og vægge er dels er anmærket ligesom årsagen også er anmærket.

Jeg må derfor desværre meddele at vi ikke kan være behjælpelig med udbedringer generelt af yder og indervægge i boligen.

Ad2: Vandindtrængning ved gavlmur mod vest og øst

Ved besigtigelsen anvises også gavlmuren mod vest som ses tydeligt opfugtet. Gavlmuren er fra husets oprindelse i 1900 og følger sædvanlig byggemetode for den tid.

Konsulenten vurderer, at årsagen til den meget fugtige mur er manglende udvendig vedligeholdelse af carporttag og overgangen til gavlmur, og gavlvinduer.

Ved besigtigelsen er der tydelige vandaftegninger udvendigt på gavlmuren, hvor regnvand der trængt ind ved pandepladetaget i den gamle carport, som I nu har fjernet. Ligeledes viser grønalgene på indvendig side af gavlmuren i lofttrapperummet, vandindtrængningen ved/under de rådne gavlvinduer.

Ved de rådskadede vinduer kan regnvandet trænge ned i hulmuren, ligesom der er trængt vand ind i hulmuren omkring bjælkespærerne fra den gamle carport. Vandbelastningen er så voldsom, at der er vandperler på indvendige side af gavlmuren i det gamle spisekammer ved besigtigelsen.

I tilstandsrapporten er carporten undtaget fra huseftersynet på grund af den meget ringe stand. Puds på udvendigt murværk og vinduerne i gavlen er anmærket med gult hus som beskriver alvorlige skader. Se tilstandsrapporten Nr. 6 + nr. 9 på side 13. Udbedring af disse forhold er derved ikke dækket på ejerskifteforsikringen, se betingelserne pkt. 4.1.

I forbindelse med nedtagningen af carporten må der ligeledes påregnes udbedring af gavlen. Forsikringen dækker ikke disse følgeudgifter da carporten ikke er dækket.

Jeg vurderer dog ikke, at I med disse forhold og trods den grå anmærkning om skader på indervægge har kunne påregne omfanget af opfugtningen af de indvendige gavlvægge og at disse allerede ved overtagelsen havde brug for udbedring. Jeg kan der tilbyde dækning til udbedring her.

På sydøst gavlen ses ligeledes vinduer med råd hvor vand kan trænge ned, og der er tydeligt opfugtning af muren ved stormankre, hvor fugt kan trænge ind.

Der er opfugtning på de indvendige gavlvægge. I det lille rum er alt vægbeklædning nedtaget og det er under renovering. I stuen er der ligeledes påbegyndt renovering og radiatorer er fjernet for at kunne tilgå væggene. I gavlen har I undersøgt væggen med inspektionshuller.

Forsikringen dækker ikke planlagt renovering og jeg kan derfor ikke tilbyde at gå ind i det lille værelse, men under hensyn til at der kun er givet en grå anmærkning indervægge, og gavlen i stuen alene er undersøgt vil jeg ligesom den anden gavl tilbyde at dække en udbedring her.

Forsikringen kan tilbyde dækning til reparationer af indvendig væg ud mod gavlen i spisekammeret samt gavlvæggen i stuen, da årsagen til fugt i delvist vurderes at være den samme som vestgavlen behandles det som et forhold med en selvrisiko.

Konsulenten vurderer, at der er behov for udtørring af gavlmuren indvendigt når årsagen til fugt er stoppet. Der skal fjernes pladebeklædning og lister på gavlvæggen.

En reetablering vil som udgangspunkt bestå af ny pladebeklædning, men vi opfordrer til at undlade plader og i stedet lave ny vægpuds og maling da dette erfaringsmæssigt er bedre egnet i ældre ejendomme som denne. Da priserne ikke vurderes afvige væsentligt om de er den ene eller anden løsning kan I indhente et tilbud på den I foretrækker.

Til brug for erstatningen bedes I indhente 1-2 tilbud på udbedringen fremsende dem til mig jeg vil vurdere om erstatningen kan opgøres på baggrund af tilbuddet.

Selvriskoen udgør 5.000 og fratrækkes ved udbetaling af erstatning.

...

Ad4: Skjult gulvafløb under vinyl i bryggers.

Ved besigtigelsen anvises bryggers hvor I har fjernet vinylgulv og konstateret en ældre afløb. Gulvafløbsskålen er angivelig fra omkring 1940-50' erne og følger sædvanlig installationsmetode med støbte afløb.

Gulvafløbet er delvist kollapsede og hvilket vurderes at være årsag til at der kan stå vand i afløbet når vaskemaskinen skyller ud. Derved kan der sive lidt vand ud under vinylen. Konsulenten oplyser at to dørtrin i nærheden er nedbrudte og bør udskiftes. Konsulenten formoder skyldes vand fra afløbet.

Forsikringen dækker udskiftning af afløbsskålen samt de 2 dørtrin.

En udbedring vil bestå ophugning omkring afløb og udskiftning af afløbsskålen. Da der er tale om udskiftning til nyt vil der skulle foretages afskrivning i erstatningen for slid og ælde efter Bilag A tabel D som medfølger forsikringsbetingelserne. Under hensyn til at afløbet har en alder på mindst 64 år dækker vi 37% af udgiften vedrørende afløbet, mens der ikke afskrives på udgiften til dørtrærsklerne.

Konsulenten estimerer at udgiften til udbedring af afløbet beløber sig til ca. 12.000 inkl. moms, udskiftning af de to dørtrin ligger omkring 3.750 - 5.000 inkl. moms

Umiddelbart vil udgiften til afløbet ikke overstige selvriskoen efter afskrivning men sammen med dørtrinene omkring kr. 9.000 inkl. moms

Jeg vil pr kulance og uden præjudice tilbyde jer at udbetale 4.000 kontant efter selvrisiko. Beløbet udbetales ved fremsendelse af kontooplysninger hvortil vi kan foretage udbetaling og anmeldelsen omkring afløbet vil herefter være afsluttet fra vores side.

Alternativ kan I også indhente 2 tilbud på arbejdet og fremsende dem til mig. Jeg vil herefter vurdere om erstatningen kan opgøres på baggrund heraf. Erstatningen udbetales i det tilfælde ved fremsendelse af faktura på arbejdet."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 6/11 2023 fremgår bl.a.: "**Anmeldt forhold omhandler:**

Der har været skjult gulvafløb under vinylgulv i bryggerset og gulvafløbet er delvist kollapsede.

FT oplyser,
Plastrøret er afløbet fra vaskemaskinen, så gulvafløbet er i brug.

...

Konklusion

Årsagen tilskrives udløb af levetid på gulvafløbsskålen.

Gulvafløbet har været skjult under gulvvinylen i bryggerset, hvilket er ulovligt. Gulvafløbet er aldrig blevet renoveret eller vedligeholdt og er fra en tid, hvor det var sædvanligt med støbte gulvafløb. Da gulvafløbsskålen er mindst 70år gammelt, så er den for længst udløbet af levetid og delvist kollapsede. Herved fungerer aftrækket i kloaksystemet ikke tilstrækkeligt og derfor siver der angiveligt kloakvand ud under gulvvinylen, når vaskemaskinen skyller ud.

Gulvafløbsskålen er angivelig fra omkring 1940-50'erne og følger sædvanlig installationsmetode for den tid.

Der er konstateret følgeskade på 2 gamle dørtrin samt sortsværte/skimmel på de gamle betongulve ifm. anmeldte forhold.

Anmeldte forhold har været tilstede ved overtagelsen for knap 1 måned siden.

...

Observationer og målinger

Plantegning – anmeldte forhold markeret med rødt

...

Skjult gulvafløb i bryggerset

...

I bryggers er der tilsluttet vaskemaskine mellem dørene.

...

I hjørnet ved døren til værelset mod vest ses gl. gulvafløb.

...

Nede i det støbte gulvafløb ses sort pvc rør fra vaskemaskinen, hvor betonskålen er revnet og kollapsede.

...

Dørtrinet indtil værelset og spisekammer er rådnet væk.

...

Der ses sortsværte og mørke skjolder på bagsiden af gulvvinylen.

Tilstandsrapport

Intet relevant.

Udbedring og økonomi

Ophugning af betongulv og udskiftning af gulvafløbsskålen.

Følgeskader:

Montering af 2 nye dørtrin inkl. småreparation af dørkarme ved gulvet.

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

12.500 kr.

Følgeskader:

2.500-3.500 kr."

Af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 6/12 2023 indhentet af klageren fremgår bl.a.: "**Observationer**

stuen er ved at blive renoveret og det opdages at der bag de gamle celotex plader er massiv fugt i indervæg, ved nærmere undersøgelse viser det sig at Rockwool i hulmureren er opfugtet og at ydermureren er opfugtet.

...

Fugt

Indervæg i stuen er stærkt opfugtet 1,7 m. over gulv

...

Fugt

Fugt i indermur i stue

...

Loft

Der er ingen nævneværdig fugt paneler loftet

...

Loft

Ingen fugt af betydning.

...

Loft

...

Loft

Lidt fugt, men det er Alm. I et hus uden varme på denne årstid.

...

Ydermur

Der måles fugt på bagsiden af ydermur igennem et hul i indermur.

...

Skimmel

Bag Celotex plader ses der tydelig skimmel/Sortsværtning

...

Loftsrum

Der er ingen steder på sydsiden , over stuen fundet utætheder i taget, der er tørt støv oven på indermur,.

der er lidt fugt i lægterne men det er Alm . På denne årstid og der ligger dd. sne på taget.

...

Loftsrum

Der er tørt oven på indermur ved tagfod, dette indikere at det IKKE er vand der kommer ind oven fra.

...

Udv. Mur imod syd

Uden for havedør er der en lille Afskaldning i puds og maling, det ses at der er flere lag maling på ydermur, der kan således ikke trænge vand ind igennem ydermureren.

...

Ankenævnet *for* Forsikring

23.

101665

Ydermur imod syd

Ydermuren er jævn og pæn og det er ikke muligt at der er trukket vand ind igennem mureren.

...

Kloak

I baggang er der et åbent gulvafløb, som har tilløb fra vaskemaskine og håndvask i badeværelse, ejerskifte forsikringen har tilbudt at isætte vandlås, MEN der er ingen afløbsrør fra gulvafløbet, kun en rende i jorden under gl. cementgulv .

...

Gulvafløb

Der er ingen afløbsrør fra gulvafløbet

...

Gulv afløb

Vandet fra gulv afløb, løber i en åben rende under gulvet i baggang

...

Vurdering.

Det vurderes, at det er pga. opstigende grundfugt og tillukket hulmur at murværket imod syd er opfugtet.

Det er ikke fugt fra taget der har opfugtet ydermureren imod syd, det skyldes heller ikke at tagstenen er fugtet med pu skum, skummet er hel og tørt .

Der gøres opmærksom på i tilstandsrapporten at der er lidt opstigende fugt i murerne men at det er almindeligt i ældre huse, der er dog her massiv opfugtning af ydervæg imod syd, dette forsetter helt op til loftet og er ikke almindeligt.

Der bør laves indgreb nu, da fugten er stærkt nedbrydende på huset .

Mht . Kloak er der lavet en direkte ulovlighed ved ikke at have vandlås og ikke at lede vandet bort i rør, men bare igennem en rende under gulvet.

...

konklusion

C elotex plader skal fjernes

Hulmursisolering skal suges ud.

Indervæg skal affugtes .

Der hvor der ses skimmel eller sortsværtning

skal dette afvaskes med Protox Hysan

Gulvafløb og afløbsrør i baggang skal lov liggørers."

Af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 1/5 2024 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Øst gavl

Stue, puds og forsatsvæg er fjernet, der er fugt i mursten i hele gavlen.

...

Øst gavl

opfugtet væg, hel oppe under loft

...

Øst gavl

Der er opfugtet mur langs gulv.

...

Øst gavl

Ejer har fjernet en del af det løse puds der var på gavlen

...

Øst gavl

Der sidder stadig puds på gavlen med dårlig vedhæftning.

...

Øst gavl

Nuværende ejer har flere steder udtaget mursten langs sokkel for at suge våd isolering ud af hulmur,

...

Øst vendt gavl

Der sidder stadig løs puds på gavlen.

...

Vest gavl

På vest gavlen ved vaskemaskine og værelse er der massiv fugt i indervæg

...

Vest gavl

Der måles forhøjet fugt på indervæg helt oppe under loft.

...

Vest gavl

Der måles forhøjet fugt langs gulv i indervæg

...

Vest gavl

Der er fjernet et utæt halvtæg på vest gavlen.

...

Vest gavl

Der hvor gavlen har været dækket af halvtæg er der også opfugtning i indervæg,

Der har således ikk

E været slagregn på denne væg.

...

Syd facade ,værelse vest

Der er lavet hul i forsatsvæg, og indervæg bagved er stærkt optugtet.

...

Syd facade værelse vest.

Der måles forhøjet fugt i indervæg i værelset imod syd.

...

Syd facade

Ejer har fjernet løs puds og plastmaling på ca. halvdelen af facaden.

...

Syd facade

På den halvdel der vender imod vest er ikke fjernet løs puds endnu, men der er suget vådt isolering ud af hulmur.

Indervæg bagved er optugtet.

...

Facade imod syd

Der er revnedannelser i den malede puds, dog ikke store nok til at hele væggen kan blive optugtet.

...

Syd facade

Der er på facaden udtaget mursten for at suge isolering ud, de er i muret igen.

...

Syd facade

Der er berrert huller til at indsprøjte ny hulumurs isolering

...

Konklusion

Løs puds og maling skal fjernes.

Hvis der forsat er små klumper at våd isolering i hulmur skal dette fjernes.

Forsatsvægge skal fjernes.

Der skal påbegyndes affugtning.

Der skal laves en membran hen over sokkel således at der ikke kan trænge vand op i murværket.

Hvis der ses skimmel eller sortsværtning skal dette afvaskes med

Protox Hysan."

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 bygn i ngsdele 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.

3.2 Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af ws-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- lovliggørelse af ws-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1 Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, der har syldstensfundament – og som er fra 1900 – den 1/8 2023. Ejendommen er opført med sadeltag og med en tagbelægning af betontagsten. Ydervæggen er bygget op med teglstens facademur, 9 cm hulumursisolering, teglstensbagmur og 15 mm celotexplade delvist direkte på bagmur og monteret på trælistes. Klageren anmeldte

den 11/8 2023 "fugt og skimmel, ikke blot nederst på væggene, men flere steder fra gulv til loft", og herefter 17/8 2023, at "skadeanmeldelsen omhandler fugt i alle ydermure", at "husets tre pudsede facader er malet med plastmaling, hvorfor husets ydervægge ikke har kunnet ånde i mange år. Dette har medført ophobning af fugt i ydervægge og dannelse af skimmel", og at "vi har ligeledes anskaffet en fugtmåler og taget billeder af fugtmåling på indvendig side flere steder på ydervæggen henholdsvis 120 cm over gulv, 165 cm over gulv og 2 meter over gulv. Der er dog flere steder så fugtigt at vores måler banner helt ud". Herudover har klageren anmeldt, at "der har været skjult gulvafløb under vinylgulv i bryggerset og gulvafløbet er delvist kollapsede". Selskabet har den 28/9 2023 anerkendt forhold omkring de indvendige gavlvægge mod vest og "til reparationer af indvendig væg ud mod gavlen i spisekammeret samt gavlvæggen i stuen, da årsagen til fugt i delvist vurderes at være den samme som vestgavlen behandles det som et forhold med en selvrisiko", men afvist at dække yderligere. Hvad angår gulvafløbet har selskabet anerkendt dækning af udskiftning af afløbsskål samt to rådskeer på dørtrin og har afvist at dække yderligere. Klageren ønsker, at selskabet dækker de skader, der er blevet konstateret af klagerens byggesagkyndige og herunder efterfølgende maling mv.

Klageren har anført, at det fremgår af de to indhentede rapporter, at der er omfattende fugtskader ved ejendommens østgavl, vestgavl og sydfacaden. Klageren har anført, at "årsagen til den massive fugtighed i væggene fra gulv til loft angives til at være opstigende grundfugt, og at ydermur/hulmur er tillukket på begge sider". Klageren har henvist til de fremlagte fotografier af flere af de konstaterede skader. Selvom ejendommen er opført i år 1900, og der har været meget regn i Danmark – og ejendommens placering – har dette ikke betydning for sagen, da skadesårsagen ikke er de store regnmængder, der kommer oppefra, men derimod opstigende grundvand. Klageren har anført, at selskabets argumentation for ikke at ville dække de konstaterede skader står i direkte modstrid med, at der tidligere er betalt dækning af skader vedrørende øst- og vestgavlen. Hvad angår gulvafløbet har klageren anført, at de tidligere ejere fik lavet nyt badeværelse i 2008. Klageren har henvist til de fremlagte billeder, som de tidligere ejere tog i den forbindelse. Klageren har anført, at rørene ikke blev ført til septiktank, og at "ifølge spildevandsbekendtgørelsen fra 1983 skal alt spildevand, gråt som sort, ledes omkring

septiktank/trixtank". Klageren har anført, at kloakføringen ikke blev renoveret i den forbindelse.

Selskabet har anført, at de to rapporter fra klagerens byggesagkyndige ikke dokumenterer, at fugten i væggene ikke skyldes skaderne omtalt i tilstandsrapporten sammenholdt med ejendommens alder. Selskabet har anført, at det er udokumenteret, at fugten i ydervæggene ifølge klageren alene skyldes opstigende grundfugt. Selskabet har påpeget, at det fremgår af tilstandsrapporten, der er udarbejdet 4 måneder før klagerens overtagelse af ejendommen, at der allerede på dette tidspunkt har været større problemer med indtrængende vand fra tagbelægningen, der har manglet understrykning i henhold til tilstandsrapportens nr. 15, når der allerede på dette tidspunkt har været rådsråder i tagkonstruktionen i henhold til tilstandsrapportens nr. 13. Hvad angår gulvafløbet har selskabet afvist at dække yderligere med henvisning til, at klageren ikke har påvist, at der efter udskiftningen af afløbsskålen er manglende funktion af gulvafløbet – og når klageren ikke har dokumenteret, at den omstændighed, at der alene er en rende under cementgulvet, udgør en ulovlig bygningsindretning på udførelses-/opførelsestidspunktet. Selskabet har anført, at det er besigtigelseskonsulentens vurdering, at der er tale om et gulvafløb fra 1940-50'erne, og at der på dette tidspunkt ikke var krav i lovgivningen til, at der skulle etableres et afløbsrør. Selskabet har anført, at "i forhold til klagers advokats bemærkninger omkring gulvafløb ikke er ført til septiktank/trixtank, skal DBF bemærke, at DBF ikke finder, at der er krav i lovgivningen i dag til, at vand fra gulvafløb skal ledes til en septiktank/trixtank, når der i dette tilfælde er en ejendom, som er tilsluttet den kommunale kloakering".

Det fremgår af tilstandsrapport af 3/4 2023, at "**Skader uden på beboelse Beboelse – tag... Nr.2 Vurdering** Rødt hus **Skade** Rygningen er utæt på grund af udfald af mørtelforskelningen samt skadede rygningsten. **Risiko** Forholdet medfører vandindtrængning og skader på de underliggende konstruktioner. ... **Nr. 3. Vurdering** Gråt hus **Skade** Der mangler tagrender og nedløb på sydfacaden og begge gavle. ... **Bemærkning** Det er vigtigt for bygninger funderet på syld at der er fuld tæthed mod terræn og i vand ledes bort fra bygningen, da der i modsat fald vil ske op-

fugtning af murværket og evt. bortvaskning af syldmateriale. Ydervægge og sokkelkant her er meget velholdte og der ses ikke umiddelbart skader. ... **Beboelse - ydervægge Nr. 6. Vurdering** Gråt hus **Skade** Der er pudsfelter, på udvendigt murværk, men manglende vedhæftning til underlaget og nogle steder med lidt afskalninger. **Risiko** Almindelig jævnlig vedligeholdelse må påregnes. ... **Nr. 8. Vurdering** Gråt hus **Skade** Der er små revner over og under vinduer og dør på den pudsede facade mod syd. **Risiko** Skønnes ikke at medføre skader. ... **Beboelse – døre/vinduer/porte Nr. 9. Vurdering** Gråt hus **Skade** Der er rådskader i 2 stk. vinduer i begge gavle. **Risiko** Vil være en kontinuerlig nedbrydning. ... **Skader inde i beboelse Beboelse – Stueplan - Tagrum Nr. 13. Vurdering** Gråt hus **Skade** Der er rådskader i øverste lægter under rygningen flere steder, begyndende rådskader i nogle remender, valme og enkelte spærender samt rådskader i bærende/ støttende træværk ved skorstenene. **Risiko** Skaderne forårsages af utætheder/vandindtrængning. ... **Nr. 15. Vurdering** Rødt hus **Skade** Der mangler understrygning nogle steder og flere steder er der repareret med bygningsskum. **Risiko** Manglende understrygning medfører adgang for slagregn og fygesne. Bygningsskum af denne type nedbrydes ved lyspåvirkning og bliver vandsugende. Forholdet kan medføre vandindtrængning og reducere tagkonstruktionens levetid. ... **Nr. 16. Vurdering** Gråt hus **Skade** Der er ingen ventilering af tagrummet. **Risiko** Ved den efterisolerede bolig skal tagrumsventilationen svare til bygningsreglementets minimumskrav (1/500). **Bemærkning** Der skønnes dog ikke på besigtigelsestidspunktet at være skader som følge af dette. ... **Beboelse – Stueplan - Indvendigt ... Nr. 20. Vurdering** Gråt hus **Skade** Der er let påfugtning nederst på indvendige vægge nogle steder. **Risiko** Forholdet er almindeligt i ældre huse på teglsokkel og skyldes lidt fugtopstigning fra underlaget. ... **Beboelse – Stueplan - Badeværelse ... Nr. 22. Skade** Der mangler rumaftræk i badeværelset. **Risiko** Forholdet medfører risiko for opfugtning og steder skimmeldannelse".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 15/9 2023, at "Anmeldt forhold omhandler: Der er konstateret fugt og skimmel bag tapet og celotex i alle ydervægge – flere steder helt fra gulv til loft. FT oplyser ved besigtigelsen: At der er løbet vand ned af væggen i køkkenet siden anmeldelsen. ... Konklusion: Årsagen tilskrives uhensigtsmæssig konstruktion af ydervæg/sokkel og tegltag. Den sædvanlige fugtproblematik i ældre huse bliver kraftigt forværret, da ydervæg-

gen opfugtes ekstraordinært og fugtbelastes betydeligt mere pga. følgende: Tagdryp uden tagrender – særligt mod syd med vandstænk fra den store sokkelfremspring. Vandindtrængen fra tegltaget ned oveni hulmuren, hvor der ses ved vand i hulmursisolering og kraftig opfugtning af bagmuren oppe i 1½-2m's højde. Vandindtrængen fra taget bekræftes yderligere af, at der er konstateret regnvand ned af indersiden på ydervæggen i køkkenet. ... Her er tale om skadeudvikling over en længere årrække, hvor der løbende er lavet simple reparationer på både ydervægge og på taget gennem årene. Det er angiveligt også pga. fugt, at nordfacaden er udskiftet med ny facademur for år tilbage. Tag og ydervægge er fra husets oprindelse i 1900 undtagen den nordvendte facademur, som er fra 1970'erne. Det følger sædvanlig byggemetode for den tid undtagen den store sokkelfremspring. Der er følgeskader som i form af fugt og tegn på skimmel i celotex plader og på ydermuren bag celotex plader ifm. anmeldte forhold. Anmeldte forhold har været tilstede ved overtagelsen for under 1 måned siden. ... Tilstandsrapport Nr. 6-9 på side 13 Nr. 20+22 på side 15".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 15/9 2023, at "Anmeldt forhold omhandler: Kraftig vandpåvirkning af gavlmur med vandperler på vægoverfladen indvendigt. (anmeldt på stedet) ... Konklusion Årsagen tilskrives manglende udvendig vedligeholdelse af carporttag, husgavl og gavlvinduer. De store tydelige vandaftegninger udvendigt på gavlmuren viser, hvor meget regnvand der trænger ind ved pandepladetaget i den gamle misligholdt carport. Ligeledes viser grønalgerne på indvendig side af gavlmuren i lofttrapperummet, hvor meget vand der trænger ind ved/under de rådne gavlvinduer. Her trænger regnvandet ned oveni hulmuren, ligesom der er trængt vand ind i hulmuren omkring bjælkespærerne fra den gamle carport. Vandbelastningen er så voldsom, at der er vandperler på indv. side af gavlmuren i det gamle spisekammer ved besigtigelsen. Gavlmuren er fra husets oprindelse i 1900 og følger sædvanlig byggemetode for den tid. Der er følgeskader i form af fugtskader i gavlmuren ifm. anmeldte forhold. Anmeldte forhold har været tilstede ved overtagelsen for knap 1 måned siden. ... Tilstandsrapport Bemærkninger: Bygninger, som den bygningssagkyndige har undtaget: Carport: En bygning i meget dårlig stand som er undtaget. Anmærkninger: Nr. 6 + nr. 9 på side 13".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 15/9 2023, at "Vandindtrængen igennem teglstenene forneden på taget og ned i ydervæggene. (Anmeldt på stedet) FT oplyser: Der er kommet vand nedad væggen og vinduesfalsen i køkkenet. ... Konklusion: Årsagen tilskrives udløb af levetid på problematisk type tegltag. Taget er udløbet af levetid og med hyppig vandindtrængen begrundes med følgende: Der er mange beskadiget teglsten og mange udvendige reparationer af taget. Understrykning er mangelfuld og repareret med PUR skum. Taget er med kraftig mosbegroning på nordsiden, som helt blokerer afvandingen i teglstenene. Udformningen af denne type teglsten er problematisk og sårbar overfor store mængder vand. Da regnvandet på de store tagplader samles ved tagfoden, så opstår der netop her vandindtrængen pga. teglstenenes udformning, hvor det hele stort set ender oveni ydervæggene og ned i hulmuren, hvilket øger opfugtningen af ydervæggene. (ydervæggene behandles under et andet forhold) Husets tegltag er fra husets oprindelse i 1900 og følger sædvanlig byggemetode for den tid. Der er følgeskader i form af vandskade i køkken, råd i gavlspær og taglægter samt fugtskader i ydervægge ifm. anmeldte forhold. Anmeldte forhold har været tilstede ved overtagelsen for under 1 måned siden. ... Tilstandsrapport Nr. 2 på side 12 Nr. 13-18 på side 14 Sælgeroplysninger: Nr. 4.1 på side 17".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 6/11 2023, at "der har været skjult gulvafløb under vinylgulv i bryggerset og gulvafløbet er delvist kollapsede. ... Årsagen tilskrives udløb af levetid på gulvafløbsskålen. Gulvafløbet har været skjult under gulvvinylen i bryggerset, hvilket er ulovligt. Gulvafløbet er aldrig blevet renoveret eller vedligeholdt og er fra en tid, hvor det var sædvanligt med støbte gulvafløb. Da gulvafløbsskålen er mindst 70år gammelt, så er den for længe udløbet af levetid og delvist kollapsede. Herved fungerer aftrækket i kloaksystemet ikke tilstrækkeligt og derfor siver der angiveligt kloakvand ud under gulvvinylen, når vaskemaskinen skyller ud. Gulvafløbsskålen er angivelig fra omkring 1940-50'erne og følger sædvanlig installationsmetode for den tid. Der er konstateret følgeskade på 2 gamle dørtrin samt sortsværte/skimmel på de gamle betongulve ifm. anmeldte forhold. Anmeldte forhold har været tilstede ved overtagelsen for knap 1 måned siden. ... Udbedring og økonomi Ophugning af betongulv og udskiftning af gulvafløbsskålen. Følgeskader: Montering af 2 nye dørtrin inkl. småreparation af

dørkarme ved gulvet. Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): 12.500 kr. Følgeskader: 2.500-3.500 kr.".

Det fremgår af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 6/12 2023 indhentet af klageren: "Vurdering. Det vurderes, at det er pga. opstigende grundfugt og tillukket hulmur at murværket imod syd er opfugtet. Det er ikke fugt fra taget, der har opfugtet ydermurene imod syd, det skyldes heller ikke at tagstenen er fuget med pu skum, skummet er hel og tørt. Der gøres opmærksom på i tilstandsrapporten at der er lidt opstigende fugt i murene, men at det er almindeligt i ældre huse, der er dog her massiv opfugtning af ydervæg imod syd, dette forsætter helt op til loftet og er ikke almindeligt. Der bør laves indgreb nu, da fugten er stærkt nedbrydende på huset. Mht . Kloak er der lavet en direkte ulovlighed ved ikke at have vandlås og ikke at lede vandet bort i rør, men bare igennem en rende under gulvet. ... Konklusion: Celotex plader skal fjernes Hulmursisolering skal suges ud. Indervæg skal affugtes. Der hvor der ses skimmel eller sortsværtning skal dette afvaskes med Prottox Hysan Gulv afløb og afløbsrør i baggang skal lovliggøres".

Det fremgår af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 1/5 2024 indhentet af klageren: "Konklusion: Løs puds og maling skal fjernes. Hvis der forsat er små klumper at våd isolering i hulmur skal dette fjernes. Forsatsvægge skal fjernes. Der skal påbegyndes affugtning. Der skal laves en membran hen over sokkel således at der ikke kan trænge vand op i murværket. Hvis der ses skimmel eller sortsværtning skal dette afvaskes med Prottox Hysan".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Fugtskader i facader og gavle

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var fugtskader i facader og gavle ud over hvad selskabet har anerkendt at dæk-

ke, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten, og at der er tale om en landejendom fra omkring år 1900. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens nr. 3 "skade", at "der mangler tagrender og nedløb på sydfacaden og begge gavle", og under "bemærkninger", at "det er vigtigt for bygninger funderet på syld at der er fuld tæthed mod terræn og at vand ledes bort fra bygningen, da der i modsat fald vil ske opfugtning af murværket og evt. bortvaskning af syldmateriale. Ydervægge og sokkelkant her er meget velholdte og der ses ikke umiddelbart skader", af nr. 6 "skade", at "der er pudsfelter, på udvendigt murværk, men manglende vedhæftning til underlaget og nogle steder med lidt afskalninger", af nr. 8 "skade", at "der er små revner over og under vinduer og dør på den pudsede facade mod syd", og under "risiko", at "Skønnes ikke at medføre skader", af nr. 13 "skade", at "der er rådskader i øverste lægter under rygningen flere steder, begyndende rådskader i nogle remender, valme og enkelte spærrender samt rådskader i bærende/ støttende træværk ved skorstenene", og under "risiko", at "skaderne forårsages af utætheder/vandindtrængning", og af nr. 20 "skade", at "der er let påfugtning nederst på indvendige vægge nogle steder", og under "**risiko**", at "forholdet er almindeligt i ældre huse på teglsokkel og skyldes lidt fugtopstigning fra underlaget". Forholdene har fået anmærkningen "gråt hus", der dækker over en mindre alvorlig skade.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens nr. 2 "skade", at "rygningen er utæt på grund af udfald af mørtelforskelningen samt skadede rygningsssten", og under "risiko", at "forholdet medfører vandindtrængning og skader på de underliggende konstruktioner", og af nr. 15 "skade", at "der mangler understrygning nogle steder og flere steder er der repareret med bygningsskum", og under "risiko", at "Manglende understrygning medfører adgang for slagregn og fygesne. Bygningsskum af denne type nedbrydes ved lyspåvirkning og bliver vandsugende. Forholdet kan medføre vandindtrængning og reducere tagkonstruktionens levetid". Begge forhold har fået vurderingen "rødt hus", der dækker over en kritisk skade, der allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt, og at dette svigt kan medføre eller allerede kan have medført skader på andre bygningsdele.

Nævnet finder det herefter godtgjort, at klageren på baggrund af tilstandsrapporten inden overtagelsen af ejendommen har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning, og at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet af yde yderligere forsikringsdækning for forholdet omkring fugtskader i facader og gavle.

Gulvafløb

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at den af selskabet anerkendt erstatning er utilstrækkelig til at dække skaden efter forsikringsbetingelserne, eller at der er tale om et ulovligt forhold i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.2. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække yderligere hvad angår gulvafløbet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet på baggrund af besigtigelse af forholdet har anerkendt dækning af en udskiftning af afløbsskålen samt følgeskader på to dørtrin.

Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at den omstændighed, at der ifølge klagerens byggesagkyndige ikke er en vandlås, og at vandet ikke bliver ledt bort i rør, men alene igennem en rende under gulvet, udgør en ulovlig vvs-installation, der er ulovlig på såvel udførelses- som opførelsestidspunktet – og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

35.

101665



Jens Kruse Mikkelsen

formand