868/11

Den 16. maj 2011 blev i sag nr. 78.324:

xxxxxxxx xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx
xxxxxxx xxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Topdanmark Forsikring A/S. De klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en række anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde dækning bl.a. med henvisning til, at forholdene ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1918, og at den offentlige ejendomsvurdering i 2008 lå på 980.000 kr. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft samtidig med klagernes overtagelse af ejendommen den 15/6 2007.

Ejerskifteforsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 14/5 2007.

Efter overtagelsen af ejendommen anmeldte klagerne den 13/7 2007, at der var en fugtig væg i stuen. Siden har klagerne løbende anmeldt diverse forhold til selskabet.

Efter længere tids omfattende korrespondance med selskabet vedrørende de forskellige forhold har klagerne ved mail af 6/2 2010 over for selskabets klageansvarlige opsummeret skadesforløbet således:

"Vi flytter ind pr. 15/6 2007, og sælger fraflytter samme dag som vi indflytter, dog har sælger malet væg ind til badeværelse. Vi er på vagt over denne 'operation og da denne væg ikke tørrer, tager vi kontakt til Ejerskifteforsikringen.

Her laves der trygmåling men denne viser ikke noget. (vi skal så bare leve med denne væg)
Jeg bliver led og ked af at se på denne væg, og tager igen kontakt til VVS som så konstaterer at der ikke er nogen afløbsskål i dette badeværelse,
derfor har man nu monteret denne. (dækket af vores ejerskifteforsikring)

Ud fra at der ikke har været nogen afløbsskål, så har vi jo tilstødende problemer med gulve i 'stor stue' der støder op til omtalte badeværelse, for her viser det sig beklageligvis, at den tidligere ejer har lagt tæppe under et klikgulv, og der ses opfugtede gulv flere steder, samt at dette klikgulv slipper (jo enlig nok ikke så underligt hvis gulvtæppet under er fugtigt). Dette er jo igen ikke så underligt, da der i dette badeværelse, som er bygget i 1979, men væsentligt ændret i 1995 ikke har nogen som helst vådrumssikring, og oveni så er dette badeværelse kun udført med et lag gips, så der har jo været meget grobund for udtrængning af vand/fugt i hele huset, da omtalte badeværelse er beliggende midt i huset samt er det eneste, så der har været meget vand/fugt igennem tiderne, da det primært er store familier der har boet her tidligere. Man har i omtalte badeværelse bl.a. slået en væg ned for at gøre det større, samt banket fliser ned, for at sætte nye samt ens op over det derfor fik vi som nye købere klart også det indtryk, at det var jo et nyere badeværelse

Dette kan måske også være grunden til at loftet i den store stue falder ned, hvis det hele er så gennemfugtigt, og den tidligere ejer bare har 'sminket' ved at sætte nyt loft op, samt lægge nyt gulv og så ellers tapetseret og malet. Vi har jo dog også måtte anmelde at der oppe under tagskægget er hul i murværket, så fugt også kan trænge direkte ind i etageadskillelsen herfra. (heller ikke beskrevet i tilstandsrapporten). En væg op til dette badeværelse er der en brændeovn opsat, denne er bare også problematisk, idet at der ikke er nogen godkendelse af denne, idet at iflg. papirer ikke er opstillet, samtidig har vi fået optændelsesforbud af skorstensfejeren idet at han ikke er sikker på at denne væg opfylder brandkrav, denne skrivelse er tilsendt Taksator, som gerne vil have et møde med denne, men jeg vil gerne have at Taksatoren henvender sig skriftligt, hvilket er meddelt, samt at jeg ønsker at blive krydspostet, så ved en evt. sag for Ankenævnet, så kan Ankenævnet også bedre danne sig et overblik - dette kan jo være vanskeligt ved mundtlige møder.
…
Vi har også en del vægge der er cellotex, dette er heller ikke lovligt, og at dette heller ikke er beskrevet i denne tilstandsrapport kan jeg jo kun tænke mit omkring.

Da huset her jo er løbende 'renoveret' men dette efter alt at dømme bestemt ikke er håndværksmæssigt forsvarligt eller korrekt udført samt at det ikke opfylder lovgivning på opførselstidspunktet og jeg jo syntes at disse problematikker er blevet 'lidt overset' af Taksatoren, så har jeg jo tilladt mig at få en uvildig til at komme og gennemgå huset, …"

Da selskabet og klagerne fortsat ikke er kommet til enighed vedrørende en række forhold, blev sagen ved klageskema underskrevet den 10/6 2010 indbragt for nævnet.

Klagen til nævnet ses at vedrøre følgende forhold, som selskabet har afvist at dække:

1. Badeværelse

Klagerne har anmeldt, at badeværelset ikke er håndværksmæssigt korrekt udført, og at badeværelset ikke opfylder gældende normer og lovgivning på opførelsestidspunktet. Til støtte herfor påpeger klagerne, at der på badeværelset er opsat gips, som ikke er vådrumsgips. Klagerne anfører, at gipsen er opsat i 1995, da pladerne er produktionsstemplet år 1994.

Afløbet i badeværelset var lavet uden afløbsskål. Selskabet har inden sagens indbringelse for nævnet betalt for reparation af afløbsskålen og har anerkendt, at der ikke indsættes forbehold på husforsikringen i den forbindelse.

Selskabet har i brev af 8/6 2010 til nævnet fastholdt, at det anmeldte forhold vedrørende badeværelset ikke udgør en skade, der er dækket af ejerskifteforsikringen. Til støtte herfor har selskabet bl.a. anført:

> "Det er vores kunders opfattelse, at badeværelset ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, fordi der er opsat et lag gips, som ikke er vådrumsgips. Vores kunde gør gældende at opsætningen er sket i år 1994.
>
> Den omstændighed, at der er opsat gipsplader er ikke i sig selv en skade, der er dækket af ejerskifteforsikringen. Henset til at forholdet har eksisteret formentlig siden 1994-1995, og at der endnu ikke er sket skade netop af den grund, at der er monteret gipsplader, er forholdet heller ikke dækket af forsikringen.
>
> Forsikringens skadebegreb er ikke opfyldt. Vi henviser til vilkårene for forsikringen, punkt 6.
>
> Vores kundes rådgiver oplyser, at have konstateret fugt, som vores taksatorer og cheftaksator ikke har kunnet registrere. Rådgiveren peger på, at der kan være rørskade eller optrængning af grundfugt.
>
> Vi har fået udført undersøgelse for rørskade. Herefter resterer en mulighed for en mindre indtrængning af grundfugt, hvilket i så fald er almindelig og forventelig i en ejendom fra år 1918. Jeg henviser til jeres kendelser 75910, 73010 og 70993.
>
> Tilstandsrapporten oplyser om, at der den 14. maj 2007 er konstateret alvorlige revner i soklen samt løst og afskallet puds, at belægningen på fortrappen er løs og det er alvorlige skader, at der er løs og afskallet puds og maling på facader, som er alvorlige, at indvendige vægge er lidt opfugtede i entre.

Vores kunder har købt en ejendom fra år 1918 opført efter gængs byggeskik og med den eventuelle indtrængning af grundfugt, som vores kunder med rette kan forvente i et ældre hus.

At grundfugt kan trænge ind i et ældre byggeri på grund af datidens måde at bygge på og datidens materialer, bør ikke betyde, at opsætningen af gipspladerne senere bliver en dækningsberettigende skade over ejerskifteforsikringen.

Opsætningen af gipspladerne må vi formode under alle omstændigheder er sket *før* BR98 for småhuse henset til datostemplet for pladernes produktion.

Vi henviser i den forbindelse til BR 85 for småhuse, som var gældende frem til BR98 for småhuse kom. I BR85, kapitel 4.6.1 kan I se kravene til baderums indrettelse.

Der er ikke i den konkrete klagesag et problem ved at have gipsbeklædning på væggene, fordi alle vægge er fuldt beklædt med fliser uden på gipsen, og der er endnu ikke sket skader i konstruktionerne gennem de op til 15-16 år, hvor konstruktionen har været tilstede i baderummet.

Herudover er der opsat et lukket brusekabinet, hvilket også bekræfter, at der ikke er nogen særlig vandpåvirkning på gulv og vægge i rummet.

Vi mener, at konstruktionen fint opfylder de krav til baderum, som der var gældende på udførelsestidspunktet, hvis vi lægger til grund, at det er kravene på renoveringstidspunktet, der bør lægges til grund.

Fordi opsætningen af vægbeklædningen ikke er en væsentlig ændring i henhold til Byggelovens § 2, litra b og c, mener vi egentlig, at renoveringen med ny vægbeklædning i baderummet ikke er en så væsentlig ændring, at den er omfattet af Byggeloven.

Af den grund er det egentlig gængs byggeskik på opførelsestidspunktet, som vi reelt burde tage udgangspunkt i. der var os bekendt ikke myndighedskrav til vægbeklædning i år 1918.

Vi mener ikke, at det i den konkrete klagesag har betydning for dækningen - hvad angår om vægbeklædningen i baderummet - om det er gængs byggeskik i år 1918 eller BR85, kapitel 4.6.1, da forholdet med vægbeklædningen ikke er dækket af forsikringen uanset hvilke reglement, som vi lægger til grund.

Principielt gør vi dog primært gældende, at udgangspunktet for vurderingen er gængs byggeskik i år 1918. Hvis I ikke er enige med os i det, gør vi subsidiært gældende, at det er BR85 som danner grundlag.

Vi henviser til jeres kendelse 76222, som er illustrativ for den aktuelle klagesag."

Hertil er klagerne ved brev af 13/6 2010 til nævnet fremkommet med følgende bemærkninger:

"Vores badeværelse er jo ikke bare ændret ved ny vægbeklædning, hvilket også er bevist overfor forsikringsselskabet ved at have fremsendt plantegning, der har vist badeværelset **før udvidelse,** samt at taksatorerne jo har set det med egne øjne - hvorledes det er d.d. vi henvi-

ser også til bilag mærket D3-D4 (vi fremsender foto's der viser denne del der er inddraget i 1994-1995)

En af de tidligere ejere har nedbrudt en væg, for at inddrage et viktualierum, således at der kunne blive plads til vaskemaskine samt tørretumbler, hvilket også var opsat da vi kikkede på huset, og vi kan jo bevise dette ved at fremsende foto's på denne elektriske installation, (som vi jo heller ikke ved om er lovlig) men det kan jo ses at der ikke er ændret på fliserne, og således er denne nye vægbeklædning jo opført i 1994-1995 og skulle jo således opfylde nogen krav til vådrumssikring idet at disse vægge jo er opført med træ. (samme væg, hvor forsikringsselskabet har vedkendt sig at opførelsen af en brændeovn, som aldrig er blevet godkendt, er ulovlig opsat, og bestemt ikke opfylder de brandsikre forhold).
Dette forhold omkring vaskemaskine samt tørretumbler er jo således også en yderligere farefaktor ud fra at nogen af disse vægge jo kun er opført med et lag gips og dette ej heller ikke engang vådrumsgips, her skal vi fremføre, at dette jo i sig selv er en stor belastning for et rum uden nogen som helst form for vådrumssikring, og en tørretumbler afgiver meget vanddamp, (vi har også selv måtte opsætte en elektrisk ventilator, samt at vores egen indkøbte brusekabine også har elektrisk udsugning, dette med tanke på at vi jo klart har ønsket at ikke skulle være i risiko for at få lagt til grund at vi ikke har gjort nok for at ikke at belaste dette badeværelse frem til afgørelsen omkring disse forhold.)
Forsikringsselskabet henholder sig til at det skal være BR85 der 'i nødstilfælde' skal være gældende, idet at forsikringsselskabet i bund og grund mener at det skal være husets opførelsestidspunkt , altså år 1918 der skal lægges til grund, men vi vil meget gerne fremføre, at ved at disse gipsplader er stemplet 10.10.94, og det er altså produktionsdatoen for gipspladernes fremstilling og **ikke** en dato for hvornår de er blevet opsat i huset.

Vi har klart en forventning om, at dette badeværelse er opført i 1995, idet at vi kan henvise til at det er vores eneste badeværelse/toilet der er i huset, så det ville jo være mærkeligt, såfremt at dette dels er opført i samme moment gipspladerne er produceret, samt at det jo er vinterperiode. (vi er også informeret om at tidligere familier har haft mange børn), således er det vores klare holdning at badeværelset har gennemgået meget væsentlige ændringer, og at det er sket i sommerperiode 1995, og derfor mener vi, at det er fuldt ud rimeligt, samt forventeligt, at det er BR 95 der skal lægges til grund ved vurderingen af dette badeværelse.
…
Forsikringsselskabet har vedkendt sig at da dette badeværelse jo var opført uden afløbsskål, idet at dette afløb kun var støbt i beton, så har vi fået udbedret dette, og nu er der en afløbsskål, men problemet er nu, at mureren ikke kan fremskaffe disse fliser, og da vi ikke er sikre på at vi kan beholde den lukkede kabine (p.g.a. at undertegnede har helbredsmæssige problemer der med tiden beklageligvis nok medføre at vi skal af med denne. bevægeapparatsproblemer)
Men da faldet på gulvet heller ikke er korrekt, så er det jo naturligvis også problematisk at få færdiggjort dette, forholdet at vi selv har indkøbt denne lukkede brusekabine er jo ikke i sig selv en gængs løsning som forsikringsselskabet skal bruge som grundlag, for ikke at det skal være veludført samt håndværksmæssigt korrekt."

Ved brev af 2/8 2010 til nævnet har klagerne fastholdt, at deres badeværelse er dårligt udført, og anfører yderligere, at der under badeværelsesgulv og vægge ikke er vådrumssikring, samt at der under gulvet er blød isolering. Klagerne har i denne forbindelse medsendt kopi af brev fra kommunen, hvoraf fremgår, at klagerne har rettet henvendelse til kommunen vedrørende mulighed for at opnå dispensation til indretning af

badeværelse uden vådrumssikring. Kommunen har i brevet givet afslag på dispensation til udførelse af konstruktion i et vådrum, som ikke opfylder kravene til vådrum på det tidspunkt, hvor det er udført.

Selskabet har i brev af 26/8 2010 til nævnet fastholdt sin afgørelse og har hertil yderligere anført:

> "*Imidlertid* har vores kunde bedt Kommunen om en dispensation. Vi bemærker i den forbindelse, at vi ikke er blevet inddraget i processen. Vi er derfor ikke bekendt med, om vores kundes ansøgning om dispensation loyalt gengiver de forhold, der er de faktiske - herunder, at der er opsat et lukket brusekabinet, hvilket også bekræfter, at der ikke er nogen særlig vandpåvirkning på gulv og vægge i rummet.
>
> Som vi tolker kommunens svar, har vores kunder formentlig alene bedt om dispensation uden at gøre opmærksom på et betydende forhold, så kommunen kan sammenholde oplysningen af det betydende forhold med kravene i gældende bygningsreglement.
>
> Vi beder derfor om, at modtage kopi vores kunders mail-ansøgning om dispensation, så vi konkret kan give vores kommentarer i den forbindelse.
>
> Har kommunen citeret vores kunder rigtigt, har vores kunder ikke oplyst om, at:
> - Der endnu ikke er sket skader, som følge af forholdet
> - Der opsat *et lukket brusekabinet med lukket 'badekar' i bunden,* hvilket også bekræfter, at der ikke er nogen særlig vandpåvirkning på gulv og vægge i rummet
>
> Vi opfordrer vores kunder til at gentage deres ansøgning til kommunen, hvor de loyalt forespørger på baggrund af alle relevante faktiske oplysninger i sagen, eller at vores kunder giver os fuldmagt til at søge dispensationen på deres vegne."

Klagerne har afslået at give selskabet fuldmagt til at søge dispensation hos kommunen.

2. Gulve lagt på tæpper/gulvkonstruktion

Klagerne har anmeldt, at den tidligere ejer har lagt klikgulv ovenpå gulvtæpper, hvilket medfører, at gulvet gynger og er gået fra hinanden flere steder. Desuden anfører klagerne, at der kommer en muggen lugt, hvis der løftes op i gulvet, hvilket skyldes, at der har manglet en afløbsskål på badeværelses, således at vand er trukket ud under gulvet i stueetagen.

Af den i forbindelse med købet fremlagte tilstandsrapport af 14/5 2007 fremgår bl.a.:

> "**Registrering af bygningens tilstand**
> **Bygn.:** **Karakter:** **Registrering og note:**
> …

6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Trægulve knager og giver efter ved betræd-ning. Gulvene er skæve og ikke helt plane og vandrette.
6.2 Belægninger	K1	Nogle fliser på gulv ved brændeovnen har ikke fuld vedhæftning til underlaget. En flise er rev-net. Note: Der mangler afslutning mellem træ- og klinkegulv."

Klagerne har rekvireret en arkitekt fra Bygningssyn.dk til at foretage en vurdering af ejendommen, med det formål at belyse de anmeldte skader. Af rapport dateret 1/4 2010 fra Bygningssyn.dk fremgår vedrørende gulvbelægningen:

"**Gulvbelægning**
Anmærkning:
Gulv af laminat på spånplade konstateret udlagt på gulvtæppe. Laminatgulve generelt eftergi-vende.

Note:
Laminatgulv udlagt på gulvtæppe medfører at gulve er eftergivende og kan ved punktvis be-lastning/nedtrykning revne i fer og not.

Udbedring: Optagning af laminatgulv, fjernelse af eftergivende underlag (tæppe) og reetable-ring efter fabrikants vejledning. Der er forudsat underliggende terrændæk.
Skønnet omkostning ved genanvendelse gulv: kr. 7500 kr."

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at det ikke udgør en skade i sig selv, at klikgul-vet er lagt ovenpå tæppe. Selskabet har hertil anført:

"Vores taksatorer og cheftaksator vurderer, at der ikke er stor forskel på, om man etablerer et laminatgulv oven på tæppe eller en anden form for trinlydsdæmpende materiale.
…
Primært mener vi ikke, at forholdet i sig selv er en skade, da vores byggeteknikere ikke ved besigtigelserne har kunnet konstatere de ødelæggelser, som vores kunde i klagen påstår der er på laminatgulvet.

Vi bemærker i den forbindelse også, at vores kunders egen rådgiver heller ikke beskriver hverken lugt fra eller skader på laminatgulvet. Han oplyser alene, at laminatgulve generelt er eftergivende, og at det ved punktvis belastning belastning/nedtrykning *kan* revne (ikke at de allerede er revnet) i fer og not.

Rådgiveren oplyser også, at udbedringen vil bestå af, at laminatgulvene tages op, tæpperne fjernes og retablering af laminatgulve herefter kan ske. Åbenbart er det ikke i henhold til vores kunders egen rådgiver nødvendigt at udskifte dele af laminatgulvet på grund af påståede skader.

Uanset der så længe efter tilstandsrapporten blev udarbejdet eventuelt er opstået revner, ændrer det ikke ved, at forholdet har været retvisende beskrevet i tilstandsrapporten og ikke

er udbedret umiddelbart efter overtagelsen. derfor bør det ikke komme bag på vores kunder, at forholdet kan udvikle sig negativt.

Hvis I mener, at skadebegrebet i vilkårenes punkt 6 - mod vores forventning - alligevel er opfyldt, gør vi gældende, at forholdet med gulvene i øvrigt er nævnt i tilstandsrapportens punkt 6.1. Også af den grund er forholdet ikke dækket af forsikringen. Jeg henviser til vilkårenes punkt 7 A."

Hertil har klagerne ved brev af 13/6 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringsselskabets taksatorer og cheftaksator vurderer her at der ikke er stor forskel på, om man etablere et laminatgulv oven på tæppe eller anden form for trinlydsdæmpende materiale.

Forsikringsselskabet udtaler endvidere at:

Primært mener vi ikke, at forholdet i sig selv er en skade, da vores byggeteknikere ikke ved besigtigelsen har kunne konstatere de ødelæggelser som vores kunder i klagen påstår der er på laminatgulvet.

Lugtgener bliver også beskrevet som om at det er vores pure opspind, hvilket jo naturligvis ikke er overraskende, men for god ordens skyld, så skal vi hermed tillade os at fremsende fotos på at gulvet bærer tydelige tegn på at være opfugtet, samt at forholdet omkring den manglende afløbsskål, jo har bevirket at der er trukket vand ud i de omkringliggende vægge/gulve.

At vores rådgiver ikke beskriver disse lugtgener, kan skyldes at jeg gør virkelig meget for at holde denne lugt nede, idet at det jo er frygteligt pinligt med en muggen lugt, og venner samt vores børns kammerater har jo beklageligvis også kommenteret at der jo lugter i vores hjem (hvilket er meget synd for vores børn)

Ud fra den betragtning at der er lagt gulvtæppe under et laminatgulv, er jo ikke en korrekt eller for den sags skyld godkendt gulvkonstruktion, og at forsikringsselskabet henviser til at :

Uanset der så længe efter tilstandsrapporten blev udarbejdet eventuelt er opstået revner, ændrer dette ikke ved, at forholdet har været retvisende beskrevet i tilstandsrapporten og ikke er udbedret umiddelbart efter overtagelsen. derfor bør det ikke komme bag på vores kunder, at forholdet kan udvikle sig negativt.

Det er **ikke** i tilstandsrapporten beskrevet at der lå et gulvtæppe under laminatgulvet, ligesom der ikke var beskrevet at der 'kun' var et afløb støbt i beton, hvor vand kunne trænge ud i gulve/vægge.

Og ud fra at dette opfugtede, gyngende samt lugtende gulvtæppe højst tænkeligt er en følgeskadevirkning af manglende afløbsskål, samt at det ikke er en gældende og anerkendt konstruktion, så opfatter vi det klart som at være en dækningsberettiget skade."

Klagerne har efterfølgende ved brev af 2/8 2010 til nævnet anført, at de finder, at hele gulvarealet i underetagen er fejlkonstrueret. Til støtte herfor har de bl.a. anført:

"Vi er ikke i tvivl om at hele vores gulvareal i underetagen er fejlkonstrueret.

Det er konstrueret på sandpude, uden kapillærbrydende lag, samt at der er anvendt blød isolering over det hele samt ingen fugtspærre men vi får også lavet huller i vores opholdstue, såfremt at forsikringsselskabet ønsker denne undersøgelse også. (dog fastholder vi meget klart, at vi ønsker samtlige af vores udgifter refunderet, idet at vi finder det meget beklageligt at Topdanmark ikke vil vedkende sig alle disse fejlkonstruktioner er dækningsberettiget.)

Omkring vores klage over gulv med tæppe under klikgulv, som Topdanmark ikke mener er noget problem, så skal vi således meddele, at vi har haft en håndværker til at lave hul i både gulv samt væg, og her er det således også blød isolering man har benyttet i gulvkonstruktionen, samt ingen form for fugtspærre.
Vi beder om at det bemærkes, at der kun er murpap i den udvendige mur (østfacade) men det er de samme mursten der er brugt i den indvendige mur, så 'gør det selv' manden har også været på spil her...
Vi skal i den forbindelse tillade os at fremsende dokumentation mærket R1- R6 samt … Kommunes afslag på vores ansøgning om dispensation, denne mærket R7-R8.
…
Til problematikken omkring blød isolering under vores gulve, skal vi således henvise til at denne problematik før har været til behandling og at der er en kendelse (sag. nr. 63.214, der er principiel) som vi mener, beskriver selvsamme problematik som vi er i her.

Vi har også rettet henvendelse til vores kommune ang. grundvandsspejl samt opstigende fugt, denne henvendelse er mærket T1-T2."

Selskabet er hertil fremkommet med følgende bemærkninger:

"**Vi erstatter ikke at ændre gulvkonstruktionen på hele ejendommen**
Vores kunder har den 22. juli 2010 anmeldt, at der anvendt forkert/blød isolering i gulvkonstruktionen.

Vores kunde har senere oplyst, at kravet drejer sig om cirka 120 m².

Vores taksator … har besigtiget forholdet den 3. august 2010. Taksator oplyser til os, at der i år 1973 blandt andet er etableret helt nyt terrændæk.

Taksator kunne konstatere, at der er tale om et cirka 35-40 år gammelt terrændæk. konstruktionen består af:

- Gulvbelægning (klikgulve/tæpper og klinker)
- Beton (ca. 90 mm)
- Isolering (glasuld 80-100 mm)
- Groft sand/stabilgrus

Hullet i værelset var etableret 5 dage før taksators besøg. Både isolering og den underliggende grus virkede tør og der var ingen indikationer af fugt.

Vores taksator har kontaktet Isovers tekniske afdeling. Isover er enig med vores taksator i hans vurdering af, at der er tale om helt almindelige Glasuldterrænbatts, som var almindeligt anvendte til isolering i gulvkonstruktioner på tidspunktet for udførelsen for 35-40 år siden.

Vores kunder har bedt kommunen om dispensation til at opbygge gulvkonstruktionen med blød isolering uden kapillarbrydende lag, samt fundament og sokkel med manglende fugtspærre.

Det kommer ikke bag på os, at kommunen ikke giver dispensation til at nyudførelse af konstruktioner skal opfylde de krav, der er til sådanne konstruktioner i dag.

Samtidigt oplyser kommunen i sit afslag, at: 'Hvis forholdet var lovligt på opførelsestidspunktet - er en hidtil lovlig indretning stadig lovlig'.

Kommunens svar betyder for os at se, at en eventuel reparation af en af de nævnte bygningskonstruktioner blot skal opfylde det krav, der var fra bygningsmyndighederne på tidspunktet for op-/udførelsen. Hvis vores kunder ønsker en total udskiftning af en given konstruktion kan der være tale om, at konstruktionen der udskiftes skal opfylde nugældende krav i byggelovgivningen.

Hvis der er tale om et forhold, som I - mod vores forventning - mener bør erstattes af ejerskifteforsikringen (uanset husets, forandringernes og konstruktionernes alder), gør vi gældende, at vi alene skal erstatte en udbedring svarende til, hvad der var eller skulle være i den enkelte konkrete konstruktion *på op-/udførelsestidspunktet* og ikke generelt opdatere de aktuelle bygningskonstruktioner til nutidig standard for år 2010. Den eventuelle difference bør vores kunder selv bære.

Vores kunder kan ikke med rette forvente en total modernisering på ejerskifteforsikringens regning af den ældre ejendom fra år 1918, der af nogle omgange er blevet ændret nogle steder på ejendommen.

Hvis I mener, at vi bør erstatte vil vi gerne bede om en fuldmagt fra vores kunder til at få afklaret helt konkret for de enkelte involverede konstruktioner, hvilke regler der gælder eller ikke gælder i stedet for det noget - som jeg oplever det - generelle svar fra kommunen."

3. Skillevæg i entré mod badeværelse

Klagerne har kort efter indflytning i juni 2007 anmeldt, at væggen ind mod badeværelset er nymalet af sælger, men at malingen ikke tørrer, da væggen er våd.

I tilstandsrapporten er der vedrørende yder- og indervægge anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
…			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	På sydgavl især er en del sprængte og afskallede sten. Ydervæg er revnet mod nabogarage. Der er løs og afskallet puds og maling. Brandkam mod N er revnet. Der er løs og afskallet puds. Trægavl mos SV hælder lidt ud af.
…			
	3.6 Indvendig vægge	K2	Indvendige vægge er lidt opfugtede i entre. Det drejer sig om ydervæg i sydgavlen.
		K1	Værelse i tagetagen er under ombygning, der er huller og afskalninger i vægge, loft m.v."

Selskabet har betalt for en fugtundersøgelse foretaget at Munters Fugtteknik. Af rapporten dateret 2/11 2009 fremgår bl.a.:

"Ifølge aftale har jeg besigtiget ovennævnte adresse den 26. oktober 2009 og foretaget fugtmåling og undersøgelse af konstruktion i og omkring badeværelse.

Målinger er fortaget med Gann elektronisk fugtighedsindikator på vægge og gulve. Det er oplyst, at der er et dårlig udført gulvafløb i bad, som kan have lækket vand. Det har ikke været muligt at måle væg mellem bad og soveværelse, da der er monteret skabe her.

Måling af vægge giver værdier over det acceptable (se målerapport), fugten er steget fra 40-100 cm op væggene, regnet fra gulvet.

Måling af gulve i bad og entre er ok, måling af gulv i stue kan kun foretages, hvor et gulvbræt er fjernet ved væg mod bad. Måling vil derfor ikke være repræsentativ for stuen, fugten her kan sagtens være fugt fra væggen der er trængt ud i betongulvet.

Der er undersøgt for fugtspærre i væg i stue, og der er ikke fundet nogen to skifter under eller et skifte over gulv.

Konklusion:
Fugten i væggene omkring bad, kan meget vel være grundfugt, da der ikke er indlagt fugtspærre i væggene, hvilket ikke var unormalt for mellemvægge på byggetidspunktet ca. år 1918.
Om gulvafløbet kan være en medvirkende årsag til problemet, kan kun afgøres når det udskiftes, da det her kan konstateres, om vand er løbet på udvendig side af afløbet og har opfugtet området under bad og ud til væggene. Det bemærkes, at der ikke er målt fugt i gulvet i bad, dette kan dog skyldes gulvvarmen som fordamper fugten."

Af den af klagerne rekvirerede rapport fra Bygningssyn.dk fremgår vedrørende skillevæggen i entréen:

"**Skillevæg, entre**
Anmærkning:
Skillevægge mellem entre/bad/opholdsstue opfugtet nederst. Se vedhæftet fra Munters fugtteknik A/S.

Note: Forholdet kan være forårsaget af ledningsbrud og eller opstigende grundfugt.

Udbedring: Udbedring af eventuel rørskade og/eller indlægning af fugtspærre."

Selskabet har ved brev af 6/5 2010 afvist at dække forholdet med følgende begrundelse:

"Skillevæg i entre
I henhold til rapporten fra Munters Fugtteknik er der tale om almindelig grundfugt. At der er en vis opstigning af grundfugt er ikke ualmindeligt og det er også forventeligt i en ejendom opført

i år 1918 i henhold til den byggeskik, som var gældende dengang. Din byggetekniske rådgiver henviser også selv til rapporten fra Munters.

Jeg henviser til Ankenævnet for Forsikring's hjemmeside. Her kan du se mere om fugt i ældre ejendomme under fx kælderproblematikken, som for så vidt også er illustrativ for fugt i ældre vægge i stueplan.

Herudover henviser jeg til nævnets kendelser om fugt i ældre vægge, fx kendelse 69694. Sagen drejede sig om fugt i bunden af vægge i en ejendom opført år 1924. Nævnet udtalte, at der ikke var tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Klagerne har i klagen til nævnet anført, at der muligvis er tale om rørbrud, og at de har iværksat undersøgelse af dette.

Hertil har selskabet anført, at det er klagerne, som skal sandsynliggøre, at der er tale om ledningsbrud. Såfremt dette sandsynliggøres, vil selskabet vurdere, om forholdet er dækningsberettigende over enten hus- eller ejerskifteforsikringen.

Klagerne er heroverfor fremkommet med følgende bemærkninger:

"Vi fastholder naturligvis at da vi jo har problemer med fugt, samt om dette skyldes vandudtrængning eller grundfugt, så er fugtproblemet ikke noget vi er blevet oplyst om, ej heller i tilstandsrapporten, der bliver beskrevet at der i entre er en fugtplet på 20X20 cm, dette har vi forbundet med at der på vores ydervæg er punkterede mursten, hvorfor vi har tillagt denne plet som årsag til dette (pletten er på ydervæggen)
…
De indvendige vægge som er fugtige er heller ikke beskrevet i tilstandsrapporten, og at forsikringsselskabet henholder sig til at huset skal vurderes ud fra opførelsestidspunktet er jo - for os at se - også meget urimeligt, idet at der i vores tilstandsrapport står følgende:

Huset er i god stand, svarende til dets alder. Der er enkelte reparationer, der anbefales udført. Efter udbedring af de i rapporten nævnte forhold kan der forventes normal vedligeholdelse.

Vi er på intet tidspunkt andet end - ud fra tilstandsrapporter - blevet stillet andet i udsigt end at der ikke var de store ting at udbedre, men det har jo beklagelig vist sig at være **meget anderledes.**"

4. Utæthed mellem spær i facade/fugt i ydermur samt skimmelsvamp

Klagerne har anmeldt, at ejendommens ydermur mod vejen, som er opmuret i 1979, er meget våd. Klagerne formoder, at dette skyldes opstigende grundfugt, da muren angiveligt er opført uden fugtspærre.

13. 78.324

Klagerne har den 3/2 2010 anmeldt til selskabet, at den fugtige væg er fyldt med skimmelsvamp på og under tapetet.

Selskabets klageansvarlige har ved brev af 25/3 2010 til klagerne redegjort for selskabets afgørelse vedrørende det anmeldte forhold således:

"Utæthed mellem spær i facade mod vej
Der er et enkelt hul i muren på cirka 20 x 30 cm., som vi tilbyder jer, at vi erstatter for at få muret til. Hullet er årsag til træk ind i etageadskillelsen. de øvrige revner i mellemmurede felter er en del af jeres almindelige løbende vedligeholdelse.

Vi håber herefter, at I oplever, at vi har taget jeres klage alvorligt og nu anerkender at erstatte yderligere for at få muret hullet til. Herefter tænker jeg, at vi kan være enige om, at forholdet er afsluttet efter vi har betalt for udbedringen af hullet.
…
I har anmeldt et nyt forhold om mug/skimmel i den nye facadevæg
Ved mødet anmeldte I et nyt forhold, som drejer sig om, at I har konstateret lidt mug/fugt i en facadevæg mod vej. Facadevæggen er opført i cirka år 1978 med 75 mm isolering i.

Udvendig har soklen en klassisk påstøbning for neden. Påstøbningen går 5 cm ud fra fundamentet og er på flere meter revnet fra selve fundamentet, og derfor 'fanger' revnen regnvand. Revnen var fyldt med sand/jord, da fortovet ligger meget højt i forhold til revnen.

Det er vores opfattelse, at det er en del af jeres løbende vedligeholdelse af ejendommens facader og fundament, som I - på tidspunktet for den her anmeldelse af det her forhold - har ejet i knap 3 år.

Forholdet/revnen har ikke været tilstede ved jeres overtagelse. Vi begrunder vores afgørelse med, at revnen ikke er oplyst i tilstandsrapporten, og at I ikke tidligere har anmeldt revnen til forsikringen.

Hvis I vender tilbage til forholdet, fordi I ikke er enige i vores afgørelse, beder vi jer sandsynliggøre, at vi tager fejl. Herudover beder vi jer dokumentere, hvilket løbende vedligehold, som I har foretaget af ejendommens facader og fundamenter i jeres ejertid."

Selskabet har ved brev af 8/6 2010 over for nævnet redegjort for forholdet således:

"**Sådan her ser vi på forholdet med utæthed mellem spær i facade mod vej**
Vores kunder gør gældende, at fordi denne væg er opmuret i år 1979 - antageligt uden fugtspærre - skal den være tør. Derfor ønsker vores kunder, at vi etablerer affugtning af væg og at få ilagt en fugtspærre.

Der er et enkelt hul i muren på cirka 20 x 30 cm., som vi har tilbudt vores kunder, at vi betaler for at få muret til. Hullet er årsag til træk ind i etageadskillelsen. De øvrige revner i mellemmurede felter er en del af vores kunders almindelige løbende vedligeholdelse.

Sådan ser vi på forholdet med fugt i ydermur
Vores kunders rådgiver har konstateret, at der ses opstigende grundfugt mod vej. Det medfører dårlig vedhæftning af vægpuds og skjolder på tapet med mere.

For det første taler vi fortsat om en ejendom, hvilken ejendom i sin 'grundsten' fortsat er fra opførelsesåret 1918 med det fugt, der helt naturligt og almindeligt følger af det.

En væg i ejendommen muret op år 1979 er sket på baggrund af en byggetilladelse med krav fra BR77, som var gældende på tidspunktet for udførelsen af væggen. Vores byggeteknikere har *ikke* kunnet konstatere, at der er krav i BR 77, som væggen ikke opfylder. Vores kunders rådgiver har tilsyneladende heller *ikke* kunnet konstatere, at BR77 ikke er opfyldt.

Vi minder om, at vores kunder derfor formoder, at der ikke er ilagt en fugtspærre, da muren blev muret op.

Hvis vores kunde sandsynliggør, at kravene i BR77 i forhold til den væg, der er muret op i år 1979 ikke er opfyldt, og at vores kunder ikke kan opnå dispensation for forholdet hos kommunen, ser vi gerne på forholdet igen.

Uanset vi har oplyst vores kunder om, at der ikke ses at være krav, der ikke er opfyldt, og at det endnu ikke fra vores kunders side er sandsynliggjort, at der ikke er ilagt en fugtspærre ved opmuringen, har vi ikke modtaget materiale fra vores kunder, som siger det modsatte.

På nuværende tidspunkt er der ikke en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand, da der ikke er konstateret fugt ud over det sædvanligt forekommende i en ældre ejendom. Skadebegrebet i vilkårenes punkt 6 er derfor ikke opfyldt.

Der er heller ikke en ulovlighed ved konstruktionen, som bør erstattes på forsikringens udvidet dækning under punkt 20 A. Endelig skal kravet om dispensation i vilkårenes punkt 20 A være opfyldt, hvis det - mod vores forventning - senere viser sig, at forholdet er ulovligt."

I den i forbindelse med ejendomskøbet fremlagte tilstandsrapport er der bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokkel	K2	I soklen er der nogle revner, bl.a. under terrasseparti mod SV. Der er løs og afskallet puds, især på sydgavl.
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	På sydgavl især er en del sprængte og afskallede sten. Ydervæg er revnet mod nabogarage. Der er løs og afskallet puds og maling. Brandkam mod N er revnet. Der er løs og afskallet puds. Trægavl mod SV hælder lidt ud af."

Af den af klagerne rekvirerede rapport fra Bygningssyn.dk fremgår vedrørende ydervæggen:

"**Ydervæg mod vej**
Anmærkning:
Ydervæg mod vej ses med opstigende grundfugt.

Note: Opstigende grundfugt medfører dårlig vedhæftning af vægpuds samt skjolder på tapeter m.m."

Klagerne har rekvireret Goritas til at foretage analyse af prøvemateriale fra ejendommen med det formål at fastlægge arten og omfanget af eventuelle trænedbrydende svampe eller skimmelsvampe. Af Goritas prøvesvar af 1/2 2010 fremgår bl.a.:

"**Prøve 1**
Det fremsendte prøvemateriale angives at være udtaget fra **betonkøkkenvæg**.

Artsbestemmelse
Det fremgår af den biologiske analyse af prøvematerialet, at der er tale om **Skimmel bl.a. Ulocladium sp.**

Ulocladium sp. er vokser ofte på dødt plantemateriale. I bygninger ses den ofte på overflader, der er behandlet med f.eks. vandbaserede emulsionsmalinger eller på fugtige vægge og spånplader.

Skimmelvækst kan forekomme alle steder, hvor overfladen eller luften er tilbagevendende eller konstant fugtig. En sådan fugtighed kan stamme fra defekter i overfladestrukturen (revner), utætheder i rør og kondensering af vanddampe fra det indre miljø. Af disse årsager er kondenseringen den langt hyppigste.
Skimmelsvampene ses ikke kun på træets overflade, men også på forskellige andre fugtige byggematerialer.

Som næringskilde kan Skimmelsvampe benytte enhver form for fugtigt organisk materiale, selv husstøv kan danne et tilstrækkeligt næringsgrundlag.

Forsikringsmæssig vurdering
Det er ikke muligt at karakterisere prøven i overensstemmelse med Definition af svamp og råd af 1. december 1990, idet der ikke er tale om træødelæggende svampe.

Prøve 2
Det fremsendte prøvemateriale angives at være udtaget fra **bærende bjælke i etageadskillelse.**

Artsbestemmelse
Det fremgår af den biologiske analyse af prøvematerialet, at nedbrydningen i dette er forårsaget af **Overfladeråd**.

Yderligere er der tale om **Træmisfarvende svampearter og Almindelig Borebille (Anobium punctatum)**.

Nærmere oplysninger om overfladeråd, billen og træmisfarvende svampearter fremgår af vedlagte artsbeskrivelser.

Forsikringsmæssig vurdering
Nedbrydningen karakteriseres i forsikringsmæssig henseende som **Råd**.

Prøve 3
Det fremsendte prøvemateriale angives at være udtaget fra **anden bjælke i etageadskillelse**.

Artsbestemmelse
Det fremgår af den biologiske analyse af prøvematerialet, at nedbrydningen i dette er forårsaget af **Overfladeråd**.

Yderligere er der tale om **Træmisfarvende svampearter**

Forsikringsmæssig vurdering
Nedbrydningen karakteriseres i forsikringsmæssig henseende som **Råd**.

Denne vurdering af skadens karakter er et resultat af en såvel biologisk som teknisk vurdering af skaden og er i overensstemmelse med Definition af svamp og råd af 1. december 1990.

Det er en forudsætning for en korrekt vurdering, at prøvematerialet er repræsentativt."

Med henvisning til de fremsendte resultater fra Goritas er selskabet over for nævnet fremkommet med følgende svar:

"**Her får I vores kommentarer til Goritas resultat**
Vores kunder ønsker vores udtalelse til resultatet af prøven fra Goritas. Prøven er udtaget den 10. februar 2010.

Prøven sandsynliggør eller påviser efter min opfattelse ikke en årsagssammenhæng mellem de anmeldte forhold og resultatet af prøverne. Prøvernes resultat viser en konstruktion i en stand, som vores kunder med rette kan forvente alderen taget i betragtning.

Prøve 1
Vores kunder har overtaget og dermed beboet ejendommen siden 16. juni 2007 og har benyttet køkkenet - hvor væggen er - i hverdagen til blandt andet madlavning og andre køkkenmæssige fugtbidragende aktiviteter.

Vi noterer os i den forbindelse, at Goritas i deres konklusion blandt andet nævner, at en af årsagerne til forekomst af en skimmelart, der vokser på fugtige vægge og spånplader er kondensering af vanddampe fra det indre miljø. I den forbindelse minder vi jer også om, at huset oprindeligt er opført i år 1918.

Det er derfor ikke ualmindeligt, at der i en så gammel ejendom kan forekomme lidt konstruktionsbetinget fugt eller at der kan opstå fugt, der er betinget af brugeradfærd, som - hvis der ikke løbende sker aftørring eller andre foranstaltninger, kan medføre at skimmel kan opstå med tiden.

Allerede af disse grunde er en forekomst af skimmel ikke dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen.

Udtalelsen har i øvrigt en generel karakter, da undersøgelsen ikke udtaler noget om, hvorvidt der er ringe, moderat eller massiv forekomst af skimmel. I den forbindelse henviser jeg til Forsikringsaftalelovens § 22.

Prøve 2
Prøven er udtaget fra en bærende bjælke i etageadskillelsen. Prøven oplyser, at der er konstateret overfladeråd, træmisfarvende svampearter og almindelig borebille.

Som vi tolker resultatet af prøven er der ikke konstateret skade i etageadskillelsen, der opfylder forsikringens skadebegreb. Der er alene konstateret overfladisk begyndende nedbrydning og misfarvning, hvilket - uanset råd opstår over et længere tidsrum/en periode - formentlig ikke har været tilstede ved overtagelsen af ejendommen.

Det er heller ikke i den her forbindelse ualmindeligt, at der i en så gammel ejendom kan forekomme lidt konstruktionsbetinget fugt eller at der med tiden kan opstå et angreb af borebiller eller ske misfarvning eller begyndende nedbrydning i overfladen af træet i konstruktionen.

Der er trods alt tale om en konstruktion, der på tidspunktet har eksisteret 92 år, ligesom vores kunder har beboet ejendommen knap 3½ år, før de får konstateret overfladeråd, misfarvning og borebiller.

Vi mener ikke, at det er sandsynliggjort, at der dels er tale om forhold, der var tilstede ved overtagelsen, et forhold der ikke er svarende til samme konstruktioner i 92 år gamle bygninger bygget efter tidligere tiders byggeskik, et forhold, som har medført at bæreevnen er svækket eller for den sags skyld et forhold, der opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Der er desværre allerede af disse grunde ikke tale om et forhold, der er dækningsberettigende over ejerskifteforsikringen.

Overfladeråd er som ordet siger en begyndende råddannelse i træets overflade, som på nuværende tidspunkt er uden væsentlig betydning og ikke ualmindeligt forekommende i en 92 år gammel konstruktion. Den begyndende udvikling af råd vil sikkert ikke udvikle sig af betydning foreløbig, men fremadrettet vil det med åre naturligvis skulle udskiftes som enhver anden bygningsdel, hvis levetid udløber.

Borebilleangrebet må vores kunder selv sørge for, at få bekæmpet for at undgå en eventuel svækkelse af den årsag.

Prøve 3
Her er vores synspunkt som for prøve 2, da situationen er den samme, dog undtagen besøget af borebiller som ikke er en realitet for denne del af konstruktionen."

Hertil har klagerne ved brev af 5/11 2010 anført:

"Ang. Goritas og skimmelsvampe, råd, mv. så er det jo - igen noget tankevækkende, at med et badeværelse uden afløbsskål, samt uden nogen vådrumssikring, samt at der kun er et lag fugtabsorberende gips (Og dette ikke engang vådrumsgips) så er det jo meget underligt at Topdanmark ***'ikke selv kan forstå'*** at denne fugt jo har haft alle muligheder for at gøre skade på huset, og dertil kommer påvirkninger udefra, idet at der jo er hul i murværket direkte ind i vores etageadskillelse, uegnet blød isolering uden fugtspærrer under betongulv osv, osv. samt at det jo er tankevækkende at nye lofter samt gulve jo får sin tydelige betydning i at vi jo desværre har købt en 'sminket lig', som Topdanmark ikke ønsker at vedkende sig erstatningsansvar overfor, men oveni købet henviser os til at klage over tilstandsrapporten i stedet for at 'belemre' Topdanmark med disse skadeanmeldelser - hvorfor tegner man så en ejerskifteforsikring ???

> Vi havde en opfattelse at det var for at være/blive beskyttet mod dette, som vi jo nu - ind til videre - har befundet os i - i over 3 år !!"

Klagerne har efterfølgende fremsendt fotos, som viser en Gann-måling foretaget af klagernes tømrer, som viser en værdi på 56. Disse målinger har imidlertid ikke ført til ændret stillingtagen fra selskabets side.

5. Loft i entré

Klagerne har anmeldt, at der under loftet i entréen er konstateret ulovlige el-installationer. Selskabet har inden sagens indbringelse for nævnet anerkendt at dække udbedring af det ulovlige forhold, herunder dække udgifterne til afmontering af loftet, så de eksisterende loftdåser kan føres ned til det nedhængte loft, samt genmontering af loftet, hvilket selskabet har meddelt klagerne ved brev af 17/5 2010 samt 8/6 2010.

Klagerne har over for nævnet anført, at den bærende konstruktion ikke kan holde til, at loftet blot genmonteres som før, hvorfor de mener, at selskabet skal dække udbedring af etageadskillelsen, så et nyt loft kan opsættes efter gældende regler.

Selskabet har ved brev af 8/6 2010 til nævnet anført følgende vedrørende klagerens krav til udbedring af loftkonstruktionen:

> "Det ulovlige el, der er konstateret i entreen vil blive udbedret, hvilket vi også mener fremgår af vores tilbud om erstatning for forholdet. Herudover er der følgeudgifter til at få loftet af- og genmonteret.
> …
> Vores kunde har også skrevet til os og gjort gældende, at der er risiko for, at det nedsænkede loft falder ned, fordi det ikke er tilstrækkeligt fastgjort i etageadskillelsen.
>
> Vores cheftaksator gør os i den forbindelse opmærksom på, at loftet hang fint, før vores kunder pillede loftet ned i deres afdækning af mulige skader, der skulle anmeldes over forsikringen.
>
> Vores cheftaksator gør os også opmærksom på, at der på tidspunktet, hvor ejendommen blev opført i år 1918, ikke var krav om, at der ikke måtte være gennembrydninger i etageadskillelsen.
>
> Vi henviser også til vores kunders rådgivers rapport. Her kan I se, at loftet er delvist demonteret på tidspunktet, hvor han besigtigede forholdet. Det bekræfter, at vores kunder selv har foretaget arbejder ved loftet, før anmeldelsen til os."

I tilstandsrapporten er der vedrørende lofter anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
5. Lofter/etageadskillelser		
5.1 Lofter/Etageadskillelser	K1	Etageadskiller hænger lidt, bjælkelag (og dermed lofter samt gulve i tagetagen) er ikke plane og vandrette."

Af den af klagerne rekvirerede rapport fra Bygningssyn.dk fremgår vedrørende loftet i gangen:

"**Lofter og etageadskillelser**

Nedsænket loft, entre
KRITISK
Anmærkning:
Delvist demonteret loft i entre er ikke med tilstrækkelig fastgørelse til etageadskillelse.
Sømdybde ca. 1,5 - 2 cm.
Der ses gennembrydning af loftbeklædning på underside etageadskillelse.

Note: Risiko for personskade ved nedfald af nedsænket loft. Risiko for brandsmitte grundet defekt beklædning på underside etageadskillelse.

Udbedring: Demontering. Udbedring af etageadskillelse. Korrekt opsætning nyt loft efter gældende regler. Skønnet omkostning: kr. 15.000,-."

6. Afmonteret loft i stue

Klagerne har anmeldt, at loftet i stuen er utilstrækkelig fastgjort. Klagerne har efter overtagelsen af ejendommen afmonteret en del af loftet i stuen for at se, om der var eventuelle skader under loftet, og har anmeldt, at loftet næsten faldt ned i forbindelse med arbejdet med afmonteringen.

Selskabet har afvist, at forholdet ved loftet udgør en skade, da der ikke var problemer med loftet, før klagerne begyndte at tage det ned. Selskabet har dog ved brev af 25/3 2010 tilbud klagerne at imødekomme deres krav vedrørende dette forhold, såfremt parternes uenigheder på de andre punkter blev løst. Da der ikke er opnået enighed på de øvrige punkter, er selskabets tilbud imidlertid bortfaldet.

Af den af klagerne rekvirerede rapport fra Bygningssyn.dk fremgår vedrørende loftet i stuen:

"**Loftbeklædning**
opholdsstue

Anmærkning:
Montering af profileret træbeklædning på eksisterende nedsænket loft er foretaget med underdimensionerede sømstifter. Der ses gennembrydning af loftbeklædning på underside etageadskillelse.

Note: Ved anvendelse af for små søm er der risiko for nedfald af loftbeklædning.

Udbedring: Demontering. Udbedring af etageadskillelse. Korrekt genopsætning af loft. Skønnet omkostning ved genanvendelse loft kr. 8600,-."

Selskabet har ved brev af 8/6 2010 over for nævnet fastholdt, at forholdet vedrørende loftet i stuen ikke udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet har til støtte herfor anført:

"**Sådan her ser vi på forholdet med afmonteret loft i stuen**
Problemstillingen her er meget lig med entreloftet bortset fra, at der er ulovligt el i entreen.

Ved det møde, som vores taksator og cheftaksator havde med vores kunder, kunne der ikke konstateres skader på loftet. Det eneste der er ved loftet er den omstændighed, at loftet næsten faldt ned, da vores kunder arbejdede med at afmontere loftet.

Loftet kunne godt have været monteret mere hensigtsmæssigt og fastgjort anderledes. Det er dog et faktum, at loftet - inden I arbejdede med det - sad, hvor det skulle. Hertil kommer at vi ikke på 'bagkant' ubetinget kan fastslå, at arbejdet med nedtagningen ikke kunne have været udført bedre/anderledes.

Vi tilbød vores kunder - rent pragmatisk for at sagen kunne finde en afslutning - at i det omfang, at vores uenighed på de andre punkter øvrigt er løst med konklusionerne i vores daværende brev, ville vi være villige til at imødekomme vores kunder på dette punkt, uanset vi ikke mener, at forholdet ved loftet i sig selv er en dækningsberettiget skade.

Som bekendt bortfalder tilbud, hvis vores kunder ikke ønsker at acceptere tilbuddet. Derfor beklager vi, at måtte fortælle jer, at vores tilbud til vores kunder i den her forbindelse desværre er bortfaldet.

At vores kunder på baggrund af en mistænksomhed begynder at afmontere bygningsdele for at få et overblik over mulige skader, medfører desværre ikke, at vi skal erstatte forhold, der ikke ville være dækningsberettigende over forsikringen blot på grund af en mistanke og en mulig uhensigtsmæssig afmontering."

Klagerne har over for nævnet gjort gældende, at loftkonstruktionen under alle omstændigheder ville have svigtet med tiden, hvorfor de mener, at forholdet er dækningsberettigende. Klagerne har oplyst, at de for at holde loftet oppe har understøttet det med en "soldat", og at de finder forholdet så kritisk, at loftet vil falde ned ved fjernelse af denne støtte.

7. Væg med brændeovn/skorsten

Klagerne har anmeldt, at der på væggen rundt om brændeovn er anvendt brandbare materialer, hvorfor forholdet er ulovligt.

Selskabet har før sagens indbringelse for nævnet anerkendt at dække forholdet vedrørende lovliggørelse af forholdet ved at fjerne brandbare materialer i en radius af 30 cm rundt om røret og genopføre væggen i u-brandbare materialer.Selskabet vil i den forbindelse udskifte alle vægfliser omkring brændeovnen, men har afvist at dække udskiftning af matchende gulvfliser. Klagerne har hertil fastholdt, at selskabet skal dække udskiftning af gulvfliserne også, da der ellers eventuelt vil komme en farveforskel mellem de nye fliser på væggen og de gamle fliser på gulvet.

Selskabet har over for nævnet fastholdt, at udskiftning af gulvfliserne ikke dækkes, uanset at der kan komme en eventuel farveforskel. Selskabet har henvist til ankenævnets kendelser nr. 67.052 og 71.877.

8. Cellotex-plader på 1.sal

Klagerne anmeldte den 26/1 2010 til selskabet, at der er ulovlig cellotexbeklædning på vægge på ejendommens 1.sal.

Selskabet har afvist at dække forholdet med henvisning til, at det ikke udgør en skade, da det ikke er dokumenteret, at pladerne er opsat i en periode, hvor det var ulovligt at anvende cellotex. Selskabet har ved brev af 8/6 2010 til nævnet fastholdt, at forholdet vedrørende cellotex-pladebeklædningen ikke dækkes over ejerskifteforsikringen. Selskabet har til støtte for sin afgørelse anført:

> "**Sådan her ser vi på forholdet med cellutexplader på 1. sal**
> Cellotexpladebeklædningen på 1. sal ikke er sandsynliggjort at være ulovlig. Vores taksator kan se, at der *nogen steder* er udført cellotexbeklædning. Tegningerne over 1. salen viser, at 1. salen er udført i år 1972/1973. Der er ikke en byggetilladelse, og det kan derfor ikke påvises, at udførelsen af cellotexbeklædningen er sket på et tidspunkt, hvor det ikke længere var lovligt at opsætte beklædningen.
>
> For cellotexpladebeklædningen gælder, at forsikringens skadebegreb i vilkårenes punkt 6 ikke er opfyldt. Som I kan se, er der heller ikke tale om ulovlighed, og derfor heller ikke dækning over forsikringens udvidet dækning. Her henviser jeg til vilkårenes punkt 20 A.

Jeg henviser til jeres kendelser 74434 og 75405."

Klagerne fastholder over for nævnet, at pladerne er monteret i 1972-1973 med henvisning til, at der ligger tegninger over 1. salen fra 1972-1973, og gør derfor gældende, at pladerne ikke er opført efter gældende byggelovgivning, idet cellotex-plader på dette tidspunkt ikke lovligt kunne anvendes. Klagerne har til støtte for ulovligheden vedlagt en mail fra Erhvervs- og Byggestyrelsen, hvor det fremgår, at det aldrig har været lovlig at anvende det pågældende materiale ifølge bygningsreglementet, hvor det første kom i 1961.

Klagerne har forespurgt kommunen om dispensation for anvendelse af cellotex-plader, hvortil kommunen har svaret, at forholdet kun er lovligt, såfremt det var lovligt på opførelsestidspunktet, og der ikke kan gives dispensation til brug ved nyopførelse.

Selskabet er hertil fremkommet med følgende bemærkninger:

"Vores kunder har sendt endnu et afslag på, at *de kan få tilladelse til opbygning af tagetage med skunk- og skråvægge i cellotex.*

Vi minder i den forbindelse om, at der i vores kunders ejendom ikke er tale om, at der skal ske en ny indføjelse af cellotex-beklædning, men alene tale om, hvorvidt en eksisterende cellotexbeklædning i sig selv er ulovlig. Det har kommunen ikke taget stilling til, som vi ser det, og det er fordi spørgsmålet ikke er stillet til kommunen i ansøgningen.
Det er indlysende, at man ikke i dag ville kunne få en tilladelse til at opføre en konstruktion med en beklædning af cellotex.
Kommunen oplyser i begrundelsen, at hvis forholdet var lovligt på opførelsestidspunktet er en hidtil lovlig indretning stadig lovlig. Hvis forholdet ikke opfyldte gældende regler på opførelsestidspunktet, er det stadig ulovligt.
Igen må vi desværre konstatere, at selve ansøgningen til kommunen ikke er udformet sådan, at de rigtige forhold forelægges kommunen til et svar på, hvorvidt det på udførelsestidspunktet var lovligt at benytte cellotexbeklædning til efterisolering i xx-konstruktion (nærmere beskrevet), og hvis det ikke var lovligt, hvorvidt det er muligt at opnå en dispensation set i lyset af xx-forhold (nærmere beskrevet), og hvis det ikke er muligt, hvilke rimelige og nødvendige udbedringer, der i så fald skal til for at lovliggøre forholdet i en grad, at der kan gives dispensation/godkendelse fra kommunen."

Nævnet har fået forelagt de af klagerne i sagen vedlagte fotos.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**6 Hvilke skader dækker forsikringen**

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

7 Hvilke skader dækkes ikke

A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
20 Forsikringen er udvidet til at dække
A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af de fremlagte sagsakter har nævnet følgende bemærkninger til de enkelte klagepunkter:

Ad 1. Badeværelse

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens basisdels forstand.

Henset til omfanget af de ændringer, der er foretaget ved badeværelse i 1995, finder nævnet det ubetænkeligt at lægge til grund, at kravene i BR85 kunne kræves opfyldt. Nævnet finder tillige, at det uanset formen for ansøgning ikke vil være muligt at opnå dispensation for reglerne i BR85. Selskabet skal derfor anerkende, at forholdet vedrøren-

de badeværelset udgør en dækningsberettigende skade i forhold til den udvidede dækning.

Ad 2. Gulve lagt på tæpper/gulvkonstruktion

Nævnet finder, at klagerne ikke har godtgjort, at forholdet vedrørende gulvene udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ad 3. Skillevæg i entré

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det anmeldte forhold - ejendommens opførelsestidspunkt taget i betragtning - ikke opfylder skadebegrebet i de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser.

Nævnet finder efter det foreliggende ikke, at klagerne har bevist, at fugten skyldes rørbrud eller en anden dækningsberettigende skadeårsag.

Nævnets afgørelse udelukker ikke, at en egentlig bevisførelse ved domstolene vedrørende fugtårsagen, kan føre til et andet resultat.

Ad 4. Utæthed mellem spær i facade/fugt i ydermur samt skimmelsvamp

Bortset fra hullet, som selskabet har anerkendt at betale for at få udbedret, finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at forholdene udgør dækningsberettigende skader, når der henses til boligens alder, endsige at skaderne var til stede på overtagelsestidspunktet.

Ad 5. Loft i entré

Nævnet finder det efter det foreliggende ikke godtgjort, at loftet i entréen udgør skade eller ulovlighed i forsikringsbetingelsernes forstand, hvorfor nævnet ikke kan pålægge selskabet at yde dækning for udbedring af etageadskillelse.

Ad 6. Afmonteret loft i stue

Nævnet finder, at loftet ikke udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade ved klagernes overtagelse af ejendommen henset til, at det først var i forbindelse med klagernes arbejde med at afmontere dele af loftet, at det anmeldte problem er opstået.

Nævnet kan ikke kritisere, at selskabets tilbud om udbedring af forholdet er bortfaldet, da klagerne ikke har accepteret tilbuddet på de givne vilkår.

Ad 7. Væg med brændeovn/skorsten

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for, at pålægge selskabet at dække udskiftning af gulvfliser i forbindelse med udskiftningen af fliserne på væggen omkring brændeovnen. Nævnet bemærker i den forbindelse, at farveforskelle ikke er et forhold, der er omfattet af forsikringen.

Ad 8. Cellotex-plader på 1.sal

Efter sin gennemgang af sagen, finder nævnet det ikke bevist, at den omhandlede vægbeklædning af cellotex-plader er opsat på et tidspunkt, hvor disse ikke var lovligt anvendelige. Da der således ikke foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, kan nævnet ikke pålægge selskabet at yde dækning for udskiftning af pladerne.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende, at forholdet vedrørende badeværelset udgør en dækningsberettigende skade i henhold til ulovlighedsdækningen.

I de øvrige klagepunkter får klagerne ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand