**Ankenævnet for Forsikring**

Den 17. december 2014 blev i sag nr. 85837:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for forhold vedrørende indervægge, facader/gavle, gulvkonstruktion og tag - herunder problemer med fugt og skimmelsvamp. Han klager endvidere over, at selskabet har afvist at yde dækning for udgifter til sagkyndig bistand, advokat og genhusning samt over selskabets sagsbehandling.

Selskabet har afvist dækning bl.a. med henvisning til, at klageren ikke har dokumenteret, at huset fra 1900 er skadet af fugt eller skimmel i et omfang, så forsikringens skadebegreb er opfyldt, at forsikringen er tegnet med forbehold for skader, der er følger af eller årsag til revner og afskalninger på facader, at der ikke er konstateret skader i forsikringens forstand ved gulvkonstruktionen, og at forholdene vedrørende taget enten er under forsikringens minimumsgrænse, omfattet af et policeforbehold eller erstattet af den bygningssagkyndige.

Ejendommen er opført i 1900. Klageren overtog ejendommen den 23/7 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 31/5 2013. Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

**Bemærkninger**

| | Ja | Nej | Bygning |
|---|---|---|---|
| 2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Der er ingen adgang til skunk.* | ☒ | ☐ | A |

...

| Bygn.: | Karakter: | Registrering og note: |
|---|---|---|
| **A Beboelse** | | |
| **A. Primære bygningsdele** | | |
| **1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten** | | |
| 1.1 Tagbelægning/rygning | K2 | Rygningszink trækker fra og gaber.<br>Note: Rygningen skal eftersømmes. |
| | K2 | Gavlkvist mod Hunderumvej: Tagfladen mod nord er med skreden skifer.<br>Note: Tagets tæthed forsætter forudsætter skifer uden mangler. |
| 1.2 Tagfald | K3 | Taget på kvisten til havesiden er bølgeeternit lagt med ca. 9 graders fald.<br>Bølgeeternit foreskrives lagt med 14 graders fald. Den omstændighed, at taget er med undertag har ingen betydning, idet plastundertaget / tagduge ikke er godkendt til under 14 graders taghældning.<br>Note: Ved den aktuelle taghældning kan tagpap være en løsning. |
| 1.5 Udvendigt træværk ved tag | K1 | Bjælkeender ved gavlkvist mod vej er uden inddækning. Vejrligets fugt nedbryder træ. En inddækning vil sikre træets holdbarhed og levetid. |
| 1.7 Kviste | K1 | Kvisten til havesiden: bundskørt mod tagfladen løfter og skal trykkes til. |
| **2. Ydervægge** | | |
| 2.1 Facader/gavle | K1 | Sydgavlen er uens i gavlens pudsning. |
| | K1 | Det udvendige murværk er stedvids lettere uens og med småревner og afskalnniger. |
| **4. Fundament/sokler** | | |
| 4.2 Sokkel | K1 | Sokkel og sokkelpuds er stedvis med små revner. Der er er tale om små revner uden yderligere betydning. Se ved entredøren. |

Det fremgår af sagen, at klageren henvendte sig til selskabet vedrørende fugtskader første gang den 30/7 2013 og i oktober 2013 anmeldte de øvrige forhold i sagen. Klagen vedrører følgende punkter, der behandles separat:

1. Anmeldte skader på indervægge, herunder opfugtning og skimmelsvamp
2. Anmeldte skader på facader og gavle
3. Anmeldte skader på trægulv og gulvkonstruktion, herunder opfugtning og skimmel
4. Anmeldte skader på tag
5. Udgifter til genhusning
6. Udgifter til byggesagkyndig bistand
7. Udgifter til advokat
8. Selskabets sagsbehandling

1. Skader på indervægge

Af ingeniørrapport af 2/10 2013, indhentet af klageren, fremgår:

**"Vurdering**
På baggrund af de observerede forhold og analyseresultat, er det vores vurdering, at der er vækst af skimmelsvamp i klimaskærme, herunder forsatsvægge, samt tilstødende bygningsdele. Laboratorieanalysen viser tilstedeværelse af skimmelsvampevækst på materialeprøve (tapet/puds/loft). Det er ikke muligt at identificere art, hertil kræves supplerende prøver.
Det betyder at fugtkilden fjernes, at der udtørres og at skimmelsvamp fjernes. I forbindelse med genetablering, skal det sikres at bygningsdele ikke angribes igen.
…
**Konklusion**
…
Der kan generelt konstateres fugtophobning i ydervægge omkring køkken/alrum og stue, samt i lofter (etagedæk) stødende op til gavl mod syd og facade mod vest.

Efter vores vurdering sker fugtophobninger i bygningskonstruktioner dels grundet for højt terræn omkring bygningen, dels grundet forkert fald (bagfald) på terræn omkring bygningen, svigt i overfladebehandlingen af facader grundet anvendelse af utilstrækkelig åndbart produkt, samt utilstrækkelig sikret bundopbygning af pudslag.

Herudover ses utilstrækkelig tætning i overgange mellem facade murværk og kvist flunke, samt manglende til utilstrækkelig fugtsikring af sokler og fundamenter.

Forholdet vedrørende terræn bestyrkes med bilag fra grundkort…, som tydeligt gennem indtegnede højdekurver angiver, at ejendommen ligger lavt i forhold til omkringliggende terræn. Fugtophobningen i ydervægge var under besigtigelsen på et så højt niveau, at det ikke kan udelukkes at der kan være skjulte skader, herunder skader i form af trænedbrydning og skimmelvækst.

Sidstnævnte bestyrkes af den udtagne materialeprøve som gennem analyse viser tegn på skimmelvækst i konstruktioner.
…
Det kan ikke udelukkes, at fugtisoleringen i overgangen mellem ydervæg og sokkel og overgangen mellem indervæg og sokkel er mangelfuld i en bygning opført anno 1900, hvilket kan bidrage til fugtophobning i den nederste del af væggene.
…

Den overordnede vurdering af ejendommen er derfor, at ejendommen er væsentlig mere fugtig end intakte ejendomme med samme alder, hvorfor der skal ske væsentlige genopretnings- og retableringsarbejder af ejendommens bygningskonstruktioner og at ejendommen med stor sandsynlighed ikke kan anvendes som beboelse under arbejderne.
…
**Laboratorie analyse**
Lokale / Overflade: Stue, Tapet på fugtig væg under trappe
Svar: Vækst af skimmelsvamp.

Analyse af den udtagne prøve viser tilstedeværelse af skimmelsvampevækst på materialet (tapet). Det er ikke muligt at identificere art, hertil kræves supplerende prøver."

I en mail af 11/11 2013 til klageren har ingeniøren supplerende bemærket:

”Fugt i vægge er synligt, dels kan det mærkes med hånden og væg er tydeligt repareret som følge heraf. Igen må konsulenten [den bygningssagkyndige] gerne måle fugt, og da specielt i et hus som man har mistanke til. Fugten er i et niveau som vi normalt kun ser i kældre, hvor beboelse ikke er tilladt. Hvad der er forventeligt er åbent spørgsmål. Som køber kunne jeg godt forvente at huset er i orden eller at opfugtningen er bagatelagtig, når der ikke står noget i tilstandsrapporten.”

I brev af 19/12 2013 fra selskabet til klageren hedder det:

”… besigtigede jeres hus i går og kunne konstatere huset var opfugtet i overensstemmelse med jeres oplysninger. Vi har ikke på noget tidspunkt betvivlet, at huset var opfugtet. Fugten kan konstateres op til cirka 1 meters højde over gulv og der er målt GANN-værdier op til 140-150, hvilket betegnes som meget fugtigt. Fra cirka 1 meter og opefter er fugten generelt aftagende.”

Af skønserklæring af 10/2 2014, indhentet til brug for en klagesag ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, fremgår:

**”Forhold 15. Fugt og salpeterudblomstringer i bagmur i stue, i teknikskab samt i skab under køkkenvask.**

…

**Den bygningssagkyndiges forklaring:**

Ad 15: En byggesagkyndig skal ikke nødvendigvis bruge fugtmåler for at afgrænse fugt. Der er ikke foretaget fugtmålinger af denne grund.

…

**Skønsmandens erklæringer:**

Ad 15: Bagmur på facade og bagmur på gavl i stue og køkken er pudsede vægge, som er malerbehandlet glasvæv. Glasvæven forekommer bulet og løstsiddende, og der ses adskillige mindre reparationer på væggene, primært i stuen.
I teknikrum samt bagvæg i skab fremstår væggene som pudsede og malede overflader. Der kunne ved fugtmålinger konstateres forhøjet fugtighed i bagmure på facade mod vest og i murpillerne mellem vinduespartierne ca. 80 cm op.
I gavlbagmur mod nord i stue forekom der fugt ca. 70-90 cm op i bagmuren. Ligeledes kunne der måles fugt i bagmur i teknikrum og i skab under køkkenvask.

Konklusion: … Samtlige vægge fremstår med et fugtindhold, som indikerer, at der er et forhold, som bør undersøges nærmere.

Fejl og forsømmelser: Som beklædningen forefindes i/på bagmure i stue og køkken, skulle dette have foranlediget BB til at foretage yderligere undersøgelser i form af fugtmålinger. BB skulle i forbindelse med gennemgangen have beskrevet, at der forekom fugt i bagmuren i stue, køkken og teknikskab samt i bagvæg i skab under køkkenvask og anført dette forhold karakteren UN.

Overslag over udbedringsudgifter: For at udbedre skaderne vurderes det nødvendigt, at al beklædning fjernes fra bagmuren, dvs. glasvæg og puds. Derefter skal det konstateres, om der er en tilstrækkelig egnet fugtspærre mellem underliggende fundament og overliggende murværk, både i for- og bagmur. Herefter skal der ske en udtørring af murværket, hvorefter der kan ske en ny malerbehandling af murværket.

Ovenstående arbejde vurderes at udgøre en udgift på kr. 80.000 inkl. moms, hvoraf kr. 25.000 er afsat til montering af fugtspærre ned mod underliggende fundament.

Forbedringer: Da det må formodes, at der ikke forefindes fugtspærre mellem fundament og overliggende murværk, vil en ilægning af en fugtspærre udgøre en forbedringsandel på 100 %. Henset til at den vægbeklædning, som forefindes på bagmur i stue og køkken i dag, er en ældre beklædning, men dog brugbar vægbeklædning, skønnes en nye behandling med nye puds, glasvæv og maling samt fugtspærre at udgøre en forbedringsandel på 50 %."

I afgørelse fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige af 3/4 2014 hedder det bl.a.:

"Vedrørende forhold 15 finder nævnet, at den bygningssagkyndige skulle have beskrevet forekomsten af fugt i muren i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes efter fradrag for forbedringer skønsmæssigt til 27.500,- kr., idet nævnet finder, at etablering af fugtspærre i murværk og nedlægning af dræn er en 100 % forbedring."

Klageren har i brev af 17/2 2014 til selskabet bl.a. bemærket:

"Tilstandsrapporten indeholder ingenlunde bemærkninger, som antyder det omfattende vedligeholdelsesarbejde, som er beskrevet både af … Ingeniører og af skønserklæringen. Vi finder således, at skaden på husets indervæg går langt ud over, hvad vi med rimelighed måtte forvente.
…

Tilstedeværelsen af det massive omfang af fugt er yderligere underbygget af at Frida Forsikring Agentur i skrivelsen til vores advokat, dateret d. 2. december 2013, konkluderer:

*'En oplevelse af en ekstraordinær fugtsituation på ejendommen, kan være hjulpet på vej af de formentlige utætte rør i kloaksystemet uden for huset.'*

Mængden af fugt i huset er således af et sådan omfang, at Frida Forsikring Agentur konkluderer, at der formentlig er utætte rør i kloaksystemet. Hvilket allerede er dokumenteret afvist under afsnittet rørskade.
…

I relation til udløb af det fugtstandsende materiales levetid, har vi taget kontakt til en ekspertrådgiver i sikring og udvikling af bevaringsværdige bygninger, …, via Bygningskultur 2015, som er et koordineret initiativ mellem Realdania og Kulturstyrelsen. Vi er i den forbindelse blevet oplyst, at det i år 1900 frem til nyere tid var kutyme at foretage fugtsikring af fundamentsmure med et lag af tjærepap, der som udgangspunkt var rå pap gennemvædet med trætjære eller stenkulstjære. Endvidere er vi blevet oplyst af …, via Bygningskultur 2015, at tjærepap som fugtstandsende materiale ikke forgår, så længe det ikke udsættes for lys eller påføres mekaniske skader."

Selskabet har i brev af 19/3 2014 til klageren bl.a. anført:

"Fra cirka 1 meter og opefter er fugten generelt aftagende. Vi henviser til vores brev fra den 19. december 2013. Idet fugten er generelt aftagende jo længere væk der måles fra gulvni-

veau, er del vores opfattelse, at der er tale om indtrængende grundfugt. Ikke mindst set i lyset af, at der tilsyneladende ikke er konstateret nogen rørskade inde i ejendommen.

Det er vores opfattelse, at en undersøgelse, som den … har udført, ret beset blot koster jer penge, fordi … leder efter noget, som de ved, at de typisk vil finde i et ældre hus fra år 1900, hvor det mere er reglen end undtagelsen, at der er dårligt eller manglende kapillarbrydende lag, og hvor der i øvrigt ingen eller kun begrænsede fugtforanstaltninger er på grund af datidens byggeskik.
…

Henset til ejendommens alder og den omstændighed, at sælger har beboet ejendommen i 21 år, er det tilsyneladende begrænsede udfordringer fugten har givet sælger henset til sælgers oplysninger i tilstandsrapporten.

Vi mener fortsat ikke, at der er frembragt dokumentation for, at dette ældre hus fra år 1900 er skadet af fugt i en grad, som betyder at Ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt. Huset og dets oprindelige konstruktion nedsætter ikke bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

At der tidligere er udbedret en fugtskade et sted på stuevæggen, ændrer ikke vores holdning til, at indtrængende grundfugt i et hus fra år 1900 er almindeligt forekommende og forventeligt.

Herudover henviser vi til de oplysninger, som I trods alt fik via tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten oplyser flere steder om, at her er tale om et ældre hus, bygget efter tidligere tiders byggeskik og med fugtrelaterede skader/forhold.
…

Vi kan se, at prøven for skimmel er taget et sted, hvor et udslag for os at se er uundgåelig. Ved en prøve taget dette sted, vil der helt naturligt påvises skimmel.

Konstruktionsbetinget skimmel i ældre huse er ikke dækket. Dette er der også ankenævnspraksis for.

Med konstruktionsbetinget mener vi, at det er almindeligt med skimmel i ældre huse, hvor grundfugt kan trænge ind. Det betyder, at beboere skal være opmærksomme på den hverdag de har i et sådant hus, fx opvarmning af ejendommen året rundt, rengøring og udluftning - og muligvis foretage afrensning på visse steder med godkendt middel.

Vi har ikke modtaget dokumentation for, at der generelt er plamager/forekomst af synlig skimmelvækst af sundhedsskadelig karakter på indervæggenes overflader. Det er alene ved en prøve 'rette' sted, at der er konstateret skimmel.

De konstaterede pletter med skimmelvækst på væggen, går vi ud fra, at I har fjernet. Udgiften til dette ville i sig selv ligger under Ejerskifteforsikringens minimumsgrænse, uanset et firma eventuelt foretager afrensningen. Også af den grund er eventuel konstruktionsbetinget skimmel ikke dækket af forsikringen.

Vi bemærker, at det ikke af skønserklæringen fremgår, at der ved gennemgangen blev konstateret synlig forekomst af skimmel indvendigt i ejendommen.

Vi fastholder derfor også, at vi ikke kan anerkende, at skulle afrense eventuel synlig forekomst af skimmel allerede af den grund, at skønsmanden pr. 9. januar 2014 ikke har konstateret synlig skimmel i forbindelse med sin grundige gennemgang af huset."

I brev af 20/5 2014 til nævnet har klageren oplyst:

"En nærmere undersøgelse af ejendommens murværk ved udtagning af mursten, foretaget dagsdato af mureren …, har afdækket tilstedeværelsen af fugtstandsende foranstaltninger i form af asfaltpap i alle ejendommens mure."

I brev af 11/9 2014 til nævnet har klageren tilføjet:

"Det er vores opfattelse at dette forhold er yderligere underbyggende for konklusionen om en ekstraordinær opfugtning, som kan henledes til de beskrevne skader på facader og gavle."

Hertil har selskabet i brev af 22/9 2014 til nævnet bemærket:

"At vores kunde nu oplyser - uden at sende egentlig dokumentation herfor - at der er konstateret fugtstandsende foranstaltning i form af asfaltpap, ændrer ikke ved vores afgørelse. Vi har tidligere forholdt os til den omstændighed, at der kunne have været foretaget en eller anden form for en fugtstandsende foranstaltning i form af asfaltpap og henviser til vores tidligere argumentation i den forbindelse.

En sådan asfaltpap har i 2013 så mange leveår bag sig, at der er tale om almindelig udløb af levetid, da asfaltpappen naturligt nok har en 'udløbsdato'. Der er ingen materialer, som lever evigt. Materialer til byggerier nedbrydes gennem tiden - nogen hurtigere eller langsommere end andre, men de nedbrydes over tid.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke udløb af levetid for en sådan mulig asfaltpap, som er fra husets opførelse i år 1900. Den forventede levetid for en asfaltpap ændres ikke af, at vores kunde bliver ved med at henvise til, at der var et bygningsreglement i 1858 for større etageejendomme. Vores kunde har købt ejendommen i 2013, hvor den eventuelle fugtstandsende foranstaltning i form af asfaltpap har eksisteret 113 år. Vores kunde kan ikke med rette forvente, at levetiden burde være længere for dette materiale."

## 2. Skader på facader og gavle

Af ingeniørrapport af 2/10 2013, indhentet af klageren, fremgår:

**"Bygningskonstruktioner:**
Fundamenter og sokkeler er udført som grundmurede fundamenter af tegl, partielt med fremspring. Ydervægge vurderes udført som hulmur af teglsten, afsluttet indvendigt med pudslag og udvendigt med malerbehandlet overflade.
…
**Observationer under besigtigelse**
…

- Sokkelfremspring fremstår generelt med åbning mod murværk og der ses fugtindtrængning til facademurværk og sokkel.
- Terræn ved gavl mod syd ligger i niveau med facade murværk, hvorfor der ses fugtindtrængning i murværk, sokkel, samt bagvedliggende konstruktioner.

- I facademurværk kan der konstateres fugtophobning og ikke mindst i facademurværk mod vest, samt i murkroner og afdækninger.
- Facader og murkrone ses generelt med buler og revner i overfladebehandlingen (malerbehandling og puds) og ved tryk på buler ses fugt løbende herfra. Der kan konstateres fugtindtrængning i murværkskonstruktioner og det vurderes at malerbehandling ikke er åndbar, hvilket forårsager afskalninger i facader.

…

**Konklusion**

Der kan generelt konstateres fugtophobning i ydervægge omkring køkken/alrum og stue, samt i lofter (etagedæk) stødende op til gavl mod syd og facade mod vest.

Efter vores vurdering sker fugtophobninger i bygningskonstruktioner dels grundet for højt terræn omkring bygningen, dels grundet forkert fald (bagfald) på terræn omkring bygningen, svigt i overfladebehandlingen af facader grundet anvendelse af utilstrækkelig åndbart produkt, samt utilstrækkelig sikret bundopbygning af pudslag.

Herudover ses utilstrækkelig tætning i overgange mellem facade murværk og kvist flunke, samt manglende til utilstrækkelig fugtsikring af sokler og fundamenter.

Forholdet vedrørende terræn bestyrkes med bilag fra grundkort…, som tydeligt gennem indtegnede højdekurver angiver, at ejendommen ligger lavt i forhold til omkringliggende terræn.

…

Det kan ikke udelukkes, at fugtisoleringen i overgangen mellem ydervæg og sokkel og overgangen mellem indervæg og sokkel er mangelfuld i en bygning opført anno 1900, hvilket kan bidrage til fugtophobning i den nederste del af væggene.

…

Den overordnede vurdering af ejendommen er derfor, at ejendommen er væsentlig mere fugtig end intakte ejendomme med samme alder, hvorfor der skal ske væsentlige genopretnings- og retableringsarbejder af ejendommens bygningskonstruktioner og at ejendommen med stor sandsynlighed ikke kan anvendes som beboelse under arbejderne."

I en mail af 11/11 2013 til klageren har ingeniøren supplerende bemærket:

"Der er mange buler og afskalninger, og facade mod syd er tydeligt renoveret af flere omgange. Det er meget forkert at male med diffusionstæt maling når huset har opstigende grundfugt."

Af skønserklæring af 10/2 2014, indhentet til brug for en klagesag ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, fremgår:

"**Forhold 5: Terræn ved gavlmur mod syd er for højt og giver fugt i murværk**
**Forhold 6: Fugt i facade, murkrone og afdækning - primært mod vest**
**Forhold 7: Generelt buler og revner i facadepuds, og når der trykkes på bulerne, kommer der vand ud af dem**

…

**Den bygningssagkyndiges forklaring:**

Ad 5: Grund og mur er ud i et, hvilket er velkendt af datidens byggeri. Forholdet vedr. uens pudsning er beskrevet i tilstandsrapporten og omhandler ikke yderligere skader.

Ad 6: Forholdet vedr. fugtophobning er ikke en afvigelse fra sammenlignelige huse af samme alder og byggeskik. Forholdet har eksisteret i hele husets levetid.

Ad 7: Forholdet omkring afskalninger er beskrevet, og hvorvidt ejendommen er overfladebehandlet med en egnet eller ikke egnet maling er ikke indeholdt i tilstandsrapporten. Det vurderes dog, at malingen ikke har noget med afskalningen at gøre.

…

**Skønsmandens erklæringer:**

Ad 5: Terræn mod syd er flisebelagt i indkørsel til ejendommens baggård og garage. Mellem kørearealet og ind mod sydvendt gavl er der udlagt brosten/ kampesten som belægning. Terræn har ad åre hævet sig, således at det på nuværende tidspunkt ligger i niveau eller endda lidt over indvendige gulve. Ligeledes er terrænet så højt, at en eventuel forekommende sokkelkant er tildækket. Som følge af det høje terræn ind mod gavlmuren ses der skader i murværket i form af frostafskalninger og fugt i murværket bag den pudsede facade.

Som terræn er hævet, og som gavlmurens beskaffenhed er, er der stor risiko for, at der vil kunne opstå fugtskader i gavlbagmuren. Dette også henset fil, at der ikke forekommer en beskyttende sokkelpuds, som kan aflede eventuelt regnvand og sne, som løber ind mod/ i gavlmuren.

Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at forholdet omkring det høje terræn burde have været anført i tilstandsrapporten, henset til de synlige skader, som også kan ses i murværket tæt på terrænet.

Som terrænet er og forefindes i dag, vurderes det ikke muligt at sænke indkørslen i et omfang, som er tilstrækkeligt til at sikre gavlmuren. Derfor er en udbedring at etablere et dræn langs gavlmuren og en fugtsikring ind mod gavlmuren, afsluttende med en sokkelkant. Drænet skal tilsluttes en kloak eller tagnedløbsbrønd, som forefindes til højre for entredør mod vest.

Det er syns- og skønsmandens vurdering, at fugtsikring af gavlmur ved terræn mod syd som beskrevet ovenfor, vil udgøre en udgift på kr. 30.000 inkl. moms.

Da der grundlæggende ikke forefindes nogen form for sokkelpuds, fugtsikring og dræn langs gavlen, vurderes forbedringen at være 100 %.

…

Ad 6: Ejendommens facader er ud fra den tilstandsrapport, som BB har udfærdiget, med hulmur. For- og bagmur består af tegl/ kalksandsten. Udvendigt er sydgavlen pudset og overfladebehandlet med en plastmaling. På facade mod henholdsvis øst og vest samt nordvendt gavl er facadesten blot overfladebehandlet med plastmaling. Tilsvarende er murkroner og afdækninger pudset og malerbehandlet med plastmaling. Grundlæggende vurderes en del af murværket at være et kompakt massivt murværk, primært de langsgående facader. I de 2 facader mod øst og vest kunne der ikke i det udvendige facademurværk konstateres fugt i væsentligt omfang som giver anledning til bemærkninger. Ligeledes kunne der i nordvendt gavl heller ikke konstateres fugt, som ligger ud over det forventelige.

Derimod kunne der i den sydvendte gavl mod indkørsel, primært i den nederste del af gavlmuren, konstateres fugt. Dette har bevirket, at der forekommer en del løstsiddende og enkelte steder begyndende affaldet facadepuds. Tilsvarende kunne der i murkroner og afdækninger ses løs og revnet puds. Ved en nærmere besigtigelse af den pudsede gavl mod syd kunne der registreres, at der bag malingen/pudslaget forekom meget fugt.

Det vurderes, at den væsentligste årsag til de afskalninger, der forekommer i sydvendt gavl, skyldes manglende tilstrækkelig åndbarhed af de afsluttende overfladebehandlinger af puds og maling samt ikke tilstrækkelig fugtsikring ned mod terrænet.

Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at BB ved en simpel bankeprøve på sydgavlens pudsede murværk ville have kunnet konstatere, at pudslaget også var løstsiddende og med begyndende afskalninger og revnedannelser. Det er syns- og skønsmandens opfattelse, at den beskrivelse, som BB har anført i tilstandsrapporten, ikke retvisende beskriver sydvendt gavls tilstand.

De skader, der forekommer med løstsiddende puds, revnedannelser og afskalninger, burde have haft karakter K3 sammen med en note, som indeholder hvilke følgeskader, disse skader kan indebære.

Med den beskaffenhed sydvendt gavl er og forefindes i dag, bør hele gavlens puds og maling afrenses, hvilket kan gøres ved en sandblæsning ... Omkostningerne for opretning vurderes at kunne udføres for kr. 80.000 inkl. moms. …

'Ad 7: … Der kunne ikke på øst- og vestfacade samt nordvendt gavl konstateres buler og afskalninger af maling.

Konklusion: Hvorvidt ejendommens udvendige murværk er overfladebehandlet med en diffusionsåben maling eller ej, ligger uden for, hvad en tilstandsrapport skal indeholde, og der kunne ikke konstateres skader i øst- og vestfacade samt nordvendt gavl'."

I afgørelse fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige af 3/4 2014 hedder det bl.a.:

”Vedrørende forhold 5, bemærker nævnet, at der er tale om et forhold, som åbenlyst skulle være anført i tilstandsrapporten. Henset hertil og til, at det skønnes nødvendigt at udbedre forholdet, som anført af skønsmanden, for at undgå ikke uvæsentlige skader på ejendommen, finder nævnet, at den bygningssagkyndige er erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes skønsmæssigt til 15.000,- kr., idet der herved er taget hensyn til, at udbedringen af forholdet medfører en mærkbar forøgelse af ejendommens værdi.

Vedrørende forhold 6, finder nævnet, at den bygningssagkyndige ikke har registreret forholdet korrekt i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig. Da den bygningssagkyndige delvis har beskrevet forholdet i tilstandsrapporten, fastsættes erstatningen efter fradrag for forbedringer skønsmæssigt til 30.000,- kr.

Vedrørende forhold 7, skal nævnet bemærke, at den bygningssagkyndige i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten ikke skal foretage en selvstændig undersøgelse af hvilke typer af maling, der er anvendt til behandling af facaderne. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig.”

I brev af 17/2 2014 fra klageren til selskabet hedder det bl.a.:

”Vi er … blevet oplyst af beboerne i nabohuset, at ejendommen, da naboerne flyttede ind, fremstod i mursten. Dette underbygges yderligere af billeddokumentation fra … Bys Museers billedsamling, hvoraf det også fremgår, at huset gennemgik en istandsættelse og ombygning. Huset er efterfølgende blevet malet laksefarvet omkring 1998, jf. et billede taget af beboerne i nabohuset. ... Derudover oplyses det af beboerne i nabohuset, at de tidligere ejere selv malede huset mørkeblåt, husets nuværende farve, omkring 2007... Ejendommen har således kun haft malede facader og gavle igennem de sidste 15 år, og den nuværende farve i 6 år ved tidspunktet for indgivelse af skadesanmeldelse. …

Vi er endvidere blevet gjort opmærksom på af beboerne i nabohuset, at den tidligere ejer gentagne gange har foretaget pletmaling af huset, efter det blev malet i den nuværende mørkeblå farve.
…
På baggrund af syns- og skønsmandens konklusioner kan det udledes, at den afsluttende overfladebehandling af puds og maling ikke er tilstrækkelig åndbar, hvorved den må betragtes som uegnet til det formål, hvor til den er anvendt.
…
For så vidt angår skader på ejendommens facader og gavle finder vi, at skaderne herpå går ud over, hvad vi måtte forvente med karakteren K1 og det i tilstandsrapporten anførte, hvilket underbygges af konklusionerne i skønserklæringen, idet vi med rette har kunnet forvente, at det i tilstandsrapporten anførte kunne udbedres uden en total afrensning og udskiftning af fuger, mv. Vi henviser i den forbindelse til den principielle ankenævnskendelse 58.373, som vedrører afskalninger af facademaling… Endvidere henviser vi til den principielle ankenævnskendelse 70.992, som vedrører en uhensigtsmæssig afsluttende overfladebehandling af en ejendom opført i år 1777, altså 123 før vores ejendom.
…
Qua konklusionerne i skønserklæringen, finder vi det sandsynliggjort, at der foreligger nærliggende risiko for skade på husets facader og husets nordvendte gavl, såfremt der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger, idet disse har den samme afsluttende overfladebehandling, som husets sydvendte gavl."

Selskabet har i brev af 19/3 2014 til klageren bl.a. bemærket:

"Skønsmanden kunne konstatere, at der ikke i de to facader mod øst og vest samt nordvendt gavl kunne konstateres fugt ud over det forventelige, så det giver anledning til bemærkninger.

Derimod kunne skønsmanden i den sydvendte gavl mod indkørsel - primært i den nederste del af gavlmuren - konstatere fugt. Forholdet har medført løstsiddende og begyndende afskallende facadepuds.

Forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, men skønsmanden vurderer, at det burde være mere retvisende beskrevet. Det er dog et faktum, at den bygningssagkyndige rent faktisk har beskrevet forhold ved sydgavlen og det udvendige murværk.
…
Derfor er der forbehold på policen for blandt andet den omstændighed, at gavlen er uens pudset og at der er smårevner og afskalninger på de udvendige facader, som der - trods alt - er beskrevet i tilstandsrapporten, samt for årsag til og følger af den uens pudsning af sydgavl samt smårevner og afskalninger på alt det udvendige murværk:

> *Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, Bygning A punkt 1.2. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå.*

Det betyder, at fugt der kan tilføres gennem de nævnte smårevner og afskalninger og ophobe sig i konstruktionen af den årsag, hvilket kan være årsag til skade/yderligere skade. På

grund af policens forbehold, er forholdet ikke er dækket af Ejerskifteforsikringen på det foreliggende grundlag.

Det er ikke gennem skønsmandens erklæring konstateret, at det løstsiddende puds ikke er en følge af, at der i forvejen var de i tilstandsrapporten nævnte afskalningerne og smårevner, hvor fugt og frost kan trænge ind beskadige yderligere allerede af den grund.

Derfor er der en klar sammenhæng mellem tilstandsrapportens oplysninger og det forbehold, der er i policen og det partielt konstaterede løstsiddende puds på sydgavl.

At den bygningssagkyndige burde have beskrevet forholdet på en anden måde, ændrer ikke ved den omstændighed, at vi ved jeres køb af Ejerskifteforsikringen var bekymrede for risikoen og ikke har ønsket at tage risikoen netop i forbindelse med revner og afskalninger i udvendigt murværk, årsagen til og følger af dette. Vi har også i vores forbehold oplyst årsagen til, at vi tager forbehold.

At forholdet ikke i tilstandsrapporten er beskrevet helt retvisende, ændrer derfor ikke ved dækningsspørgsmålet.
…
At skønsmanden anslår udbedringen til 80.000 kr. inkl. moms skyldes, at han samler [syn- og skønsrapportens] punkt 6 og 7 i dén forbindelse.
…
Skønsmanden oplyser i skønserklæringen, at han ikke kan konstatere nogen skade på øst- og vestfacaden, men alene på sydfacaden.

Vi gør opmærksom på, at hvis I kan dokumentere, at der er anvendt en forkert malingstype til behandling af facaderne, og at det i sig selv er årsagen til, at sydgavlen er uens i gavlens pudsning og at det udvendige murværk er stedvis lettere uens, med smårevner og afskalninger, er policens forbehold fortsat gældende.

Den bygningssagkyndige har ikke pligt til at undersøge malingstypen, men skal alene forholde sig til en skaderegistrering, hvilket han har gjort. Om skaderegistreringen er retvisende eller ikke, har den dannet baggrund for, at der er nogle skader på ejendommen, som vi ikke dækker, ligesom årsagen til og følger af de nævnte skader ikke er dækket."

Klageren har ved brev af 2/4 2014 til nævnet anført, at det er hans opfattelse, at:

"… forbeholdet på policen - i en situation som den foreliggende - hvor det har vist sig, at oplysningerne i tilstandsrapporten står i et væsentligt misforhold til de reelle skader, ikke finder anvendelse. Vi henviser i den forbindelse til den principielle ankenævnskendelse 80.035."

Hertil har selskabet i brev af 5/5 2014 til nævnet bemærket:

"Vi mener ikke forbeholdet er ugyldigt, fordi forbeholdet er konkret begrundet i tilstandsrapportens oplysninger. Tilstandsrapporten omtaler det udvendige murværk er lettere uens og med smårevner og afskalninger. Oplysningen i tilstandsrapporten om 'uens' gælder det udvendige murværk og sydgavlen. Oplysningen i tilstandsrapporten om 'smårevner og afskalninger' gælder alt udvendigt murværk og er eksemplificeret via hjørnet ved entredør.

Vi henviser til kendelse 78.699. Vi kan ikke se, at den aktuelle klagesags punkt om forbehold for ydervægge er anderledes end kendelse 78.699 i sin problemstilling. Vores kunde har

henvist til jeres kendelse 80.035. Vi mener ikke, at kendelsen på nogen måde er illustrativ for den aktuelle sag, da sagen er helt anderledes."

I brev af 11/9 2014 til nævnet påpeger klageren:

"Tvisten vedr. ydervægge vedrører alle husets facader og gavle. Det fremgår af bilag …, at vi på baggrund af skønsmandens konklusioner vedr. husets sydvendte gavl finder det sandsynliggjort, at der foreligger nærliggende risiko for skade på husets facader og husets nordvendte gavl, såfremt der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger, idet disse har modtaget den samme afsluttende overfladebehandling som husets sydvendte gavl."

## 3. Skader på trægulv og gulvkonstruktion

Af ingeniørrapport af 21/1 2014, indhentet af klageren, fremgår:

"Gulvkonstruktion i underetagen er udført af beton undergulv, med klinker i køkken/alrum og dd. med 14 mm krydsfiner gulv med plankefiner i stue. Under trægulve ligger en trinlydsdæmpende foam og en plastfolie som fugtspærre tæt mod beton undergulv.

Gulvet har oprindeligt været med tæppe i stue, hvilket forklarer at betongulv i stue ligger i niveau med klinkegulv i køkken/alrum. Dette kan også ses på enkelte tæpperester som findes under gulv.

Gulvet i køkken og stue vurderes at være lavet samtidigt. Ud fra gulvklinkens design vurderes dette at være foregået med sammenlægning af 2 lejligheder i 1978.

**Formål**
Der er i forbindelse med første tekniske gennemgang konstateret en betydelig opfugtning af betongulvpladen under trægulvet. Derfor er gulvet nu fjernet i et areal på 2 x 4 m omkring dør imellem stue og køkken/alrum, således at der kan foretages en måling af den opstigende fugt. Gulvet er fjernet på en måde så det kan konstateres hvorledes fugtniveauet er, i randzone mod ydervæg, randzone mod indvendig hovedskillevæg og i inderzonen af gulvet.

**Undersøgelse**
Følgende værdier er målt i beton undergulv i stue: Randzone ved gavl mod nord 107-112 gann. Randzone ved hovedskillevæg er målt til 104-132 gann. Midterzone i gulvet, målt min. 1,0 m fra fundamenter er 108-138 gann. Betonen vurderes til at ligge i densitet på 1200-1800 kg/m3. Målinger i 80-110 gann angiver et fugtigt materiale og målinger 110-130 gann er meget fugtigt.
Årsagen til at der måles i såvel randzoner som midterzone er at bevise at fugten ikke stammer fra opstigende fugt i fundamenterne, men at det skyldes et dårligt eller manglende kapillarlag i gulvet.

**Konklusion**
På baggrund af de målte gann værdier kan det konstateres at der betydelig opstigende grundfugt i beton undergulv (over de 3,5% fugtindhold som beskrives som max. for lægning af trægulv).

Samtidig må det konstateres at gulvkonstruktionen og omfangsdræn ikke opfylder kravene i det på den tid gældende bygningsreglement af 1972. Såfremt at gulvet indeholder kapillar-

brydende lag og der er udført omfangsdræn (hvilket der ikke er), så må det konstateres at det ikke virker.

…

**Observationer ved undersøgelsen**

I forbindelse med fjernelse af gulv blev der visuelt konstateret skimmelsvamp på undersiden af trægulv, samt at der under plastfolien lugter fælt af mug eller streptomyces bakterier."

Af skønserklæring af 10/2 2014, indhentet til brug for en klagesag ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, fremgår:

**"Forhold 14: Fugt i betongulv under trægulv i stue.**

…

**Den bygningssagkyndiges forklaring:**

Ad 14. I forbindelse med andet eftersyn (efter udarbejdet tilstandsrapport) er der foretaget fugtmålinger på gulv i både klinkegulv i køkken og trægulv i stue og ikke målt fugt, som indikerer fugt i gulvkonstruktionen.

…

**Skønsmandens erklæringer:**

Ad 14. Det kan i stue konstateres, at der forekommer støbt betondæk, hvorpå der er udlagt et massivt trægulv. Mellem trægulvet og underliggende betondæk forekommer en plastfoliemembran. Der er foretaget fugtmålinger på oversiden af trægulvet, som ikke indikerer fugtighed i trægulvet.
Konklusion: Det vil kun være muligt for [den bygningssagkyndige] at konstatere den fugt under trægulvet, ved at demontere trægulvet ved overgang ind til køkkengulvet."

I afgørelse fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige af 3/4 2014 hedder det bl.a.:

"Vedrørende forhold 14 bemærker nævnet, at det pågældende forhold kun kan konstateres ved et destruktivt indgreb, der ikke er en del af huseftersynsordningen. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig."

Selskabet har i brev af 19/3 2014 til klageren bl.a. bemærket:

"Skønsmanden kan konstatere, at der er støbt betondæk og lagt trægulv oven på dette. Der er plastfoliemembran mellem trægulv og betongulv. Der er foretaget fugtmålinger på oversiden af trægulvet, som **ikke** indikerer fugtighed i trægulvet.

…

Vi har forespurgt i byggesagsarkivet hos … Kommune, hvorvidt der er søgt og og givet byggetilladelse til at udføre ny gulvkonstruktion fx fra omkring 1978 og fremefter. Kommunen har hertil oplyst, at det ikke er tilfældet. Ud fra de sagsakter, der forefindes på kommunen, er gulvkonstruktionen den samme, som der hele tiden har været på ejendommen.

Det er muligt, at der er lagt ny gulvoverflade på et tidspunkt - måske i 1978, og at der i den forbindelse er udført tilhørende arbejder. Det er en almindelig vedligeholdelse af overfladegulvet, som ikke kræver byggetilladelse.

Der foreligger ingen dokumentation for, at gulvkonstruktionen er udskiftet og efterfølgende udført forkert i den forbindelse. Vi må derfor lægge til grund, at den gulvkonstruktion, som forefindes på ejendommen nævnte sted, er uændret i forhold til opførelsestidspunktet i år 1900.
…
Vi kan ikke på et foreliggende grundlag konstatere en skade ved gulvkonstruktionen, som opfylder Ejerskifteforsikringens skadebegreb. Vi henviser til forsikringsbetingelsernes punkt 4.

Hvis der senere hen konstateres fugt i gulvkonstruktionen under trægulvet, vil der være tale om almindelig forekommende og indtrængende grundfugt, som må henføres til datidens byggeskik, hvor det var almindeligt at bygge uden fugtstandsende foranstaltninger.

I kan ikke med rette forvente en gulvkonstruktion under trægulvet, som er fri for fugt henset til, at det er en ældre 113 år gammel ejendom, der er opført efter andre byggemåder end de byggemåder, der er benyttet i nyere tids byggeri.
Vi understreger, at skønsmanden ikke har kunnet konstatere fugt i trægulvet/overgulvet. Forholdet er ikke dækket af Ejerskifteforsikringen allerede af den grund, at skønsmanden ikke har kunnet konstatere en skade med indtrængende fugt i trægulvet.

Om gulvkonstruktionen i princippet måtte vise sig at være ulovligt udført, er i øvrigt ikke relevant for vores vurdering om dækning fra forsikringen, da I har valgt en Ejerskifteforsikring uden udvidet dækning og dermed har I ikke dækning for ulovlige bygningsindretninger.

Vi skal alene forholde os til det faktum, at skønsmanden ikke kunne konstatere en skade på gulvet ved skønsforretningen.

Forholdet er ikke dækket af Ejerskifteforsikringen."

I brev af 2/4 2014 fra klageren til nævnet hedder det:

"Det fremgår af skønserklæringen …:

> *'Ejendommens beboelse (litra a) er en byejendom, som er opført i 1900. Ejendommen er oprindelig opført med en krybekælder/ventileret hulrum under træbjælkelaget ned mod terrænet. Dette har indbefattet, at der også har forekommet ventilationsriste i den udvendige sokkel for ventilation af hulrummet mellem træbjælkelaget og underliggende terræn. På et tidspunkt er ejendommen blevet istandsat, og en af disse istandsættelser har bl.a. været at etablere terrændæk med støbte betongulve i stueetagen.'*

Det fremgår af ejendommens BBR-meddelelse, at to lejligheder i ejendommen er lagt sammen i 1978. I den forbindelse har vi været rekvireret tegninger over ejendommen fra byggesagen vedr. lejlighedssammenlægningen. Tegningerne viser en væsentligt anderledes planløsning i ejendommen i 1978 i relation til planløsningen for ejendommen på overtagelsestidspunktet, jf. bilag …

Som det fremgår af grafikken, er der mellem 1978 og 2013 sket væsentlig ændringer i ejendommen i form af nedbrydning af vægge, etablering af nyt køkken, mv. Derudover gør vi opmærksom på, at der er etableret gulvvarme under klinkegulv i husets køkken/alrum, hvilket fremgår af ejendommens salgsopstilling.
…

Vi finder ikke konklusionen fra Frida Forsikring Agentur [om at gulvkonstruktionen er den oprindelige fra 1900] valid, på baggrund af:

a) Syns- og skønsmandens beskrivelse af konstruktionen.
b) Konklusionerne i rapport udarbejdet af … Rådgivende Ingeniører.
c) De gennemførte ændringer i husets planløsning siden 1978.
d) Det faktum at, der er etableret gulvvarme med kobberrør under klinkegulvet i husets køkken/alrum.
e) De udvendige ventilationsriste, som vidner om en tidligere konstruktion."

Selskabet har i brev af 5/5 2014 til klageren bemærket:

"Skønsmanden har … ikke besigtiget betongulvet under træbelægningen i henhold til skønserklæringen. Bemærkningen om etablering af terrændæk i begyndelsen af skønserklæringen må vi derfor gå ud fra er en resumé af de oplysninger, som skønsmanden har fået fra en af parterne og ikke noget skønsmanden ved selvsyn i forbindelse med skønserklæringens udarbejdelse har konstateret er udført i nyere tid."

Klageren har i brev af 19/5 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Nærmere undersøgelser af husets gulvkonstruktioner i henholdsvis køkken og stue, har konstateret følgende forhold.

- Mure ved entre i stue og teknikrum i køkken, som ikke fremgår af plantegning fra 1978, er muret under betongulvets overflade, hvilket indikerer, at betongulvet er støbt efter opførelsen af murene et tidspunkt efter 1978, jf. billede ...
- Terrændækket i køkkenet er udført som et 100 mm tolagsbetongulv bestående af et underlag af relativ grov beton suppleret med et toplag af en anden beton. Under betongulvet er der 100 mm isolering (mineraluld) ovenpå et 150 mm bærelag af sand/grus. Der er ilagt gulvvarme ved brug af kobberrør mellem betongulvet (under) og isoleringen (over).
- Terrændækket i stuen fremstår ikke som en homogen konstruktion, idet den består af flere forskellige støbninger. Terrændækket er primært uden isolering og er udført som et 100 mm tolagsbetongulv oven på et 250 mm bærelag bestående af sand/grus, jf. billede … og …. I entreen er der under betongulvet 100 mm isolering (mineraluld) og et 150 mm bærelag bestående af sand/grus. Der er i entreen ilagt gulvvarme ved brug af kobberrør mellem betongulvet (under) og isoleringen (over).

På baggrund af resultatet af undersøgelserne af husets gulvkonstruktioner [og den tidligere fremsendte argumentation], finder vi det forsat sandsynliggjort, at husets gulvkonstruktion i stuen ikke er udført korrekt efter de på tidspunktet for gulvkonstruktionens opførelse byggetekniske forskrifter og god byggeskik, idet trægulvet er lagt på et beton undergulv med et fugtindhold, som ligger langt ud over maksimalværdien i tekniske forskrifter."

I brev af 27/5 2014 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Det er muligt, at der er lagt ny gulvoverflade på et tidspunkt - måske i 1978 og at der i den forbindelse er udført tilhørende arbejder. Det er en almindelig vedligeholdelse af overfladegulvet, som ikke kræver byggetilladelse.

Er der udført et stykke murværk, som vores kunde illustrerer kan være tilfældet i 1978.

…

Der er ikke tale om et stykke ombygningsarbejde, der kræver byggetilladelse, da der blot er tale om en mur, som for os ser ud til blot at have den funktion, at den skal adskille entreen fra stuen visuelt.

Der foreligger fortsat ingen dokumentation for, at hele gulvkonstruktionen er udskiftet og efterfølgende udført forkert i den forbindelse.

Vores kunde oplyser om, at der forefindes mineraluldsisolering under betongulvet, men vedhæfter ingen dokumentation for påstanden. Umiddelbart er det heller ikke relevant al den stund, at skønsmanden ikke har kunnet konstatere, at der er sket en opfugtning af trægulvsbelægningen, som en direkte følge af gulvkonstruktionen. Herudover har forsikringen ikke en udvidet dækning for ulovlige bygningsindretninger.

Vi må derfor lægge til grund, at selve den gulvkonstruktion, som forefindes på ejendommen nævnte sted, er uændret i forhold til opførelsestidspunktet i år 1900, medmindre I dokumenterer, at andet er tilfældet. Den omstændighed, at der på et senere tidspunkt er udlagt et betonunderlag for et overgulv, ændrer ikke ved vores vurdering. Den plastfoliemembran, der er udlagt oven på betonunderlaget, må være udlagt i forbindelse med etablering af trægulvet."

4. Skader på tag

Ejendommens tagkonstruktion er et sadeltag, der udvendigt er belagt med eternitskiferplader. Mod henholdsvis have i øst og vej i vest er der monteret en større kvist.

Klageren har ved brev af 8/10 2013 fra sin advokat til selskabet anmeldt følgende forhold ved taget:

- Revner i tagbelægningen samt manglende tagbelægning.
- Tagfod fremstår åben i overgang ved front af kvist mod [øst], hvorved der sker fugtindtrængning i murværkskonstruktionen.
- Flere skifertagplader ved skotrende og i front af kvist mod vest enten mangler eller er løse, hvorved der sker fugtindtrængning til tagkonstruktionen og ned igennem etagen.

I brev af 15/1 2014 fra klageren til selskabet hedder det bl.a.:

**"Skade vedr. revner i tagbelægningen samt manglende tagbelægning:**
Vi har indhentet tilbud fra … på udbedring af den anmeldt skade vedr. revner i tagbelægningen samt manglende tagbelægning. Tilbuddet har en samlet pris på 9.500 inkl. moms, jf. bilag…

I relation til tagets alder, har vi på baggrund af materiale i … Bys Museers billedarkiv, erfaret at der i 1978 er foretaget en istandsættelse af ejendommen herunder udskiftning af ejendommens tag. Istandsættelsen og ombygningen er dokumenteret fotografisk, jf. bilag ... Billedet er dateret med årstallet 1978 og vi finder det på baggrund af billedet sandsynliggjort, at tagets alder er under 40 år. Derudover bør det bemærkes at taget, jf. oplysninger til ejerskifteforsikringen i tilstandsrapporten, har en taghældning på mere end 35 grader. Endvidere må

det på baggrund af restlevetiden for taget, som i henhold til tilstandsrapporten er sat til at være 10 år eller længere (det maksimalt mulige), konkluderes at taget er eternitskifer med asbest, som, jf. retningslinjer fra Sekretariatet for Huseftersyn, har en middellevetid på 80 år, hvorved afskrivningstabel D, i henhold til forsikringsbetingelserne, finder anvendelse.

**Skade vedr. åben tagfod i overgang ved front af kvist mod [øst]:**
Udbedring af skaden vedr. åben tagfod i overgang ved front af kvist mod øst er en forudsætning for udbedring af den anmeldte skade vedr. revner i tagbelægningen samt manglende tagbelægning beskrevet … ovenfor, jf. bilag …, hvorfor skaden betragtes som en del af den anmeldt skade vedr. revner i tagbelægningen samt manglende tagbelægning.
…
**Skade vedr. lodret åbenstående fuge mellem flunke (side af kvist) og murværk til kvist (mod vest):**
Vi har indhentet tilbud fra …mureren på udbedring af den anmeldt skade vedr. lodret åbenstående fuge mellem flunke (side af kvist) og murværk til kvist (mod vest). Tilbuddet har en samlet pris på kr. 3.700 inkl. moms, jf. bilag."

Af ingeniørrapport af 2/10 2013, indhentet af klageren, fremgår bl.a.:

**"Observationer under besigtigelse**
…
Der kan konstateres revne i flere skifer tagplader (mod vest).
Ved overgangen mellem tag til kvist og den primære tagflade (mod vest) kan der konstateres manglende tagbeklædning, hvorfor der sker fugtindtrængning til tagkonstruktionen og ned gennem etager.
Herudover ses tagbeklædning ved front af kvist mod øst med løse skiferplader og bølgeplader på kvist ses med rester af tagbeklædning af anden tagtype.
Note: Under besigtigelse kunne naboen til ejendommen berette om, at efterladt tagmateriale på/i tag til kvist som beskrevet ovenfor, stammer fra flyvende tagmateriale under stormen i december 1999.

Af skønserklæring af 10/2 2014, indhentet til brug for en klagesag ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, fremgår:

**"Forhold 8:** Fugtindtrængning ved overgang flunke/kvist pga. defekt mørtelinddækning.
**Forhold 9:** Der kan konstateres flere revnede og løse skifertagplader mod vest.
**Forhold 10:** Inddækning under kvist mod vest er 'åben' ned mod skifertagpladerne.
**Forhold 11:** Flere skifertagplader ved skotrende og under kvist mod vest er manglende eller løse.
…
**Den bygningssagkyndiges forklaring:**

Ad 8: Den lodrette åbentstående fuge mellem flunke på kvist og kvistfronter er en normal løsning, da evt. fugt skal fanges af en bagvedliggende tæt konstruktion. Situationen er ikke et skadesudtryk og er ikke udtryk for nogen utæthed.

Ad 9: Når taget er over 100 år gammelt, kan det ske, at en skiferplade løsner sig og skrider, og der er en til alle tider forventelig vedligeholdelse af gamle skifertage. Taget er efterset meget omhyggeligt, og enhver skreden skifter er noteret. Det har ikke været muligt at besigtige taget på kvisten p.g.a. af den store højde, men i tilstandsrapporten er denne tagdel kasseret på grund af for ringe fald.

Ad 10: At der er åbent mellem kvistinddækning under kvist og skifertaget kan ikke ses, og det afvises derfor, at dette forhold er en konstaterbar mangel.

Ad 11: Forholdet er besvaret under punkt 9.

…

**Skønsmandens erklæring:**

Ad 8: Kvist mod vest er udført således, at front af kvist er opmuret i en mursten, som er overfladebehandlet med plastmaling. Kvistflunker er udført i skiferbeklædning. Dog er front af kvist ført rundt hjørne på kvist og ind mod flunken i ca. murens tykkelse.
Ved sammenbygning af tag til side af front af kvist ses en zinkinddækning.
Ved overgang flunkbeklædning af skifer og murværk forekommer der ca. 1 cm bred sammenbygningsrevne.
Det er syns- og skønsmandens vurdering, at ejendommens flunke og muret front er fra bygningens opførelsestidspunkt, og der er ikke sket væsentlige ændringer i denne konstruktion siden opførelsen.
Der er umiddelbart ingen tegn på, at der er sket fugtindtrængning til tagkonstruktionen. Der har dog ikke været adgang til skunkrum for besigtigelse af spær, som støder ind til flunken/ kvisten. Ved fugtmålinger på loft i stue kunne der ikke konstateres forhøjet fugtindhold på loftet.
Det vurderes ikke, at BB har begået fejl ved ikke at anføre dette forhold omkring revne mellem flunke og muret front af kvist, henset til at huset er udført således og har stået så mange år, uden der ses synlige tegn på fugtindtrængning.
Det vurderes ikke, at forholdet skal oprettes eller udbedres.

Ad 9: Beboelsens (litra A) tagkonstruktion er et sadeltag af hanebånd, udvendig belagt med eternitskiferplader. Mod henholdsvis have og vej er der monteret en større kvist. Kvist mod vest er en almindelig frontkvist med muret front. Kvist mod have er en større taskekvist, opført i lette materialer/ træ.
Mod vest kunne der konstateres en enkelt manglende skiferplade under tagvindue samt et par revnede skiferplader. Der kunne dog ikke konstateres fugtindtrængning i form af fugtskjolder på skrå- og skunkvægge på 1. sal eller loft i stueetagen. Det har ikke været muligt at besigtige taget på undersiden i skunkrummet.
Mod øst (have) kunne der konstateres adskillige løse, manglende og defekte eternitskiferplader under taskekvisten.

Det kan ikke udelukkes, af der, som taget forefindes under kvist mod øst (baggård), vil kunne forekomme utætheder i form af indtrængning af slagregn. Ligeledes vil der kunne ske indtrængning af fugt, hvor der mangler skiferplader under tagvindue mod vest.
Som taget er og forefindes skulle BB have haft anført forhold omkring manglende, løse og defekte eternitskiferplader og skulle havde anført disse forhold med K3, da der reelt er risiko for indtrængning af fugt til bagvedliggende konstruktioner.
Eternitskifertaget skal eftergås af blikkenslager, og hvor der konstateres skader, bør taget oprettes.
En opretning af skaderne vurderes at ville kunne udføres for kr. 18.000 inkl. moms.
Udbedringerne vurderes ikke at udgøre forbedring af taget.

Ad 10: Som tidligere beskrevet under besvarelse af klagepunkt 8 er front af kvist mod vest en muret frontkvist. Hvor sider af frontkvist sammenbygges med eternitskifertaget, er dette udført med en zinkkappe, som dog delvist er malet og tilpudset.

Sammenbygningen mellem eternitskifertaget og den murede del af frontkvist mod vest vurderes at være udført korrekt; og der ses umiddelbart ingen skader på denne bygningsdel.
Der er ikke begået fejl og forsømmelser.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Ingen.

Ad 11: Taget er som på den øvrige del af ejendommens tagflader belagt med eternitskifer på frontkvist mod vest. Derkonstateres et par løstsiddende eternitskiferplader på taget til kvisten.

BB har i tilstandsrapporten anført: 'Tagfladen mod nord er med skreden skifer. Note: Tagets tæthed forudsætter skifer uden mangler'. Forholdet er anført med karakter K2.
BB beskriver skaden korrekt, at der på nordsiden af kvisttaget mod vest forekommer skreden/ løstsiddende skifer. BB har givet skaden en karakter K2.
BB har i noten indikeret, at der er risiko for, at som følge af de løstsiddende/ skredne eternitskiferplader, kan der forekomme utætheder. Derfor skulle BB have anført forholdet med K3.

Det vurderes, at tilpasning og fastgørelse af de skredne/ løstsiddende eternitskiferpladser vil kunne udbedres for kr. 2.000 inkl. moms.
Det vurderes ikke, at der vil ske en forbedring af taget, henset til, at eternitskiferpladerne blot fastgøres og lægges korrekt på plads."

Selskabet har i brev af 19/4 2014 til klageren bl.a. anført:

**"Fugtindtrængning ved overgang flunke/kvist**
Skønsmanden kunne ikke konstatere nogen skade i form af indtrængende fugt. Skønsmanden oplyser, at der ikke har været adgang for den beskikkede bygningssagkyndige til skunkrum.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at:
'2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? JA (afkrydsning) *Der er ingen adgang til skunk.'*

Af den årsag har vi indsat et forbehold på policen:
*'Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade på bygninger/bygningsdele, der ikke er besigtigede/beskrevet i tilstandsrapporten, da der i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på den manglende besigtigelse/beskrivelse.'*

Der er ingen skade. Dette er vores primære grund til, at vi ikke erstatter forholdet. Der er ikke noget at erstatte. Hvis der var en skade, ville skaden kunne henføres til policens forbehold.
…
I den konkrete skadesag oplyser skønsmanden, at det er besigtigelse af spær det drejer sig om. Derfor er det vores opfattelse, at spær havde været til at besigtige, hvis der havde været adgang. Vores sekundære grund til ikke at erstatte er derfor, at policens forbehold er gyldigt i den her sammenhæng.

**Løse og revnede skifertagplader**
Skønsmanden kan konstatere, at der mod vest mangler en enkelt skifertagplade under tagvindue, og at der er et par revnede skifertagplader. Der kunne ikke konstateres indtrængning af fugt. Mod øst kunne skønsmanden konstatere adskillige løse, manglende og defekte eternitskiferplader under taskekvisten.

Forholdet er dækket af Ejerskifteforsikringen med fradrag af afskrivning og selvrisiko i henhold til de forsikringsbetingelser, som gælder for forsikringen.

Vi venter på et specificeret tilbud for præcis dette forhold.

Kravet vil blive videreført mod den bygningssagkyndige. Erstatter den bygningssagkyndige den øvrige del af skaden uden at I underretter os, gør vi opmærksom på, at I ikke er berettiget til erstatning fra både den bygningssagkyndige og Ejerskifteforsikringen.

**Inddækning under kvist mod vest er 'åben' mod skifertagpladerne**
Skønsmanden kan - i forlængelse af forhold 8 - konstatere, at sammenbygningen mellem eternitskifertaget og den murede del af frontkvist er udført korrekt og ikke har nogen skade. Af den grund dækker Ejerskifteforsikringen ikke, fordi der er ingen skade at erstatte.

**Skiferplader ved skotrende/under kvist mod vest mangler eller er løse**
Allerede fordi forholdet i henhold til skønsmandens vurdering er under Ejerskifteforsikringens minimumsgrænse på 5.000 kroner, foretager vi os ikke yderligere i denne skadesag."

I afgørelse fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige af 3/4 2014 hedder det bl.a.:

"Vedrørende forholdene 8 og 10 skal nævnet bemærke, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten kun skal registrere skader eller mulig risiko for skader i tilstandsrapporten. Nævnet finder, at klager ikke har tilstrækkeligt sandsynliggjort, at der er tale om forhold, som skal registreres i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig.

Vedrørende forhold 9 og 11 finder nævnet, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdene, men har givet forholdene den forkerte karakter i tilstandsrapporten. Nævnet finder derfor, at den bygningssagkyndige er erstatningsansvarlig. Under hensyntagen til at den bygningssagkyndige delvis har beskrevet forholdene, finder nævnet, at erstatningen for disse to forhold skal fastsættes skønsmæssigt til i alt 10.000,- kr."

Klageren har i brev af 11/9 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det er vores opfattelse, at der forsat eksisterer en tvist vedr. skader på husets tag. Det fremgår af bilag …, at de beskrevne skader og tilbuddet på udbedring, jf. bilag …, vedrører udskiftningen af henholdsvis 3-5 eternitskifer sten i på tagsiden mod …vej (ikke gavlkvisten mod …vej, som er beskrevet i tilstandsrapporten) og en hel række eternitskifersten på tagsiden mod haven (ikke kvisten til havesiden, som er beskrevet i tilstandsrapporten). I forlængelse heraf er det er vores opfattelse at de forbehold, som Frida Forsikring Agentur henviser til i bilag …, ikke finder anvendelse i relation til den anmeldte skade på husets hovedtag.

Forbeholdet fra Frida Forsikring Agentur vedr. punkt 1.1 i tilstandsrapporten vedrører husets vestvendte kvist (mod …vej) mens forbeholdet vedr. 1.2 i tilstandsrapporten vedrører husets østvendte kvist (mod haven). Det er således vores opfattelse, at de af Frida Forsikring Agentur angivne forbehold ikke finder anvendelse i relation til skader på husets hovedtag, idet dette vil gøre forbeholdet generelt, og således gå ud over hvad angivelserne i tilstandsrapporten kan begrunde, jf. bilag ..."

5. Udgifter til genhusning

Klageren har i brev af 17/2 2014 til selskabet bl.a. anført:

> ”Vi gør endnu engang opmærksom på, at vi ikke har været bosat i ejendommen siden d. 8. oktober 2013, idet vi på baggrund anbefalinger i pjecen: ’Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvamp - Anbefalinger for sundhedsfaglig rådgivning’ udgivet af Sundhedsstyrelsen d. 4. november 2009, ikke finder det sundhedsmæssigt forsvarlig, i forhold til vores eget helbred og især vores søn på cirka 24 måneder, at bo i huset, idet omfanget af fugt- og skimmelproblemer dækker hele huset stueplan, hvorfor det ikke er muligt for os at minimere vores brug af de rum, hvor problemerne forefindes.
>
> I relation til ovenstående gør vi opmærksom på at vores søn modtager lægeordineret medicin mod astmatisk bronkitis. Det fremgår af pjecen…
>
> > *"Der er evidens (tilstrækkelig evidens for en årsagssammenhæng) for, at børn, der vokser op i fugtige boliger, har en højere forekomst af bronkitis med astmatiske symptomer (astmatisk bronkitis), men hvorvidt skimmelsvampevækst bidrager hertil er usikkert. I nogle tilfælde fører gentagne tilfælde af bronkitis med astmatiske symptomer til astma."*

Selskabet har hertil i brev af 19/3 2014 til klageren bemærket:

> ”For at opnå erstatning for genhusning skal jeres hus være ubeboeligt på grund af en dækningsberettiget skade. Det er ikke tilfældet efter vores opfattelse. Vi henviser til forsikringsbetingelsernes punkt 8.”

6. Udgifter til bygningssagkyndig bistand

Klageren har i brev af 17/2 2014 til selskabet bl.a. anført:

> ”Frida Forsikring Agentur har på intet tidspunkt i sagens forløb anvist retningslinjer for tilvejebringelse af dokumentation samt krav til dokumentation for de anmeldte skader. Vi har som forbrugere være nødsaget til at antage byggesagkyndig bistand for at få beskrevet de anmeldte skader.
>
> Denne sagsbehandlingspraksis er yderligere underbygget af, at det først er i forbindelse med indgivelse af klage dateret d. 3. december 2013, en nødvendighed for at imødekomme kravene om behandling ved Ankenævnet for Forsikring, at Frida Forsikring Agentur finder det relevant at foretage besigtigelse af de anmeldte skader på ejendommen. Besigtigelsen foretages af …, d. 18. december 2013, som forud for besigtigelsen ikke har sat sig ind i sagen, herunder skadesanmeldelse og fremsendte bilag, på trods af at Frida Forsikring Agentur har sagen i hænde i 135 dage set i forhold til vores oprindelige skadesanmeldelse d. 3. august 2013. Det er desuden vores opfattelse at … ikke foretager besigtigelse i rollen som taksator eller skadeskonsulent. Dette er underbygges af, at skrivelsen fra Frida Forsikring Agentur udarbejdet efter gennemførelse af besigtigelsen er forfattet af [sagsbehandler].
>
> I forbindelse med afholdelse af mødet sørger vi for deltagelse fra … Ingeniører, således at Frida Forsikring Agentur har mulighed for at få afklaret eventuelle spørgsmål de måtte have til skaderne, der er anmeldt på baggrund af den af … Ingeniører udarbejdede rapport.
>
> Det bør derudover bemærkes, at skønserklæringen udarbejdet i forbindelse med behandling af vores klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige vedr. den faglige korrekthed af den udarbejde tilstandsrapport for ejendommen, indeholder konklusio-

ner som støtter op omkring de konklusioner der fremgår af rapporten, udarbejdet af … Ingeniører.
…

Endvidere gør vi krav på godtgørelse af udgifter, vi har afholdt til teknisk gennemgang af husets gulvkonstruktion. Udgifter som vi vurderer til at være rimelige og nødvendige udgifter til byggesagkyndig bistand."

Selskabet har hertil i brev af 19/3 2014 til klageren bemærket:

"Hvad angår byggeteknisk bistand, kan vi ikke se, at udtalelserne/rapporten fra … har bibragt nyt til skadesagerne og dækning af anmeldte forhold alene af den grund."

7. Udgifter til advokat

Klageren har i brev af 17/2 2014 til selskabet bl.a. anført:

"I forbindelse med modtagelse af svar fra Frida Forsikring Agentur d. 16. august 2013, henviser selskabet til en række ankenævnskendelser og gør opmærksom på, at Frida Forsikring Agentur er åben for en videre dialog. I den forbindelse anmoder Frida Forsikring Agentur om at yderligere uddybende kommentarer foretages med henvisning til nævns- eller retspraksis. Vi har som forbrugere således være nødsaget til at antage advokatbistand, idet vi som forbrugere ikke med rimelighed kan forventes at kunne foretage den af Frida Forsikring Agentur efterspurgte perspektivering til nævns- eller retspraksis.

Endvidere gør vi opmærksom på den udviste sagsbehandlingspraksis har medført at advokatbistand har været nødvendig. I den forbindelse bør det yderligere bemærkes, at det først er i forbindelse med, at vores advokat fremsender sin anden skrivelse til Frida Forsikring Agentur, dateret d. 14. november 2013, at Frida Forsikring Agentur anerkender dækningsberettigelsen af enkelte af de anmeldte forhold, herunder dækningsberettigelsen af skaden vedr. ventilationsriste under terræn."

Selskabet har hertil i brev af 19/3 2014 til klageren bemærket:

"Vi har tidligere oplyst jer om, at vi ikke kan anerkende at erstatte jeres udgifter til advokat.
Det er ikke vores oplevelse i skadesagen, at jeres advokats involvering i skadesagen har medført dækning af forhold alene af den grund, at han blev involveret.
I forbindelse med jeres gentagne klager, har vores byggetekniske chef … besøgt jer, fordi vi gerne ville sikre os, at vi havde afgjort skadesagerne korrekt ud fra de oplysninger, som vi havde fået til sagerne. Det er almindelig procedure for vores klagesager og revurdering.

Vi har selv gjort jer opmærksom på, at der var en klagemulighed hos Ankenævnet for Forsikring, dels i forsikringsbetingelserne, dels via de kendelser, som vi løbende har henvist til.

Sidst men ikke mindst har vi været åbne for en dialog, men har ikke kunnet tilfredsstille jer med vores forklaringer.

Vi har tidligere tilbudt jer, at vi gerne ville hjælpe jer - gratis - med, at få indbragt en klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. Vi ville have repræsenteret jer i klagesagen og naturligvis i samråd med jer. I ønskede ikke at acceptere vores tilbud om hjælp. Derfor bortfaldt muligheden."

8. Selskabets sagsbehandling

Klageren har i brev af 17/2 2014 til selskabet bl.a. anført:

> "På baggrund af den særdeles lange sagsbehandling og den oplevede sagsbehandlingspraksis indgives der hermed klage over sagsbehandlingen ...
>
> Besigtigelse af ejendommen er først foretaget d. 18. december 2013, 135 dage efter indgivelsen af vores skadesanmeldelse. Ved besigtigelsen bliver vi gjort opmærksom på, at han ikke på forhånd har sat sig ind i sagen og dens omfattende akter. Vi finder dette en særdeles uprofessionel tilgang til gennemførelse af en besigtigelse i en skadessag med så høj kompleksitet.
>
> Vi gør yderligere opmærksom på, at ejendommen endnu ikke er besigtiget af taksator eller skadeskonsulent. Alle afgørelser igennem hele sagsforløbet er alene administrative afgørelser, truffet på baggrund af en faglig forkert tilstandsrapport og uden nærmere undersøgelse af de anmeldte forhold. Endvidere er der gentagne eksempler på faktuelle fejl i skrivelserne. Ovenstående forhold har bevirket en unødvendig lang sagsbehandlingstid, inddragelse af advokat og gentagne tilbageløb i relation til afgivelse af informationer fra vores side. Dette bestyrkes af de talrige skrivelser, der er fremsendt til Frida Forsikring Agentur.
>
> Det bør derudover bemærkes at skønserklæringen udarbejdet i forbindelse med behandling af vores klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige vedr. den faglige korrekthed af den udarbejde tilstandsrapport for ejendommen, indeholder konklusioner som støtter op omkring de konklusioner der fremgår af rapporten, udarbejdet af … Ingeniører. Vi finder det således sandsynliggjort at afgørelser, som løbende er truffet af Frida Forsikring Agentur, ville have været anderledes, såfremt Frida Forsikring Agentur havde sendt taksator eller skadeskonsulent til besigtigelse af de anmeldte skader.
>
> Endvidere bemærker vi, at Frida Forsikring Agentur, i strid med praksis, har undladt at henlede vores opmærksomhed på muligheden for ankenævnsbehandling.
> Ovenstående forhold vidner alle om en uprofessionel tilgang fra Frida Forsikring Agentur til behandlingen af vores skadesanmeldelse alene baseret på sagsgange med administrative afgørelser. En sagsgang som vi finder særdeles uegnet i relation til vores sag, som er karakteriseret ved at have særdeles høj kompleksitet."

Selskabet har hertil i brev af 19/3 2014 til klageren bemærket:

> "Vi har løbende svaret jer på jeres klager over vores afgørelser. Vores byggetekniske chef har besigtiget og drøftet blandt andet fugtforekomst, muligheden for rørskade og jeres påstand om fejlbehandlede facadeoverflader med jer. Vi tilbød vores hjælp til jer i en klagesag mod den bygningssagkyndige. Og vi har løbende revurderet og argumenteret over for jer med henvisning til illustrativ ankenævnspraksis.
>
> Vi har forståelse for, at I ikke har opnået det resultat af jeres mange anmeldelser, som I havde håbet på og derfor er skuffede over os. Vi mener ikke, at vi har foretaget os trin i skadesagsforløbet eller afgørelser, som ikke burde have været foretaget."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

> **"3. Hvad er ikke omfattet af forsikringen**

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx forhold uden for selve bygningen.

**4. Hvilke skader dækker forsikringen**
**A** Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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

**C** Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
**5. Hvilke skader dækkes ikke**
**A** Forhold under 5.000 kroner.

**B** Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
**8. Udgifter til redning, oprydning samt ud- og indflytning**
I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales rimelige og nødvendige merudgifter ved:

**A** Redning, bevaring og oprydning, herunder fjernelse af bygningsrester, der ifølge skadeopgørelsen ikke kan anvendes.

**B** Ud- og indflytning og opmagasinering af indbo som følge af, at ejendommen må fraflyttes i indtil 1 år.

**C** Fraflytning af egen privatbolig samt genhusning i indtil 1 år.

**D** Øvrige indirekte tab er ikke dækket."

I klagerens forsikringspolice er bl.a. anført:

**"For policen gælder disse forbehold/klausuler**

- Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, Bygning A punkt 1.1 + 1.2 + 1.5 + 2.1 + 4.2, Bygning C punkt 1.1 + 2.1. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå."

Nævnet er blevet forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

1. Opfugtning af skunkvægge

Nævnet lægger til grund, at den betydelige opfugtning af ejendommens vægge kan tilskrives opstigende grundfugt og fugtindtrængning gennem facader. De anmeldte skader på facaderne behandles nedenfor under punkt 2.

Medvirkende til opfugtningen fra grunden er dels et forkert fald i terræn omkring bygningen, dels et for højt terræn omkring bygningen. Nævnet finder, at disse forhold ikke er dækningsberettigende, idet der er tale om forhold ved grunden/uden for bygningen, jf. punkt 3 og 4B i forsikringsbetingelserne.

Ydermurene er opført i 1900 med en fugtspærre af asfaltpap. Nævnet finder, at det ikke udgør en skade i forsikringens forstand, at ejendommens fugtspærre formentlig ikke længere er virksom, idet der ikke er tale om et forhold, der adskiller sig nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger fra 1900 i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet finder derfor, at klageren ikke har godtgjort, at der er dækningsberettigende forhold, der giver anledning til opstigende fugt i ejendommens vægge.

Der er sket en fugtophobning i indervæggene, som har forårsaget salpeterudblomstringer i murværk og bulet og løstsiddende glasvæv. Efter det oplyste i ingeniør- og skønsrapporterne og på baggrund af afgørelsen fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige finder nævnet, at fugtskaderne på indervægge på overtagelsestidspunktet er et fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed væsentligt og derfor i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet bemærker, at den af skønsmanden foreslåede udbedring indebærer, at den konstaterede skimmel bag tapet fjernes.

Af skønsrapporten følger, at skønsmanden har vurderet, at udgifterne til at fjerne vægbeklædningen, affugte, genopføre og male udgør 55.000 kr. Han har vurderet forbedringsandelen til 50 % henset til, at vægbeklædningen i stue og køkken er ældre, men dog brugbar. Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har afgjort, at den bygningssagkyndige er erstatningsansvarlig og skal betale klageren 27.500 kr. i erstatning for dette forhold henset til forbedringsandelen.

Nævnet finder ikke grundlag for at tilsidesætte det skøn over udbedringsomkostningerne, som skønsmanden har foretaget. Idet der ikke kan foretages afskrivning for forholdet over ejerskifteforsikringen, finder nævnet, at selskabet skal erstatte klageren de resterende 27.500 kr. af de skønnede udbedringsudgifter. Nævnet finder, at selskabet ikke er berettiget til at fratrække selvrisiko i dette beløb, idet klagerens selvrisiko må anses for indeholdt i erstatningen fra den bygningssagkyndige.

2. Skader på facader og gavle

Selskabet har i en klausul i policen taget forbehold for skade, følger af skade og årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra en række forhold i tilstandsrapporten, herunder punkt 2.1. Selskabet har i klausulen taget forbehold for hovedparten af de forhold, der gav anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten, og klausulen er efter nævnets opfattelse af en sådan generel karakter, at den ikke er i overensstemmelse med § 1 i bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Det er derfor nævnets opfattelse, at forbeholdet ikke kan opretholdes som gyldigt, og afgørende for vurderingen af det anmeldte forhold er herefter, om der foreligger en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringsbetingelserne.

Efter det oplyste i ingeniør- og skønsrapporterne og på baggrund af afgørelsen fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige finder nævnet, at forholdet vedrørende fugt, buler og revner i facadepuds på den sydvendte facade er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet klageren ikke på baggrund af tilstandsrappor-

tens oplysninger har haft mulighed for at tage forholdets reelle omfang i betragtning. Nævnet finder derfor, at skaden på den sydvendte facade er dækningsberettigende.

Af skønsrapporten fremgår, at skønsmanden har vurderet, at forholdet kan udbedres for 80.000 kr. Nævnet finder ikke anledning til at tilsidesætte dette skøn. I lighed med Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige finder nævnet, at der må tages hensyn til, at den bygningssagkyndige delvist har beskrevet forholdet i tilstandsrapporten under punkt 2 om ydervægge med karakteren K1. Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har endvidere i erstatningsfastsættelsen korrigeret for den forbedring af klagerens ejendom, der opstår ved den udførte udbedring. Da ejerskifteforsikringen ikke forudsætter, at der sker korrektion for eventuel forbedring af klagerens ejendom, men i stedet indeholder regler om afskrivning, finder nævnet, at den erstatning, som Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige er nået frem til, ikke umiddelbart kan lægges til grund. Nævnet finder, at der skønsmæssigt skal fratrækkes 20.000 kr. under henvisning til de i tilstandsrapporten oplyste skader på facaden, som klageren selv må hæfte for. Nævnet finder herefter, at den dækningsberettigende del af skaden udgør 60.000 kr.

Selskabet er heri berettiget til at foretage en afskrivning på 7 %, jf. forsikringsbetingelsernes afskrivningstabel G, idet nævnet på baggrund af det af klageren oplyste lægger til grund, at husets sydvendte murstensgavl første gang er overfladebehandlet med puds og maling i eller omkring 1998. Selskabets hæftelse udgør herefter 55.800 kr.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har afgjort, at den bygningssagkyndige skal betale 30.000 kr. i erstatning til klageren for forholdet vedrørende den sydvendte facade. Dette beløb skal derfor fratrækkes selskabets hæftelse, hvorfor nævnet finder, at selskabet skal betale klageren 25.800 kr. til dækning af den del af skaden, som han således ikke allerede er kompenseret for. Nævnet finder, at selskabet ikke er berettiget til at fratrække selvrisiko i dette beløb, idet klagerens selvrisiko må anses for indeholdt i erstatningen fra den bygningssagkyndige.

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at der er en nærliggende risiko for skade på de øvrige af ejendommens facader. Nævnet har lagt vægt på, at skønsmanden har anført, at det alene er sydgavlen, der er oppudset, og at han ikke har konstateret fugt ud over det forventelige i de øvrige facader.

3. Skader på gulvkonstruktion

Terrændækkonstruktionen er udført med betonundergulv. I køkken/alrum er der lagt klinker og i stuen krydsfiner med en plastfolie som dampspærre tæt mod betonklaplaget. Det fremgår af den fremlagte ingeniørrapport, at betonundergulvet under dampspærren er opfugtet.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved gulvkonstruktionen, der udgør en skade i forsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af skønsrapporten, at fugtmålinger i trægulvet ikke har indikeret fugtighed i træet uanset fugten i betonlaget under dampspærren.

Det fremgår af ingeniørrapporten, at der visuelt er konstateret skimmelsvamp på undersiden af trægulvet, men der er ikke foretaget nogen nærmere undersøgelse af omfanget. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er tale om et forhold, der afviger nævneværdigt fra forholdene i tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet kan derfor på det foreliggende grundlag ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for gulvkonstruktionen.

4. Skader på tag

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har angående forholdet vedrørende manglende, løse og defekte skifertagplader afgjort, at den bygningssagkyndige er erstatningsansvarlig og skal betale 10.000 kr. i erstatning til klageren.

Henset til, at klageren har fremlagt et tilbud til en samlet pris på 9.500 kr. inkl. moms, der omfatter udbedring af forholdet vedrørende skifertagpladerne, finder nævnet, at klageren er fuldt kompenseret for dette forhold.

Klageren har derudover anmeldt en skade angående en lodret åbenstående fuge mellem flunke og murværk til kvist (mod vest) og har fremlagt et udbedringstilbud på 3.700 kr. inkl. moms. Idet udbedringsomkostningerne er mindre end forsikringens minimumsgrænse på 5.000 kr., jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5A, finder nævnet, at forholdet ikke er dækningsberettigende.

5. Udgifter til genhusning

Nævnet finder, at klageren er berettiget til dækning for genhusning i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes punkt 8, såfremt udbedringsarbejdet af den dækningsberettigende fugt- og skimmelskade på indervægge vil gøre ejendommen ubeboelig. Nævnet kan ikke på det foreliggende grundlag afgøre, om dette har været eller vil blive tilfældet. Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale for genhusning uden for udbedringsperioden, idet klageren ikke har bevist, at huset, allerede inden udbedringsarbejdet påbegyndes, er ubeboeligt. Nævnet finder, at selskabet skal genoptage sagsbehandlingen angående klagerens krav på genhusning.

6-8. Udgifter til sagkyndig bistand, advokatbistand samt klage over sagsbehandling

Klageren har antaget bistand fra et ingeniørfirma med henblik på at fastslå, i hvilket omfang den forsikrede ejendom lider af dækningsberettigende skader. Selskabet har på sin side ikke indhentet sagkyndige udtalelser.

Nævnet finder, at ingeniørrapporten af 2/10 2013 har bidraget væsentligt til at afklare dækningsberettigende skader på bl.a. vægge og facader, og at ingeniørrapporten af 21/1 2014, der navnlig vedrørte gulvkonstruktionen, har været rimelig at indhente henset til de da foreliggende oplysninger om betondækkets opfugtning.

Nævnet finder, at den antagne sagkyndige bistand henset til selskabets sagsbehandling har været rimelig og nødvendig for at afdække dækningsberettigende skader, og at selskabet skal erstatte klagerens udgifter hertil.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet skal erstatte klagerens advokatudgifter med op til 20.000 kr. inkl. moms. Nævnet forudsætter herved, at klageren fremlægger dokumentation for de udgifter, han har afholdt til advokatbistand.

For så vidt angår klagen over selskabets sagsbehandling, finder nævnet, at det havde været ønskeligt og ville have givet en mere hensigtsmæssig skadebehandling, hvis selskabet i højere grad havde medvirket til at gennemføre undersøgelser af de forhold, som er indeholdt i klagerens skadeanmeldelse.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal for skaderne på ejendommens indervægge og facader, når skaden er udbedret, betale klageren 53.300 kr. i erstatning med tillæg af renter i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen for så vidt angår klagerens krav på genhusning i udbedringsperioden. Selskabet skal dække klagerens afholdte udgifter til advokatbistand med op til 20.000 kr. inkl. moms samt dække udgifter til sagkyndig bistand.

32. 85837

Beløbene til dækning for advokatbistand og sagkyndig bistand skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24 fra 14 dage efter det tidspunkt, hvor selskabet har modtaget dokumentation for de afholdte udgifter.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Poul Sørensen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund