891/12

Den 30. april 2012 blev i sag nr. 80.938:

xxxxx xxxxxx
xxxxx xxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en række anmeldte skader.

Den forsikrede ejendom er opført i 1953. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/12 2010 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 18/8 2010. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Soklen har lidt afskalninger og enkelte tynde revner."

Kort efter overtagelsen af ejendommen oplevede klageren lugtgener fra ejendommens badeværelse. En VVS-installatør undersøgte den 22/12 2010 husets installationer og fremkom med følgende bemærkninger:

"Vi har gennemgået installation og fundet frem til flere mulighed for problem.

I forbindelse med undersøgelser, fandt vi flere problemer med husets installationer.

1: udluftningsledning er erstattet af uautoriseret og defekt produkt, der ikke var samlet korrekt efter ændring af gulvhøjde. Vi har fjernet ukurant durgo ventil og proppet af. herefter er lugt forsvundet

2: gulvafløb er ikke udskiftet i forbindelse med ændring af gulvhøjde, dvs der er åben beton i gulvafløb (K3 skade) denne skade er slet ikke nævnt i tilstandsrapporten.
samme skade er iøvrigt i kælderen maskeret som K1 skade, men i teksten benævnt som skulle værende en K3 iht reglerne. hvorfor man ikke har fulgt disse regler, må stå for den bygningssagkyndiges regning. Det er måske specielt interessant at huset slet ikke har K3 markeringer selvom vi fandt flere.

3: der er en stor opfugtning af ydermur, på bagside af badeværelse efter gennemgang af bad, viste toiletmøbel sig at være fuldstændig gennemspist af skimmelsvamp, efter at have fjernet hylde, er det meget tydeligt at der foreligger rørskade i væggen. Igen er det ejendommeligt at der ikke er nævnt noget om denne opfugtning af ydervæg, idet skabets tilstand signalerer gammel og konstant skade.

4: nedløb mod nordøst er ikke korrekt tilsluttet, igen ikke nævnt i tilstandsrapporten, men er årsag til kraftig opfugtning af ydervæg og fundament

Alt ialt er der flere kritisable forhold, mht. tilstandsrapporten men de ovenstående valgte var meget synlige og hermed rapporteret."

Klagerens advokat anmeldte ved brev af 7/1 2011 til selskabet de fire forhold. Selskabet lod ejendommen besigtige af en VVS-installatør og anerkendte ved brev af 14/2 2011 at yde forsikringsdækning for to af de anmeldte forhold (rørskade i væg samt defekt og uautoriseret udluftningsledning).

Klageren lod herefter NCS Fugtteknik foretage en fugtundersøgelse af ejendommen. I undersøgelsesrapport af 12/5 2011 hedder bl.a.:

"NCS fugtteknik foretog den 03.05.2011 fugtundersøgelse på ejendommen …

Herunder beskrives hvert enkelt rum.

Badeværelse:
Som det fremgår af vedhæftet foto er det tydeligt, at man har udskiftet gulvafløb og en eller form for utæthed under badekar. Det er ligeledes tydeligt at fuger omkring badekar og blandingsbatteri er af ældre dato. Man bør overveje at få eftergået fuger. Udvendig er der tydelige skjolder på murstens 'skaller'. Til orientering så er der tale om et hus af letbeton blokke pa ca. 200 mm med påsat murstens 'skaller'. Man har nu lukket ind til hulrummet under badekar og det kunne tænkes at der var et højt fugtniveau med risiko for skimmelvækst under badekar. Under[tegnede] vil anbefale, at der foretages mekanisk udtørring af hulrum samt af ydervæg.

Værelse i hjørne hvor man har konstateret utæthed fra tagnedløbs tilslutning:
Man har fjernet gulv og isoleringsmateriale i dette værelse samt en del af forsatsvæg, det skal nævnes, at stort set alle ydervægge er beklædt indvendig med en liste hvorpå der er opsat en gipsplade. Det har ikke været muligt for undertegnede. at konstatere en dampspærre i ydervægge. Der kunne konstateres vækst af skimmel på ydervægge i dette værelse og det må anbefales at få fjernet plader på væg op imod badeværelse, da der også her kunne konstateres en skimmelvækst.

Der kunne konstateres kraftig forhøjet fugtniveau, i stort set hele betonklaplaget i værelse. Som man måske kan se på vedhæftet foto har man gravet et stort hul ud for dette værelse og undertegnede synes ikke rigtig det hænger sammen med det der står, at man nemt og forholdsvist enkelt kan tilrette tagnedløb.

Lille kammer op imod badeværelse:
I dette værelse er udlagt et pergo gulv direkte ovenpå det oprindelige gulv, målinger i hulrummet under gulv viser forhøjet fugtværdier.

Lille kammer op imod køkken:
I dette værelse er udlagt et pergo gulv direkte ovenpå det oprindelige gulv, målinger i hulrummet under gulv viser forhøjet fugtværdier.

Køkken:
I hele køkken er der udlagt pergo gulv, i en del af køkken er støbt med klinker og i en del er der strøkonstruktion. målinger i hulrummet under gulv viser forhøjet fugtværdier.

Stue og soverum i den (nederste del af huset:
Her viste målinger helt normale værdier, men forsikringstager nævner, at gulve ligger ujævnt men der skønnes at årsagen til dette er at man har et ujævnt underlag hvorpå man har lagt et tyndt dækparket (Pergo).

Spisestue (terræn konstruktion):
I dette rum ligger der også et Pergo gulv direkte ovenpå der oprindelige gulv. Fugtmålinger viser at der er forhøjet fugtværdier.

Kælder:
Målinger på kælderydervægge viser normale værdier for en kælder af denne alder. Forsikringstager nævner at man flere gange har påfyldt anlægget og undertegnede vil anbefale, at man trykprøve anlægget for at tinde ud af om der skulle være en utæthed. Der er medsendt to stk. fotos af et gulvafløb i kælder. Om dette gulvafløb skulle kunne tilføre kælderkonstruktionen fugt er svært at vurdere.

Udestue:
Forsikringstager nævner at der til tider kommer en lugt af kloak i udestue. Undertegnede vil skønne at 'overtrykket' fra kloaksystemet kommer op ad den 1 m brønd der ligger under belægningssten. Det skønnes at ville forsvinde når man fører udluftning fra afløbssystemet op som beskrevet af vvs firma.

Gulve generelt:
Det skal nævnes at der vil være en risiko for at fugt ophobes i gulvkonstruktioner når man ingen fugtspærre har direkte på betonklaplag og en helt tæt belægning som et Pergo gulv er. Der vil simpelthen kunne akkumuleres fugt i konstruktionen. For at prøve og finde ud af om der er tale om opstigende fugt eller der kunne være tale om en utæthed fra afløbssystemer hor man overveje at fil foretaget en Tv-inspektion.

Vedhæftet skema med Skimmeltest."

Af Mycometer-testen fremgår bl.a.:

4. 80.938

"

Prøve Nr.	Prøvested	Før Rens	Efter Rens	Mycometer tal	A		C
1	Klaplag i værelse	X		257		X	
2	Væg i værelse	X		121		X	
3	Væg i badeværelse	X		206		X	
4	Kældervæg	X		35		X	

A = Mycometer-tal ≤ 25. Niveauet af skimmelsvampe er ikke over det normale baggrundsniveau.
B = 25 < Mycometer-tal ≥ 450. Niveauet af skimmelsvampe er over det normale baggrundsniveau. Dette skyldes typisk høje koncentrationer af sporer i støv, men kan i visse tilfælde indikere tilstedeværelse af en gammel udtørres svampeskade eller skyldes vækst af skimmelsvampe.
C = Mycometer-tal > 450. Niveauet er meget over det normale baggrundsniveau på grund af vækst af skimmelsvampe."

Den 24/5 2011 anmeldte klageren en række yderligere forhold til selskabet.

Klageren indhentede TV-inspektion af ejendommens kloak. Af rapport af 25/5 2011 om TV-inspektionen fremgår bl.a.:

"Undertegnede har d. 23.5.2011 TV-inspiceret kloak på din ejendom pga. fugtproblemer i soveværelse og badeværelse. Ved TV-inspektionen blev der fundet flere fejl og mangler:

Strækning 1 - pkt. a - pkt. b
Tagbrønd mangler

Strækning 2 - brønd 1 - pkt. c
Ingen dækningsberettigede skader

Strækning 3 - pkt. d - pkt. e
Forskudt samling kl. 3

Strækning 4 - pkt. f - pkt. g
Forskudt samling kl. 3

Strækning 5 - pkt. h - pkt. i
Overgang udført forkert - OK4m

Strækning 6 - brønd 1 - pkt. j
OK

Strækning 7 - brønd 1 - pkt. k
Påhugning udført forkert - forkert rørdim. på påhugget ledning. Flere store rottehuller i jorden over strækning 7. Sporstof og vand fyldt i et af hullerne kommer ud i hovedkloak i vejen. Kan ikke TV-inspiceres pga. forkert udført påhugning

Strækning 8 - pkt. 1 - pkt. m
Mangler tagbrønd - ledning fuld af jord

Tagnedløb på modsatte side af huset mange begge tagbrønd og er tilsyneladende bare ført ud i jorden.

Endvidere er sokkelpuds flere steder løs eller mangler helt. Da der er muret gasbeton ned under terræn, er dette problematisk, da fugt så kan trænge lige gennem gasbetonen og ind i indvendig væg/gulvbelægning.

I forbindelse med gennemgang af kloakken observerede jeg også, at flisebelægning ved bagdør har fald ind mod huset. Samme sted mangler der sokkelpuds, så vand fra fliser har direkte adgang til fundament."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 27/6 2011. I besigtigelsesrapporten er det bl.a. anført:

"**Indledende bemærkninger**
Oprindelig tidstypisk muret parcelhus med delvis kælder fra 1953, tilbygget i 1961. Efterfølgende er der foretaget div. indvendige omforandringer af skillevægge/ruminddelinger.

I det efterfølgende gennemgås de anmeldte forhold hovedsagligt i samme rækkefølge som opstillet i rapport af den 12. maj 2011 fra NCS Fugtteknik.

Rapporten omhandler ikke vvs-installationer, idet disse forudsættes besigtiget tidligere.

Iflg. vores kundes oplysninger har sælger antageligt selv udlagt de øverste Pergo gulve.
…
Besigtigelsen

Badeværelse i tilbygning fra 1961:

Ad. 1. Utætte fuger ved badekar
Ved besigtigelsen kunne fuger ved badekar og hjørnefuger på flisebeklædte vægge konstateres udført i hård fugemasse. Fuger fremstod med revnedannelser. Fugerne og badeværelset i øvrigt vurderes at være fra tilbygningens opførelsestidspunkt i 1961.

Der kunne ved besigtigelsen ikke umiddelbart konstateres følgeskader. Den i rapporten fra NCS Fugtteknik nævnte opfugtning udvendigt i murstensskaller er lokaliseret nederst på muren og mere sandsynligt forårsaget af andre forhold (utæt gulvafløb/kloak/vvs/udvendig terrænforhold).

Konklusion
På udførelsestidspunktet var det alm. praksis at udføre hjørnefuger mv. i hård fugemasse. Fuger udført i hård fugemasse omkring fx badekar og i hjørner mv. har erfaringsmæssigt en tendens til at revne og blive utætte med risiko for fugtindtrængning i tilstødende konstruktioner. Fugemassen kan med fordel udskiftes til en elastisk fugemasse, som bedre kan optage de naturligt forekommende bevægelser disse steder.

Ad. 2. Hulrum under badekar
Det fremgår af rapporten fra NCS Fugtteknik, at der kan være fugt/skimmel under badekar.

Det er ved besigtigelsen ikke muligt nærmere at klarlægge, om der er fugt/skimmel under badekar. Håndværkere, som tidligere har udført reparationer af bl.a. rør under badekar, har efterfølgende reparationsarbejdet lukket frontpladen.

En nærmere undersøgelse heraf vil derfor kræve et destruktivt indgreb.

Afhjælpningen efter de udførte reparationsarbejder i badeværelset synes at mangle en udtørring af ydervæggen (gavlmuren) samt reparation af afskallet udvendig sokkelmaling.

Ad. 3. Gulvkonstruktion
Ved besigtigelsen kunne der i badeværelset ud over et nyt etableret gulvafløb under vasken også konstateres at være banket op partielt i badeværelsets oprindelige støbte terrændæk i forbindelse med verserende rørskadesag under kundens villaforsikring. Konstruktionen kunne derfor bestemmes som følger:

- nederst et lag komprimeret finkornet grus som kapillarbrydende lag
- ca. 5 cm. beton
- ca. 5 cm. lecabeton (letklinker), ilagt kobber vandrør/gulvvarme med synlige tegn på overfladetæring
- øverst gulvflisebelægning

Det støbte terrændæk vurderes at være fra tilbygningens opførelsestidspunkt i 1961.

Taksator … gør opmærksom på, at kobberrør er nedlagt i Leca (letklinker), og at kombinationen erfaringsmæssigt kan medføre risiko for tæring på rør, hvis Leca opfugtes og dermed udvikler syre.

Konklusion
På udførelsestidspunktet i 1961 var der ikke formelt krav om, at de pågældende rør ikke kunne nedlægges i letklinker. At kombinationen kan medføre risiko for tæring er en efterfølgende erfaring.

Værelse i hjørne i tilbygning fra 1961:

Ad. 4. Fugtproblemer i gulve og ydermure
Ved besigtigelsen blev det af taksator …, Lærerstandens Brandforsikring A/S, oplyst, at villaforsikringen dækker fugtskader i gulv og på ydermure samt følgeskader heraf 100 %. Taksator … havde forinden besigtigelsen iværksat afhjælpning, herunder affugtning og skimmelafrensning i værelset.

Disse forhold kommenteres derfor ikke yderligere.

Taksator … gør dog opmærksom på det væsentlige forhold, at man forinden den indvendige genopbygning i værelset korrekt bør forholde sig til de udvendige skadeårsager, nemlig udvendigt terrænforhold (se forhold 9) og kloak (se forhold 10).

For så angår de i rapporten fra NCS Fugtteknik nævnte indvendigt opsatte gipsplader på ydervægge uden dampspærre skal det tilføjes, at gipspladerne ikke er opsat som en varmeisolerende forsatsvæg, men alene tjener som erstatning for et indvendigt pudslag. Årsagen til de konstaterede opfugtninger i ydermure i dette værelse, som primært har været lokaliseret nederst i ydermuren, skyldes sandsynligt en følge af kombinationen af de udvendige terrænforhold samt den manglende tagnedløbsbrønd.

Der er ikke konstateret fugtproblemer i ydervægge i andre rum.

Lille kammer op mod badeværelse i tilbygning fra 1961:

Ad. 5. Fugt i gulv
Ved besigtigelsen kunne trægulvet konstateres opbrudt partielt mod ydervæg, idet der er konstateret partielt nedbrud i oprindeligt parketgulv under nyere Pergo gulvbelægning. Den oprindelige strøkonstruktion kunne konstateres udlagt under ca. 50 mm. mineraluld isolering uden anvendelse af fugtspærre på betondæk.

Taksator … oplyste ved besigtigelsen, at villaforsikringen dækker det konstaterede partielle nedbrud i gulvet.

Konklusion
Den oprindelige strøkonstruktion med parketgulv er udlagt uden anvendelse af fugtspærre på betondæk, hvilket erfaringsmæssigt kan forårsage uønsket opstigende fugt i konstruktionen med nedbrud til følge. Ophobningen af fugt i konstruktionen må også erfaringsmæssigt antages forværret af det forhold, at der efterfølgende i nyere tid er udlagt yderligere Pergo gulvbelægning ovenpå eksisterende trægulv, hvorved fugten 'fanges' i konstruktionen.

Jf. gældende bygningsreglement på opførelsestidspunktet, Bygningsreglement af 1961, var der ikke formelt krav til udlægning af PE folie fugtspærre på betondæk. Betondækket var på daværende tidspunkt at betragte som værende tilstrækkeligt fugtstandsende.

Lille kammer op mod køkken i tilbygning fra 1961:

Ad. 6. Fugt i gulv
Ved besigtigelsen kunne der i dette værelse konstateres udlagt nyere Pergo gulvbelægning. Der kunne med fugtmåler ikke umiddelbart konstateres forhøjet fugtindhold i gulvet. Det kan ikke udelukkes, at gulvkonstruktionen i dette værelse er udført lig værelse op mod badeværelset, og at der under gulvkonstruktionen kan forekomme uønskede forhøjede fugtværdier.

En nærmere undersøgelse heraf samt konstruktionsopbygningen i øvrigt vil kræve et destruktivt indgreb.

Køkken i oprindeligt hus fra 1953:

Ad. 7. Fugt i gulv
Ved besigtigelsen kunne der i dette rum konstateres udlagt nyere Pergo gulvbelægning. Gulvkonstruktionen er angiveligt udført på forskellig måde i dette rum. Der kunne med fugtmåler ikke umiddelbart konstateres forhøjet fugtindhold i gulvet. Det kan ikke udelukkes, at der under gulvkonstruktionen kan forekomme uønskede forhøjede fugtværdier.

En nærmere undersøgelse heraf samt konstruktionsopbygningen i øvrigt vil kræve et destruktivt indgreb.

Der var på opførelsestidspunktet i 1953 ikke et formelt krav til udlægning af fugtspærre i konstruktionen.

Spisestue i oprindeligt hus fra 1953 (uden kælder):

Ad. 8. Fugt i gulv
Ved besigtigelsen kunne nyere Pergo gulvbelægning konstateres fjernet, hvorved der kunne konstateres forhøjet fugtindhold og fugtskader i oprindeligt parketgulv.

Mod ydermur var gulvkonstruktionen og underliggende betondæk opbrudt partielt. Betondækket kunne derved konstateres udført i en tykkelse af ca. 2-3 cm. på underlag af grus.

Taksator … oplyser ved besigtigelsen, at villaforsikringen ikke dækker.

Konklusion
Årsagen til de konstaterede fugtskader i det oprindelige parketgulv vurderes forårsaget af ikke usædvanligt forekommende opstigende grundfugt i den oprindelige konstruktion, som der på udførelsestidspunktet i 1953 ikke var formelt krav til udførsel af. Ophobningen af fugt i konstruktionen må erfaringsmæssigt antages forværret af det forhold, at der efterfølgende i nyere tid er udlagt yderligere Pergo gulvbelægning ovenpå eksisterende trægulv, hvorved fugten 'fanges' i konstruktionen.

Ad. 9. Udvendige terrænforhold
Ved besigtigelsen kunne udvendigt terrænniveau ved gavl mod øst og facade mod nord konstateres at ligge højt, over den udførte fugtspærre mellem husets sokkel og ydermur. Der kunne konstateres en del løs sokkelpuds.

Konklusion
Det udvendige terrænniveau, som ligger over den udførte fugtspærre mellem husets sokkel og ydermur, medfører risiko for uønskede opfugtninger i sokkel/ydermure samt tilstødende indvendige gulvkonstruktioner. Der kunne konstateres en del løs sokkelpuds.

Ad. 10. Kloak
I henhold til modtaget kopi af rapport af den 25. maj 2011 fra entreprenør …, er der konstateret følgende fejl/mangler med ejendommens kloak:

Strækning 1, pkt. a - pkt. b:
Tagbrønd mangler.

Konklusion

Forsikringen dækker ikke brønde eller mangel på samme.

Strækning 3, pkt. d - pkt. e:
Forskudt samling kl. 3.

Konklusion
Villaforsikringen bør dække denne fejl.

Strækning 4, pkt. f - pkt. g
Forskudt samling kl. 3.

Konklusion
Villaforsikringen bør dække denne fejl.

Strækning 5, pkt. h - pkt. i
Overgang udført forkert

Konklusion
Ejerskifteforsikringen bør dække denne fejl.

Strækning 7, brønd 1
Påhugning udført forkert - forkert rørdim. på påhugget ledning.

Konklusion
Ejerskifteforsikringen bør dække denne fejl. Hævning af brønddæksel i udestuen dækkes ikke. Forsikringen dækker ikke brønde.

Evt. skader efter rotter bør dækkes af villaforsikringen.

Strækning 8, pkt. 1 - pkt. m
Mangler tagbrønd - ledning fuld af jord.

Konklusion
Forsikringen dækker ikke brønde eller mangel på samme.

Manglende udførte tagbrønde facade mod nord
Forsikringen dækker ikke brønde eller mangel på samme.

De manglende udførte tagbrønde har medført følgeskader på sokkelpuds."

Ved brev af 18/7 2011 anerkendte selskabet at yde forsikringsdækning for to ulovlige forhold ved kloakken, men ikke for de øvrige anmeldte forhold.

Klageren har - inden modtagelsen af selskabets brev af 18/7 2011 - indbragt sagen for nævnet den 19/7 2011. Hun har i sin klage redegjort for ejendommens skader således:

"**Her følger en oversigt over skader / mangler samt status d.d.**

Badeværelse, hvor første gene var kloaklugt :
- Stor fugtplet på ydermur
- Utætte rør i væg (er udbedret / LB)
- Rørsamling under badekar samlet med gallatape (midlertidig udbedret / DB)
- Gulvafløb ulovligt (er udbedret / DB)
- Toiletmøbel sort af fugt og skimmelsvamp (der afventes svar fra DB)
- 2 hul i kloakrør under gulv (skade erkendt af LB)
- Ulovlig kloakudluftning (skade anerkendt af DB)
- Fugerne omkring badekar er hårde og utætte

Status d.d.
Ubrugeligt toilet - WC fjernet pga. hul i kloakledning. Åbent hul på 1,0 m x 0,5 m i gulv. Ingen håndvask men dog adgang til bad.
Forhøjet fugt og skimmelsvamp i væg samt forhøjet risiko for skimmelvækst under badekar. Fugtekspert anbefaler i Mycometertest, at der foretages mekanisk udtørring af hulrum samt ydervæg.

Værelse i hjørne mod vest (soveværelse)
- Gulv sunket i hjørne.
- Gulv samt isoleringsmateriale på to vægge fjernet pga massiv fugt- og rådskade fra den ene ende til den anden

- Der har været mekanisk affugter på, og der er renset af for skimmelsvamp. (Skade erkendt og gjort klar til udbedring af LB)

Status d.d.
Tomt værelse med bart betongulv og to bare gasbetonvægge. Istandsættelse kan ikke sættes i gang før risiko for fugtindtrængning udefra er fjernet. - jvf. Afsnit om kloak og afløb.

Kammer mod syd
- Afstand fra panel til gulv. Der er målt forhøjede fugtværdier Pergogulv fjernet. Der er tydelige indikationer på fugt i op til 4 tidlige skjulte gulvbelægninger.

Status d.d.
Tomt værelse med 2 åbne huller til betonlag og tidligere gulvbelægninger. Kan ikke anvendes pga. lugtgener.
Ingen afklaring på skadesdækning.

Stue - nedre del.
- Afstand fra panel til gulv.
- Gyngende gulv ved gang langs væg mod nord
- Målt forhøjede fugtværdier
- Gulvhøjden er målt til at ligge højere end fugtspærren, således kan der sive fugt ind udefra
- Klaplag under gulv er 1-2 cm hårdt stampet stabilgrus og der er ingen dampspærre.

Status d.d.
Pergogulv fjernet. Åbne huller flere steder. Tydelige tegn på fugt og mug hvilket giver lugtgener. Under gulv ses ulovlige rørsamlinger fra radiator. Ingen afklaring vedr. forsikringsdækning

Stue - øvre del.
- Stand som ved indflytning.
- Ingen forhøjede værdier for fugt

Status d.d.
Stuen bruges til beboelse - dog kan man kun bruge stuen med åbne vinduer, idet der er direkte åben forbindelse til nedre stue.

Lille kammer mod nord.
- Stand som ved indflytning.
- Der er målt forhøjede fugtværdier i gulv. Risiko for skimmelsvamp, da kammeret ligger op til soveværelse.

Status d.d.
Der er ikke foretaget opbrydning af gulv, da kammeret bruges som opmagasinering af møbler fra andre rum.

Køkken, gangareal og gæstetoilet
- Stand som ved indflytning
- Der er i køkken målt forhøjede fugtværdier i hulrum under gulv.

Status d.d. køkken og toilet kan bruges, men i gangen er der opmagasineret møbler fra de andre rum.

Kloak, sokkel- og afløbsforhold :

- Kloakdæksel ligger under fliser i udestue (dette forhold er anerkendt af DB)
- Soklen har uden for stuen en stor revne, der ikke er anført i tilstandsrapport (DB har afvist dette med begrundelsen, at der i tilstandsrapporten stod anført 'soklen har lidt afskalninger og enkelte tynde revner')
- Soklen har tydelig malingsafskalling ud for badeværelset, hvor der har været utætte rør og vandudsivning. Dette er ikke anført i tilstandsrapport. (se billede i mycometer-test) (DB har afvist dette forhold)
- Soklen har andre steder små revner og lidt malingsafskalning, hvilket er anført i tilstandsrapport.
- Nedløbsrørene fra taget er ført direkte ned i terræn. Der mangler 3 tagbrønde. Det er ikke nævnt i tilstandsrapport, at der ikke er rensemulighed. Det er ikke bemærket, at rensemulighed ikke kunne ses. (LB og DB har afvist at dække dette forhold)
- Flisefald mod huset vender ind mod bygningen, så regnvand løber fra fliser direkte til fundament (ikke nævnt i tilstandsrapporten)
- Der mangler vandlås i udestue, hvor kloakafløb fra badeværelse løber ud (forklaring på lugtgenerne fra indflytningen) (vi afventer svar fra DB vedr. dette forhold)
- Der er store rottehuller i et bed, og det konstateres ved tv-inspektion, at der er huller i kloakrør(LB har nedsat rottespærre og vil dække udbedring af huller)
- Ulovlig udført overgang mellem kloakrør flere steder(vi afventer svar fra DB)

Sammenfatning, konklusion og anke :
Jeg har anmodet Dansk Boligforsikring om genhusning, idet der er indeklimagener, når man opholder sig i huset. Næsen løber, øjne og tørre luftveje og hovedpinegener.
De har afslået dette med henvisning til at mycometertesten er i kategorien B, hvilket viser forhøjet koncentration af sporer i støv og ikke C, meget forhøjet.

Der er store skader, fejl og mangler i badeværelset: nogle af skaderne skal dækkes af husforsikring, andre af ejerskifteforsikring. Den ene håndværker laver lidt for det ene selskab, den anden laver lidt for det andet selskab,
Jeg efterlyser en klar udmelding vedr. anerkendelse af skaderne, så arbejdet kan færdiggøres.

En del af problemet er, at fordelingen af byrder i denne sag forsikringsselskaberne imellem ikke er afklaret. Dansk Boligforsikring har ikke taget imod Lærestandens Brandforsikrings tilbud om dialog og samarbejde"

Efter at have modtaget selskabets brev af 18/7 2011 har klageren i brev af 2/8 2011 til nævnet bl.a. anført:

"• Dansk Boligforsikring skriver: 'Ejendommen er opført i 1953 med tilbygning fra 1961'
Dette er forkert. I BBR-meddelelse fra 2007 ses det, at bygningen er opført i 1953, og en væsentlig om- eller tilbygning er fra 1973.
Carporten er fra 1979 og udestuen fra 2001

- Badeværelset: Om det forhold, at badeværelset blev lavet under tilbygningen i 1973 og ikke i 1961 som Dansk Boligforsikring fejlagtigt anfører, betyder noget for den juridiske vurdering omkring hård eller blød fugemasse, ved vi ikke.
Dansk Boligforsikring skriver: 'At der ikke kunne konstateres skader'. 'Det må formodes, at man havde ventet med at lukke til, hvis der havde været fugtskader under badekarret'. Fak-

ta er: Der er målt forhøjet fugt- og skimmelsvampkoncentration i vægge og under badekar (NSC-Fugtmåling - som burde være selskabet bekendt).
Hulrummet er stadigvæk er åbent under badekarret - skaden er kun midlertidigt udbedret i en i øvrigt ikke-matchende flise.
NSC Fugtmålingsrapport konkluderer i øvrigt, at det anbefales, at der foretages en mekanisk udtørring af badeværelset pga. den høje fugtighed og skimmelsvampkoncentration. I rapporten fra VVS fremgår det, at en samling slet ikke var samlet samt at en anden var lavet med gaffatape - med den konsekvens, at der igennem år er strømmet vand ud, når der har været badet i badekarret.
Fugtkoncentrationen under badekarret var så tydelig, at håndværkerne, der midlertidigt udbedrede skaderne lod hulrummet stå åbent.
Det virker som om, at NSC's rapport tilsyneladende slet ikke er læst af Dansk Boligforsikring.
Dansk Boligforsikring giver en længere udredning omkring leca og kobberrør og slutter med at konkludere: 'Da der ikke på overtagelsestidspunktet var sket skader på bygningen, er der tale om forhold, der ikke kan kræves ændret under ejerskifteforsikringen'.
Fakta er: Da kloakmester …, der lavede tv-inspektion og konstaterede rørskader i kloakrør samt en forkert udført overgang og bankede gulvet i badeværelset op, kunne det konstateres at rørskaderne lå i toppen af kloakrøret, hvilket betyder, at disse huller ikke har været årsag til fugtproblemet. De forhøjede fugtmålinger må således formodes at komme fra dårlige samlinger samt forkert udførte overgange, hvilket **har** givet skader på bygningen på overtagelsestidspunktet. Toiletmøblet var fyldt med råd og skimmelsvamp.

- Værelser: Vi kan ikke lade være med at tænke på, om de tydelige fugtproblemer i de til badeværelset tilstødende værelser skyldes de påviste fugtudsivninger på badeværelset.
  Dansk Boligforsikring skriver under pkt. 5: 'årsagen til skaden er formentligt fugt fra ydermuren' samt 'da de konstaterede skader dækkes af husforsikringen, er der ikke dækning under ejerskifteforsikringen.'
  Fakta er at ydermuren ligger ud til overdækket udestue og at skadesdækningen for dette værelse ikke er afklaret.
- Køkken og kammer: Dansk Boligforsikring skriver: 'Besigtigelseskonsulenten kunne ikke konstatere skader eller opfugtning'
  Fakta er: NCS Fugtteknik har i deres måling konstateret forhøjet fugt- og skimmelsvampkoncentration i disse rum, hvilket er dokumenteret i rapporten.
- Spisestue: Dansk Boligforsikring skriver: 'Det har ikke været muligt at konstatere skader på gulvbelægningen, da denne var fjernet.'
  Fakta er: Den fjernede gulvbelægning er som alt andet bevismateriale stadig på matriklen, hvilket besigtigelseskonsulenten også blev gjort opmærksom på, og i øvrigt ikke kunne undgå at se i carporten ved sin ankomst til huset.
  Pergogulvene er lagt på i huset af den tidligere ejer ved hans overtagelse af huset i 2001. Skadesdækningen på undergulvet er uafklaret.
- Udvendige terrænforhold: Dansk Boligforsikring skriver: 'Der sås **en del** afskalninger på soklen, hvilket dog også er anmærket i tilstandsrapporten'.
  Fakta er: I tilstandsrapporten for ejendommen står der: 'Soklen har **lidt** afskalninger og **enkelte** tynde revner.' Karakter K1.
- Kloak: Dansk Boligforsikring har tidligere anerkendt dækning af uautoriseret og defekt udluftsledning til udluftning over tag ved badeværelse samt ulovlig brønddæksel under fliser i udestue ført i niveau - disse forhold er ikke nævnt i Advokat … gennemgang 18.juli 2011. Ej heller er det rådne og svampeangrebne toiletmøbel nævnt.

Vi ønsker :

At Dansk Boligforsikring påtager sig sin del af udgifterne til badeværelset , sådan at de følgeskader af lækage og brud på vandrør , der er konstateret, bliver udbedret, så badeværelset igen kan anvendes og er sundhedsforsvarligt. Herunder erstatning af det svampeangrebne toiletmøbel. Samt ny udluftsledning til udluftning.
Ifølge rapport fra NCS Fugtmåling er skimmelsvampkoncentrationen på badeværelset så stor, at det må forventes, at en særlig indsats må iværksættes for at få bugt med fugt og svamp. Det er igennem mange år, at der er sivet vand ud under badekarret hver gang det har været anvendt.

At Dansk Boligforsikring påtager sig sin del af udgiften til udbedring af fugtskader på gulvene , idet en del af årsagen til disse skader formentlig skyldes førnævnte fugtudsivning.

At Dansk Boligforsikring dækker en del af udbedringen vedr de fysiske forhold ved huset, idet der er nærliggende risiko for fugtindtrængning pga det høje terræn i forhold til huset samt de manglende tagbrønde. Det er nødvendigt at etablere tagbrønde samt dræn omkring huset, hvis fugtskaderne skal ophøre.

At de ulovlige kloakforhold bliver lavet, så lugtgener minimeres.

At brønddækslet bliver ført op til fliseniveau i udestue.

At Dansk Boligforsikring genvurderer afslag på genhusning, idet indeklimaet pga fugtighed og skimmelsvamp giver gener, som det er nu."

Ved brev af 11/8 2011 til nævnet fremsendte klageren mail af 10/8 2011 fra det selskab, hvor klageren har tegnet husforsikring. Af mailen fremgår bl.a.:

"Jeg har nu vendt sagen med vores Advokat … og hermed min kommentar/svar på hvad vi dækker jævnfør jeres Husforsikring mv. samt svar på nedenstående punkter som relaterer sig til Dansk boligforsikrings brev af 18.07.2011.

Punkt 1:
- Utætte fuger dækkes ikke af LB.

Punkt 2:
- Hulrum under badekar. Her er tilbudt med dækning til affugtning, da det ikke kan påvises om det er brud på kloakrør (dog nævnes at brud ligger i overkant af kloakrør) utætte fuger, eller anerkendt skade jævnfør skriv[else] fra Dansk Boligforsikring af 14-2-11 hvori deres afgørelse Ad 2: tilbyder dækning.

Badeværelse generelt. Her dækker LB dækning af rep. af kloakrør lægning af nye klinker på badeværelsesgulv i forbindelse med reetablering.

Punkt 3-4-5-6-7-8:
- Gulvkonstruktion:
- Trægulve i stue-køkken-(værelse-lille kammer) her dækkes rep. af evt rådskade eller svampeskade, IKKE skimmelsvamp med mindre der er tale om en følgeskade af en dækningsberettiget skade. Ved besigtigelse kunne der konstateres et meget lille rådangreb i gulvbræt og gulvstrø (punkt 4. lille kammer) anslået rep. omkostning på rådskade ca. kr. 5.000,00 dette dækkes af LB.

Stuegulv kunne der ikke konstateres råd men meget opfugtede, måske opstigende grundfugt, ligeledes var rør lagt i lecanødder (ikke brud), men her er risiko for senere skade (brud) og forbehold fra LB fremadrettede hvis ikke dette udbedres, da dette formodes at være tilsvarende under resterende gulve er forbehold ligeledes gældende her.

G Gulv i værelse
- Her dækkes gulv, de dette var rådskadet samt væg, dette er der indhentede tilbud fra … som er accepteret, men udbedring afventes da der er fugt udefra der skal løses først, samt problematikken på badeværelse skal være løst, hvis ikke fugtkilde udbedres, er LB nødsaget til at tage forbehold på evt fremtidige råd- og svampeskader.

Punkt 9:
- Udvendige terrænforhold dækkes ikke af Husforsikringen LB

Punkt 10: Kloak
- Her er der foretaget tv--inspektion udført af kloakmester ... De konstaterede brud/forskudte samlinger klasse 3-4 dækkes af LB, men ikke overgang mellem plast/betonrør jævnfør rapport da dette er en konstruktionsfejl. I øvrigt henvises til TV-inspektion."

Selskabet har i brev af 16/8 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Generelt:
Det fremgår af byggemappen vedrørende ejendommen, at der i 1961-62 blev udført en tilbygning på 43 m^2. Bygningsattesten er dateret 4. oktober 1962, og det må således fastholdes, at tilbygningen ikke - som anført af klager - stammer fra 1973. Badeværelset blev opført i forbindelse med tilbygningen i 1961, men en del af den øvrige værelsesindretning er efterfølgende ændret. Tegningsmateriale samt bygningsattest fremlægges som **bilag …**

Badeværelse:
Det fremgår ikke af fugtundersøgelsen udført af NCS, at der er målt forhøjet fugt. Af rapporten fremgår vedrørende badeværelset: *'Man har nu lukket ind til hulrummet under badekar og det kunne tænkes, at der var et højt fugtniveau med risiko for skimmelvækst under badekar.'*

Dansk Boligforsikring har dækket et ulovligt gulvafløb m.m. jf. bilag ... Erstatningen er opgjort iht. et af klager fremsendt tilbud.

Det forhold, at der er lagt kobber varmerør ned i Lecabetonen er ikke i sig selv et dækningsberettigende forhold, da det i 1961 var en helt sædvanlig konstruktion. Ved besigtigelsen var en del af betongulvet banket op grundet en verserende rørskadesag. Det var ikke muligt at konstatere yderligere skader på badeværelset.

Værelse i hjørnet af tilbygningen:
Husforsikringen har her dækket fugtskader i gulv og på ydermure. Husforsikring dækker såvel gulv som vægbeklædning og der er derfor ikke grundlag for yderligere erstatning under ejerskifteforsikringen.

Lille kammer mod badeværelse:
I værelset er der ovenpå det oprindelige opstrøede gulv udlagt et Pergo-laminat gulv. Der kunne ved besigtigelsen konstateres en mindre fugtskade i gulvet ved ydermuren mod syd. Det må antages, at fugtskaden skyldes opstigende fugt. Skaden oplyses dækket af husforsikringen.

Der er ikke noget ulovligt ved, at der er udlagt laminat-gulve ovenpå de gamle parketgulve. Konstruktionen kan dog være uhensigtsmæssig i ældre huse, da de underliggende gulve ofte ikke er effektivt sikret mod opstigende fugt. Det ses således, at udlægningen af et tæt laminatgulv, kan medføre en fugtophobning og en deraf følgende opbuling af gulvet. Dette fænomen kunne dog ikke konstateres ved besigtigelsen af klagers ejendom, og det var heller ikke muligt at måle forhøjet fugt gulvene.

Ifølge NCS har målinger under gulvene vist forhøjede fugtværdier. Rapporten angiver dog ikke de målte værdier. Der er desuden konstateret skimmelsvampe i et niveau der ligger over normalt baggrundsniveau (niveau B) på klaplaget i et af værelserne. Det er ikke usædvanligt, at der konstateres skimmel på et ældre klaplag, og det er Dansk Boligforsikrings vurdering, at den konstaterede skimmel ikke overstiger hvad der kan betegnes som almindelig konstruktionsbetinget fugt/skimmel på et klaplag fra 1953/1961.

Da de aktuelle fugt-/rådskader er dækket af husforsikringen, er der ikke grundlag for yderligere dækning under ejerskifteforsikringen, da gulvkonstruktionen ikke er ulovlig.

Lille kammer mod køkken og køkken:
Gulve med Pergo-belægning. Der er ikke konstateret skader på gulvene, og der er som sådan ikke grundlag for at opgøre en erstatning, jf. ovenfor.

Spisestue i oprindeligt hus fra 1953:
Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at klager havde fjernet Pergo-belægningen. Det underliggende parketgulv kunne konstateres beskadiget/delamineret flere steder. Besigtigelseskonsulenten vurderer, at der er tale om husets oprindelige gulv fra opførelsen i 1953. Det er på den baggrund forventeligt at gulvet i dag er nedslidt. Pergo-gulvet er formentligt udlagt af samme årsag.

Ofte ses delaminering allerede efter 25-30 år. Delamineringen sker hurtigere ved forhøjet fugt, og udlægningen af et tæt Pergo-gulv, kan forårsage en forøget delaminering af det underliggende gulv. Da undergulvet vurderes at være ca. 57 år gammelt, er dog vanskeligt at pege på Pergo-gulvet som årsagen til de konstaterede skader. Det vurderes at de delamineredе områder bør skiftes før gulvet igen kan anvendes som undergulv for en gulvbelægning.
Besigtigelseskonsulenten vurderer, at skaderne på gulvet i stuen er helt tilsvarende skaderne på gulvene i værelserne, hvorfor skaderne på gulvet i spisestuen også må formodes at være dækkede af husforsikringen. Er dette ikke tilfældet, vil en reparation af gulvet være dækket af ejerskifteforsikringen. Ved en eventuel udskiftning af gulvet til et nyt, vil der pga. gulvets alder og tilstand, være en forbedringsandel på ca. 70 %.

Udvendige terrænforhold:
Der kunne konstateres løs sokkelpuds flere steder langs soklen. Forholdet skyldes fugt, og hård frost. I tilstandsrapporten er det under pkt. 1.2 anmærket, at soklen har lidt afskalninger og enkelte tynde revner. Det må antages at forholdet har udviklet sig som følge af den hårde vinter 2010 - 2011. Reparation af løs sokkelpuds efter en vinter, må normalt anses at være sædvanligt vedligeholdelsesarbejde.

Langs gavlen mod øst ses en stenbelægning helt op til soklen. Belægningen ligger højt i forhold til soklen, hvilket kan medføre en forøget fugtopstigning i ydermurene. Forholdet ses dog ikke at have medført skader på skalmuren.

Kloak:

Dansk Boligforsikring har ved brev af 14. februar 2011 (bilag …) anerkendt at dække en kloakudluftning. Erstatningen er opgjort til kr. 11.112,50 iht. tilbud fremsendt fra klager. Beløbet forfalder til udbetaling når forholdet er udbedret. Så vidt vides er dette forhold ikke en del af klagen.

Dansk Boligforsikring har derimod ikke - som oplyst af klager - dækket et ulovligt brønddæksel. Brønddækslet må betragtes som et forhold uden for bygningen, der ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Desuden kan et brønddæksel ikke betegnes som en stik- eller kloakledning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.8.

Ved brev af 18. juli 2011 (bilag ...) har selskabet yderligere anerkendt at dække en ulovlig påhugning. Erstatningen er opgjort til kr. 11.062,50 iht. tilbud fra entreprenør …

Konklusion:
Klager har anmeldt en lang række forhold, og Dansk Boligforsikring har på baggrund af besigtigelser af de anmeldte forhold, meddelt dækningstilsagn til de skader, som det har været muligt at konstatere - og som ikke allerede er dækket af anden forsikring.

Klager har ikke formelt påklaget Dansk Boligforsikrings afgørelser overfor selskabet, og det er fortsat ikke helt klart, hvad det for forhold klager ønsker dækket.

På det foreliggende grundlag bør klagen afvise, da klager ikke har påvist skader, som kan begrunde yderligere erstatning under ejerskifteforsikringen."

Hertil har klageren i brev af 9/9 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

"Afsnittet **'Generelt':**
her anfører DB, at tilbygningen er fra 60'erne. Når jeg har påstået, at tilbygningen var fra 1973 skyldes det ordlyden i BBR-ejermeddelelsen: 'Bygningen er opført i 1953, væsentlig om- eller tilbygning i 1973'

Jeg har kigget husets dokumenter igennem på: www.weblager.dk, … Kommune, offentlig adgang, og så adressen. Der er mange dokumenter, og jeg kan se, at stuen (hvor gulvet er brudt op) og afdelingen med badeværelset er fra 1961, som DB anfører - (altså har der muligvis været vandudsivning på badeværelset så længe).

Den sidste del af stuen er en udvidelse af den oprindelige stue, der vender ud mod terrasse. Denne udvidelse er derimod fra 1972 (det 7. dokument i 'weblager').
Altså er der i 1972 lagt gulv i stuen , hvilket må formodes at være ud fra 1972-normer.

Kan der være fejl i en BBR-ejermeddelelse?

Badeværelse
…
Vi ønsker: at der lægges en plan for fugtsanering på badeværelset. De anerkendte skader (de ikke-tilsluttede rørsamlinger under badekar samt samlingen, der var sat sammen med gaffatape) har betydet, at der er sivet meget vand ud, hver gang badet har været i brug igennem mange år. Disse følgeskader skal afdækkes. NCS Fugtteknik har anbefalet, at der foretages mekanisk udtørring af hulrum samt ydervæg. Denne anbefaling skal følges. Mycometertallet i væggen badeværelset er målt til 206. Jeg mener, at Dansk Boligforsikring i - og med at de har anerkendt skaderne må påtage sig at følge op på forholdene og udbedre de forhold, der ikke dækkes af husforsikringen. Hullet

ind under badekarret er ikke lukket. Jeg medsender dokumentation. (jeg har 8 andre billeder - på dette har jeg puttet fotoapp. helt ind i hullet)
…
Soveværelset , der støder op til badeværelset havde et totalt råddent gulv, og det kunne tænkes, at der er en sammenhæng med ovenstående.

Det ødelagte toiletmøbel, der var massivt angrebet af råd og svamp må erstattes. Værdi: 3000 kr. excl. moms. Det nævnes slet ikke, selv om jeg har anført det i mine skrivelser.

Lille kammer mod badeværelse :
NCS - rapport konkluderer forhøjede fugtværdier, der er fugtskade i gulv. Husforsikring vil dække 5000 kr. af denne skade. DB vil ikke dække den resterende del af udgiften, idet gulvkonstruktionen ikke er ulovlig.
Jeg siger; nå. Jeg mener, det kan tænkes at være fugt stammende fra badeværelset, da der kun er en smal gang mellem disse to rum. Altså mener jeg. DB bør påtage sig udgiften til nyt gulv i dette rum minus de 5000 kr., husforsikringen vil betale.

Spisestue i oprindeligt hus fra 1953:
Besigtigelseskonsulenten vurderer, at skaderne er helt tilsvarende gulvene i værelserne, hvorfor udgifterne må formodes at være dækkede af husforsikringen. Er dette ikke tilfældet, vil en reparation af gulvet være dækket af ejerskifteforsikringen, og min andel (pga. forbedringer) vil være ca. 70 %.
Lærerstandens har afvist dette stuegulv, og siger, at det må være ejerskifteforsikringen, der skal dække. Der skal graves ud, inden et nyt gulv kan lægges. **Jeg mener, at DB skal dække hele udgiften til udgravning og gulv - i og med at skaderne ikke er dækket af husforsikringen.**

Udvendige terrænforhold :
DB anfører, at den hårde vinter 2010-11 er årsag til den løse sokkelpuds.
Jeg siger: at her må en uvildig ekspert være med til at vurdere sandsynligheden af denne påstand. Jeg hopper ikke på den. Der er billeddokumentation fra december 2010 af tydelig malingsafskalling under fugtplet. Ud over den afskallede maling er der mange smårevner og enkelte større revner i soklen andre steder på huset. De er ikke heller kommet i løbet af denne vinter.

DB skriver: 'Langs gavlen mod øst...belægning ligger højt i forhold til soklen, hvilket kan medføre fugtopstigning i muren. Forholdet ses dog ikke at have medført skader på skalmuren.'
Jeg siger, at det forhøjede fugtniveau da for pokker må komme et sted fra - og det er ikke skalmuren, der er interessant, men det forhøjede fugtniveau.
Denne konstruktionsfejl / skade er ikke nævnt i tilstandsrapporten, og efter min mening må sådan et forhold være dækket i den udvidede ejerskifteforsikring.

Husforsikringen vil lave forbehold i forsikringen, hvis disse forhold ikke udbedres, idet der så fortsat vil trænge fugt ind, og det kan blive dyrt for husforsikringen på længere sigt.
At husforsikringen er nødt til at fremsætte denne 'trussel' om forbehold i forsikringen, viser jo tydeligt, at det er alvorlige fejl og mangler, vi er løbet ind i og har forsikret os mod i dette huskøb.

Vi ønsker, at ejerskifteforsikringen skal de dække de omkostninger, der er ved at få ændret på de udvendige terrænforhold, så huset kan forsikres uden forbehold.
(de manglende tagbrønde, dræn og udjævning af terræn samt reparation af sokkel)

Konklusion:
…
Vi ønsker, som vi har nævnt det i hver eneste henvendelse og senest i mail af 2. august 2011; at der udarbejdes en fordelingsnøgle selskaberne og mig som husejer imellem.

LB vil lave forbehold i forsikringen, hvis fugtindsivningen ikke elimineres, men de vil ikke dække udbedring af de eksisterende gulve i resten af huset, idet de mener, det bør dækkes af ejerskifteforsikringen.
DB vil dække 30 % af nye gulve, hvis husforsikringen ikke dækker.

Jeg mener, at ejerskifteforsikringen skal dække de skader, som er i huset, som ikke var nævnt i tilstandsrapporten og som vi ikke havde nogen chance for at kende til, så huset kan forsikres uden forbehold.

At påstå at 70% af udgifterne er til forbedring, og dermed skal dækkes af os, mener vi er uacceptabelt.

Vi har luftvejsgener, når vi opholder os i huset, og vi har gentagne gange anmodet om genhusning, indtil forholdene er i orden. Vi kan ikke benytte badmulighed i huset, når / hvis dette arbejde skal påbegyndes. Soveværelse, stue og det ene værelse er 'brudt ned', og resten af huset er fyldt op med ting fra disse rum. Genhusning er ikke et ekstravagant ønske, men en nødvendighed for at opretholde en normal tilværelse med børn, gæster osv. Perioden fra huskøbet 1. dec. 2010 har været lang og træls. Vi går nu allerede mod den 2. jul, som ikke kan fejres i huset."

Parterne er fremkommet med yderligere bemærkninger i flere breve til nævnet.

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er fremlagt i sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Forsikringens dækningsomfang**

2.1
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller medmindre andet fremgår af policen. Hvidevarer omfattes af forsikringen, såfremt de udgør en del af bygningen.

2.2
Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger udenfor selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg.

3. Hvilke forhold er dækket

3.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2
Dækningen er betinget af:
- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

4. Undtagelser fra dækning Forsikringen dækker ikke:

4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. 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. Følgeudgifter

…
6.2
I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales - hvis ejendommen helt eller delvis er uanvendelig som følge af skaden - tillige:
- rimelige og nødvendige udgifter til ud- og indflytning samt til opmagasinering som følge af, at ejendommen må fraflyttes, dog højst i 12 måneder.

- andre rimelige og nødvendige merudgifter i anledning af ejendommens fraflytning, dog højst i 12 måneder.

…

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

16.2
El- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsestidspunktet.

…
16.8

Forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden udenfor bygningen. Stik- og kloakledninger er ulovlige, hvis de ikke opfylder lovkravene på udførelses- / opførelsestidspunktet."

Nævnet udtaler:

Badeværelset:

For så vidt angår fugerne ved badekaret og hjørnefugerne finder nævnet at måtte lægge til grund, at årsagen til revnedannelsen er anvendelsen af hård fugemasse. Henset til badeværelsets opførelsestidspunkt finder nævnet, at revnedannelsen ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

For så vidt angår hulrummet under badekarret finder nævnet på baggrund af sagens bilag, herunder rapporten fra NCS Fugtteknik og selskabets besigtigelsesrapport, ikke at have tilstrækkelige oplysninger om årsagen til og omfanget af de anmeldte fugtproblemer til at kunne fastslå, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

For så vidt angår gulvkonstruktionen har selskabet anerkendt at dække et ulovligt gulvafløb, men har i øvrigt afvist at yde dækning. Det forhold, at kobberrør er nedlagt i Lecabeton, udgør ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, når der henses til badeværelsets opførelsestidspunkt.

Nævnet finder det herefter ikke bevist af klageren, at der foreligger yderligere dækningsberettigende forhold ved badeværelse end allerede anerkendt af selskabet.

Værelse i hjørne af tilbygningen:

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at husforsikringen dækker fugtskader i gulv og på ydermure samt følgeskader. Nævnet finder det herefter ikke bevist af klageren, at der foreligger skader ud over det af husforsikringsselskabet anerkendte.

Lille kammer mod badeværelse:

NCS Fugtteknik har målt forhøjet fugt i hulrummet under gulv, men de målte værdier fremgår ikke af rapporten. Henset hertil og til den konstaterede skimmelforekomst finder nævnet det ikke godtgjort, at der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, når der bortses fra det delvise nedbrud af parketgulvet, som husforsikringsselskabet har anerkendt at dække. Nævnet finder det endvidere ikke godtgjort, at den manglende fugtspærre udgør en ulovlig bygningsindretning.

Køkken og lille kammer mod køkken:

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at der i forbindelse med taksatorens besigtigelse af gulvene ikke kunne konstateres forhøjet fugtindhold i gulvet. Ifølge taksatoren kunne det ikke udelukkes, at der under gulvkonstruktionen kunne forekomme forhøjede fugtværdier, men at den undersøgelse heraf ville kræve et destruktivt indgreb. På denne baggrund finder nævnet det ikke bevist, at der foreligger skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Stue:

Selskabet har anerkendt, at en reparation af stuegulvet er dækket af ejerskifteforsikringen, hvis husforsikringen ikke yder dækning. På baggrund af mailen af 10/8 2011 fra husforsikringsselskabet må nævnet lægge til grund, at husforsikringsselskabet ikke dækker det opfugtede stuegulv, da der ikke er konstateret råd. Nævnet finder herefter, at det indklagede selskab skal yde dækning til reparation af gulvet. Efter det oplyste om gulvets tilstand og alder kan nævnet ikke kritisere størrelsen af den af selskabet oplyste afskrivningsprocent på 70. En eliminering af grundfugten vil formentlig kræve dampspærre og muligvis kapillarbrydende lag. Forholdet kan ikke karakteriseres som fejl ved et hus opført i de angivne perioder. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale for disse forhold.

Udvendige terrænforhold:

For så vidt angår det løse puds på ejendommens sokkel finder nævnet at måtte lægge vægt på, at det i tilstandsrapporten med karakteren K1 er anført, at "[s]oklen har lidt afskalninger og enkelte tynde revner". Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at for-

holdet på overtagelsestidspunktet gik ud over, hvad klageren på baggrund af oplysningen i tilstandsrapporten og ejendommens alder måtte forvente. Nævnet finder det derfor ikke bevist, at forholdet udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

For så vidt angår det udvendige terrænniveau finder nævnet at måtte lægge til grund, at det ligger over fugtspærren mellem husets sokkel og ydermur. Nævnet finder endvidere at måtte lægge til grund, at terrænniveauet medfører risiko for opfugtning at ydermuren mv., men at der ikke kan konstateres skader på ejendommen som følge heraf. Herefter, og da der ikke er grundlag for at antage, at der i øvrigt har været tale om sådanne særlige forhold ved grunden, at den bygningssagkyndige ved besigtigelsen af ejendommen skulle have foretaget en nærmere undersøgelse, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at anerkende terrænniveauet som en skade.

Manglende regnvandsbrønde

Forsikringen dækker ikke forhold uden for bygningen. Den udvidede dækning vedrørende kloaker omfatter ikke regnvandsbrønde.

Kloak:

Selskabet har anerkendt at dække en kloakudluftning og en ulovlig påhugning samt en forkert udført overgang (såfremt denne ikke dækkes under husforsikringen). På det foreliggende grundlag finder nævnet ikke at kunne pålægge selskabet at yde yderligere dækning for så vidt angår kloakken. Nævnet bemærker i den forbindelse, at tagbrønde og brønddæksler ikke kan henføres under "kloak- og stikledninger", hvorfor forholdet heller ikke er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde.

Genhusning:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at de dækningsberettigende skader hos det indklagede selskab har nødvendiggjort, at klageren fraflyttede ejendommen. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning til genhusning.

23. 80.938

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen