Ankenævnet for Forsikring

Den 16. december 2015 blev i sag nr. 87989:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde dækning for en række forhold.

Klagerne har anmeldt fugt- og skimmelskader på gulve og køkkenskabe, et utilstrækkeligt antal varmekilder i huset og en fejlagtigt opbygget gulvkonstruktion.

Selskabet har afvist at dække forholdet vedrørende gulvene med henvisning til, at forholdet sandsynligvis skyldes manglende ventilation af husets krybekælder, hvilket er anmærket i tilstandsrapporten med karakteren K3. Selskabet har anerkendt, at ventilationsristene i soklen er placeret for lavt, men har anført, at forholdet kan udbedres ved at afskærme ristene, og at omkostningerne hertil kan holdes under bagatelgrænsen på 5.000 kr.

Selskabet har afvist, at terrændækket eller gulvkonstruktionen er beskadiget i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har herved anført, at såvel terrændækket som gulvkonstruktionen ikke adskiller sig fra konstruktioner i tilsvarende ejendomme.

Hvad angår køkkenskabene har selskabet afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

For så vidt angår klagernes krav om opsætning af yderligere varmekilder har selskabet anført, at man ikke kan tale om "manglende varmekilder" i et hus fra 1900, da der på opførelsestidspunktet ikke var krav om varmekilder.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1900. Forsikringen trådte i kraft den 12/6 2014 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 14/2 2014.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

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
Der er ikke adgang til krybekælderen. Tagrum over 1.sal er kun besigtiget ca. 1 x 1 m fra taglem pga. snævre forhold. Tagrum er kun delvis besigtiget grundet opmarganisering af bohave.			

...

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

...

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
		inddækning ved taget. Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.
	K2	Gavl mod nord er med revner.
	K2	I sydgavl ses revner, og murværk buler en smule ud. Note: Hvor der er revner i puds er der risiko for indsivning af vand og dermed hurtigere nedbrydning.
	K2	Partielt ses der revner og løst puds i facader. Der er manglende puds i false ved flere vinduer.

...

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel	K1	Der er stedvis revner i sokkelpuds.

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.6 Ventilation	K3	Ventilationsriste i sokkel er afblændet/tilstoppede. Note: Ventilationsriste skal frilægges for at forøge ventilation og forhindre fugtskader i konstruktionen.

...

B. Sekundære bygningsdele

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Gulve i stuen har stedvis spor efter borebiller og ligger ikke plant, hvilket vurderes at hænge sammen med husets fremskredne alder og sætninger i gulvkonstruktionen.

...

3. 87989

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Ejendommen fremtræder udvendigt nedslidt og trænger til istandsættelse på alle områder, dog især primært tagkonstruktionen og ydervægge. Der må regnes med en del istandsættelse før normal vedligeholdelse kan udføres.

"

Ejendommens sælger har i sælgeroplysningsskemaet i tilstandsrapporten bl.a. oplyst:

		Ja	Nej	Ved ikke
...				
1.	**Generelle oplysninger**			
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? **Ca. 5 år** I hvilken periode har du boet på ejendommen? **2008-2014**			
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Væg mellem køken/stue**	☒	☐	☐
...				
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:			
		Ja	Nej	Ved ikke
	- kælder/krybekælder/ventileret hulrum? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☐	■
	- yder- og indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
...				
	- gulve? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐
...				
3.	**Yder- og indervægge/skillevægge**			
...				
3.2	Er der fugtpletter eller mug/skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
...				
5.	**Kælder / krybekælder / ventileret hulrum**			
5.1	Er der kælder/krybekælder/ventileret hulrum?	☒	☐	☐
		Ja	Nej	Ved ikke
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret? Hvis ja, hvordan? **Men den er kun 5 cm høj under gulv.**	☐	☒	☐
...				
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor? **Ingen kælder.**	☐	☒	☐

Klagernes advokat har i klageskemaet af 29/4 2015 bl.a. anført:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen**.
Mine klienter anmeldte d. 22. august 2014 skaderne på ejendommen til forsikringsselskabet, jf. bilag 1. Skaderne omfattede … udluftning i sokkel(B), fugt i køkkenskabe(C).
...
Ad forhold B - Udluftning i sokkel:
...
Forholdene omkring ristene er derfor klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, da den forventede udbedring af afblænding og tilstopning ikke er mulig. Mine klienter påberåber sig derfor forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1., og dækning med henvisning hertil.

Den 30. oktober 2014, bilag 4, afviser forsikringsselskabet igen dette forhold, nu begrundet i, at omkostningerne til etablering af værn omkring ventilationsristene ikke anses at overstige kr. 5.000,00, forsikringsbetingelsernes pkt. 3.4. Forsikringsselskabet fastholder derudover, at forholdet efter deres vurdering, er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.
...
Mine klienter gør igen gældende, at der er tale om en klart forkert beskrivelse i tilstandsrapporten vedrørende ventilationsristene. Det bemærkes derudover, at forsikringsselskabets løsningsforslag for så vidt angår udbedring af ventilationsristene er i direkte strid med lokalplanen for huset, hvorfor udbedringen ikke er mulig, som beskrevet.
...
2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Dækning af forhold B og C med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 4.1., hvoraf der skal ske dækning for forhold, som er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

I henhold til den af mine klienter indhentede rapport fra … fremgår det, at gulvkonstruktionen er behæftet med fejl, og det er disse fejl, som gør, at der er skader i mine klienters hus.

Beskrivelsen i tilstandsrapporten kan alene have givet mine klienter forudsætning for at tro, at der skulle udbedres noget omkring ventilationsristene, men ikke, som beskrevet i rapporten, bilag 7, at hele gulvkonstruktionen skulle skiftes i stueetagen. Tilstandsrapporten har ikke angivet forhold B som en UN, hvorfor mine klienter ikke har haft anledning til, at undersøge ventilationsristene og gulvkonstruktionen nærmere.

Derudover er ventilationsristene ej heller beskrevet som værende for tæt på terræn, hvilket ligeledes er tilfældet på mine klienters ejendom.

Fugten i gulvene, som ligeledes er konstateret af mine klienters sagkyndige, beviser, at der er fugtproblemer i gulvkonstruktionen. Der er ikke målt fugt i alle ydervægge, hvorfor den sagkyndige konkluderer, at fugten i skabene stammer fra gulvene af. Konklusionen for så vidt angår forhold B, samt gulvene, som ikke er behandlet af forsikringsselskabet er jf. den byggesagkyndige, at gulvkonstruktionen skal gennemgås dybdegående, samt udbedring af gulvkonstruktionen, da der er risiko for skadesudvikling.

Det gøres derfor gældende, at der skal ske dækning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1., hvortil det ligeledes bemærkes, at der må anses at være en nærliggende risiko for en skade, jf. pkt. 3.1.

Der er på besigtigelsen fundet skimmelvækst, som anbefales undersøgt, hvorfor forsikringsselskabet skal igangsætte undersøgelser heraf. Da det på baggrund af den sagkyndiges rapport kan fastslås, at skimmelsvampen formentlig skyldes gulvkonstruktionen skal alle skader og forhold omkring dette ligeledes dækkes og igangsættes af forsikringsselskabet.

Det pointeres ligeledes af den sagkyndige, at der ikke er nok varmekilder i huset i forhold til størrelsen på huset. Dette forhold er ej heller beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor mine klienter ikke har haft mulighed for at tage stilling hertil. Forsikringsselskabet skal tilpligtes at etablere det anbefalede antal varmekilder i ejendommen, således at yderligere skadesudvikling undgås.

Forsikringsselskabet skal derfor afslutningsvist forpligtes at udbedre alle de forhold nævnt i rapporten fra [klagerens byggesagkyndige] henset til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

Nævnets opmærksomhed henledes på følgende kendelser fra nævnet, som har betydning for denne sag: 85584, 74.777 og 83.827."

Selskabet har i brev af 8/6 2015 til nævnet bl.a. anført:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
Ejendommen er opført i år 1900, og de forhold, der er påklaget er 1) 'udluftning af sokkel' og 2) fugt/skimmel bag køkkenskabe.

Ad 1) 'Udluftning af sokkel' (manglende/utilstrækkelig ventilation af krybekælder)

Ejendommen er opført i år 1900. Gulvkonstruktionen er tidstypisk: krybekælderkonstruktion (gulv mod jord). Der er ventilationsriste i soklen. Ristene sidder tæt på terræn - én af dem er placeret under terræn - se besigtigelsesrapporten. Umiddelbart vurderes det ikke, at der oprindeligt har været flere ventilationsriste, men det vides dog ikke med sikkerhed. Noget kunne tyde på, at terrænet på et tidspunkt er hævet (anlæg af ny belægning siden husets opførelse) siden én rist er kommet under terræn, men heller ikke det vides med sikkerhed.

Besigtigelseskonsulenten oplyser, at der mangler ventilation. Men han sammenligner med nugældende regler/normer. I ældre ejendomme kan man godt opleve fugt periodevis pga. begrænset ventilation.

Konsulenten har målt forhøjet fugt i konstruktionen - men der er ingen skader på gulvene.

Fugten kan skyldes utilstrækkelig ventilation, men det kan også blot skyldes opstigende grundfugt (sædvanlig, tidstypisk konstruktion). Ved én af ristene er adgangen begrænset på grund af isolering (kan være faldet ned). Se konsulentens rapport.
Der er ingen skader sket - der er alene tale om forhøjet fugt.

Det er muligt, at der mangler eller er utilstrækkelig ventilation i krybekælderen, men det er anmærket i tilstandsrapporten med en K3. Forhold anmærket i tilstandsrapporten er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Det forhold at ventilationsristene er placeret så tæt på terræn kan være et problem, hvis der trænger vand ind i krybekælderen. Forholdet burde have været omtalt i tilstandsrapporten, fordi det kan give skader. Der er dog ikke observeret skader som følge heraf. Vi har anvist at forholdet kan løses ved at etablere små 'lyskasser' rundt om ristene, som forhindrer vandet i at trænge ind i krybekælderen. Vi mener løsningen kan laves under bagatelgrænsen, men har opfordret vores kunde til at fremsende tilbud, hvis de er uenige heri.

Det bestrides, at en sådan løsning ikke skulle kunne laves pga. lokalplan for området, og der ses ikke fremlagt dokumentation til støtte herfor.

Klager ønsker at få opbrudt gulvkonstruktionen og udført terrændækskonstruktion med gulvvarme. En sådan udbedring vil være en forbedring, som ejerskifteforsikringen ikke skal dække.

Udtalelsen fra [klagerens byggesagkyndige] om at ejendommen uden en sådan ændring skulle være usælgelig virker temmelig useriøs. Ejendommen har formentlig været solgt mange gange siden opførelsen i år 1900, og selvom det kan være mere attraktivt med nye, forbedrede konstruktioner som f.eks. terrændæk og gulvvarme, er det ikke en fejl i en ejendom opført i 1900, at der er krybekælder. Ejerskifteforsikringen skal alene dække skader, og fejl ved huset, som giver nærliggende risiko for skade. Der er ingen skader, og der er ingen fejl ved huset, udover måske ventilationshullernes lave placering, hvilket kan løses under bagatelgrænsen. Evt. manglende/utilstrækkelig ventilation af krybekælderen er anmærket i tilstandsrapporten.

Ad 2) Fugt bag køkkenskabe

Der er opsat nyt køkken før overtagelsen af ejendommen. Vores kunder har opdaget, at der bag et køkkenskab er fugt skjolder/ skimmel.
Der er ikke egentlig nedbrud af træ - se konsulentens fotos. Vi ved ikke, præcist, hvorfor der er fugt/skimmel på bagsiden af køkkenskabene. Konsulenten vurderer, at det kan være fugt, der trænger ind pga. revner/utætheder i murværket. Men han oplyser, at man kan opleve dette i ejendomme af denne type, når man sætter faste møbler (skabe) mod ydervæggene (kolde, massive ydermure), da man begrænser ventilation og der derfor kan opstå kondensfugt. Vi ser dette problem i en del gamle huse, bag store møbler, og særligt faste, indbyggede skabe.

Vi har ikke fundet fejl ved huset, som kan forklare fugten/skimmelen. Forholdet skyldes formentlig blot husets sædvanlige tidstypiske konstruktion. Klager har ikke påvist, at der skulle være fejl ved huset, som ejerskifteforsikringen skal dække.

Vi har henvist vores kunder til at udbedre/forbedre ventilationen af krybekælderen samt foretage almindelig løbende vedligeholdelse for at sikre murværkets tæthed.

Udtalelsen fra [klagerens byggesagkyndige] ses ikke at indeholde noget specifikt til støtte for kravet vedrørende fugt bag køkkenskabene. Udtalelsen går generelt på dækkede ventilationshuller, tæt på terræn, fugt i gulve, 'manglende' varmekilder og opstigende grundfugt. Opstigende grundfugt og fugt i gulve er ikke fejl på et hus opført i 1900. Man kan ikke tale om 'manglende' varmekilder i et hus fra 1900, da der ikke var krav til varmekilder dengang. Dækkede ventilationshuller er anmærket i tilstandsrapporten og for tæt på terræn har vi anerkendt (men under bagatelgrænsen).

Klager har derfor ikke godtgjort at fugten bag køkkenskabene skyldes fejl ved huset, som ejerskifteforsikringen kan tilpligtes at dække."

Klagernes advokat har i brev af 23/6 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Indledningsvist må jeg gøre opmærksom på, at der er en skade i gang i huset, da vi har fundet skimmelsvamp flere steder. Det står både i indklagedes egen rapport, samt den uvildige rapport, som mine klienter fik udarbejdet.

Det må præciseres, at det i forhold til niveau hævelse tidligere er dokumenteret i breve til forsikringsselvskabet fra mine klienters side af, hvori der foreligger billedokumentation fra tidligere ejer lavede fliser.

Mine klienters afvisning af løsningsforslaget med lyskasser er sket, da mine klienter ikke kan acceptere, at lede vand ned langs murstensfundament. Det må i den forbindelse bemærkes, at det ikke løser problematikkerne omkring risten, der ligger under terræn. Hvis niveauet sænkes ned under terræn, forringes udluftningen med 50 % på områder, hvor den i forvejen er utilstrækkelig.

Mine klienter har åbnet gulvkonstruktionen i stuen og kan se, at der ikke er udluftning under gulvet. Se 2 billeder nedenfor.
Laget ser således ud (oppe fra)

- Gulvbrædder
- Gulvstrøer 50x100mm på højkant - 100mm Glasuld imellem strøer
- 1mm tjærepap lige under isolering og strøer - uden luft
- 2-3cm mørtel eller bastardmørtel klaplag
- Mursten 2 lag
- Natursten lagt i lag som gulv (ca. 6-8cm dybt)
- Jord

...
For så vidt angår varmekilder har mine klienter købt et hus fra år 1900 ikke i år 1900. Bygningen er ombygget flere gange, og de 2 billeder herunder viser 2 radiatorer, som er fjernet af tidligere ejer. Rummet har derfor været opvarmet med varmekilder.

Selskabet har i mail af 1/7 2015 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Vi har tilbudt at dække en afskærmning af ventilationsristene (lyskasser), fordi de er placeret for tæt på terræn og der derfor er risiko for at vand kan trænge ind igennem ventilationsristene. Dette er en helt almindelig og håndværksmæssig korrekt måde at sikre, at vand ikke trænger ind i krybekælderen gennem ventilationsristene. Jeg vedlægger udskrift fra Bolius, hvor løsningen er beskrevet. Som alternativt kan man udføre et drænende stenlag eller etablere svalehalse (lukke ventilationsristene), det er dog vores erfaring, at lyskasser/afskærmning er den bedste løsning for at sikre mest mulig ventilation i krybekælderen. Vi er indstillede på at dække én af de andre løsninger beskrevet af Bolius, hvis kunden foretrækker den og har opfordret vores kunde til at fremlægge et tilbud, hvis det ikke kan gøres under bagatelgrænsen.

Ventilationsristene skal naturligvis holdes fri for isolering, murbrokker osv. Forholdet er anmærket med en K3 i tilstandsrapporten.

Klagers advokats indsigelser mod løsningen forstår jeg ikke helt - det er som sagt en helt almindelig og acceptabel måde at løse problemet på. Vand vil altid blive ledt ned gennem jorden langs en ejendoms fundamenter. Og i en ejendom opført i år 1900 vil man opleve indtrængende og opstigende grundfugt - det er ikke en fejl ved huset. Det er derfor heller ikke ualmindeligt periodevis at kunne måle forhøjet fugt og skimmelsvamp.

Når de lavtsiddende ventilationsriste afskærmes, så der ikke kan løbe vand ind af dem, og når klager selv sørger for at (gen-)etablere ventilation i krybekælderen (udbedring af K3 anmærkningen) vil huset ikke afvige fra andre ejendomme fra år 1900."

Klagernes advokat har i brev af 13/7 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Det bemærkes, at ventilationsristene alene er en del af problematikken for så vidt angår skimmelsvamp og den fugt, som giver skimmelsvamp.
>
> Det fastholdes, at jeg tidligere har dokumenteret husets ombygning, hvorfor byggestandarden for år 1900 ikke kan lægges til grundt. Mine klienters seneste opbrydning af gulvet viste 3 ombygninger af gulvet (sten, mursten og nuværende gulvstrø konstruktion).
> …
> Der er påvist tjærepap under isoleringen, hvorfor der ikke kan være tale om opstigende grundfugt, som årsag til problemerne. Derudover er det påvist, at der ikke er ventilation under gulvkonstruktionen.
>
> De manglende varmekilder må anses for væsentligt i forhold til opvarmning og dermed afværgelse af yderligere opbygning af fugt indendørs. Sælgers fjernelse af varmekilder er derfor en medvirkende årsag til de nu opståede fugtproblemer."

Selskabet har i mail af 23/7 2015 til nævnet hertil bl.a. anført:

> "Fugt og skimmel som skyldes opstigende grundfugt kan ikke kræves dækket, da dette er sædvanligt forekommende i ejendomme opført i år 1900. Der er ikke lavet ændringer ved ejendommen, som kan karakteriseres som væsentlige i byggelovens forstand, så nyere bygningsreglement kan kræves overholdt. Klager har ikke godtgjort at betingelserne i byggelovens § 2 er opfyldt.
>
> Der er ikke krav til varmekilder i ejendommen. Køber kan vælge at reetablere de radiatorer som sælger har sløjfet, det vil ikke nødvendigvis ændre fugtbalancen i huset men kan bidrage til større komfort.
> …
> Den udbedring klager ønsker foretaget er en 100 % forbedring af ejendommens konstruktion, hvilket kan være en fornuftig opgradering/forbedring af ejendommen, men udgiften til forbedringer kan ikke kræves dækket af ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i mail af 21/9 2015 til nævnet besvaret en henvendelse fra nævnets sekretariat således:

> "Efter telefonisk forespørgsel fra Nævnet skal jeg hermed fremkomme med yderligere bemærkninger omkring ejendommens gulvkonstruktion.
>
> Vores konsulent har vurderet at gulvene er de oprindelige – se besigtigelsesrapporten (bilag B). Klagers tekniske rådgiver oplyser i sin rapport af 17. februar 2015, at gulvene skulle være 'bygget om' af sælger og at hele krybekælderen er lukket/pakket med isolering. Denne oplysning ved vi ikke, hvor [klagers byggesagkyndige] har fra, og vi er ikke enige.
>
> Jeg vedlægger købsaftale og energimærke.
>
> I købsaftalen kan man på billederne se de trægulve, der er over krybekælderen. Det er de oprindelige eller i hvert fald meget gamle gulve. I energimærket (side 4) har konsulenten 'skønnet, at der er 50 mm isolering under gulvene mellem strøer, hvorimod terrændækket mod øst i området med bryggers, gang, bad og værelse af sælger er oplyst isoleret med 300mm støbebatts under betonen.

I tilstandsrapporten kan man se, at sælger har boet i ejendommen i 5 år og at han har fjernet væg mellem køkken/stue (side 13). Han oplyser også på side 15, at krybekælderen kun er 5 cm høj.

Jeg har kontaktet sælger … telefonisk i dag. Han oplyser, at trægulvene er de oprindelige. Han har lavet nye gulve i den østlige del af huset, sådan som det er oplyst til energikonsulenten, men ikke i resten af ejendommen. Da han nedtog væggen mellem køkken og stue (understøttet med jernbjælke) skulle gulvet i overgangen mellem de to rum repareres. Det var her, han kunne se ned i krybekælderen, som han derfor kunne oplyse var ca. 5 cm høj. Han mener, at der var nogle helt gamle isoleringsmåtter ophængt mellem strøerne (dem med papir på hver side), men kan ikke helt huske det. Han har ikke skiftet trægulvene, og han har ikke efterisoleret under gulvet.

Gulvene er formentlig de oprindelige og sælger har ikke udfyldt hulrummet med isolering. Det er muligt, at hulrummet i krybekælderen er meget lille, men det var ikke usædvanligt – opførelsesåret taget i betragtning (gulve mod jord). Det er også muligt, at en evt. gammel isolering er faldet ned – selvom de fotos vores konsulent tog gennem ventilationsristene (fremlagt med bilag B) ikke tyder på, at hulrummet skulle være fyldt ud med isolering.

Klager er i tilstandsrapporten blevet oplyst, at ventilationen af krybekælderen var utilstrækkelig – forholdet er anmærket med en K3 anmærkning. Jeg har indhentet den tidligere tilstandsrapport (vedlægges). Også i den, er den utilstrækkelige ventilation anmærket – dengang kun med en K2. Udgiften til at forbedre ventilationen af krybekælderen (hvad enten det skyldes nedfalden isolering, stoppede eller for få ventilationsriste), kan ikke kræves dækket af ejerskifteforsikringen.

Sælger oplyser desuden, at han har udført belægningen foran huset, men at han ikke har ændret terrænet – ristene sad altid så lavt. Han har ikke i sin ejertid (5 år) haft problemer med fugt i gulvene eller vand i krybekælderen."

Klagernes advokat har i mail af 20/10 2015 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"Det må indledningsvist bemærkes, at Dansk Boligforsikring gentagne gange ignorere afgørende fakta og fastholder postulater, som flere gange er blevet modbevist. Dansk Boligforsikring understøtter deres postulater med udtalelser fra sælger, …, som selv har udtalt, at han ikke husker detaljerne klart, hvilket ikke er særligt hensigtsmæssigt eller troværdigt.

Sælger, …, oplyser, at krybekælderen er 5 cm i højden. Denne påstand er ikke korrekt, da det tydeligt ses på billedet, at der ikke er en krybekælder. Sælger oplyser ligeledes, at han ikke selv har hævet terrænet og heller ikke har haft problemer med vand i krybekælderen, hvilket er modstridende med tilstandsrapporten, hvor det angives, at krybekælderen ikke kan besigtiges, hvorfor der må være tale om gætterier fra sælgers side.

Tidligere fremsendte billeder viser, at gulvene har været ombygget flere gange. Huset er 115 år gammelt, og Dansk Boligforsikring påstår, at gulvene stammer helt tilbage fra husets opførelsestidspunkt eller lige omkring det tidspunkt. Dette kan ikke være sandt. Som nedenstående billede viser, er isoleringen i gulvet: 100mm glasuld uden papir. Der er desuden støbt lag med tjærepap under og ikke med jord, som det ellers er beskrevet af forsikringsselskabet. Glasuld af typen: med papir, kom til Danmark i år 1935, mens batts konstruktionen af glasuld produceret med TEL-proces først kom til Danmark i slutningen af 1950'erne, så det er derfor ikke muligt, at det kan være den originale gulvkonstruktion. Herudover kan

anføres, at med den nuværende fugtighed i gulvet og manglende ventilation, vil den originale gulvkonstruktion simpelthen ikke kunne have holdt i så mange år.

Det var ikke en del af dansk byggeskik, at isolere under gulve, før energikrisen i 1973, hvorfor det må formodes, at isolationen under gulvet først er lavet efter 1973, hvor man blev klar over, hvordan konstruktionen med kunne udføres korrekt. Derfor kan isoleringen altså ikke være en del af den originale gulvkonstruktion.

Vi har tidligere fremsendt billeddokumentation på, at gulvet i stuen har været åbent 4 steder (2 vægge der er nedlagt, 1 overførsel hvor der er trukket rør, og 1 sted i køkken). Sælger oplyser, at han ikke har ombygget eller ændret på gulvkonstruktionen. Vi kan bevise, at han har haft 400cmx23cm, 400cmx30cm, 185cmx95cm, 25cmx55cm åben i forbindelse med ombygning af huset. I de to sidstnævnte 'felter' er der, som vist på billederne, tydeligt brugt et nyere gulv. Det er nemt at identificere de steder, hvor gulvet har været åbent. Ingen af nedenstående billeder er fra væggen. Sælger har oplagt bærende stål over, det venstre er ved lille væg nær hoveddør det højre er under køleskab."

Selskabet har i mail af 21/10 2015 til nævnet heroverfor anført:

"Der ses umiddelbart ikke stor uenighed omkring fakta i sagen.

Gulvene er ikke lagt i sælgers ejertid. Vi har vurderet, at gulvene var oprindelige eller meget gamle. Hvis der er isolering under alle gulvene (hvilket vi ikke med sikkerhed ved), er det ikke fra husets opførelse (da man ikke isolerede dengang). Præcist hvornår isoleringen i så fald er lagt, og om man dengang skiftede gulvene i samme forbindelse vides ikke. Der er dog ingen dokumentation for, at isoleringen er lagt i nyere tid (isoleringstypen kan være fra 50'erne og opad). Sælger har oplyst, at der er suppleret gulv bl.a. i overgangen, hvor skillevæg er nedtaget. Dette stemmer fint overens med klagers seneste indlæg.

Der er uenighed om, hvorvidt der er forhold ved gulvene og gulvkonstruktionen, som kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen - udover det allerede anerkendte. Der er ingen skader som følge af konstruktionen, og sælger har oplyst at han ikke i sin ejertid har haft skader som følge af gulvkonstruktionen.

Det tidligere anførte omkring dækningspligten fastholdes i det hele."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder fotos. Et uddrag heraf gengives i det følgende.

I en byggesagkyndig rapport indhentet af selskabet af 11/9 2014 hedder det bl.a.:

"**Besigtigelse**
1. Udluftning i sokkel
Ved besigtigelsen kan det konstateres at ventilationsrist mod nordvest ved hovedindgang til ejendommen er placeret med ristens underkant i plan med flisers overkant.

FT fjerner den udvendige del af risten, og her kan det se sat der er et mindre hul ind under gulvet, ca. 5 x 10 cm, det ses at der er direkte adgang til isoleringen under gulvet.

På gavlen mod syd vest ses 2 riste, placeret med underkanten 4-5cm over terræn. Ligeledes her kan det ses at der er 5 x 10 cm huller ind under gulvet og der er ikke fri adgang på grund af isolering.

På facade mod syd øst er ligeledes placeret 2 riste, en i hver ende.

Mod syd er underkant af rist placeret 8-10 cm over terræn, mod nord er rist placeret under flisernes overkant, og det ses at der er et jernrør der fører ind under gulvet.

FT har fjernet fliserne ved risten, for at hindre indtrængning af vand under gulvet.

Inde i beboelsen kan der registreres 16% træfugt i gulv i køkken og 17 % i gulvet i kontor.

Konklusion
2. Udluftning i sokkel
Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at terræn er for højt placeret i forhold udluftningskanaler, samt at udluftningskanaler er for små i forhold til nutidig standard.

Der skal være en åbning for hver 6m ydervæg, og hver åbning skal udgøre et areal på 150cm2.

Der er registreret lettere forhøjet fugt i gulvkonstruktionen i køkken og i kontor, hvilket svarer til at ventilationsriste tidligere har været lukket som beskrevet i tilstandsrapporten. Dette kan også være forårsaget af opstigende grundfugt som er naturligt for denne type konstruktioner fra den tid hvor ejendommen er opført.

Udbedring
2. Udluftning i sokkel
Udbedring af forholdet kan laves ved at etablere små lyskasser omkring ventilationen i den nuværende højde, så det sikres at der ikke trænger vand ind i konstruktionen.

Besigtigelse
3. Fugt i køkkenskabe
Ved besigtigelse inde i beboelsens kan det ses at der er optillet nyere køkken.

FT oplyser at sælger har opstillet køkken.

Ved besigtigelsen fjerner FT skuffer i køkkenskabe.

Herved bliver det muligt at besigtige skabes bagplade, samt at besigtige muren bagved skabe, idet der er hul i siden på det skab.

Det ses at bagplade bærer tegn på tidligere opfugtning, det ses at der er skjoldet på de nederste 5-7 cm.

Konklusion
3. Fugt i køkkenskabe
Det vurderes, at årsagen kan være at der er iflg. tilstandsrapporten tidligere er konstateret revner i facader hvor der har været risiko for indtrængning af fugt.

Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at der til tider opstår kondensfugt bag køkkenskabe mod kolde ydervægge.

Det er ikke ualmindeligt at der opstår kondensfugt i lukkede kolde rum, især bag køkkenskabe i ældre ejendomme.

Der er ringe isolering, og muligvis opstigende grundfugt fra fundament og gulve, som følge af de i tilstandsrapporten nævnte, afblændede/tilstoppede ventilationsriste, Gulvkonstruktionen som vurderes at være den oprindelige, er antageligt udført som strøgulv, opklodset på mursten eller lign. Det var ikke almindeligt at der var kapillarbrydende lag på tiden for ejendommens opførelse.

Dette medfører forhøjet fugt og lave temperaturer, hvilket forhøjer risikoen for vækst af skimmelsvampe.

Udbedring
3. Fugt i køkkenskabe
Udbedring af forholdet omkring fugt bag køkkenskabe, er det vigtigt at ydervægge holdes tætte mod indtrængende nedbør.

Det er vigtigt at der er tilstrækkelig og uhindret ventilation under gulvet, samt evt. bag køkkenskabe.

Det vil være en fordel at afrense væggen bag køkkenskabe for gammel lim og maling, så der ikke er grobund for skimmelvækst.

Der kan med fordel isoleres bag skabe, eller laves ventilation bag skabe således at temperatur og luftfugtighed bringes i balance.

Skabenes korpus og bagplader kan fordel afvaskes med Rodalon eller Hysan.

Forholdet ses ikke at skulle vurderes, under henvisning til anmærkninger i tilstandsrapporten."

Selskabet afviste ved brev af 6/10 2014 at dække de anmeldte skader.

Klagerne har i mail af 26/10 2014 til selskabet bl.a. anført:

"Op fugtningen af køkkenskabe har I refereret til 'Denne gavl er væggen bag køkkenskabene' og at en revne i denne væg skulle være skyld i op fugtningen. Revnen (som blev udbedret umiddelbart efter vi overtog huset) var placeret i midten af gavlen, det passer med, at revnen er ud for de køkkenskabe, hvor der ikke er op fugtning. Til gængæld passer op fugtningen med den anmeldelse vi har med udluftningen af soklens placering, hvor der er en aktiv skade i gang. Jeres konsulent målte forhøjet fugt i gulvet i køkkenet. For helt at stoppe denne argumentation med indtrængen fugt fra revnen i væggen, så har jeres konsulent målt forhøjet fugt i gulvet 12meter fra en anden måling af forhøjet fugt i gulvet ved køkkenskabene - det er ikke fysik muligt for vand fra den pågældende revne, at skulle kunne have løbet så langt uden, at medføre massive og synlige skader på andre ting."

Selskabet afviste ved mail af 30/10 2014 atter dækning, men henviste for så vidt angår den manglende ventilation af krybekælderen til, at forholdet kunne udbedres ved at

etablere en afskærmning af ventilationsristene, hvilket selskabet skønnede ville koste under 5.000 kr.

Klagerne har i mail af 2/11 2014 til selskabet klaget over afgørelsen. I mailen har de bl.a. anført:

> "Ad 2 Klage over manglende annerkendelse af, at tilstandsrapporten er forkert/upræcist beskrevet.
> ...
> De faktiske forhold er som følger:
> Rist 1 - Rist vest facade Syd ende - Yderside er galvaniseret rist i dimensionen 5 cm x22,5 cm -112,5 cm2 Underside rist er 1,5 cm over terræn. I bagvæggen er hullet kun 5 cm x 10 cm - 50 cm2. Hullet i væggen er ikke tilstoppet. Det kan ses fra ventilationsristen, at der er isolering, som fylder hele krybekælderens højde.
>
> Rist 2 - Rist syd gavl vest side - Yderside er galvaniseret rist i dimensionen 5 cm x22,5 cm - 112,5 cm2. Underside rist er 3 cm til terræn. I bagvæggen er hullet kun 5 cm x 10 cm - 50 cm2. Hullet i væggen er ikke tilstoppet. Det kan ses fra ventilationsristen, at der er isolering, som fylder hele krybekælderens højde. Der er noget massivt omkring 7 cm bag bagside af væg, som blokerer.
>
> Rist 3 - Rist syd gavl øst side - Yderside er galvaniseret rist i dimensionen 5 cm x22,5 cm - 112,5 cm2. Underside rist er 5,5 cm til terræn. I bagvæggen er hullet kun 3 cm x 7 cm - 21 cm2. Hullet i væggen er ikke tilstoppet. Det kan ses fra ventilationsristen, at der er isolering, som fylder hele krybekælderens højde. Der er noget massivt omkring 8 cm bag bagside væg, som blokerer.
>
> Rist 4 - Rist Øst facade syd ende - Yderside er galvaniseret rist i dimensionen 5 cm x 22,5 cm - 112,5 cm2. Underside rist er 1,5 cm til terræn. I bagvæggen er hullet halvcirkel formet i omkring 07 cm -19 cm2. Hullet i væggen er ikke tilstoppet. Det kan ses fra ventilationsristen, at der er isolering, som fylder hele krybekælderens højde. Dette hul har tidligere været stoppet helt til med mørtel, som nu er banket fri og fjernet.
>
> Rist 5 - Rist i øst facade nord ende - Yderside er galvaniseret rist i 08 cm. Underside hul ligger 4 cm under terræn. Hullet i forside af sokkel er 05 cm - 20 cm2. Hullet fortsætter igennem væggen i rustent metalrør, med bagfald ind i huset. Hullet i væggen er ikke tilstoppet.
>
> Tilstandsrapporten beskriver på ingen måde de faktiske forhold. Rist 4 har været tilmuret med mørtel, som er faldet vådt ned fra muring højere på vægstykket. Dette er det nærmeste beskrivelsen tilstoppet tilstandene med ristene kommer.
>
> Tilstandsrapporten beskriver Afblændet. Afblændet er en handling, hvor man blænder et hul, altså dækker hullet til. Ventilationshullerne er ikke afblændet. Det er tydeligt, da der sidder riste med fin gennemgang i alle huller.
>
> Vi har fremsendt billede dokumentation fra sælger, som dateret viser, at sælger har udført ændringer på sokkel og terrænhøjde i 2008.
> ...
> **Ad 3** Fugt i skabe

...
Vi bider mærke i, at konsulenten ikke har kunnet måle forøget fugt andre steder end bag skabe og i gulve. [Skadebehandleren] mener ikke at dette er relateret til ventilationen af krybekælderen.

Vi mener, at konsulenten og [skadebehandleren] er i deres ret til at gætte på grundlaget, men at det må karakteriseres som gætterier, da konsulenten ved fysiske målinger på ejendommen ikke har kunnet påvise hverken forhøjet fugt i yder eller indervægge.
...
[Skadebehandleren] henviser til kondens på væggen, som skyld i fugten i køkkenskabe. Op fugtning i bagplade på køkkenskabe kunne tidligere finde sted på grund af kondens, fordi bagsiderne stod direkte op af væggen. I moderne køkkener, herunder Kvik, holdes bagpladen tilbagetrukket fra væggen - hvorfor kondensering kan finde sted på bagvæggen, men ikke kommer i kontakt med bagbeklædningen. Jeres konsulent har målt forhøjet fugt i gulv, men ikke i vægge. Dette modbeviser kondenserings argumentationen.

Jeg beder jer tage stilling til, om I vil bibeholde forklaringer, som er tydeligt forkerte. Op fugtningen i gulv og skabe er langt mere indlysende i forhold til fugt fra forkert placeret og dimensioneret udluftning i sokkel."

Af byggesagkyndig rapport af 17/2 2015 indhentet af klagerne fremgår bl.a.:

"Notatet vil forsøge, at redegøre for skaderne samt de indeklimamæssige forhold som gør sig gældende.

For at understøtte disse redegørelser, er der lavet destruktive undersøgelser for at belyse belastningen af indeklimaet, og skadernes omfang.

Konklusionen er, at der foreligger nogle alvorlige fejl ved huset, som ikke er blevet tilstrækkeligt belyst i den aktuelle tilstandsrapport, og ej heller af hverken sælger, mægler eller andre. De alvorlige fejl påvirker husets indeklima og dets beboere. Der er pt. ikke udtaget skimmelprøver, da vi på nuværende tidspunkt mener at dette ville være irrelevant, idet skimmelforekomsterne er tydelige.

Der er i den grad nærliggende risiko for yderligere skader, og ikke mindst er huset pt. usælgeligt grundet de mange fejl.
...
Lukket og fuldt isoleret krybekælder
Den skade der ønskes dækket af forsikringen beror - for så vidt - ikke på, om ventilationshullerne er dækket/tilstoppet eller ej. Man har igangsat en 'ordleg' om definitionen vedr. ventilationsåbningerne. Men det som er klagepunktet fra husejer er, at det handler om at hele krybekælderen er pakket til og lukket med isolering.

Åbninger i ventilationsristene, store som små, eller om de er lukket med en tot isolering eller ej, blændet helt, delvist eller ej; er for så vidt irrelevant, hvis hele krybekælderen er lukket/'pakket' med isolering. Et isoleringslag, som den tidligere ejer har fået udført, i forbindelse med at han byggede gulvene om.

Der er kort fortalt tale om en fejl i gulvkonstruktionen, som skulle have været beskrevet mere præcist i tilstandsrapporten, således at køber ikke blot forventede at skulle udbedre nogle ventilationsriste, men rent faktisk var klar over at hele gulvet om i stueetagen skulle laves om.

Vedr. tilstandsrapporten, så burde forholdet nærmere have fået karakteren UN, idet man ikke med sikkerhed kunne fastslå, tilstanden af krybekælderen og konsekvensen af den manglende ventilationsmulighed af samme.

En sådan karakter ville netop også have fået en potentiel køber, (eller sælger selv) til at stoppe og få undersøgt forholdet nærmere, og/eller udbedret det.

Tæt på terræn
Udover ovenstående, så er der også en klar fejl i beskrivelsen af husets ventilationsriste, under pkt. 5 i tilstandsrapporten, idet disse ikke beskrives som værende for tæt på, og eller decideret under terræn.

Terrænet omkring huset, er lagt for højt, og for flere af ventilationsåbningerne er der nærliggende risiko for, at der kan trænge vand ind, i forbindelse med kraftigt til moderat nedbør.

Dette forhold beskrives også af den tidligere udsendte konsulent, (...), men uden at det giver en videre anledning til dækning af nogen art.

Observationer
I stort set samtlige ventilationshuller, (set igennem risten, eller fjernelse af risten) kunne der ses relativt åbne 'indgange', om ikke andet ind til cirka den anden side af fundamentet. Ventilationsristene/-huller er rigtigt begrænset og for små, (samt tæt på terræn) men der er også lukket til inde bagved - med isolering mv. som det også beskrives af konsulenten fra ... .

I et af ventilationsristene, bagerst på huset, benævnt som 'rist 5', som decideret ligger under terræn, er der et rør med relativt kraftigt fald ind under huset. Vand fra terræn kan derfor ledes direkte ned j krybekælderen, eller gulvkonstruktionen. Det er i øvrigt også over dette hul, at der kan observeres væsentlige opfugtninger indvendigt.

Fugt i gulve
Der kan måles fugt i gulvene flere steder i huset. Primært kan der måles fugt i kontoret, og særligt i hjørnet, (over den føromtalte rist 5). I hjørnet kunne der måles helt op mod 58 % træfugt, og ellers lå den på ca. 18 %. Andre steder, såsom i køkkenet og stuen, kunne der måles mellem 16-18 % træfugt.

Dette beviser selvsagt, at der er fugtproblemer i gulvkonstruktionen. Hertil skal det netop nævnes, at der ikke alle steder kunne måles opfugtede ydervægge, hvorfor fugten må antages at stamme nedefra gulvkonstruktionen. Læs nærmere på næste side, vedr. fugt i ydervæggene.
Ydervægge
I huset er der problemer med ret kraftige skimmelsvampeangreb på husets ydervægge. Værst er det i køkkenet, samt i det føromtalte kontor.

Opstigende grundfugt, kondens, indtrængende vand eller fugt fra gulvet
Da der er tale om et ældre hus, er det ikke nogen en nem sag for nogen, at skulle afgøre om de høje fugtværdier i ydervæggene enten skyldes opstigende grundfugt, indvendig kondensdannelse, indtrængende vand ude fra eller fugt fra gulvkonstruktionen. Af samme grund, er det også min anbefaling, at der laves større åbninger af gulvene, ude langs med husets ydervægge for at klarlægge fejlen og årsagen.

Observationer

Der kunne måles meget høje fugtindhold i bagmuren omkring køkkenet, med fuldt udslag på Tramexmåleren. Der kunne videre måles forhøjet fugt i hjørnet af kontoret, men dog meget begrænset til hjørnet.

Der er udført fugtmålinger af ydervæggene, (facaden) og her kunne der ikke måles en væsentligt øget opfugtning, end hvad der er normalt at forvente af et murværk på denne årstid, (omkring 100-110 digits på GANN målinger).

Vurdering
Vores vurdering er, at opfugtningeme skyldes nedefra kommende fugt, som efter vores umiddelbare vurdering stammer den fugtige gulvkonstruktion. Den primære opfugtning vurderes dog hovedsageligt at være langs med husets sokkel/fundament. Dette kan decideret skyldes vandindtrængning udefra de lavtsiddende ventilationsåbninger; men angiveligt skyldes det primært kondensforhold på bagsiden af fundamentet/soklen, som fugten disse områder op — herunder både ydervægge og gulve.
Der er malt efter fugt i trægulvet midt i huset, og her kan der ikke umiddelbart måles forhøjet fugtforhold.

Manglende varmekilder
I tillæg til ovenstående primære klagepunkter, klages der også over, at huset efter det er blevet renoveret/ombygget, har for få varmekilder til at holde huset varmt.
Det er svært eller umuligt at opretholde en almindelig rumtemperatur (20-22° C) i vinterperioden, uden at skulle tænde op i brændeovnen.

Manglende watt
Ser man isoleret set på det store sammenhængende rum, så består det af hhv. entre/gang, køkken, stue og spisestuen. Hertil kommer så fordelingsgangen og trappen.
Det store sammenhængeden rum er ca. 66 m, og det varmes op af tre radiatorer. Der sidder en radiator i entreen/gangen, samt i tv-stuen og i spisestuen.
Disse tre radiatorer har sammenlagt en effekt på ca. 2.850 Watt.
Sammenholdes denne effekt med det store sammenhængende rums relative varmebehov, som her defineres som værende mellem 80-100 Watt/m, så er der et underskud på intet mindre end 2.430-3.750 watts — altså svarende til ca. det halve.

Manglende varmekilder kan også være medskyldig i forhøjet fugtproblemer i krybekælder
Hvis der er fjernet varmekilder fra husets rum, kan det ikke afvises, at dette forhold er en medårsag til, at der kan være fugtproblemer i gulvkonstruktionen. Ældre og fugtige kældre/krybekældre holdes tørre med en kombination af varme og ventilation. I det her tilfælde, har man ikke blot fjernet en af disse forhold, men fjernet/begrænset begge.

Erfaring og konklusion
Det er velkendt, at nedsat ventilering af krybekældere, og særligt for "velisoleret" gulvkonstruktioner, med stor sandsynlighed giver fugtproblemer. Dette grundet de mange fugtpåvirkninger i en krybekælder, lige fra grundfugten, til kondensproblematikken og regulær vandindtrængning.
Konklusionen er derfor, at der skal sættes ind over for denne problemstilling med udbedring af det formodet forkert udførte gult.
Vi kender ikke til den eksakte tilstand af krybekælderen og gulvkonstruktionen, og der skal som minimum igangsættes nærmere og større destruktive undersøgelser af gulvene. Gul-

vene skal tages op i samtlige rum, (lokalt) for at undersøge disse nærmere, om gulvkonstruktionen er udført fejlagtigt med risiko for skadesudvikling.

Udbedring
Ovenstående problemstillinger bliver hurtigt sammenhængende.
De lavtsiddende riste og ventilationsåbninger kan ikke udbedres tilfredsstillende uden at sænke terræn. Udbedringen af fugtskaderne i gulvet kræver en opbrydning af gulvet og evt. en regulær ombygning af gulvkonstruktionen.

Etableringen af flere radiatorer kræver ligeledes en opbrydning af gulvene, således at nedlagte rørføringer kan reetableres og kobles til nye og flere radiatorer.

Etablering af terrændæk
Etablering af et terrændæk, (med gulvvarme) er løsningen på disse problemstillinger samlet set.

- Ventilationsristene ristes nedlægges/lukkes.
- Evt. skader på gulvkonstruktion fjernes.
- Fjernelse og sanering af skimmelsvampe.
- Det umiddelbare isoleringsniveau bevares, (eller forbedres, egenbetaling). - kontra blot at fjerne isolering, for at skabe bedre ventilering.
- Etablering af ny og tilstrækkelig varmekilde.

Udgiften til en sådan udbedring, koster erfaringsmæssigt mellem 5.500-7.000 kr. ekskl. moms pr. kvadratmeter. Eller det der svarer til ca. 400.000-525.000 kr. ekskl. moms.

Alternative løsninger
Det findes flere forskellige løsningsmuligheder til problemstillingerne, og også mindre omfattende løsninger. Forslag til andre løsninger kræver dog selvsagt, at der skabes større indsigt i gulvkonstruktionens skader, som kun kan belyses ved at få åbnet konstruktionerne."

Selskabets klageansvarlige har i brev af 13/3 2015 til klagerne bl.a. kommenteret rapporten:

"Det fremgår af den fremsendte rapport, at der ikke er foretaget nogen yderligere undersøgelser af huset, og som sådan er grundlaget for rapporten ikke anderledes, end det der lå til grund for rapporten udarbejdet af [ekstern taksator].

Der er ikke ved udarbejdelsen af nye rapport foretaget nærmere undersøgelser af gulvet, men alligevel konkluderes det, at der fejl i opbygningen af gulvkonstruktionen. Dette gør ifølge ingeniøren huset usælgeligt (det er dog mig bekendt ikke til salg), ligesom en god samlet løsning ifølge ingeniøren vil være en fuldstændig ændring af gulvkonstruktionen, til terrændæk med gulvvarme.

Alt i alt må det siges, at ingeniøren er i stand til at komme med nogle meget vidtrækkende konklusioner på et meget spinkelt grundlag."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1

18. 87989

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.
...
3.4
Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.
...
Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
...
4.12
- Forhold under 5.000 kr."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det følger af almindelige forsikringsretlige principper, at det er den, der rejser et krav, som skal bevise kravets rigtighed og størrelsen af det.

Det fremgår af sagen, at huset er opført i 1900, og at der er en lav krybekælder under huset. Parterne er enige om, at ventilationsåbningerne til krybekælderen er placeret for lavt i forhold til terræn med risiko for vandindtrængen til følge. Selskabet har anført, at dette forhold kan udbedres for under 5.000 kr. ved at placere en afskærmning ("lyskasser") foran åbningerne.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at den af selskabet foreslåede udbedringsmetode ikke vil være tilstrækkelig, eller at den ikke kan udføres for under 5.000 kr. Nævnet kan således ikke pålægge selskabet at yde dækning for dette forhold.

Gulve

Det fremgår af sagen, at der bag ventilationsristene ses isolering, murbrokker og strøer, hvilket hindrer ventilation gennem ristene.

Af en byggesagkyndig rapport af 11/9 2014 indhentet af selskabet fremgår, at der er målt 16% træfugt i køkkengulvet og 17% i kontorgulvet. Ifølge den sagkyndige udgør dette til en lettere forhøjet fugt svarende til den manglende ventilation gennem ventilationsristene i soklen eller naturligt opstigende grundfugt.

Den beskikkede bygningssagkyndige har i tilstandsrapportens punkt 5 bemærket, at ventilationsristene i soklen var afblændede/tilstoppede, og at ristene skulle fritlægges for at forøge ventilationen og forhindre fugtskader i konstruktionen. Forholdet gav han karakteren K3 (kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, hvilket risikerer at medføre skade på andre bygningsdele).

Klagerne har på baggrund af en af dem indhentet byggesagkyndig rapport af 17/2 2015 anført, at gulvkonstruktionen på et tidspunkt forud for klagernes overtagelse er blevet opbygget fejlagtigt, idet hele krybekælderen er "pakket" med isolering, hvilket forhindrer ventilation af krybekælderen.

Selskabet har afvist at dække det anmeldte forhold med henvisning til, at det sandsynligvis skyldes den manglende ventilation af husets krybekælder, som den beskikkede bygningssagkyndige anmærkede i tilstandsrapporten samt naturligt opstigende grundfugt. Selskabet har endvidere afvist, at gulv- eller terrændækkonstruktionen skulle være fejlagtigt opbygget, og anfører herved, at klageren ikke har bevist, at isoleringen, hvor der er strøer, generelt hindrer ventilation.

Efter en gennemgang af sagen lægger nævnet til grund, at mangelfuld ventilation af krybekælderen er en i hvert fald medvirkende årsag til forhøjet fugtniveau i ejendommen. Nævnet finder efter det oplyste om husets alder og oplysningerne i tilstandsrapporten, at klagerne ikke har bevist, at forholdet går ud over, hvad de måtte forvente på baggrund af K3 bemærkningen i tilstandsrapporten om tilstoppede ventilationsriste og ejendommens alder.

Det af klagernes advokat anførte kan ikke føre til andet resultat.

Fugt og skimmelsvamp bag køkkenskabe:

Det fremgår af den af selskabet indhentede bygningssagkyndige rapport af 11/9 2014, at der på plader bag køkkenelementer er tegn på tidligere opfugtning, idet der ses skjolder de nederste 5-7 cm. Den sagkyndige har vurderet, at fugten sandsynligvis stammer fra kondens, og at dette er sædvanligt bag køkkenskabe i ældre ejendomme. Han har anbefalet at afvaske skabene med Rodanlon eller Hysan, at fjerne gammel lim og maling, så der ikke er grobund for skimmelvækst, samt at isolere og/eller skabe ventilation bag skabene. Af fotos i sagen fremgår det, at der på bagvæggen bag skabene er forekomster af kraftig skimmelvækst.

Klagernes advokat har anført, at opfugtningen ikke skyldes kondens, da køkkenskabenes bagplade ikke har haft kontakt til ydervæggen, men at årsagen sandsynligvis er forkert placeret og dimensioneret udluftning af soklen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at det anmeldte forhold udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at fugt/opstigende grundfugt er sædvanligt i ældre ejendomme, og at den utilstrækkelige ventilation af krybekælderen må antages at have forhøjet fugtniveauet.

Skimmelsvamp

Af den af klagerne indhentede sagkyndige rapport af 17/2 2015 fremgår, at der er problemer med ret kraftige skimmelsvampeangreb på husets ydervægge.

21. 87989

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at forekomsten af skimmelsvamp på overtagelsestidspunktet påvirkede brugbarheden af ejendommen i et omfang, der i sig selv udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at foretage afrensning af den konstaterede skimmelvækst og efterfølgende istandsættelse af vægfladerne.

Varmekilder:

Klagerne har under henvisning til den af dem indhentede byggesagkyndige rapport af 17/2 2015 anført, at huset har for få varmekilder til at opvarme det. Ifølge den sagkyndige kan manglende varmekilder være en medvirkende årsag til de konstaterede fugtproblemer.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at antallet af varmekilder og effekten heraf udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er fremlagt målinger af indendørstemperaturen i ejendommen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen