Ankenævnet for Forsikring

Den 8. september 2014 blev i sag nr. 85446:

xxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xxxx x
xxxx xxxxxx xx

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 erhvervelse af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for bl.a. anmeldt vandindtrængen og fugt- og skimmelsvampeskade i det forsikrede hus kælder.

Selskabet har anerkendt, at dække udgifterne til udbedringen af en vandskade på et skab og en del af en væg i et badeværelse i kælderen. Derudover har selskabet anerkendt at dække et eventuelt ulovligt forhold ved beklædningen af en skorsten i kælderen. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de øvrige forhold med henvisning til forsikringens skadebegreb.

Det forsikrede hus er fra 1926. Forsikringen trådte i kraft den 1/7 2011 på baggrund af en tilstandsrapport af 3/5 2011, hvoraf bl.a. fremgår:

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Enfamilieshus* **Typehus:**

Ejendommen:

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1926	1	113	83	52	165	0
2	B	Garage	1926	1	16	0	0	0	0

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende. Alle bygninger er omfattet af huseftersynet. Bygningerne er opdelt i selvstændige litra, hver gang bygningers konstruktion, funktion eller opførelsesår skifter. Rigtigheden i opgørelsen af arealernes størrelse er ikke den bygningssagkyndiges ansvar.

Bemærkninger

	Ja	Nej	Bygning
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *A: Tagkonstruktionen er ikke undersøgt, idet skråvægge er ført til kip og der er beklædt med gipsplader i skunkrum.*	☒	☐	A

Selskabets taksator besigtigede det forsikrede hus den 17/8 2011 og udarbejdede på baggrund af besigtigelsen en rapport af 5/9 2011, hvoraf bl.a. fremgår:

"Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres.

Kælder fremstår nyrenoveret, indrettet som bolig (ikke tilladt at anvende som bolig!). Kælderydervægge er beklædt med plade, fra gulv til loft - vådrumsgips/stålrigler. Skillevægge består dels af let pladekonstruktion, dels oprindelig mur - ligeledes beklædt med vådrumsgips/stålrigler. Gulv er nystøbt, med belægning af klinker. Se billeder 1 - 3 samt video

Der er indrettet badeværelse i kælderen. FT har konstateret 'klart' vand ved/bag vaskearrangement. FT har skåret bunden og bagbeklædningen ud af vaskeskabet. Der ses vand - hvor slanger er ført op.
Beklædning/gips ses med skimmelvækst. Se billeder 4 - 11

På oprindelige kælderydervægge (bag gips), ses skimmelvækst - ved besigtigelsen blev der skåret hul i væg/gipsplade i rum - modsatte ende af kælder i forhold til badeværelse. Se billeder 12 - 14

Fugtmåling: Gann-måling indikerer kælderydervægge/gulv er kraftigt opfugtet. Der måles tal 100 - 150

<u>Konklusion:</u>

For ældre ejendomme generelt - fugt i kældre er helt almindeligt forekommende. Se vedlagte bygerfa blad.

Vandindtrængning skyldes formentligt utætheder i støbeskel mellem gulv og væg - i forbindelse med denne sommers mange skybrud.

Der er i forbindelse med renovering udført forsatsvægge i gipsplade/stålrigler på samtlige kældervægge. Det kan være problematisk - risiko for fugtproblemer i form af skimmelsvamp,

råd og svampeangreb i bjælkelaget over kælderen. Her lavet med stålrigler, vådrumsgips og klinker - ingen aktuelle skader.

Vurderet på baggrund af fugtmåling og hvad man rent visuelt kan se/lugte, er der sandsynligt skimmelsvamp tilstede, i et omfang der kan påvirke indeklimaet.

Forslag til udbedring:

Nedtagning af forsatsvægge - skimmelsanering - reetablering af oprindelige vægge.

Økonomi: Skimmelsager er svære at vurdere - der skal indhentes tilbud."

Klagerens arkitekt udarbejdede et notat af 1/10 2012 hvoraf bl.a. fremgår:

"**Følgende bygningsdele og forhold er undersøgt og kommenteret:**

- Fugtindtrængen i kælderetagen.
- Gipspladebeklædninger indvendigt ved kælderydervægge.
- Gulvopbygning i kælderen.
- Beklædning af skorstensvæg i kælderen.
- Krybekælder.
- Vandinstallation til vaskesøjle ved baggang.
- Indeklimaforhold. Tilførsel af udeluft og bortskaffelse af indeluft.
- Pumpebrønd og el-installation til pumpebrønd.
- Tagkonstruktion over køkken og baggang.
- Tagkonstruktion på den øvrige ejendom
- Skimmelundersøgelser.

De undersøgte og besigtigede forhold kan kommenteres således:

Ad Fugtindtrængen i kælderen:

Det er i ejendommens kælder konstateret, at der forekommer fugtindtrængen.

Arkitekt ... har på vegne af ejendommens ejer ladet foretage ophugning af dele af kældergulvet i teknikrummet, rum 6, ved kælderydervæggen. Se NOTATBILAG 1.

Det kunne i forbindelse med denne undersøgelse konstateres, at den udførte sænkede gulvkonstruktion i forbindelse med renoveringen af kælderen er udført som et armeret terrændæk med en tykkelse på ca. 120 mm udlagt på ca. 300 mm. Sundolitplader.

Der er foretaget understøbning af fundament for kælderydervæggen til en dybde på nogle få centimeter under de udlagte Sundolitplader.

I forbindelse med hulhugningen i kælderkonstruktionen blev der konstateret klart vand i gulvkonstruktionen.

For yderligere undersøgelser af kælderydervæggen er der foretaget udvendig opgravning langs kælderydervæg/fundamentet ud for teknikrummet ned til underkant fundament, hvorved det kunne konstateres, at der løb vand ind i det ophuggede område i teknikrummet.

I forbindelse med den udvendige opgravning kunne det konstateres, at der ikke er udført fugtsikring eller udvendig isolering af kælderydervæggen, ligesom det kunne konstateres, at der ikke er udvendigt dræn langs kælderydervæggen.

Det fremgår af den Geotekniske Rapport af 02. januar 2012, at grundvandsspejlet er indmålt til en dybde omkring 1,8 meter under terræn, hvilket vil sige, at grundvandsspejlet er indmålt til at være ca. 30 cm. under kældergulvet.

Da grundvandsstanden varierer med årstiden og nedbørsmængden, hvor grundvandet erfaringsmæssigt er højest i marts-april måned, vil kælderydervæg/gulvkonstruktion i kælderen være udsat for direkte vandtryk, som medfører den konstaterede vandindtrængen ved støbeskellet i forbindelse med understøbningen og den sænkede gulvhøjde i kælderen.

Den geotekniske rapport af 02. januar 2012 indgår som NOTATBILAG 2 til nærværende NOTAT.

Det er ligeledes konstateret, at der sker et konstant tilløb af grundvand til gulvafløb i kælderen.

Ad gipspladebeklædninger indvendigt ved kælderydervægge:

Det kan konstateres, at der indvendigt ved kælderydervæggene er monteret 1 lag 13. mm. vådrumsgipsplader på skelet af stålregler, med undtagelse af undersøgt væg i karnap i rum 4, hvor der er monteret en almindelig 13 mm. gipsplade som forsatsvæg.

I forbindelse med den supplerende besigtigelse den 11. september 2012 blev der foretaget udboringer i gipspladebeklædningen i rum 5, badeværelse ved ydervæggen ved siden af badekarret, og i gipspladebeklædningen under vaskemøblet.

I rum 2, disponibel, blev der foretaget udboring i gipsplade øverst ved ydervæggen, samt tillige i loftspladen.

I rum 4, disponibel, blev der foretaget udboring i gipspladen i karnappen.

I overetagen blev der foretaget udboring af gipspladen i forsatsvæggen i separat rum med vaskesøjle.

Det kan ved de udførte hulboringer i gipspladebeklædningerne på kælderydervæggene i kælderen konstateres, at der i hulrummet mellem gipspladerne og kælderydervæggene optræder en høj luftfugtighed, idet der er konstateret en luftfugtighed på over 90 % RF.

Luftfugtigheden i kælderrummene er målt til omkring 21 gr. C.

Hvad angår den udførte indvendige beklædning af kælderydervæggene med gipsplader og bagvedliggende hulrum ud mod kælderydervæggene må dette betegnes som en håndværksmæssig ukorrekt opbygning, når det ikke samtidig er sikret, at der ikke sker fugtbelastning og fugtgennemgang gennem kælderydervægge og fundament.

Yderligere er det i badeværelset i kælderen, rum 5, i strid med gældende forskrifter, at der kun er monteret 1 lag vådrumsgips, med indvendig malerbehandling.

Det fremgår af By og Byg Anvisning 200 Vådrum, at der skal anvendes 2 lag i hele rummet og pladerne skal monteres med forskudte samlinger, og skrues med en skrueafstand på 200 m. langs kanter og 300 mm. i mellemunderstøtninger.

Som NOTATBILAG 3 til nærværende NOTAT indgår kopi af relevante sider i By og Byg Anvisning 200. Vådrum.

I vægbeklædning bag vaskemøbel er konstateret massiv skimmelvækst. Der henvises til særskilt afsnit omkring skimmelvækst i nærværende NOTAT.

Ad gulvopbygning i kælderen:

Det kan konstateres, at der i forbindelse med renoveringen af ejendommen er foretaget ophugning af det oprindelige kældergulv.

Herefter er der udført en ny kældergulvsopbygning med et ca. 120 mm. armeret betongulv udlagt på Sondulitplader.

Der er udført klinkebelægning på kældergulvene.

Det vurderes, at der ikke er udført vådrumstætning af klinkegulvet i badeværelset i kælderen, hvilket er i strid med gældende forskrifter, idet hele gulvet udgør en vådzone.

Ad beklædning af skorstensvæg i kælderen:

Det kan konstateres, at skorstenen i kælderen, placeret i rum 5, badeværelse, er beklædt med gipsplader, hvilket ikke er i henhold til gældende forskrifter, idet den udførte beklædning er kasseret af skorstensfejermesteren.

Ad krybekælder:

Der forefindes en krybekælder på ca. 13 m2 under ejendommens lave del.

Det kan konstateres, at det er muligt at skaffe sig adgang til denne krybekælder for inspektion via en lem i kældervæggen.

Krybekælderen er rum 7 jf. NOTATBILAG 1, kælderplan.

Det kan konstateres, at denne krybekælder ikke er forsynet med udluftningsventiler, idet en tidligere udluftningsventil er tilmuret. Se NOTATBILAG 4.

Det kan på forskallingsbrædderne i krybekælderen i etageadskillelsen mod overetagen konstateres, at der optræder skimmelvækst på brædderne.

Se NOTATBILAG 5.

Jeg har udtaget prøver af den konstaterede skimmelvækst i krybekælderen for foretagelse af laboratorieundersøgelser hos Goritas bygningsundersøgelser.

Der henvises til afsnittet vedrørende skimmelvækst i nærværende NOTAT, idet resultatet af de foretagne skimmelundersøgelser i sin helhed indgår i nærværende NOTAT som NOTATBI LAG 8.

Ad vandinstallation til vaskesøjle ved baggang:

Det er blevet oplyst, at der lejlighedsvis forekommer tilfrysning af vandtilførsel til vaskemaskinen, som er placeret i vaskesøjlen i separat lille rum ved baggangen til underetagen.

Det kan det pågældende sted konstateres efter udboring i gipspladeforsatsvæggen ved ydervæggen, at vandtilførslen er udført mellem ydervæggen og den indbyggede isolering, hvorved vandtilførslen ikke er frostsikret.

Ad indeklimaforhold. Tilførsel af udeluft og bortskaffelse af indeluft:

Det kan generelt konstateres, at der i forbindelse med renoveringen ikke er etableret udeluft-tilførsel på mindst 0,31/s pr. m2 opvarmet etageareal i beboelsesrummene.

En udelufttilførsel på 0,3 l/s pr. m2 svarer til et luftskifte på 0,5 gange pr. time. Der henvises til bestemmelserne i Bygningsreglement 2010. Kap. 6.3.1.2.

Det kan yderligere konstateres, at der ikke er udført udluftning på bad/toilet på 1. sal.

Ad pumpebrønd og el-installation til pumpebrønd:

Det er af ... konstateret, at der er udført ikke korrekt udførelse af delvis tilslutning af dræn til kloaksystemet.

Det er tillige konstateret, at der ikke er udført korrekt el-installation til pumpebrønden, idet det samtidig vurderes, at el-installationen til pumpebrønden er udført af en ikke autoriseret installatør.

Ad tagkonstruktion over køkken og baggang:

Det kan konstateres, at tagkonstruktionen over køkken og baggang ikke er udført i henhold til gældende forskrifter, idet der er anvendt et diffusionstæt undertag til en uventileret konstruktion.

Tagkonstruktionen er udført med et Ico-BOARD 15 undertag, som er diffusionstæt, hvilket indebærer, at der skal udføres en ventilationsspalte på 70 mm. mellem undertaget og isoleringen.

Dette er ikke udført i tagkonstruktionen i nærværende sag, idet isoleringen er i tæt forbindelse med undertaget. Se NOTATBILAG 6 og 7.

Ad tagkonstruktion på den øvrige ejendom:

Det formodes, at der i forbindelse med renoveringen af ejendommens øvrige tagflader tillige er indbygget det samme diffusionstætte undertag i tagkonstruktionen, hvilket ligeledes er i strid med gældende forskrifter.

Skimmelundersøgelser:

For foretagelse af laboratorieundersøgelse af gipsplade under vaskemøblet i kælderen, samt loftforskallingen i krybekælderen har jeg udtaget prøver, samt foretaget Mycometertest og tapeprøve.

Laboratorieundersøgelserne er foretaget af Goritas bygningsundersøgelser.

Resultatet af de foretagne laboratorieundersøgelser foreligger i form af rapport af 14. september 2012.

Denne rapport indgår i sin helhed i nærværende NOTAT som NOTATBILAG 8.

Det fremgår af rapporten, at der i forskallingsbrædder i krybekælderen er konstateret skimmelsvamp, som er over normalt baggrundsniveau.

Hvad angår den undersøgte vådrumsgipsplade bag vaskemøblet i kælderen, er der her konstateret skimmelsvampe, som forekommer på steder, hvor fugtforholdene er utilfredsstillende.

Skimmelsvampen under vaskemøblet i kælderen signalerer et usundt klima og kan fremkalde allergi og gener i form af slimhinde- og luftvejsirritationer.

Jeg har efter telefonisk kontakt til Goritas bygningsundersøgelser v/ ... fået oplyst, at man anbefaler, at badeværelset i kælderen ikke benyttes og døren til badeværelset tapes til, hvilken oplysning jeg har videregivet telefonisk.

Konklusion:

Som det fremgår af nærværende NOTAT kan det konstateres, at der i forbindelse med renoveringen af ejendommen ... er udført konstruktioner og anvendt materialer, som er i strid med håndværksmæssig korrekt udførelse, samt ikke er i henhold til gældende forskrifter og anvisninger på udførelsestidspunktet, som formodes er i 2010/2011.

En afhjælpning af de konstaterede ikke korrekte forhold vil have et omfattende omfang, med deraf afledte store økonomiske konsekvenser til udbedring og lovliggørelse.

Da jeg yderligere har konstateret ikke korrekt udførte forhold ved tagkonstruktionen, ventilationsforhold, indvendige vægge m.v., er det min umiddelbare vurdering, at de samlede afhjælpningsudgifter inkl. følgeomkostninger formentlig vil beløbe sig til ca. kr. 1.400.000,- inkl. moms.

De konstaterede forhold ved ejendommen indebærer efter min opfattelse tillige, at disse medfører nedsat brugsmulighed og anvendelighed af ejendommen i forhold til de berettigede forventninger til ejendommen."

Af det ovenfor omtalte afsnit om laboratorieundesøgelsen af skimmelsvampen fra ejendommen fremgår bl.a.:

"

Test nr.	Lokale/Bygningsdel	Mycometer -tal	Kategori
1	forskalling på loft i krybekælder	56	B

Kategori A: Niveauet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrundsniveau. **Mycometer-tal ≤ 25.**

Kategori B: Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau. Dette skyldes typisk høje koncentrationer af sporer i støv, men kan i visse tilfælde indikere tilstedeværelse af gammel udtørret skimmelvækst. **25 < Mycometer-tal ≤ 450.**

Kategori C: Niveauet er meget over normalt baggrundsniveau på grund af vækst af skimmelsvampe. **Mycometer-tal > 450.**

Vurdering Som det fremgår af analyseresultatet er niveauet af skimmelsvamp i prøven over normalt baggrundsniveau.

Kategori B målinger forekommer i prøver med intermediært indhold af skimmelsvamp. Der er flere situationer der kan føre til kategori B resultater.

- vækst af skimmelsvampe men med lav densitet af mycelium vækst af skimmelsvamp der er udtørret og har siddet længe
- Skimmelsvampesporer og andet organisk materiale akkumuleret i støv

Vækst af skimmelsvamp med lav densitet kan forekomme hvis skimmelsvampen kun har kort tid til at udvikle sig i f.eks. efter en vandskade der hurtigt og effektivt er tørret.
Vækst af skimmelsvampe på materialer uden næringsindhold kan også give vækst med lav densitet.

I nogle tilfælde kan kategori B dog forekomme på steder, hvor der er, eller har været skimmelsvamp. Hvis svampevækst har været tør gennem længere tid, for eksempel, hvis et fugtproblem i en bygning er blevet løst, uden at svampeskaden er fjernet, kan der ved udtørring af skaden opnås et kategori B resultat som følge af en nedgang i enzymaktiviteten.
Et kategori B resultat kan også fås på snavsede/støvede overflader, hvor der med tiden er sket en ophobning af skimmelsporer men hvor der ikke er vækst af skimmelsvamp.
Efter sanering er kategori B **ikke acceptabelt.**

Tape-Test
...

Identifikation
Ved biologiske analyse af prøvematerialet kunne følgende konstateres:

Test nr.	Lokale/bygnings del	Konstaterede mikrosvampe	Vækst / bemærkninger
2	Forskalling på loftbræt i krybekælder	Aureobasidium sp.	Sporer

...

Prøve C Det fremsendte prøvemateriale angives at være udtaget fra **forskalling på loft i krybekælder.**

Artsbestemmelse

Det fremgår af den biologiske analyse af prøvematerialet, at der er tale om **Træmisfarvende svampearter bl.a. Aureobasidium sp. samt tegn på Almindelig Borebille (Anobium punctatum).**

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

Prøve D Det fremsendte prøvemateriale angives at være udtaget fra **gipsvæg på toilet/bad i kælderetage.**

Artsbestemmelse

Det fremgår af den biologiske analyse af prøvematerialet, at der er tale om **vækst af Skimmelsvampene Stachybotrys sp. og Chaetomium sp..**"

I brev af 28/11 2013 til nævnet har klagerens advokat bl.a. påpeget:

"Som det fremgår af notatet, ses der at være problemer med;
1) Fugtindtrængen i kælderetagen
2) Gipspladebeklædninger indvendigt ved kælderydervægge
3) Gulvopbygningen i kælderen
4) Beklædning af skorsten i kælderen
5) Krybekælder
6) Vandinstallation
7) Indeklimaforhold
8) Pumpebrønd og el-installation til pumpebrønd
9) Tagkonstruktion over køkken og baggang
10) tagkonstruktion på den øvrige ejendom
11) Skimmelundersøgelser

Korrespondance med Dansk Boligforsikring vedlægges.

Der henvises i det hele til notatet udarbejdet af arkitekt ... Som det fremgår af dette og efterfølgende besigtigelser, har det ikke været muligt at formå Dansk Boligforsikring at afhjælpe nogen af de omhandlede forhold, hvorfor nærværende klage er nødvendiggjort.

Det bemærkes specifikt, at der er foretaget skimmelundersøgelser på et laboratorium, og disse indgår i rapporten. Skimmelsvampen under vaskemøblet i kælderen signalerer et usundt klima og kan fremkalde allergi og gener i form af slimhinde og luftvejsirritationer.

Som det fremgår af rapporten, anbefaler Goritas Bygningsundersøgelser ved ..., at badeværelset til kælderen ikke benyttes, og at døren til badeværelset tapes til.

Eftersom det ikke er muligt for [klageren] at benytte badeværelset i fuldt omfang, og eftersom dette er ejendommens primære badeværelse, er det ikke muligt for min klient at benytte dette. Funktionaliteten i badeværelset er derfor ikke muligt for [klageren] at benytte fuldt ud, eftersom det kan være forbundet med sundhedsfare at benytte badeværelset.

Klagenævnets opmærksomhed henledes på beskrivelsen i salgsopstillingen vedlagt købsaftalen, hvoraf fremgår *'Til den usædvanlig kræsne kunde, som stiller højeste krav til kvalitet og indretning udbydes denne smukt moderniseret villa med kælder i særdeles høj kvalitet'."*

Dertil har selskabet i brev af 3/1 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**

Klager har anmeldt 11 forhold under ejerskifteforsikringen. Jeg vil kommentere punkterne nedenfor:

Forhold 1-3: Fugtindtrængen i kælderen og kælderens konstruktioner

Vores kunde har anmeldt at der trænger fugt ind i kælderen, og at konstruktionerne ikke er lovlige.

Ejendommen er fra 1926. Kælderen er ikke godkendt til beboelse (se BBR-meddelelse), men er indrettet og benyttet som beboelse (se fotos) med bla. soveværelse og badeværelse.

I bunden af skabet under håndvasken i badeværelset har vi konstateret blankt vand på gulvet og kraftig opfugtning af skabselementet. Det skyldes formentlig en fejl ved tilslutningen af drænet (dræn om huset formentlig tilsluttet direkte til kloaksystem, hvilket medfører opstuvning af vand ved store nedbørsmængder).

Vi har anerkendt at dække en reparation af skabet og væggen i badeværelset - se bilag E.

Vi har afvist at dække en ændring af drænforholdene (etablering af separat pumpebrønd), da der er tale om forhold udenfor bygningerne, som ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Med hensyn til kælderens konstruktioner mener vores kundes advokat, at disse skal opfylde BR-10, og at kælderen derfor er ulovlig. Det er ikke korrekt. Kælderen er fra 1926, og der er ikke foretaget ændringer i kælderen, som kræver byggetilladelse, hvorfor der ikke kan stilles krav om overholdelse af et nyere bygningsreglement. Der henvises til Byggelovens §2.

Sælger (og måske tidligere ejere) har indrettet kælderen med ny-indrettet badeværelse, forsatsvægge og klinker (se fotos), ligesom der er lavet dræn.

Konstruktionerne er fornuftigt lavet (klinker og vådrumsgips på stålrigler), men der er ikke ændret på kælderens oprindelige konstruktioner. Der er ikke fugtsikret (ikke sædvanligt i 1926), hvorfor fugt kan trænge ind. Konstruktionerne er ikke skadede, men der kan formentlig konstateres skimmel bag forsatsvæggene. Skimmelen skyldes dog kælderens oprindelige konstruktion, og udgør ikke i sig selv en skade (se forhold 11).

Vi har ikke konstateret skader - udover de dækkede i bunden af skabet - og klagers ønske om, eller forventninger til, at kælderen kan bruges til beboelse, er ikke et forhold som ejerskifteforsikringen skal dække.

Der henvises i det hele til vores breve - bilag E, G og H.

Forhold 4: Beklædning af skorsten i kælderen
Vi har anerkendt at dække dette forhold, hvis skorstensfejeren vurderer, at det er ulovligt og klagers advokat bedes derfor redegøre for hvorpå klagen beror?

Forhold 5: Krybekælder

Vi har ikke fundet problemer i krybekælderen, der rækker udover, hvad der kan forventes i en ejendom fra 1926. Der henvises til konsulentens mail af 11. januar 2013 (bilag M).

Der er ingen aktuelle skader, og den skimmel, der kan konstateres er ikke usædvanlig for en krybekælder fra 1926 (støv og evt. fugt), ligesom de målte værdier ikke er alarmerende.

Klager må redegøre for kravet og godtgøre, at vores vurdering skulle være truffet på forkert grundlag.

Forhold 6: Vandinstallation
Det var vores opfattelse, at forholdet blev 'løst' under de fælles besigtigelser i slutningen af 2012 - se vores brev af 16. januar 2013 (bilag 7). Forholdet er i øvrigt bagatelagtigt - se konsulentens mail af 11. januar 2013 (bilag M).

Klager bedes redegøre for, hvorpå klagen beror.

Forhold 7: indeklimaforhold:

Vores kunde har anmeldt, at der er dårlig indeklima i kælderen (...s rapport). ... henviser til regler fra BR-10 om tilførelse af udeluft.

Som nævnt ovenfor skal kælderen ikke overholde BR-10, men regler og skik gældende ved opførelsen i 1926. Der var dengang ikke bestemmelser om tilførsel af udeluft, og vi har ikke fundet ventilationsforholdene i kælderen ringe og ikke dårligere end andre kældre fra 1926.

Heller ikke i badeværelset på 1. sal kan der stilles krav om udluftning. Der er ikke konstateret skader, og det er forsikringstager, der skal sandsynliggøre, at der er tale om et ulovligt forhold.

Forhold 8: Pumpebrønd og el-installation til pumpebrønd

Vi har afvist at dække forholdene fordi, der er tale om forhold ude på grunden - se bilag 7.

Klager må redegøre for kravet og godtgøre, at vores vurdering skulle være truffet på forkert grundlag.

Forhold 9 og 10: Tagkonstruktion

Vi har undersøgt taget og fundet, at der ikke er lavet den 70mm ventilationsspalte, som anvises af producenten af det anvendte undertag. Forholdet er ikke ulovligt, men det er ikke lavet håndværksmæssigt korrekt (Tegl 36).

Vi har ikke set skader som følge af forholdet, og vi vurderer ikke, at der vil ske skader, da der ikke måles fugt og dampspærren er tæt. Vores kunde synes at være enig i, at der ikke er skader, og vi opfatter klagen som alene gående på ulovlighed.

Huset er fra 1926, og der ... var dengang ikke krav om ventilation i tagkonstruktioner. Som med kælderen, kan der ikke stilles krav om overholdelse af nyere bygningsreglement (Byggelovens §2). I forhold til ejerskifteforsikringen er det derfor alene relevant, om der er skader eller nærliggende risiko for skader som følge af den udførte konstruktion. Det har vi ikke fundet, og klager har bevisbyrden herfor.

Forhold 11: Skimmelundersøgelser

Den skimmel, der er fundet i kælderen er konstruktionsbetinget (fugt i kælder fra 1926). Skimmelen under skabet vil blive fjernet (udskiftning af skabselement, afvaskning af væg, reparation af vægbeklædning) i forbindelse med den dækkede skade. Der vil dog formentlig opstå nogen skimmel igen bag forsatsvæggen pga. kælderens oprindelige konstruktion.

Der er ikke konstateret skimmel i kælderen af et omfang, der gør ejendommen ubeboelig. Det bemærkes hertil, at vores kunde har boet i ejendommen siden 1. juli 2011.

Det er muligt, at kunden ikke kan bruge kælderen som soveværelse/beboelse som evt. planlagt (se fotos), hvis hun eller den del af familien, som bruger værelserne i kælderen til ophold er skimmelintolerante. Det er imidlertid ikke et forhold som kan gøres gældende overfor ejerskifteforsikringen.

3. Konklusion

Klager har ikke godtgjort, at der er aktuelle skader eller fejl ved huset, som giver nærliggende risiko for skader - udover dem vi har dækket. Ejendommen er fra 1926 og de anmeldte forhold er ikke ulovlige. Bevisbyrden er klagers."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagerens advokat i brev af 31/1 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Vedrørende fugtindtrængen i kælderen henvises til det af arkitekt ... udarbejdede notat, fremlagt som sagens bilag 3. Det bemærkes specifikt vedrørende fugtindtrængen i kælderen, at grundvandsspejlet er indmålt til at være ca. 30 cm under kældergulvet, og at der i forbindelse med den sænkede gulvhøjde i kælderen er konstateret, at der sker et konstant tilløb af grundvand til gulvafløb i kælderen. På denne baggrund forekommer det uigennemskueligt, hvordan Dansk Boligforsikring når frem til, at dette arbejde ses at være udført korrekt. Der henvises specifikt her til følgevirkningerne, som gør badeværelset i kælderen umuligt at anvende, jfr. det af arkitekt ... anførte i notatet, side 8, vedrørende Goritas Bygningsundersøgelser.

Det lader til, at Dansk Boligforsikring er af den opfattelse, at skimmel skyldes kælderens oprindelige konstruktion. Dette er i direkte strid med det af arkitekt ... i notatet anførte, idet det fremgår, at den udførte sænkede gulvkonstruktion i forbindelse med renoveringen af kælde-

ren betyder, at der kan konstateres klart vand i konstruktionen, hvilket efter klagers opfattelse er årsagen til skimmelvækstproblemstillingen. Det er derfor direkte forkert, som anført af Dansk Boligforsikring, at skimmel kan henføres til kælderens oprindelige konstruktion.

Det bemærkes desuden, at der i forbindelse med etablering af gipsbeklædningen på kælderydervæggene konstateres, at der optræder en høj luftfugtighed, målt med en luftfugtighed på over 90%, som danner grundlag for skimmelvækstproblemet. Eftersom det etablerede hulrum mellem kælderens oprindelige konstruktion, og den etablerede gipspladebeklædning er grundlaget for skimmelvæksten, kan dette ikke skyldes kælderens oprindelige konstruktion.

Vedrørende skorstensvæggen i kælderen bemærkes, at der efter det af undertegnede anførte ses at være problemstilling vedrørende gipspladerne, som gør, at beklædningen er kasseret af skorstensfejermesteren.

Vedrørende vandinstallationen henvises til notatet, sagens bilag 3, side 6, hvoraf fremgår, at der forekommer en tilfrysning af vandtilførsel til vaskemaskinen, som er placeret i vaskesøjle i separat rum bag baggangen til underetagen. Eftersom vandtilførslen er udført mellem ydervæggen og den indbyggede isolering, ses den ikke at være frostsikret.

Vedrørende pumpebrønd og el-installation henvises igen til notat, bilag 3, side 7.

Med hensyn til forhold 9 og 10 vedrørende tagkonstruktionen bemærkes, at tagkonstruktionen er fuldstændig renoveret, og at tagkonstruktionen over køkken og baggrund er nyetableret i forbindelse med ombygningen af huset.

Under henvisning til rapporten fra Goritas Bygningsundersøgelser og resultatet af laboratorieundersøgelserne anmodes Ankenævnet for Forsikring om at fremme sagen mest muligt."

Heroverfor har selskabet i brev af 18/2 2014 til nævnet bl.a. oplyst:

"Forhold 1-3: Fugtindtrængen i kælderen og kælderens konstruktioner

Det er ikke korrekt, at der står blankt vand i kælderen.

Under skabet under håndvasken har vi set blankt vand, hvilket vurderes at skyldes en fejl ved tilslutning af drænet. Det har vi dækket.

Klagers advokat henviser til notat fra ..., der igen henviser til ...s rapport, som støtte for kravet.

Både ... og ... har forudsat, at kælderen skal fugtsikres til nutidige standarder / beboelse. Kælderen er *ikke* godkendt til beboelse og vores kunde har ingen forventninger herom (se ejendommens dokumenter).

Grundvandspejlet er målt til at være ca. 30 cm under kældergulvet (undersiden), dvs. under armeret betondæk (120mm) og 300mm sundolitt (se ...s notat). Sundolitt er i sig selv kapillarbrydende ved 150mm.

Hvis grundvandet står højt kan der trænge grundvand ind i støbeskel og gennem kælderydervæggene, som ikke er fugtsikret (se ...s notat). Herved adskiller kælderen sig ikke fra andre kældre fra 1926 - uanset udgravningen af gulvet - i kældre fra 1926 kan man også opleve indtrængende grundfugt.

Vi har ikke fundet skader i kælderen da konstruktionerne er lavet fornuftigt. Der er klinkegulve på sundolitt (understøbte fundamenter) på gulvet og ventilation bag forsatsvæggene (stålrigler), hvor fugt kan ventilere. Der er muligvis skimmelsvamp - men det er ikke i sig selv en skade under ejerskifteforsikringen. Og ikke forekommende i større mængder end i andre kældre fra 1926. Der henvises til de fremlagte fotos, hvor de indrettede værelser fremstår fine og uden skader.

Som det fremgår af ...s rapport er der alene tale om risiko for opstigende/indtrængende grundfugt, som kun kan afhjælpes ved at lave en egentlig fugtsikring af væggene og etablering af omfangsdræn (rapportens side 4).

En sådan fugtsikring er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Forhold 4: Beklædning af skorsten i kælderen
Vores konsulent har vurderet, at nedtagning af pladerne tager max en dag (se bilag M, pkt. 4). Erstatningen opgøres derfor til kr. 3500 plus moms, dvs. 4375 kr. Hvis klager er uenig heri bedes hun indsende et tilbud på lovliggørelsen til vores vurdering.

Forhold 6: Vandinstallation
Konsulenten har oplyst, at problemet kan afhjælpes ved at føre et synligt rør inde i huset (ingen frostrisiko) - se bilag M, pkt. 6.

Han vurderer, at dette kan gøres på 2 timer og lidt materialer, hvorfor erstatningen kan opgøres til 950 kr plus moms, dvs. kr. 1187,50. Hvis klager er uenig heri, bedes hun indhente et tilbud på at lave en synlig installation, som drøftet mellem parterne på mødet.

Forhold 9 og 10: Tagkonstruktion

Selvom taget er nylagt er der ikke krav om overholdelse af nyere bygningsreglement.

Kun skader og nærliggende risiko for skader som følge af udførelsen er dækket af ejerskifteforsikringen. Parterne er enige om, at der ikke er skader i konstruktionen."

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.

4.2
- Forhold vedrørende bygningens funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivning m.v. medmindre disse er dækket efter pkt. 16.1, samt æstetiske og arkitektoniske forhold eller forhold vedrørende installationers funktion og lovlighed, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå.

...

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.

16.3

16. 85446

Manglende funktionsduelighed ved el- og vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger, såfremt funktionsudueligheden var til stede på overtagelsestidspunktet.
...
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:

Fugtindtrængen i kælderen, de indvendige gipsplader på kælderydervæggene, gulvopbygningen i kælderen og skimmelundersøgelsen

Nævnet finder, at det som ubestridt kan lægges til grund, at kælderen ikke er godkendt til beboelse. Det fremgår endvidere af tilstandsrapporten, at kælderens areal ikke indgår i beboelsens samlede areal. Det er oplyst kældergulvet i 2010/2011 blev ændret, og at der blev opsat forsatsvægge i form af vådrumsgips på stålrigler på den indvendige side af kælderydervæggene. Det er oplyst, at kælderydervæggen, som er fra 1926, er opført uden isolering og fugtsikring, og at grundvandet angiveligt står ca. 30 cm under kældergulvet.

Det er oplyst, at selskabet har tilbudt at yde forsikringsdækning for udgifterne til udskiftning af skabselement, afvaskning af væg og reparation af vægbeklædning.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at kælderens indretning indebærer, at forholdene skal bedømmes ud fra et andet tidspunkt end 1926, hvor ejendommen er opført. På denne baggrund finder nævnet, at der ikke er tale om dækningsberettigende skader. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde yderligere forsikringsdækning.

Klagerens arkitekt har i notat af 1/10 2012 bl.a. oplyst, at han telefonisk har fået oplyst fra Goritas, at det anbefales, at badeværelset i kælderen ikke benyttes og at døren til badeværelses tapes til.

Efter sin gennemgang af sagen, finder nævnet, således som sagen er oplyst, at det ikke er bevist, at forekomsten af skimmelsvamp på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i sig selv.

På det foreliggende grundlag finder nævnet endvidere, at klagerne ikke har bevist, at der er konstateret forhold ved bygningen, der udgør et dækningsberettigende forhold i henhold til forsikringens udvidede dækning. Nævnet finder på den baggrund ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i henhold til forsikringens udvidede dækning.

For så vidt angår badeværelset i kælderen, har selskabet i brev af 3/1 2014 til nævnet bl.a. oplyst, at tidligere ejer(e) har indrettet kælderen med nyindrettet badeværelse. Klagerens arkitekt har i notat af 1/10 2012 påpeget, at badeværelset kun er indrettet med et lag vådrumsgips, og at han vurderer, at der ikke er udført vådrumstætning af klinkegulvet i badeværelset i kælderen. På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er tale om en dækningsberettigende skade – hverken i henhold til forsikringens basis- eller udvidede dækning.

Hvad angår den udvidede dækning, bemærker nævnet i denne forbindelse, at der udover kravet om, at der skal være tale om bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen også stilles som krav, at dispensation for eventuelle ulovligheder ikke kan opnås hos myndighederne. Et sådant dispensationsafslag er ikke fremlagt af klageren.

<u>Beklædning af skorstensvæg i kælderen og vandinstallation</u>

Selskabet ses at have anerkendt, at forholdene er dækningsberettigende, og har vurderet, at forholdene kan udbedres for henholdsvis 4.375 kr., og 1.187,50 kr. Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at de af selskabet foreslåede udbedringsforslag ikke er tilstrækkelige til udbedring af de anmeldte skader, og nævnet kan derfor på det foreliggende grundlag ikke kritisere selskabets afgørelse.

Krybekælder

Det er oplyst, at den tidligere åbning i ydermuren er blevet tilmuret, og at der er konstateret skimmelsvamp i krybekælderen i ejendommen fra 1926. Således som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er tale om en dækningsberettigende skade – eller at der er nærliggende risiko for, at forholdet vil udvikle sig til en skade.

Nævnet finder endvidere, at klageren heller ikke har bevist, at der er tale om en skade i henhold til den udvidede dækning. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Indeklima

Klageren har anført, at der mangler tilstrækkelig tilførsel af udeluft til kælderen. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke er krav om luftudskiftning i huse fra 1926, og at reglerne i BR-10 ikke gælder for den gennemførte renovering af kælderen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke er bevist, at der er tale om en skade – hverken i henhold til basis eller den udvidede dækning. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Pumpebrønd

Efter det oplyste finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold med henvisning til, at forholdet vedrører et forhold uden for bygningen. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning i henhold til forsikringens basisdækning.

På det foreliggende grundlag finder nævnet endvidere, at klageren ikke har bevist, at der er konstateret forhold, der udgør et dækningsberettigende forhold i henhold til forsikringens udvidede dækning. Nævnet finder på den baggrund ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i henhold til forsikringens udvidede dækning.

19. 85446

Tagkonstruktionen

Det er oplyst, at taget er opført uden 70mm ventilationsspalte. Selskabet har i sit brev af 3/1 2014 til nævnet oplyst, at selskabet ikke har set skader, og at der ikke vil ske skader, da der ikke måles fugt, og dampspærren er tæt. På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er konstateret forhold ved tagkonstruktionen, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed væsentligt - eller at der er nærliggende risiko herfor. Nævnet finder herefter, at klageren ikke har bevist, at forholdet er dækningsberettigende i henhold til forsikringens basisdækning.

Hvad angår den udvidede dækning, finder nævnet efter en gennemgang af sagen, at klageren ikke har bevist, at forholdet udgør et dækningsberettigende forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels