893/12

Den 29. maj 2012 blev i sag nr. 79.684:

xxxxxxxx xxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxx xxxxxxxxxx
xxxx xxxxx xxxxx

mod

Lærerstandens Brandforsikring G/S
Farvergade 17
1463 København K

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring og husforsikring i Lærerstandens Brandforsikring G/S. Hun klager ved sin advokat over en række forhold ved den forsikrede ejendom. Hun er herudover af den opfattelse, at selskabet skal betale advokatomkostninger og udgifter til sagkyndige undersøgelser.

Efter sagens indbringelse for nævnet den 30/12 2010 har klagerens advokat frafaldet klagepunkterne vedrørende skimmelsvamp i ydervæg (5) og defekt sikkerhedsventil (19).

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1977, og at klageren med virkning fra den 15/12 2004 tegnede forsikringen på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 16/7 2004. Heraf fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Ejendommen fremtræder i god og pæn stand set i forhold til alderen.
...
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			

2. 79.684

A	**2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk**			
	2.7 Andet:	UN	1	Der er konstateret råd i bjælkeender på fundament ved bærende limtræsbjælker i krybekælder. Der er mindre sætninger i bjælker ved undertag på fundamentet.

...

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
1	A	2.7 Andet:	Der er konstateret høj luftfugtighed i kælder, som dog skønnes at skyldes sommerkondens, da der er friskluftriste i alle facader. Bund i krybekælder er sand med indlagt plastfolie og sandlaget var ved eftersynet opfugtet."

Klageren fik udarbejdet ingeniørrapport af 30/10 2010. Heraf fremgår bl.a.:

"**Samlet vurdering**
Med udgangspunkt i notatet udarbejdet af Teknologisk Institut (TI), kan jeg bekræfte, at der i krybekælderen er skimmelvækst som følge af manglende ventilation og vandtilførsel fra pvc-ledningen der er tilsluttet betontagbrønden. Endelig har overløb fra sikkerhedsventil ledt vand til krybekælderen igennem flere år.

Samtidig kan jeg bekræfte, at der d.d. fortsat er et problem med forhøjet fugt i krybekælderen som følge af stærkt opfugtet sandbund og som følge af fortsat mangelfuld ventilation (se nedenfor). Den manglende ventilation i krybekælderen er og har været årsag til den karakteristiske muglugt i ejendommen.

Krybekælderen
Ejendommen blev opført i år 1977 med udgangspunkt i bygningsreglement, BR72. Følgende forhold skal jf. BR72 bl.a. overholdes:

Kap. 7.1. stk. 1 (Almene krav):
Bygninger skal konstrueres og udføres på en sådan måde, at fugtgener og fugtskader undgås.

Kap. 7.1. stk. 2 (Almene krav):
Overfladevand skal ledes væk fra terræn omkring bygninger.

Kap. 7.3 stk. 1 (for kryberum mv.):
Kryberum og andre hulrum med overliggende etageadskillelse skal ventileres til det fri eller på anden måde sikres mod fugtgener.

Kap.7.3 stk. 2 (for kryberum mv.):
Under etageadskillelser af træ skal ventilationen mindst svare til, at der i hver ydervæg i hulrummene jævnt fordelt anbringes ventilationsåbninger til det fri i et antal af mindst L:6+1, hvor L angiver længden af væggen målt i meter. Ventilationsåbninger skal have et frit areal på mindst 150 cm^2 placeret med underkant mindst 10 cm over terræn.....

Kap. 7.3 stk. 3 (for kryberum mv.):

3. 79.684

I kryberum og andre hulrum med overliggende etageadskillelse af træ skal der på grunden udstøbes et mindst 8 cm tykt betonlag, mindst svarende til kvalitet I, jfr. 5.4.2., stk. 1, eller grunden skal afdækkes med en holdbar fugtspærre.

Kap. 7.3 stk. 4 (for kryberum mv.):
Såfremt terrænforhold eller jordbundsforhold medfører, at vand vil kunne samle sig i kryberummet, skal der ved dræning træffes foranstaltninger herimod.

BR72 bestemmelserne i kap. 7.1 og i kap. 7.3 stk. 1-4 anses ikke for overholdt. Dette skyldes en kombination af følgende forhold:

- krybekælderen er, trods i alt 25 ventilationsriste fortsat, mangelfuldt ventileret, og er mindst 25-30 % for lille. Jeg henviser til skitse og beregninger, bilag ... og ...

- flere ventilationsriste er delvist blokeret for fri luftgennemstrømning som følge af nedbøjede asfaltplader, lister, installationer mv.

- manglende ventilation samt tilførsel af vand fra betonbrønd har givet anledning til væsentlige fugtskader i form af udtalte luftgener i ejendommen, angreb af Hvid Tømmersvamp og skimmelvækst

- mindst 18 af de 25 ventiler ventilationsriste overholder ikke kravet om afstand på mindst 10 cm mellem underkant ventilationsrist og terræn

- ved nedbør er der stor risiko for indtrængning af regnvand og smeltevand fra sne via ventilationsristene pga. den manglende afstand mellem ventilationsristenes underkant og terræn

- med pvc-rør påhugget betonbrønden afvandes grundvand og regnvand direkte ind i krybekælderen med omfattende vandskade til følge

- med overløb fra sikkerhedsventiler er der ledt vand direkte til krybekælderen - med vandskade til følge

- terrænet omkring ejendommen er ikke med fald væk fra ejendommen - en del af terrænet er med fald ind mod ejendommen - der er ikke omfangsdræn om hele ejendommen, kun langs facaden i havesiden.

En total udskiftning af samtlige udeluftsventiler anses for påkrævet, ligesom det anses for påkrævet at stenbelægningen omkring ejendommen sænkes. Sænkningen af stenbelægningen er nødvendig for at opfylde BR-krav om afstand mellem underkant ventilationsrist til terrænniveau på mindst 10 cm. I modsat fald bliver nedbør (regnvand og smeltevand) ledt ind i krybekælderen ligesom at sne vil blokere for ventilationen. Bygerfa-blad, bilag ..., beskriver følgeskader mv. som følge af manglende ventilation.

Ægte Hussvamp
Med de udtagne prøver har jeg også påvist mycelier af Ægte Hussvamp *(Serpula lacrymans).* Jeg understreger, at krybekælderen har været utilstrækkeligt ventileret siden ejendommen blev opført, hvilket betyder i mere end 30 år, hvilket betyder skimmelvækst og trænedbrydende svampe har optimale vækstbetingelser. Den våde sandbund og den manglende ventilation også forklare, hvorfor vi med aftrykspladen kan påvise mycelier efter Ægte Hussvamp. Netop pga. mycelierne er det påkrævet, at såvel isoleringen i hele krybekælderen og den våde sandbund helt fjernes - herunder den våde underbund.

Jeg understreger, at følgeskader *ikke* elimineres alene ved forbedring af ventilationen i krybekælderen.

Med udskiftning af limtræsbjælkerne for 1 år siden, er der ikke foretaget sanering efter angreb af den Hvide Tømmersvamp, ligesom der ikke er foretaget kvalitetssikring af bjælkeudskiftningen. Det betyder, at det ikke er sikret at risikoen for fornyet angreb af trænedbrydende svamp er elimineret. Ved svampesaneringen skal alle mycelier fjernes. Derfor anses en mikrobiologisk gennemgang og kontrol for Ægte Hussvamp i krybekælderen også for påkrævet, og jeg henviser til bilag ... og ...

Installationer
Følgende forhold i BR72 er gældende for ejendommen:

> Kap. 12.1 stk. 1 (for installationer mm.):
> *Bestemmelserne om installationer omfatter anlæg for fordeling af vand, gas og elektricitet, opvarmningsanlæg, køleanlæg, ventilationsanlæg, telefonanlæg, radio- og fjernsynsanlæg, anlæg til bortførsel af spildevand eller affald og lign. anlæg....*
>
> Kap. 12.1 stk. 2 (for installationer mm.):
> *Installationer i eller i umiddelbar nærhed af bygninger skal udføres på en sådan måde at de ikke svækker eller på anden måde udøver nogen skadelig virkning på bygnings konstruktion.*
>
> Kap. 12.3 stk. 1 (for installationer mm):
> *Afløb fra bygninger med dertil knyttede afløbsinstallationer skal udføre i overensstemmelse med Dansk Ingeniørforenings forskrifter vedrørende afløb fra ejendomme....*

BR72 bestemmelserne i kap. 12.1 stk. 1 og kap. 12.3 stk. 1 anses ikke for overholdt. Med pvc-røret tilsluttet betontagbrønden samt overløb fra sikkerhedsventilerne fra vandvarmerne har der været ledt vand direkte til krybekælderen med omfattende vand- og fugtskader, skimmelvækst og angreb af trænedbrydende svampe til følge.

Endelig mangler der bøsninger omkring rørinstallationer via etageadskillelsen til krybekælderen. Dette skal eftergås.

Indervæggene og gulvet over krybekælderen
Følgende forhold i BR72 er gældende for ejendommen:

> Kap. 7.7. stk. 3 (for tage):
> *Tage skal være konstrueret og udført på en sådan måde, at der ikke opstår skadelig kondensation i tagkonstruktioner eller på indvendige overflader*
>
> Kap. 7.7. stk. 5 (for tage):
> *Mellem tagkonstruktioner af træ og opvarmede rum skal der anbringes en dampspærre. Laget skal anbringes på den side af varmeisoleringen, som vender imod det opvarmede rum, og det skal have tilslutning til evt. dampspærre i ydervæggen.*

BR72 bestemmelserne i kap. 7.7 stk. 3 og 5 anses ikke for overholdt. Ved gennemgangen har jeg konstateret, at indervæggen mellem badeværelset og gæsteværelset har sat sig. Der er risiko for, at der trænger beboelsesluft op i tagrummet. Er dette tilfældet er der stor risiko for kondens i tagrummet med skimmelvækst til følge. Endelig er der risiko for, at dampspær-

ren - som følge af sætningen - ikke er intakt. Jeg anser det for påkrævet, at dampspærren skal eftergås.

Endelig kan jeg ikke afvise, at sætningen af indervæggen og det gyngende gulv over krybekælderens - særlige våde område - skyldes fugtskader og angreb af trænedbrydende angreb. Jeg fastholder, at en fuldstændig undersøgelse af etageadskillelsen - efter isolering og pladebeklædning er fjernet - anses for påkrævet.

Helbredsgener
Med udgangspunkt i skimmelsvampeforekomsten og den manglende ventilation i krybekælderen er det min vurdering, at dine hudproblemer og allergi har været påvirket. At din hud blusser op og bliver rød, når du har været i krybekælderen, skyldes formentligt en allergisk reaktion som følge af omfattende forekomst af luftbårne skimmelsvampesporer samt afgasningsstofferne fra skimmelsvampene (VOC'ere) i krybekælderen. Etageadskillelsen er ikke lufttæt, hvilket betyder at der ved overtryk i krybekælderen sker en luftudveksling (med bl.a. skimmelholdig luft) fra krybekælderen og op til beboelsen. Det er derfor min forventning, at dine gener vil aftage så snart krybekælderen er saneret for skimmelsvamp. Jeg henviser til bilag ..., som viser hvordan risiko for helbredsgener pga. skimmelvækst vurderes.

Ydervæggene
Med prøverne udtaget i ydervæggene er der umiddelbart ikke påvist skimmelvækst men massiv forekomst af levedygtige skimmelsvampesporer. De levedygtige skimmelsvampesporer kan skyldes periodevise problemer med kuldebroer. Da vi ikke har påvist skimmelvækst og forhøjet fugt anses problemet dog for at være begrænset.

Vinylbelægningen i bryggerset
Vinylbelægningen er udlagt oven på eksisterende belægning dog uden, at være intakt og forseglet omkring gulvafløbet eller langs væggene.

Følgende forhold i BR72 er også gældende for ejendommen:

> Kap. 7.6. stk. 1 (for baderum og w.c.-rum m.m.):
> *Etageadskillelser under bade- og vaskerum, w.c.-rum med gulvafløb og lign. Rum skal udføres af uorganiske materialer eller af materialer....*
>
> Kap. 7.6. stk. 2 (for baderum og w.c.-rum m.m.):
> *Gulvbelægninger i de i stk. 1 nævnte rum skal udføres af vandtæt og fugtbestandigt materiale*
>
> Kap. 7.6. stk. 6 (for baderum og w.c.-rum m.m.):
> *Alle samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lign., som udsættes for vandpåvirkning, skal være vandtætte.*

BR72 bestemmelsen i kap. 7.6 stk. 6 anses ikke for overholdt. Dette skyldes, at der, ved gulvafløbet, er risiko for vandindtrængning mellem ny og tidligere belægning med bakterie- og skimmelvækst til følge. Endelig er der ved samlingerne til væggene tilsvarende risiko. Gulvbelægningen skal eftergås."

Teknologisk Institut foretog en fugt- og mikrobiologisk undersøgelse af krybekælderen og udarbejdede rapport af 24/2 2010. Heraf fremgår bl.a.:

6. 79.684

"**Vurdering**
På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende:

Ud fra resultaterne i bilag 1 og 2 fremgår det, at der er skimmelforekomst i prøverne
1. Asfaltimprægneret plade mod vest
3. Bjælke i kassette i SØ-hjørne
4. Bjælke i kassette midt i hus
5. Bjælke i kassette mod øst
6. Bjælke i kassette i SV-hjørne

Der er ikke fundet skimmel i prøve
2. Asfaltimprægneret plade mod øst

Der er ikke fundet trænedbrydende svamp i prøve (se bilag ...)
7. Kassette midt i huset

Der er fundet trænedbrydende svamp i prøve (se bilag ...)
8. Bræt over ventilationsrist i NV-hjørne
...
Der mangler 2 riste i soklen (en i hver facade), samtidig er alle riste ca. 34 % for små. Endnu en kraftig forstærkende faktor er, at der hænger pap og ledninger ned foran mange af ristene, hvilket yderligere nedsætter ventilationen.

En af de tidligere ejere har etableret et stikdræn i SV-hjørne i krybekælderen og tilsluttet det tagbrønden. Tilslutningen er cirka i samme kote som afgangsrør til kloakledning (ifølge kloakmester). At der er etableret stikdræn, kan tyde på, at der har været et fugtproblem i krybekælderen i dette hjørne. At drænet er tilsluttet tagbrønd i samme kote som afgangsrør til kloaknet er ikke lovligt. Et dræn skal tilsluttes en tagbrønd minimum 20 cm over vandspejlet i brønden og mindst 30 cm over højeste opstemningskote i det offentlige kloaknet. Da det er oplyst, at der har været problemer med kloakledningen, kan der i perioder med kraftigt regnvejr være sket et tilbageløb i stikdræn og derved være tilført yderligere fugt til krybekælderen.

At der ikke er støbt omkring kloakrør, der er ført ud gennem sokkel, kan medføre, at der er kommet yderligere fugt til.

Der er i juni 2009 etableret yderligere 9 runde ventilationsriste i sokkel. Areal af hver rist er 63,6 cm^2.

Ventilationsareal i dag

12 riste à 112,5 cm^2	= 1350 cm^2
9 stk. ny runde riste af 63,6 cm^2	= 572 cm^2
Ventilationsareal i alt	*= 1922 cm^2*

Ventilationsarealet skal være 14 x 150 cm^2 = 2100 cm^2

Der mangler 3 riste for at opnå minimumsarealet."

Der blev endvidere foretaget DNA-analyse i ejendommens stue med henblik på at fastslå forekomsten af skimmelsvamp. Prøven viste følgende:

7. 79.684

"**Vurdering og konklusion**

På baggrund af analyseresultaterne fra ... vurderes det, at der er forekomst af skimmelsvamp i bygningen over normalt forventeligt niveau for tørre og uskadede bygninger. Prøven indeholdt et totalt antal skimmelsvampe, der ligger ca. 9 gange højere end normalt pr. cm^2. Når der ses på svampetyperne i støvet fremgår det, at der på prøverne er en tydelig forekomst af *Aspergillus og Penicillium,* der ofte ses i bygninger med fugt- og vandskader. Der er en vis forekomst af *Aspergillus versicolor* på prøven. Der ses ofte gener ved ophold i bygninger, når denne svamp optræder. Vandskadesvampene udgør ca. 13 %. Erfaringsmæssigt kan vi påvise fugt-vandskader, når forholdet er større end 2-5 %.

Samlet set vurderes det, at der er eller har været en opfugtning i bygningen og at boligzonen er påvirket af mikrobiologisk materiale. Erfaringsmæssigt ses der ofte gener ved ophold i bygninger med denne mikrobiologiske profil.
...

Mængden af organismer per	**Cm^2**	**Vurdering**
Total antal skimmelsvamp	9.261	3 till 10 ggr mere end normalt
Aspergillus og penicilliearter	1.180	Tydelig forekomst
Stachybotrys chartarum	0	Ikke påvist
Aspergillus versicolor	89	Viss forekomst
Streptomyces spp	0	Ikke påvist
Andel fugtindikatorer	12,7%	Indikation på fugtskade."

Efter sagens indbringelse for nævnet har klageren fået udarbejdet en geoteknisk rapport af 5/12 2011, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Konklusion**
Det er oplyst, at den sydlige sokkel af huset slår revner både indvendigt og udvendigt (sætningsskader).
Ved udførsel af boring B1 er der truffet et løstlejret fyldlag med muldpletter til niveauet 1,4 m.u.t., samt et sandlag med planterødder/plantedele med underside 1,55 m.u.t. (kote +8,25 m. relativ), disse lag anses værende sætningsgivende. Desuden er der i niveauet 3,0 - 3,05 m.u.t., og ligeledes i niveauet 4,9 - 5,0 m.u.t. truffet sætningsgivende aflejringer i form af tørv/sand. Ligesom påtrufne sandaflejringer er postglacialt afsat og dermed normal konsoliderede. Boringen er afsluttet i et tørvepræget sandlag/-sandet tørvelag, hvorfor tykkelsen af dette ikke kan verificeres.
Det nedre dyndlag i niveauet behøver nødvendigvis ikke at være udslagsgivende ved en sætningsbetragtning, idet den oprindelige in'situspænding i laget, som følge af de øvre sandaflejringer samt den deraf mindre tillægsspænding, (som følge af tryksprednin gen gennem de samme aflejringer), vurderes den effektive lodrette tillægsspænding mindre end 20 % af den oprindelige effektive in situspænding. Hvorfor det som udgangspunkt vurderes at årsagen til skaderne primært skal søges i de øvre jordlag.

8. 79.684

Med påtrufne aflejringer og variationerne boringerne imellem kan det ikke udelukkes at der på delarealer af byggefeltet kan forekomme ugunstigere forhold med større tykkelser af påtrufne tørvelag.

Det er vores umiddelbare konklusion at, årsagen til bebyggelsens skader, er at bebyggelsen er svagt funderet på påtrufne fyldforekomster og stedvise lag af organiske aflejringer"

Goritas bygningsundersøgelse har endvidere foretaget en undersøgelse af gulvkonstruktionen fra krybekælderen. Af rapport af 5/8 2011 fremgår bl.a.:

"Ved undersøgelsen blev der konstateret 2 skader som i det efterfølgende vil blive behandlet hver for sig.

Skade 1.

Skadested Skaden er konstateret i gulvkassetten i det nordøstlige område under bryggerset.

Der henvises til vedlagte fotobilag.

Skadeart Undersøgelser på stedet sammenholdt med analyser af de hjemtagne prøver har vist, at der er tale om overfladisk nedbrydning forårsaget af Gul Tømmersvamp.

Nedbrydningen karakteriseres som **svamp** i henhold til Definition af svamp og råd af 1. december 1990.

Skadeomfang Ved besigtigelsen den 4. august var en del af området blotlagt, således at reglerne i kassetten kunne besigtiges.

Der kunne i et mindre område konstateres overfladisk nedbrydning i bunden af reglen.

Der kunne endvidere ses misfarvning på undersiden af gulvspånpladerne, som følge af en tidligere vandskade.

Skadeårsag Der har ifølge oplysninger givet på stedet været en vandskade i bryggerset, hvilket også kunne ses, idet der er udskiftet gulvspånplader i den nordlige side til krydsfinerplader, og der kunne i det øvrige område ses misfarvning på undersiden af pladerne.

Skadeudbedring. Udbedring af den konstaterede skade vil omfatte følgende:

- Da der ikke er konstateret nævneværdig nedbrydning, er det vor vurdering, at en imprægnering med Boracol 20 er tilstrækkelig.

Skade 2.

Skadested Skaden er konstateret i limtræsbjælkerne, hvor de har vederlag i soklen ved østgavlen.

9. 79.684

Det skal bemærkes, at limtræ i den øvrige del af krybekælderen er udskiftet.

Der henvises til vedlagte fotobilag.

Skadeart Undersøgelser på stedet sammenholdt med analyser af de hjemtagne prøver har vist, at der er tale om en langsom forløbende nedbrydning forårsaget af Gul Tømmersvamp.

Nedbrydningen karakteriseres som **svamp** i henhold til Definition af svamp og råd af 1. december 1990.

Skadeomfang Der kunne konstateres nedbrydning i bunden af limtræsbjælkerne, dog i varieret omfang.

Nedbrydningen i den nordlige limtræsbjælke er dog begrænset.

Skadeårsag Det er vor vurdering, at årsagen til nedbrydningen skyldes en i perioder høj luftfugtighed i krybekælderen, kombineret med en manglende grundimprægnering.

Skadeudbedring Udbedring af den konstaterede skade vil omfatte følgende:

- Udskiftning af limtræ hen til 1. understøtning.
- Nyt limtræ, der indbygges, skal være lagertørt og behandlet til mætning med egnet imprægneringsmiddel, som f.eks Boracol 20."

De enkelte forhold vil i det følgende blive behandlet separat. Hvor andet ikke er anført er forholdene behandlet i forhold til ejerskifteforsikringen:

1. Ventilationsristenes antal og placering

Selskabet har i brev af 24/1 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Det fremgår af BR72, at ventilationsåbninger skal have et frit areal på mindst 150 cm2 samt at de skal være placeret med underkanten mindst 10 cm over terræn.

Dette krav var ikke opfyldt på vores medlems ejendom, da de enkelte ventilationsriste havde friarealer på mindre end 150 cm2. Det var vores taksators vurdering, at kravene ville være opfyldt, såfremt der blev etableret yderligere 4 riste. Vi anerkendte dog den 28. januar 2010 at yde dækning til 5 yderligere riste med et friareal på 150 cm2, således at der samlet set ville blive etableret et yderligere friareal på 750 cm2. Vi fastholdte dette dækningstilsagn ved skrivelse af 29. april 2010, hvori vi tillige anmodede vores medlem om at fremsende et tilbud på udbedring af arbejdet.

Vi finder herefter, at kravet i BR72 om friarealer er opfyldt.

Det kan konstateres, at de oprindelige ventilationsriste på nuværende tidspunkt er placeret for tæt på terrænet, da der er mindre end 10 cm fra underkanten af disse og til terrænet. På tidspunktet for husets opførelse var BR72 gældende, hvori der tillige var et afstandskrav på 10 cm. Vi er bekendt med, at der i 1985/86 blev etableret omfangsdræn omkring ejendommen. Af BR85, der var gældende på dette tidspunkt, var der ikke et lignende krav om en afstand på minimum 10 cm til terræn.

Vi har ikke kendskab til, hvorvidt der forelå en ulovlighed på opførelsestidspunktet, da vi ikke har oplysninger om, hvornår belægningen omkring huset blev etableret og om hvorvidt, der blev ændret på terrænet, da der blev nedlagt omfangsdræn.

Såfremt vi får dokumentation for, at der forelå en ulovlighed på opførelsestidspunktet, er vi selvfølgelig indstillede på at dække dette forhold. Vi anmodede i skrivelse af 21. december 2010 vores medlem om at indhente et tilbud på eventuel lovliggørelse af ventilationsristene. Vi vil ud fra dette tilbud tage stilling til, hvorvidt vi ville foranledige forholdet yderligere undersøgt og dermed hvorvidt forholdet skal dækkes.

Vi må fastholde, at vi med de oplysninger vi har om bygningen på nuværende tidspunkt ikke kan anerkende en dækning udover den allerede tilbudte. Vi afventer stadigvæk vores medlems indsendelse af tilbud."

Klagerens advokat har i brev af 17/3 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Huset er opført på et tidspunkt, hvor BR72 var gældende, og det er dette bygningsreglement, der er afgørende. Hverken antal riste eller ristenes størrelse (minimum 150 cm2) er overholdt. Ifølge BR72 skal der være mindst 14 riste, men der er alene 12 stk. Ifølge samme reglement skal arealet for hver rist være på mindst 150 cm2 - dette krav er ligeledes tilsidesat.

Det fremgår af BR85:

- 4.1.2 - Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener.

- 4.1.3 - Tagkonstruktioner, ydervægskonstruktioner og kryberum, hvori der er mulighed for skadelig kondensfugt skal ventileres.

BR85 skal sammenholdes med SBI-anvisning 147. I sidstnævnte anvisning gives eksempler på konstruktioner og konstruktionsdetaljer, som opfylder kravene i BR85. Der henvises således til siderne 28-29, særligt figur 18 + 19:

- Krybekældre skal ventileres til det fri. Åbningerne skal fordeles jævnt og hver have et areal på mindst 150cm^2. De skal placeres således, at underkanten er mindst 100mm over terræn

- Ventilationsåbningerne i ydervæggene i krybekælderen skal have underkanten mindst 100mm over terræn, men skal samtidig udmunde under kælderdækket

Reglerne i BR72 er ikke overholdt (antal af riste og størrelsen af ristene), og hertil kommer, at afstandskrav på 100 mm over terræn ej heller er overholdt, hvad enten man bedømmer forholdet efter BR72 eller BR85. Det er således uden betydning for så vidt angår krav om af-

stand til terræn, hvorvidt forholdet bedømmes efter BR85 eller BR72, der er i begge situationer tale om en ulovlighed.

Det udbedringsforslag, som man fra forsikringsselskabet er fremkommet med i en mail af den 10. december 2010 (se bilag ... til klagen), kan ikke accepteres. Den foreslåede udbedring, der omhandler etablering af kasser foran ventilationsristene med en højde på mindst 10 cm over terræn, vil medføre gener og ulemper for den fremtidige brug af ejendommen, ligesom forslaget ikke synes æstetisk korrekt.

Hertil kommer, at det forslag, som forsikringsselskabet har opstillet, vil medføre, at lufttilstrømningen formindskes, ligesom der vil opstå en 'karvirkning', de pågældende kasser vil virke som kar og kunne opsamle regnvand, der vil kunne trænge ind i konstruktionen.

Udbedring vil omfatte, at der skal isættes mindst 6 ekstra ventilationsriste, ristene skal i øvrigt være jævnt fordelt og have et areal på mindst 150 cm2. Opsætter man ikke de nævnte 6 ekstra á 150 cm2 kan kravene i BR72 ikke opfyldes.

Der henvises til vedlagte bilag - SBI-anvisning 147 og illustration udarbejdet af klager/forsikringstager februar 2011"

I brev af 4/4 2011 til nævnet bemærker selskabet, at ventilationsristenes afstand til terrænet ikke udgør en nærliggende risiko for skade. Endvidere fremgår bl.a.:

"Vores medlem har lavet en beregning, der ligger til grund for, at hun finder, at der skal isættes yderligere 6 ventilationsriste. Vi er i denne beregning enige i, at der oprindeligt var isat 12 ventilationsriste på 112,5 cm2 samt at det korrekte ville have været 14 ventilationsriste af 150 cm2. Forskellen i det oprindelige og det ønskede ventilationsareal er således (14 x 150 cm2) - (12 x 112,5 cm2) = 2.100 cm2 - 1.350 cm2 = 750 cm2."

Parterne er fremkommet med yderligere bemærkninger i flere breve til nævnet. Klagerens advokat gør i den forbindelse gældende, at nedadbøjede asfaltplader samt etageadskillelsens placering spærrer for ventilationen, og at der ikke er noget der indikerer, at belægning/terrænniveau er ændret, når man sammenligner med overkanten på regnvandsbrøndene, som er fra husets opførelse.

2. Sætninger/revner pga. regnvandsbrønden og PVC-rør

Selskabet har anerkendt at yde dækning til udbedring af en utæt regnvandsbrønd over husforsikringen. Klageren mener, at selskabet skal foretage undersøgelse af, om der er følgeskader i form af sætningsskader.

I brev af 24/1 2011 til nævnet har selskabet bl.a. anført:

> "Det har ikke været muligt for os at konstatere dækningsberettigende sætninger/revner. Såfremt vores medlem får udført undersøgelser, der påviser dækningsberettigende forhold, er vi selvfølgelig indstillede på at yde dækning hertil.
>
> Vi har taget vores medlems oplysning om, at huset er bygget på en gammel mose i betragtning. Dette ændrer dog ikke vores stillingtagen til forholdet."

Klagerens advokat henviser til den ovenfor omtalte geotekniske rapport.

Hertil bemærker selskabet i brev af 30/12 2011 til nævnet bl.a. følgende:

> "Den fremsendte geotekniske rapport findes alene at konkludere, at medlemmets hus er beliggende på en klitgrund, hvilket har været bekendt for begge parter gennem hele sagen. Vi finder ikke, at rapporten sandsynliggør, at de omdiskuterede forhold er dækningsberettigende."

3. Sætning i væg mellem soveværelse og badeværelse

Af selskabets brev af 24/1 2011 til nævnet fremgår bl.a.:

> "Der blev i 2005 konstateret en revne mellem loft og væg. Revnen var på besigtigelsestidspunktet dækket af en skyggeliste. Vores taksator kunne ikke i 2010 konstatere yderligere revner, hvorfor der ikke findes at være tale om et forhold, der udvikler sig over tid. Vi finder derfor, at der ikke er tale om et forhold, der medfører en nærliggende risiko for skade."

Klagerens advokat har i brev af 17/3 2011 til nævnet bl.a. anført:

> "Jeg efterlyser selskabets kommentar/indstilling til den bemærkning, som fremgår af ingeniør ...'s rapport af den 24. november 2010, side 11 af 13, 2. afsnit. Det fastholdes indtil videre, at der er tale om en dækningsberettiget skade.
>
> I forbindelse med renovering af badeværelse blev man fra forsikringsselskabet opmærksom på revnen, idet man kunne se lys, og det er forsikringstagerens opfattelse, at man fra selskabets side tidligere har anerkendt problemet og ville tage det op, når der var foretaget en renovering af badeværelset. Se vedlagte brev fra selskabet af 17/2 2005 side 2. Badeværelset er nu renoveret på forsikringsselskabets regning, men selskabet har ikke genoptaget sagsbehandlingen for så vidt angår revnen."

Parterne er fremkommet med yderligere bemærkninger i flere breve til nævnet. I den forbindelse gør klagerens advokat gældende, at det udgør en nærliggende risiko for skade, at væggen i vådrummet ikke når op til loftet, idet dette medfører, at der ikke er en intakt dampspærre ind til soveværelset.

4. Skimmelsvamp i krybekælderen

Selskabet har i brev af 24/1 2011 til nævnet bl.a. anført:

13. 79.684

"Det fremgår af tilstandsrapporten, at der blev konstateret høj luftfugtighed i krybekælderen. Det fremgår tillige, at der er konstateret råd i bjælkeender på fundament ved bærende limtræsbjælker i krybekælder. Dette forhold fik karakteren UN.

Efter at have gennemgået sagen og de af medlemmet indhentede rapporter finder vi, at der ikke er konstateret skimmelsvamp i et omfang, udover hvad vores medlem ud fra ejendommens alder sammenholdt med bemærkningerne i tilstandsrapporten måtte forvente.

Der er ikke konstateret dækningsberettigende forhold i krybekælderen, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning til en afrensning af skimmel eller anden udbedring på baggrund heraf.

Dette betyder tillige, at vi må afvise at dække de omkostninger, som vores medlem har haft til undersøgelse af skimmelvæksten i krybekælderen."

Klagerens advokat har i brev af 17/3 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg vedlægger DNA test, som er indhentet af min klient. Testen viser - med al tydelighed - at der er skjult svamp i ejendommen i et omfang som må siges at være uacceptabelt.

Jeg kan i samme forbindelse oplyse, at ... Kommune har kontaktet min klient, idet man overvejer at kondemnere ejendommen, som følge af skimmelsvampangrebet.

Forsikringsselskabet støtter sin begrundelse for afslaget på indhold af tilstandsrapporten og henviser til note, udarbejdet af den bygningssagkyndige, side 8 af 15. Forsikringsselskabet synes imidlertid at overse, at den bygningssagkyndige helt klart i noten afsvækker konsekvenser og betydning af den høje luftfugtighed, idet han begrunder den høje luftfugtighed med sommerkondens ligesom han 'beroligende' anfører, at der er friskluftsriste i alle facader.

Klager har som almindelig forbruger - efter at have læst den pågældende note - med rette kunnet tillade sig at konkludere, at der ikke er tale om et forhold af betydning. Den bygningssagkyndige burde således, såfremt han havde fundet anledning til at tillægge luftfugtigheden betydning, have formuleret sig på en helt anden klar og præcis måde."

Selskabet bemærker i brev af 4/4 2011 til nævnet, at forholdet ikke opfylder forsikringsbetingelsernes skadebegreb.

Klagerens advokat har i brev af 23/8 2011 bl.a. anført:

"Problemet er, at der er skimmelsvampforekomst oppe i etageadskillelsen, hvilket er påvist i TI's undersøgelse. Forekomsten af skimmelsvamp forefindes således ikke nede i krybekælderen, som LB vedbliver med at påstå.

LB forholder sig ikke til, at der er tale om en hel række dækningsberettiget skader i huset, som sandsynliggør, at disse og den manglende ventilation er årsag til niveauet på skimmelsvamp oppe i etageadskillelsen. Skimmelsvampniveau er således ikke forårsaget af byggestilen. LB's påstand om, at forekomst er normalt modsvares af DNA-test og de sagkyndige undersøgelser.

Rapport fra TI ville ej heller foreslå en udbedring af skimmelsvampforekomst med en rensning med microcleaningsmetoden oppe i etageadskillelsen, såfremt det var forventeligt, at skimmelsvampen straks kom tilbage på grund af den anvendte byggestil.

Da der er tale om et badeværelse (vådrum), hvor der naturligt opstår fugt i forbindelse med badning, er det uhensigtsmæssigt, at der er hulrum under loftet indtil værelset."

Endelig har advokaten i brev af 15/11 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringstager har efter Goritas's *besigtigelse* kontaktet entreprenør ..., der har licens til skimmelafrensning efter microclean-metoden. Der blev foretaget undersøgelse for skimmelvækst med MycoMeter-test i etageadskillelsen/gulvkonstruktionen, se vedlagte bilag. Der blev udtaget 2 prøver for skimmelvækst på henholdsvis trækassette/regler, benævnt som bjælkelag i prøveresultatet og på underside af gulvspånplade benævnt som loft i analyseskemaet.

Der vedlægges kopi af analyseskemaet og fotos af, hvor testene er taget (se bilag).

Det bemærkes, at stikprøven MycoMeter-test nr. 1 på loft/undersiden af gulvspånpladen påviser massiv skimmelvækst med 1697 enheder, som er langt over det acceptable oppe i selve etageadskillelsen. MycoMetertest nr. 2 er udtaget på træ uden misfarvninger."

6. Opfugtet sand i krybekælderen samt misfarvet fundament

I brev af 24/1 2011 til nævnet har selskabet bl.a. anført:

"Forholdet blev omtalt i tilstandsrapporten, hvor det fik karakteren UN. Uagtet dette, undlod vores medlem at lade forholdet undersøge før købet af ejendommen. Da forholdet således er omtalt i tilstandsrapporten, må vi afvise at yde dækning hertil.

Vi har, modsat hvad vores medlem anfører i sin klage, taget krybekælderens underlag i betragtning. Dette ændrer dog ikke på, at det af tilstandsrapporten fremgik, at konsekvenserne af dette forhold burde undersøges."

Klagerens advokat har i brev af 17/3 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Det er korrekt, at der er givet en karakter UN, og at det i den bygningssagkyndiges note er anført, at der kunne konstateres opfugtet sandlag ved eftersyn af ejendommen.

Den bygningssagkyndiges iagttagelser afsvækkes imidlertid i betydelig grad, idet han samtidig skønner, at den høje luftfugtighed skyldes sommerkondens, da der er friskluftsriste i alle facader. Jeg vil her henvise til mine bemærkninger ovenfor - den forbruger, som læser tilstandsrapporten og skønsmandens noter, kan med rette tillade sig at konkludere, at forholdet ikke har nogen betydning.

Endelig bemærkes det, at karakteren UN ikke relaterer sig til opfugtet sandlag, men til råd i bjælkeender på fundament og mindre sætninger i bjælker samt, at der i tillægget til tilstandsrapporten er anslået en pris for reparation på kr. 6000,00 (indikerer ifølge ankenævnspraksis, at der er tale om en mindrebetydende skade). Havde den bygningssagkyndige ment, at det opfugtede sandlag var alarmerende, da burde han i tilstandsrapporten under punkt 2.7 side 7 af 15, havde omtalt det opfugtede sandlag i sine bemærkninger."

Klagerens advokat gør yderligere i brev af 22/6 2011 til nævnet gældende, at det okkerholdige vand kommer fra regnvandsbrønden med PVC-røret samt fra hullerne i soklen, hvorfor der er tale om en følgeskade. Han henviser i den forbindelse til ingeniørrapporten og rapporten fra Teknologisk Institut. Hertil bemærker selskabet i brev af 7/7 2011 til nævnet, at huset er beliggende på en klitgrund, og at det opfugtede sand i krybekælderen har årsag i fugt fra undergrunden.

I brev af 23/8 2011 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

> "Det kan i øvrigt oplyses, at den repræsentant fra Goritas, som har besigtiget ejendommen den 15. juli 2011, mundtligt tilkendegav, at der har stået meget okkervand i det sydvestlige hjørne af krybekælderen, der hvor den utætte regnvandsbrønd med PVC-rør samt hullet i soklen er placeret.
>
> Hertil kommer, at LB fuldstændig synes at ignorere vandtilførsel fra regnvandsbrønd via hul i sokkel, jfr. stor misfarvning af okkerholdig vand på sokkel/kant i stort område ved regnvandsbrønd.
>
> Dette standpunkt harmonerer ikke med taksator ...'s tidligere vurdering - 'Det skal her nævnes, at udbedringen af dette forhold vil være med til at forbedre fugtforholdene i krybekælderen betydeligt, idet der ikke vil blive ledt vand direkte ind i krybekælderen efter udbedringen'. Der henvises til rapport af 19. januar 2010, side 5/5 i denne rapport/rekvisition."

Selskabet har i brev af 9/9 2011 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi bestrider ikke, at den oprindelige konstruktion af brønden medførte, at der blev ledt vand ind i krybekælderen. Vi anerkendte allerede den 2. juli 2010 at yde dækning til udbedring af brønden, ligesom vi i vores indlæg af 24. januar 2011 beskrev brøndens konstruktion over for nævnet.
>
> Det er alment kendt, som også vores taksator henviser til, at tilførsel af vand medfører fugt, hvorfor en udbedring af brønden vil kunne forbedre fugtforholdene i krybekælderen."

Endelig bemærker klagerens advokat, at huset er forsynet med omfangsdræn.

7. Bløde steder i gulvene

Selskabet har i brev af 24/1 2011 til nævnet bl.a. anført:

> "Vores medlem har anmeldt, at der er steder, hvor gulvene virker eftergivende. Vores taksator kunne ved belastning bringe samlinger på det svømmende fyrretræsgulv i bevægelse. Gulvet fandtes dog ikke mere eftergivende, end hvad der er normalt for tilsvarende fyrretræsgulve. Herudover var der ikke tegn på, at undergulvet tillige var eftergivende. Der er således ikke tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Vi må derfor afvise at yde dækning til en udbedring heraf."

16. 79.684

I brev af 22/6 2011 til nævnet bemærker klagerens advokat, at taksator ved sin besigtigelse den 8/12 2010 konstaterede, at der var lunker i bryggersgulvet.

Selskabet henviser i brev af 9/9 2011 til nævnet til oplysningerne i Goritas rapport af 5/8 2011 samt oplysningerne i tilstandsrapporten og bemærker, at der er tale om en skade, der har årsag i det i tilstandsrapporten omtalte forhold samt manglende vedligeholdelse. Selskabet afviser derfor, at den konstaterede gule tømmersvamp er dækket på ejerskifteforsikringen og opfordrer klageren til at anmelde dette til husforsikringen.

Selskabet har i øvrigt afvist at tage stilling til nye forhold i forbindelse med nærværende klagesag, men har henvist klageren til at anmelde eventuelle skader, der måtte vise sig i forbindelse med diverse undersøgelser, til skadeafdelingen. Dette har ført til, at klageren den 5/10 2011 har anmeldt en række forhold til husforsikringen. Disse vil ikke blive behandlet i den foreliggende sag, men selskabet har til orientering oplyst, at det har anerkendt at dække de forhold, der er påpeget i rapporten fra Goritas.

I brev af 15/11 2011 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

> "Indledningsvis bemærkes, at skaden har sammenhæng med de nedenfor anførte punkter 20, 22 og 24 og 11.
>
> LB anfører i sit indlæg af 4. april 2011, at man vil *foretage* undersøgelse af forekomst af trænedbrydende svamp i gulvkonstruktionen, da man ikke tidligere mener at have kunnet konstatere sådant angreb.
>
> Forholdet er endnu ikke undersøgt. Den undersøgelse, som Goritas har foretaget, omfattede ikke bløde og gyngende gulve. Goritas har særskilt anført, at deres undersøgelse alene er en *besigtigelse* af krybekælder, hvorfor man ikke er i stand til at rapportere om eventuelle skader andre steder i bygningen.
>
> LB synes at benytte Goritas's *besigtigelse* til at afvise skade, dette uagtet at Goritas's *besigtigelse,* hvor man finder trænedbrydende svampeangreb, er i den stik modsatte ende af huset mod øst nede i krybekælder.
>
> Det fastholdes, at årsag til skader i krybekælder og etageadskillelse ikke er sommerkondens, men vandskader fra regnvandsbrønd og PVC-rør samt tildækkede og ulovlige ventilationsriste og endelig overløb fra varmvandsbeholder samt følgeskader efter tidligere anerkendte skader.
>
> Det forhold, som er anført i tilstandsrapporten, er klart forkert beskrevet og misvisende. Denne misvisning forstærkes af oplysningerne i tillægget, når der angives et overslag på udbed-

ring til reparation på 6000, kr. og oplysning om: '*Husets tilstand er over middel, der kan forventes enkelte reparationer, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse.'* Bemærkningen gælder både for ejendommen, krybekælder og for fundament/sokkel. Tillægget fik LB før tegning af både Ejerskifte- og Husforsikringen.

Der henvises til ...'s skitse, se sagens bilag ... underbilag ... og vedlagte bilag.

I øvrigt kan oplyses, at den såkaldte undersøgelse, som Goritas har foretaget nede i krybekælderen, primært alene var en besigtigelse af en varighed på knap ¾ time og ikke på nogen måde retvisende for samtlige skader i gulvkonstruktionen.

Det bestrides, at forholdet skulle være forårsaget af manglende vedligeholdelse.

Det er i øvrigt tankevækkende, at LB's taksator i 2004/2005, hvor LB dækkede 8 skader i forbindelse med en overvejelse af regres mod den byggesagkyndige, har argumenteret - *'det ulovlige vådrum ligger vel til højrebenet og uprækcis beskrivelse af tagproblemet er et andet argument. Endelig alt for mange småting, som burde være påtalt som advarsel til køber'.*

Ovennævnte udtalelse viser med al tydelighed, at den byggesagkyndige ikke har været tilstrækkelig omhyggelig, da han udarbejdede rapporten, dette skal ikke komme forsikringstager til skade.

LB fremkommer med en ny afvisningsgrund - manglende vedligeholdelse og manglende udbedringsforanstaltninger med grundimprægnering af Boracol.

Manglende vedligeholdelse bestrides som udokumenteret og er en ny holdning, som LB indtager. Forsikringstager har således været i kontakt med LB's taksatorer i 2004/2005, har haft en drøftelse med taksator ..., ligesom der har været en drøftelse med taksator ... 29. april 2009, der er af forsikringstager efter disse drøftelser foretaget fornøden og korrekt vedligeholdelse. Bjælkerne har fået træbeskyttelse Gori, som begge taksatorer har anvist, der skulle bruges.

Man kan undre sig over, hvorfor LB afviser indholdet i ingeniør ...'s rapport, som gør opmærksom på, at bjælkeenderne skal imprægneres med Boracol med anvisninger med borevandhuller til udskiftning af bærende bjælker, i rapporten s. 10 og hendes bilag ... Da LB ikke ville acceptere oplysninger i ingeniørens rapport, og samtidig har anvist, at Gori kunne anvendes, blev forsikringstager i tvivl om, hun skulle iværksætte 'borehulsvands' behandlingen' nu eller vente på LB's svar på, hvad der skulle gøres.

Goritas skriver ikke, hvordan Boracol skal anvendes.
...
Goritas skriver om årsagen er periodisk høj luftfugtighed, men ikke om årsagen, det kan meget vel være den utætte regnvandsbrønd, der hentydes til som periodisk tilfører vand og fugt til krybekælderen, når det regner. Goritas beskriver ikke, hvordan skadeårsagen skal elimineres (vandskader, vandfyldt bund, ventilation ect.) Der er således ikke sammenhæng mellem formålet med deres besigtigelse og forslaget til udbedringsarbejdet."

8. El i krybekælderen

18. 79.684

Efter sagens indbringelse for nævnet har klageren fået foretaget et installationseftersyn, og selskabet har på denne baggrund anerkendt at dække de ulovligheder, der herved er konstateret samt dække udgifterne til udarbejdelsen af installationseftersynet.

Klagerens advokat har herefter fremlagt tilbud af 28/10 2011 fra en elektriker. I brev af 14/12 2011 til nævnet bemærker han følgende:

> "I det tilbud, som forsikringstageren har indhentet, er der medtaget ændring af stikledning og el-ledningers placering foran ventilationsåbning, idet disse forhold anses for at være dækket under ejerskifteforsikringen.
>
> Herudover er der indbefattet i tilbuddet elektrikerens udgifter til stikledningens gennemførelse gennem hul i sokkel.
>
> Det tilbud, som nu er fremsendt af forsikringstageren, omfatter således mere arbejde end lovliggørelse af forhold som ...Energi har påvist."

Selskabet kan ikke anerkende omfanget af det fremsendte tilbud og anfører, at det vil indhente et referencetilbud.

9. Genhusning

Selskabet har afvist at yde dækning herfor med henvisning til, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade, der gør huset ubeboeligt.

I brev af 17/3 2011 til nævnet henviser klagerens advokat til DNA-testen og bemærker, at kommunen overvejer at kondemnere ejendommen. Han oplyser endvidere, at klageren har allergi.

Af selskabets brev af 7/7 2011 til nævnet fremgår bl.a.:

> "Vores medlem henviser til en DNA-test, der vurderer omfanget af skimmelsvamp i forhold til 'normalt niveau'. Det er dog ikke beskrevet, hvad der anses som 'normalt niveau'.
>
> Vores medlems hus er et elementhus fra 1977 med mursten udvendigt og træ indvendigt. Vi har ved vores vurderinger af, hvorvidt der er tale om dækningsberettigende forhold taget udgangspunkt i et tilsvarende hus af samme alder og stand. Vi har derfor vurderet, hvad der er 'normalt' i forhold til et sådant hus.
>
> Vi må gentage, at vi ikke har kendskab til en henvendelse fra ... Kommune. Såfremt vores medlem har modtaget en sådan, så skal vi opfordre til, at en kopi heraf bliver fremsendt til nævnet samt til os."

19. 79.684

Klagerens advokat har i brev af 23/11 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis fastholdes det, at den udførte DNA-test dokumenterer, at der er konstateret angreb af skimmelsvamp i et sådant omfang, at ejendommen er sundhedsfarlig.

...'s bemærkninger til DNA-test er -

DNA-testen *beskriver* ikke skimmelsvamp i hverken stue eller i krybekælder, som LB anfører. Jeg opfordrer til at LB nærlæser analysesvaret for DNA-testen, hvor OBH-Gruppen har beskrevet metoden og analysesvaret.

Med DNA-testen udtaget i ... er der foretaget en screening for **den i ejendommen samlede skimmelpåvirkning fra f.eks. skimmelvækst skjult i konstruktioner.** Derudover screenes der specifikt for bl.a. skimmelsvampen *Aspergillus versicolor.*

Den specifikke screening for *Asp. versicolor* er meget valid med en detektionsværdi på mere end 98%. Det betyder, at der i ejendommen ER påvist forekomst af *Asp. versicolor* med en forekomst på ca. 89 enheder (burde være højst 0-2 enheder for boliger uden skimmelvækst).

Aspergillus versicolor betegnes som en Særligt Biologisk Aktiv Skimmelsvamp, som vi har erfaring for kan give anledning til svære helbredsgener.

Jeg henviser også til vedhæftede mail af den 25. januar 2011 til ... med analysesvar på DNA-test og risikovurdering fra By og Byg anvisning 205, som viser, at der er stor risiko for helbredsgener ved skimmelvækst i krybekælder i kombination med mangelfuld ventileret krybekælder.

Det er væsentligt at bemærke, at trods en usædvanlig høj rengøringskvalitet og rengøringsstandard i ejendommen - kan der påvises forekomst af Aspergillus versicolor. Det er min klare vurdering, at påvisningen skal søges i den fortsatte vandbelastning i krybekælderen samt fortsatte mangelfuldt ventileret krybekælder."

10. Regres mod sælger og/eller den bygningssagkyndige

Selskabet har i brev af 24/1 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Vores medlems advokat har forespurgt, hvorvidt vi ønsker at føre regressag mod sælgeren og den bygningssagkyndige, der udarbejdede den tilstandsrapport, der lå til grund for vores medlems køb af ejendommen.

Vi finder ikke, at sælgeren og den bygningssagkyndige kan gøres ansvarlige for de anmeldte skader, hvorfor vi har afslået at føre sag om regres imod disse.

Vores medlem har derimod netop selv indgivet stævning mod sælgeren og den bygningssagkyndige med påstand om betaling af de udbedringsomkostninger, der ikke bliver betalt af vores medlems hus- og ejerskifteforsikring."

11. Vinyl i bryggers

Selskabet har i brev af 24/1 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Vores taksator har konstateret, at der i vores medlems ejertid er lagt endnu et lag vinyl oven på den eksisterende vinyl. Dette forhold var således ikke tilstede ved vores medlems overtagelse af ejendommen, hvorfor vi må afvise at yde dækning hertil."

I brev af 17/3 2011 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Det er korrekt, at der i forsikringstagers ejertid er lagt nyt vinyl på gulvet (pålagt i november/december 2004). Vinylet er lagt ovenpå det vinylunderlag, som var på gulvet, da ejerskifteforsikringen blev tegnet. Der er ikke ændret på konstruktionen af dette vinyllag, det er intakt og identisk med underlaget på tegningstidspunktet. Der er foretaget en besigtigelse med deltagelse af selskabets taksator den 8/12 2010. Denne kan således bekræfte oplysningen. Der er et gulvafløb i bryggers og ni rørgennemføringer i gulvet (inklusiv gennemførelsen fra overløb sikkerhedsventil).

I forbindelse med besigtigelsen den 8/12 2010 kunne det konstateres, at der ikke var foretaget korrekt afslutning ved gulvafløb (der er skåret rundt om og limet fladt på). Samme fremgangsmåde er benyttet ved alle rørgennemføringer. Ud mod væg er vinyl ikke ført op ad væg.

Der har tidligere i 2004/05 været en anerkendt skade vedrørende en vandmåler. I forbindelse med udbedring af denne skade, blev der ikke undersøgt for mulige følgeskader i form af fugt/vandskade under vinyl. Gulvet virker efter forsikringstagers opfattelse 'mærkeligt' at gå på. Det bemærkes i øvrigt, at det er under bryggersgulvet, at der er fundet tilstedeværelse af Ægte hussvamp. Forsikringstager frygter, at bærende gulvkonstruktion kan være angrebet og, at årsagen skal søges i ukorrekt lægning af det oprindelige vinylgulv. Belægningen opfylder ikke krav om vandtætte afslutninger ved rørgennemføringer og vægge. Der henvises til BR 72 kap. 7.6. stk. 6."

Selskabet har i brev af 9/9 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Vi må fastholde, at der ikke er sandsynliggjort en dækningsberettigende skade på vinylet i bryggerset.

Goritas konstaterede ved besigtigelsen den 15. juli 2011 samt den 4. august 2011 en overfladisk nedbrydning af gulvkassetten under bryggerset. Nedbrydningen er forårsaget af gul tømmersvamp.

Goritas anfører i deres rapport, at der ikke er konstateret en nævneværdig nedbrydning, hvorfor en imprægnering med Boracol vil være tilstrækkelig.

Vores medlem har tegnet husforsikring med dækning for råd og svamp. Skaden er dækningsberettigende på denne forsikring. Vi afventer en formel anmeldelse af forholdet til vores skadeafdeling, og finder herefter, at forholdet omkring den gule tømmersvamp i gulvkassetten under bryggerset ikke længere skal behandles i nærværende sag."

Som ovenfor anført har klageren efterfølgende anmeldt flere forhold, som ikke vil blive behandlet yderligere i denne sag.

Klagerens advokat har i brev af 15/11 2011 til nævnet bl.a. anført:

21. 79.684

"Der er i forbindelse med Goritas's *besigtigelse* den 4. august 2011 konstateret trænedbrydende svampeskade, en ny art oppe i selve gulvkonstruktionen under bryggerset. Der er ligeledes, jfr. forsikringstagers egne undersøgelser for skimmelsvamp påvist massiv skimmelvækst med en MycoMeter-værdi på 1697 enheder på underside af gulvspånplade (se vedlagte bilag).

En tidligere gulvreparation under bryggersgulvet konstateres også den 4. august 2011. Denne reparation var ukendt for forsikringstager. Forsikringstageren oplyste Goritas's repræsentant om, at der var en tidligere anerkendt skade ved vandmåleren rør i bryggers. Ikke andet. Det er den anerkendte skade fra 2004, hvor taksator besluttede, at der skulle ske udbedring ved at bore hul omkring vandmåler rør i brygges og isoleres. Der blev dengang ikke undersøgt for følgeskader."

12. Revner i mursten samt svaj i indmuret mursten

Selskabet har i brev af 24/1 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Der er konstateret partielle revner og småudfald i udvendige mørtelfuger. Dette forhold findes dog ikke at afvige fra, hvad der er forventeligt for tilsvarende bygninger af samme alder.

Der er derudover konstateret svagt buede indmurede mursten. Det er vores taksators vurdering, at dette er et udtryk for, at mursten fremstilles ved brænding af et organisk materiale, hvorved der vil fremkomme uensartetheder. Dette nedsætter ikke bygningens værdi og brugbarhed, hvorfor vi har afvist dækning til udbedring heraf."

Klagerens advokat henviser til klagepunkterne 2, 6 og 21 samt den geotekniske rapport.

Selskabet finder, at rapporten ikke sandsynliggør nogen dækningsberettigende forhold.

13. Revner i indervæg

Selskabet har i brev af 24/1 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Der kunne ved vores taksators besigtigelse konstateres lodretgående revner i alle indvendige vægge ca. pr. 120 cm. Afstanden mellem revnerne findes at være lig samlingerne på de indvendige vægelementer. Vores taksator vurderer, at forholdet skyldes den oprindelige konstruktion samt at forholdet ikke afviger nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme af samme alder og stand."

I brev af 17/3 2011 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Klagers indsigelser/anmeldelse af skade fastholdes. Der er tale om revner af en helt anden alvorlig karakter end 'revner i samlinger'. Revnerne ses tydeligt på andre flader end, hvor der er foretaget samlinger af indvendige vægelementer."

Selskabet bemærker, at klagerens hus er et elementhus, hvor samlingerne vil kunne ses, når huset giver sig. Klagerens advokat henviser til klagepunkterne 2, 6 og 21 samt

den geotekniske rapport. Selskabet finder ikke, at rapporten sandsynliggør nogen dækningsberettigende forhold.

14. Tredje hul i sokkel

Selskabet har i brev af 24/1 2011 til nævnet bl.a. anført:

> "Vores medlem anmeldte, at der var konstateret to huller i soklen. Vi anerkendte den 3. november 2010 at yde dækning til en lukning heraf, da hullerne sad så lavt, at der potentielt kunne trænge vand ind ved voldsomt vejrlig.
>
> Vores taksator konstaterede herefter et tredje hul i soklen. Vi anerkendte ved skrivelse den 21. december 2010 at yde dækning til en lukning heraf. Det undrer os således, at vores medlem i sin klage anfører, at hun mangler en reaktion på dette forhold."

Klagerens advokat har i brev af 17/3 2011 til nævnet bl.a. anført:

> "Udover selve problemstillingen med hullerne i soklen er der problemstillingen med manglende bøsninger og fugtsikring samt revnedannelser. Forholdet er i strid med BR 72 kap. 12.2 og Dansk Ingeniør Forenings norm nr. 13 fra 1962. Der er tale om ulovligheder og ikke gængs byggeskik på opførelsestidspunktet.
>
> Der henvises til vedlagte bilag i form af norm nr. 13 fra 1962 fra Danske Ingeniørforening."

Selskabet bemærker i brev af 4/4 2011 til nævnet, at hullerne ikke udgør en skade i henhold til forsikringsbetingelsernes skadebegreb, men at det efter omstændighederne alligevel har tilbudt dækning.

Klagerens advokat er fremkommet med yderligere bemærkninger i flere breve til nævnet. Han gør i den forbindelse gældende, at der er tale om et ulovligt forhold. Endvidere henviser han til klagepunkterne 2 og 21.

15. Revner i spær

Selskabet har i brev af 24/1 2011 til nævnet bl.a. anført:

> "Der kunne ved besigtigelse af ejendommen konstateres tydelige vind-/svindrevner på de præ-fabrikerede spær. Ifølge vores taksator er dette normalt forekommende på stort set alle bygningsmæssige konstruktioner som spær, remme og bjælker. Vores medlems hus adskiller sig således ikke fra tilsvarende ejendomme af samme alder, hvorfor vi ikke kan anerkende forholdet som værende dækningsberettigende."

Klagerens advokat har i brev af 17/3 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Der klages over store revner i spærene 5, 6 og 7. Revnerne er 3 - 4 mm brede og placeret på den sydvendte del af spærene. Spærene 5, 6 og 7 er placeret midt i huset samme sted, hvor der er konstateret revner i sokkel og indvendige revner i stuen (sydsiden af huset).

Klager frygter at revnerne har sammenhæng med den sætning, som huset er udsat for, se under punkt 2. Undersøgelse, der skal foretages af geotekniker og muligvis af statiker, vil forhåbentlig afklare problemstillingen.

Forsikringsselskabet har afvist skadesanmeldelsen og henvist til, at der er tale om svind og vindrevner. Dette bestrides, idet revnerne er større end svind og vindrevner, ligesom revnerne er placeret alene på de ovennævnte tre spær."

Endelig bemærker klagerens advokat i brev af 15/11 2011 til nævnet, at revnerne ser ud til at have udviklet sig fra årsskiftet 2010 til sommeren 2011 fra 2-3 mm til 5 mm.

16. Frossen ydermur

Selskabet har i brev af 24/1 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Vores medlem har anmeldt, at ydermuren af tegl mod vest fremstår frossen i perioder. Der kunne ikke konstateres frost i muren ved vores taksators besigtigelse den 8. december 2010. Vores taksator bemærker dog, at frost under de rette vejrmæssige forhold kan sætte sig - især på vestvendte facader. Dette er almindeligt forekommende, hvorfor forholdet ikke afviger fra facader i tilsvarende bygninger."

Klagerens advokat har i brev af 17/3 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Problemet vedrører manglende sokkelhøjde hvorved der opstår en opfugtning af væg eller tegn på opfugtning af væg.

Kravet til sokkelhøjde i BR72 kap. 7.5 stk. 3 og 4 (ydervægge) er ikke overholdt. Kravet ifølge BR 72 er 15 cm over terræn og 10 cm over terrasser, udførelsen skal ske således, at der ikke opstår skader som følge af fugt fra terrænet, hertil kommer kravet i stk. 4 holdbar fugtspærre mindst 15 cm over terræn.

Førnævnte afstandskrav er ifølge forsikringstagers egne opmålinger ikke overholdt. Der henvises til vedlagte bilag. Der er tale om ulovligheder og ikke de almindeligt forekommende forhold, som selskabet refererer til.

Der henvises til vedlagte bilag i form af fotos og opmålinger."

I brev af 4/4 2011 til nævnet har selskabet bl.a. anført:

"Der er efter husets opførelse lagt dræn, ligesom der herefter er lagt ny stenbelægning omkring huset. Vi finder det ikke sandsynliggjort, at der var tale om et forhold, der var ulovligt på opførelsestidspunktet."

17. Rørgennemføringer

I et bilag til klageskemaet har klageren bl.a. anført:

> "**Med hensyn til ulovligt vvs henvisning, henvisninger til norm BR 72 12.3 norm nr 13**
> BR72 bestemmelserne i kap. 12.1 stk. 1 og kap. 12.3 stk. 1 anses ikke for overholdt.
> Kap. 12.3 stk. 1 (for installationer mm):
> *Afløb fra bygninger med dertil knyttede afløbsinstallationer skal udføre i overensstemmelse med Dansk Ingeniørforenings forskrifter vedrørende afløb fra ejendomme...*
> ...
> I overstående forskrift i normen nr. 13, 2. ud. 2. opl. Trykke år 1962 står der s. 20, § 12.9 om Indvendig husledninger for kold og varmt vand, 'Hvor ledninger føres gennem væg eller etageadskillelse, skal i almindelighed anvendes tætte bøsninger'."

Selskabet har i brev af 24/1 2011 til nævnet bl.a. anført:

> "Der er konstateret føring af rør gennem etageadskillelsen. Gennemføringerne findes at være oprindelige samt et udtryk for almindelig byggemetode på opførelsestidspunktet. Vi må således afvise dette forhold som værende dækningsberettigende."

Over for nævnet gør klagerens advokat gældende, at manglende bøsninger udgør et ulovligt forhold. Han henviser i den forbindelse til den ovenfor omtalte ingeniørrapport samt til det under klagepunkterne 11 og 14 anførte. Selskabet bemærker, at rørgennemføringen ikke har medført skade, ligesom det ikke er sandsynliggjort, at der er nærliggende risiko for skade.

18. Overløb fra varmtvandsbeholder

Over for nævnet gør klageren gældende, at overløb fra vandvarmere har været ledt direkte til krybekælderen med omfattende vand- og fugtskader til følge. I et bilag til klageskemaet har klageren bl.a. anført:

> "**Med hensyn til ulovligt vvs henvisning, henvisninger til norm BR 72 12.3 norm nr 13**
> BR72 bestemmelserne i kap. 12.1 stk. 1 og kap. 12.3 stk. 1 anses ikke for overholdt.
> Kap. 12.3 stk. 1 (for installationer mm):
> *Afløb fra bygninger med dertil knyttede afløbsinstallationer skal udføre i overensstemmelse med Dansk Ingeniørforenings forskrifter vedrørende afløb fra ejendomme...*
> ...
> I overstående forskrift i normen nr. 13, 2. ud. 2. opl. Trykke år 1962, s. 26, § 16.7 vedrørende overløbet fra sikkerhedsventiler på vandvandbeholder at ', og den skal være forsynet med udløb, der frit skal udmunde over håndvaske eller anden installationsgenstand, eller over gulv med fald til gulvafløb, udløbet må ikke føres direkte til afløbsledning.' Endvidere s. 34, § 20 om dispensationer. 'Dispensationer fra disse forskrifter gives kun, hvor særlig forhold taler derfor'."

Selskabet har i brev af 24/1 2011 til nævnet bl.a. anført:

> "Der er tale om overløb fra en varmtvandsbeholder. Vi har umiddelbart afvist at yde dækning hertil, at forholdet ikke adskiller sig fra almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet. Her-

udover findes forholdet ikke at medføre en nærliggende risiko for skade. Vi anførte dog i skrivelse af 29. april 2010, at såfremt en VVS-installatør kunne påvise, at konstruktionen ikke overholdte gældende lovkrav på opførelsestidspunktet, så kunne forholdet dækkes over ejerskifteforsikringen. Vores medlem er aldrig vendt tilbage med en sådan dokumentation."

Klagerens advokat har i brev af 17/3 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg vil her igen henvise til ingeniør ...'s bemærkning i rapport fra november 2010 - se sagens bilag ... Særlig henvises til side 10 af 13. ... konkluderer ret tydeligt, at overløb fra sikkerhedsventil fra vandvarmere har ledt vand direkte til krybekælder med omfattende vand- og fugtskader, skimmelvækst og angreb af trænedbrydende svampe til følge.

Rapporten fra ... må være tilstrækkelig dokumentation. Såfremt forsikringsselskabet ønsker yderligere sagkyndige udtalelser eksempelvis fra en VVS-installatør, da må det være op til forsikringsselskabet at fremskaffe sådan udtalelse. Forsikringstager har fremskaffet den tilstrækkelige og fornødne saglige dokumentation i form af førnævnte rapport udarbejdet af en ingeniør med indsigt i byggetekniske forhold.

Ifølge BR72 skal afløb fra bygninger udføres i overensstemmelse med Dansk Ingeniørforenings forskrifter (norm nr. 13 fra 1962). I disse forskrifter er det anført, at udløb ikke må føres direkte til afløbsledning, og at udløbet skal føres til afløb. Udløb må således ikke - som i den konkrete ejendom - udmunde i krybekælder, med henblik på at kunne nedsive i terrænet."

20. Hvid tømmersvamp (husforsikringen)

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"Den 18/11 2009 undersøgte Teknologisk Institut en prøve udtaget fra bærende bjælke fra ejendommens krybekælder i forbindelse med udskiftning af 2/3 af 2 bærende bjælker i krybekælderen og konstaterede angreb af Hvid Tømmersvamp (Bilag ...). I mail d. 19. januar 2010, (Bilag ...) får jeg oplyst, at denne skade dækkes under Husforsikringen, men samtidig meddeles det, at der kommer et forbehold i den almindelige Husforsikringen som fremover ikke vil dække 'råd- og svampeangreb i krybekælderen inklusiv årsag og følger'. Forbeholdet begrundes med selve konstruktionen, samt med en note i tilstandsrapporten om 'Der er konstateret høj luftfugtighed i kælder, som dog skønnes at skyldes sommer kondens, da der er friskluftriste i alle facader.' Der klages overd. 25. januar 2010 (bilag ...). Forbeholdet fastholdes i brev fra d. 28. januar 2010 til advokat (bilag ...).
D. 8. februar 2010 (Bilag ...) kræves værditabserstatning, gældende under ejerskifteforsikringen. Dette bevirker, at selskabet, uden begrundelse, ophæver forbehold d. 16. marts 2010. Men realitet er ikke ændret, det betyder at det er umuligt, at få tegnet en husforsikring uden forbehold for råd og svamp, hvis LB opsiger min Husforsikring eller i forbindelse med et salg. Hvilket reelt betyder huset er usælgeligt."

Selskabet har i brev af 24/1 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Der blev i forbindelse med undersøgelsen af en række anmeldte ejerskifteskader konstateret hvid tømmersvamp i krybekælderen. Vi anerkendte at dække denne skade under husforsikringen. Da vi ikke kunne udelukke, at den hvide tømmersvamp skyldtes et tilbagevendende problem, tog vi forbehold på husforsikringen, således at denne ikke fremover ville dække råd- og svampeskader i krybekælderen. Vi anerkendte herefter den 16. marts 2010, på foranledning af vores medlems advokat, at slette forbeholdet igen."

Klagerens advokat henviser til konklusionen i den ovenfor omtalte ingeniørrapport. Selskabet bemærker, at der ved undersøgelsen udført af Goritas ikke blev fundet tegn på hvid tømmersvamp.

Endelig har klagerens advokat i brev af 15/11 2011 til nævnet bl.a. anført:

> "Forholdet er anmeldt i mail med fire filer den 18. november 2009 under hus- og ejerskifteforsikringen. Anerkendt den 19. januar 2010 af LB som dækningsberettiget under husforsikringen. Men LB undlader at reagere på oplysningerne i øvrigt i omtalte mail. Teknologisk Institut har ikke foretaget en vurdering af, om risikoen for trænedbrydende svamp havde bredt sig op i konstruktionen, eller hvordan den trænedbrydende skade skulle være udbedret.
>
> Man anfører i LB's indlæg til Ankenævnet af 4. april 2011, at man vil iværksætte *undersøgelse* af etageadskillelsen/gulvkonstruktionen. Denne undersøgelse er stadig ikke foretaget - den undersøgelse, der er foretaget af Goritas i sommeren 2011 omfatter ikke de bygningsdele, som LB omtaler i sit indlæg til Nævnet af 4. april 2011."

21. Regnvejrsbrønd (husforsikring)

Selskabet har i brev af 24/1 2011 til nævnet bl.a. anført:

> "Der er tale om en tagnedløbsbrønd. Der var under vandlinjen påhugget et rør, som var ført fra brønd til indvendig side af sokkel i krybekælderen. Her endte røret med et åbentstående hul, hvorved der blev ledt vand ind under sokkel og direkte ind i krybekælderen. Dette skete hver gang, der var en stigning af vandspejlet i udvendigt tagnedløb. At der kunne løbe vand fra brønden skyldtes den oprindelige konstruktion. Vi afviste derfor i første omgang at yde dækning til dette forhold under husforsikringen. Da vores medlem senere påviste en reel utæthed, anerkendte vi den 2. juli 2010 at yde dækning til forholdet. Vi anmodede derfor medlemmet fremsende et tilbud på udskiftning af brønden, således at arbejdet kunne blive igangsat."

Klagerens advokat har fremsendt tilbud på udbedring af brønden og gør gældende, at selskabet ligeledes skal dække følgeskader. Selskabet har anerkendt at yde dækning i henhold til tilbuddet, men afviser i øvrigt at give tilsagn om dækning af eventuelle følgeskader og henviser klageren til at foretage anmeldelse til selskabet, såfremt hun konstaterer følgeskader.

I brev af 17/3 2011 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

> "Det bemærkes at det fremsendte tilbud alene vedrører udbedring af selve brønden. Omkostninger til udbedring af huller i soklen m.v. forbeholdes. Herudover tages der forbehold for om røret, der er ført ind i soklen, har medført skader. PVC-røret er ført igennem hullet i soklen og cirka 16 cm. ind i krybekælderen. Røret endte ikke i et åbenstående hul, men lå skjult under sand og plastik. Kopi af fotos 9+10 og 11+12+13 vedlægges. Udbedring vil blive fore-

taget, når der er en afklaring vedrørende 'sokkelproblematikken', herunder den omtalte rørgennemføring."

Endelig har advokaten i brev af 15/11 2011 til nævnet bl.a. anført:

"I indlæg af 9/9 2011 anfører LB, at følgeskader, der konstateres, skal anmeldes.

Der er en række forhold, der vedrører hel eller delvis følgeskader efter den anmeldte skjulte rørskade (PVC-røret) og den utætte regnvandsbrønd - der er tale om sætninger/revner på grund af regnvandsbrønd og PVC-rør (se punkt 2) - skimmelsvamp (se punkt 4) - vådt sand i krybekælder (se punkt 6) - bløde og gyngende gulv (se punkt 7) - gulvkonstruktion i bryggers (se punkt 11) - revner i indervægge (se punkt 13) - rørgennemføringer og diverse nedbrydende svampearter i krybekælder/gulvkonstruktion (se punkt 17).

Det er forsikringstagers opfattelse, at LB fastholder en forkert beskrivelse, hvilket kan have betydning for dækning af følgeskader her især den våde bund i områderne sydøst af krybekælderen.

Forholdet blev oprindelig anmeldt som en skade under skjult rør dækket af husforsikringen, se breve af 9/9 2009 og 24/9 2009. Det pågældende rør var skjult i krybekælder under sand, røret er ført igennem et hugget hul i sokkelen. Røret var også skjult udenfor bygningen under vandspejlet i en brønd, fordi det var skråtstillet, således dannede røret en slags 'vandlås'.

LB's taksator ønskede ikke at se forholdet før undersøgelsen eller at være med til undersøgelsen, ved den TV-inspektion, der blev udført.

Det er forsikringstagerens opfattelse, at et utæt rør, der er skjult inde i bygningen, er dækket under husforsikringen, uanset skadesårsag. Afgørende er, at røret er inde i bygningen og skjult. Samme opfattelse synes LB's taksator at have, se rapport af 19. januar 2010, hvor han anfører, at forholdet vil være dækningsberettiget, idet der er tale om et skjult rør.

Uanset førnævnte modtager forsikringstager imidlertid 19. januar 2010 en mail, hvor der er et afslag begrundet med, at der ikke kan konstateres skader, utætheder på røret.

Den pågældende brønd er blevet utæt i forbindelse med, at nogen har hamret hul i brønden under det oprindelige afløb. Der er så sat et PVC- rør i, men det gør ikke brønden tæt. Det fremgår ikke af policen, at utætheder i brønde skal være sket på en bestemt måde, afgørende er, at brønden er utæt, er karakteriseret som en fejlklasse K4."

22. Barksvamp (husforsikring)

Selskabet har i brev af 24/1 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Teknologisk Institut påviste barksvamp i et bræt. Vi anerkendte den 29. april 2010 at yde dækning til en udskiftning heraf."

Klagerens advokat har i brev af 17/3 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har noteret mig, at man fra forsikringsselskabets side anerkender skaden og går derfor ud fra, at såfremt der konstateres angreb af barksvamp i andre dele af trækonstruktionen, da anerkendes sådanne skader ligeledes som dækningsberettigede. Det kan i den forbindelse

> oplyses, at der er 6 - 7 tilsvarende brædder, og man fra forsikringstagerens side tager forbehold for barksvampangreb i disse."

Selskabet bemærker, at Goritas ved sin besigtigelse ikke konstaterede barksvamp. Klagerens advokat gør i brev af 15/11 2011 til nævnet gældende, at der ikke er foretaget en undersøgelse af gulvkonstruktionen, men alene en mindre konstruktionsåbning under bryggerset. Han bemærker endvidere, at Goritas telefonisk har oplyst klageren, at der ved undersøgelsen den 15/7 2011 blev fundet barksvamp.

23. Udgifter til rådgivere

Over for nævnet gør klagerens advokat i brev af 17/3 2011 gældende, at selskabet skal dække omkostningerne til den udarbejdede ingeniørrapport, rapporten fra Teknologisk Institut samt advokatudgifter. Han henviser til, at rapporten fra Teknologisk Institut samt den tidligere advokats henvendelse førte til, at selskabet frafaldt forbeholdet vedrørende svamp på husforsikringen.

Selskabet anerkender ved brev af 4/4 2011 til nævnet at dække udgiften til rapporten fra Teknologisk Institut. Derudover fremgår bl.a. følgende af brevet:

> "Rapporten fra ... bidrager ikke til vores vurdering af sagen, da den i det væsentligste alene indeholder formodninger samt anbefalinger om, hvilke yderligere undersøgelser vores medlem ville kunne igangsætte.
>
> Vi finder i alt overvejende grad ikke, at nærværende sag var parat til en behandling i nævnet, da vores medlem indbragte den. Vores skrivelse af 21. december 2010 havde karakter af et oplæg drøftelse, hvorfor flere af punkterne endnu ikke var endeligt afklarede. Vores medlem valgte, uagtet dette, at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring, ligesom hun her lader sig repræsentere ved en advokat.
>
> Der er ikke på ejerskifteforsikring dækning for udgifterne til repræsentation af en advokat. Herudover finder vi, at sagen ikke er af en karakter, der har nødvendiggjort repræsentation af advokat, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning af vores medlems advokatomkostninger."

Klagerens advokat bestrider i brev af 15/11 2011 til nævnet, at sagen ikke var klar til at blive behandlet i nævnet. Han anfører endvidere bl.a.:

> "Yderligere bemærkes, at ingeniør ...'s rapport har ydet væsentlige bidrag - det er således gennem denne rapport, at det er blevet fastslået, at det er BR72, der er gældende, indtil da var alle parter gået ud fra, at BR77 var gældende. Ingeniør ... har endvidere foretaget nødvendige og korrekte beregninger vedrørende ventilationsåbninger og samtidig anvist, hvorledes udbedring af trænedbrydende svampeskader skal ske med Boracol.

Det fastholdes således, at der både har været behov for bistand fra teknisk rådgiver og advokat, hvorfor det findes rimeligt, at LB dækker udgifter hertil."

24. Ægte hussvamp (husforsikring)

Over for nævnet gør klageren gældende, at der er fundet mycelier efter ægte hussvamp, hvilket er anmeldt til selskabet. Klageren er utilfreds med at selskabet ikke har reageret på dette.

Selskabet bemærker, at Goritas ved sin undersøgelse ikke fandt tegn på ægte hussvamp. Klagerens advokat henviser til det anførte vedrørende de øvrige svampeskader.

Af ejerskifteforsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3.00 Hvad dækker forsikringen**

3.10 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, under forudsætning af, at skaden/skaderisikoen var til stede da køber overtog ejendommen og at den konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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

3.20 Udvidet el- og vvs-installationsdækning

...

Dækningen omfatter endvidere lovliggørelse af el- og vvs-installationer, hvis installationerne ikke overholdt gældende lovkrav på opførelsestidspunktet.

...

3.30 Udvidet dækning for ulovlige bygninger

Dækningen i afsnit 3.10 er udvidet til at omfatte ulovlige bygninger og bygningsindretninger, hvis disse ikke overholdt gældende lovkrav på opførelsestidspunktet.

...

4.00 Undtagelser fra dækningen

Forsikringen dækker ikke

1. forhold, der er anført 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 en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

6. forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.

...

8. følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået.

...

9.10 Regres

I det omfang selskabet udbetaler erstatning, indtræder selskabet i sikredes ret over for tredjemand."

Af husforsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**DÆKKET**

9. Skjulte rør og kabler

Alle utætheder, der opstår i bygningens skjulte rør og kabler og skader der udbreder sig derfra.

...

Ved skjulte rør forstås sådanne, der er skjult i vægge, skunkrum, krybekældre, under gulv eller indstøbt i gulv.

...

UNDTAGET

...

Udgifter til forebyggelse

Råd/svamp- og insektskade, se afsnit 4.6.

...

DÆKKET

...

10. Råd/Svamp

Skade som følge af råd, der har betydning for træets bære- eller funktionsevne samt skade som følge af trænedbrydende svampe.

Ved svampeskade forstås, at der utilsigtet kommer fugt til træet, således at den angrebne bygningsdel viser tegn på væsentlig hurtigere nedbrydning end under normale omstændigheder.

...

UNDTAGET

...

Udgifter til forebyggelse.

Skader der skyldes mangelfuld eller forkert vedligeholdelse, som kan bestå i at træet i længere tid har været udsat for opfugtning f.eks. p.g.a for lange intervaller imellem overfladebehandling eller anvendelse af uegnede produkter.

Som mangelfuld vedligeholdelse betegnes også manglende kitning og topforsegling, der tillader opfugtning af rammer og karme.

31. 79.684

> Skade, som skyldes fejl, forsikringstageren kan eller burde have kendskab til. Det kan være fejl i materialer, konstruktioner eller udførelse, eller indgreb i de enkelte funktioner, som f.eks. lukning af ventilationsåbninger."

Nævnet har gennemset de forelagte skitser og fotos af ejendommen.

Nævnet udtaler:

1. Ventilationsristenes antal og placering

Selskabet har anerkendt at yde dækning til etablering af 5 riste, således at der samlet set etableres et yderligere friareal på 150 cm2. Nævnet finder, at dette opfylder kravene i BR72 til antal af ventilationsåbninger. For så vidt angår placeringen af de nuværende riste, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på tidspunktet for husets opførelse forelå et ulovligt forhold.

2. Sætninger/revner pga. regnvandsbrønden og PVC-rør

Nævnet finder, at klagerens ikke har bevist, at der foreligger en skade.

3. Sætning i væg mellem soveværelse og badeværelse

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at forholdet udgør en skade eller nærliggende risiko for skade.

4. Skimmelsvamp i krybekælderen

På baggrund af oplysningerne om ejendommens alder og tilstandsrapportens oplysninger om råd og høj luftfugtighed i krybekælderen finder nævnet, at det anmeldte forhold ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente.

6. Opfugtet sand i krybekælderen samt misfarvet fundament

I tilstandsrapporten er der vedrørende ”kældre/krybekældre/terrændæk” givet karakteren UN, med bemærkning om, at bunden i krybekælderen er opfugtet. Da forholdet ikke

er klart forkert beskrevet, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning herfor.

7. Bløde steder i gulvene

Efter sin gennemgang af sagen, herunder oplysningerne i tilstandsrapporten, finder nævnet, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

8. El i krybekælderen

Forsikringen dækker lovliggørelse af el-installationer. Selskabet er derfor ikke forpligtet til at dække mere, end der kræves til lovliggørelse af de ved installationseftersynet konstaterede ulovligheder. Da nævnet i øvrigt ikke finder det bevist, at ledningernes placering i forhold til ventilationen udgør en skade, kan nævnet ikke pålægge selskabet at betale de udgifter, der er forbundet med ændringen heraf.

9. Genhusning

Da der ikke er konstateret en dækningsberettigende skade, der gør huset ubeboeligt, kan nævnet ikke pålægge selskabet at stå for genhusning af klageren.

10. Regres mod sælger og/eller den bygningssagkyndige

Nævnet kan ikke pålægge selskabet at gøre regres mod sælger og/eller den bygningssagkyndige.

11. Vinyl i bryggers

Nævnet finder det ikke bevist, at forholdet opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

12. Revner i mursten samt svaj i indmuret mursten

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at forholdet udgør en skade.

13. Revner i indervæg

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at forholdet udgør en skade.

33. 79.684

14. Tredje hul i sokkel

Selskabet ses at have anerkendt at yde dækning til lukning af tre huller i soklen. Da klageren ikke herudover har godtgjort dækningsberettigende forhold i forbindelse hermed, kan nævnet ikke pålægge selskabet at dække yderligere.

15. Revner i spær

Nævnet finder ikke, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade.

16. Frossen ydermur

Nævnet finder det ikke bevist, at forholdet udgør en skade, eller at der på opførelsestidspunktet forelå et ulovligt forhold.

17. Rørgennemføringer

Nævnet finder det ikke bevist, at forholdet vedrørende manglende bøsninger udgør en skade eller et ulovligt forhold.

18. Overløb fra varmtvandsbeholder

Nævnet finder det ikke bevist, at forholdet udgør en skade eller et ulovligt forhold.

20. Hvid tømmersvamp (husforsikringen)

Selskabet har anerkendt at yde dækning for det anmeldte angreb af hvid tømmersvamp. Klageren ses ikke at have sandsynliggjort yderligere dækningsberettigende forhold i forbindelse hermed.

21. Regnvejrsbrønd (husforsikring)

Selskabet har anerkendt at yde dækning for udskiftning af brønden. Efter sin gennemgang af sagen, herunder sagens øvrige klagepunkter, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at utætheden i brønden har medført yderligere skader. Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende rørskade.

34. 79.684

22. Barksvamp (husforsikring)

Selskabet har anerkendt at yde dækning til udskiftning af et bræt, hvori Teknologisk Institut har påvist barksvamp. Nævnet finder, at klageren ikke har sandsynliggjort yderligere dækningsberettigende forhold i forbindelse hermed.

23. Udgifter til rådgivere

Selskabet har anerkendt at dække udgifterne til rapporten fra Teknologisk Institut samt installationseftersynet. Nævnet finder, at sagens karakter og selskabets behandling af sagen ikke i øvrigt har nødvendiggjort sagkyndig bistand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabets har afvist at yde dækning herfor.

24. Ægte hussvamp (husforsikring)

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er tale om en dækningsberettigende svampeskade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson