Den 2. december 2015 blev i sag nr. 88166:

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 en ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres repræsentant over, at selskabet afviser at yde dækning for en række forhold ved den forsikrede bygnings ydervægge, kælder, krybekælder, tag, skorsten og køkken. Det er klagernes opfattelse, at bygningen, der er opført i 1956, er renoveret i et sådant omfang, at sammenligningsgrundlaget ved skadevurderingen er "nutidens krav til bl.a. isolering".

Selskabet afviser at yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet samt forsikringens bagatelgrænse. Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet anerkendt at dække et forhold vedrørende understøttelsen af et etagedæk.

Den forsikrede bygning er opført i 1956. Forsikringen trådte i kraft den 16/7 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 14/4 2014.

I brev af 11/12 2014 til klagerne fra selskabet fremgår bl.a.:

> "Vedrørende fugten i væggen mod sydvest, vurderes forholdet af skyldes utæthed ved tagfoden under de nye tagplader. Der kan derved i forbindelse med nedbør og bestemte vindretninger trænge nedbør ind i konstruktionen.
>
> Forholdet kan udbedres ved, at der etableres fodblik ved tagfoden som tætning af åbningen/utætheden ved tagfoden under tagpladerne. Ifølge konsulenten vil udgiften hertil ikke

overstige 5.000 kr. Forhold der ikke overstiger 5.000 kr., er ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.4 og 4.12."

Klagernes repræsentant har heroverfor i brev af 12/1 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Under henvisning til selskabets brev af 11.12.2014 beklager jeg at måtte oplyse, at selskabets konsulent … ikke har ret i sin vurdering af udgifterne til reparation/udbedring af taget og skaderne som følge af, at der er trukket fugt ind i væggen.

Forsikringstagerne har haft fagmand på for at få udbedret utæthederne ved tagfoden. Det er hans klare vurdering, at reparationsudgiften langt overstiger selvrisikoen på 5.000,00 kr. I den forbindelse skal det også bemærkes, at der ikke har været tale om gør det selv arbejde jf. sælgers oplysninger til tilstandsrapporten. Det er ligeledes fagmandens vurdering, at det ikke kun er det pågældende sted ved væggen mod sydvest (væggen i soveværelset), at der er tegn på utætheder ved taget jf. billederne. Det betyder således også, at selskabets konklusion om, at der er tale om kuldebroer evt. ikke er korrekt."

Klagerne foranledigede, at bygningen blev undersøgt af et bygge- og indeklimateknisk firma. Om undersøgelsen har firmaet i undersøgelsesrapport af 27/2 2015 bl.a. anført:

"Baggrunden for undersøgelsen var, at beboerne havde observeret forekomst af skimmelvækst på ydervægge. På denne baggrund ønskedes der foretaget undersøgelse af eventuel opfugtning eller anden årsag til skimmelvæksten. Ejendommen er renoveret af tidligere ejer i 2014 og nuværende ejer er flyttet ind i efteråret 2014.

Formålet med undersøgelsen var, at fastlægge årsagen til skimmelvæksten. Ligeledes var formålet at opstille en handlingsplan på stikordsniveau for udbedring af eventuelle skader samt årsagen hertil.

…

Observationer og registreringer

I forbindelse med fotos henvises der til bilag 1 og i forbindelse med termografering til bilag 2.

I forbindelse med undersøgelsen blev der tilsendt materiale vedrørende ejendommen (salgsopstilling, tilstandsrapport og energimærkningsrapport). I materialet beskrives ejendommen som værende i god stand og der forekommer ingen anmærkninger i tilstandsrapporten.

Bygningen er opført med Durisol-hulbloksten i gavlvægge og jernbetonbindingsværk med udfyldningsplader ligeledes i Durisol.

I soveværelset kunne der observeres skimmelvækst ved ydervægshjørnet, se foto 1-3. I hjørnet kunne der registreres et forhøjet fugtniveau op til cirka 150 digits samt registreres en overfladetemperatur på ned til mellem 7,1 og 8,6 °C i hjørnet. Ved vinduet kunne der tilsvarende konstateres en kuldebro ved jernbetonsøjle med en overfladetemperatur ned til 12,8 °C.

I stuen kunne der konstateres en kuldebro ved jernbetonsøjle mod nabo med en overfladetemperatur i hjørnet ned til mellem 10,0 og 11,9 °C.

I køkkenet kunne der konstateres en kuldebro i gavlvæg ved overgang mod loft med overfladetemperaturer ned til 14,1 °C. I ydervægshjørne kunne der tilsvarende konstateres en kuldebro med en overfladetemperatur ned til mellem 8,3 og 10,6 °C. Umiddelbart over køkkenbordpladen kunne der observeres et mindre område med skimmelvækst se foto 4. I hjørnet kunne der registreres et forhøjet fugtniveau op til cirka 150 digits, se foto 5-6. I køkkenskabene mod ydervæggen kunne der observeres skimmelvækst inde i skab samt på væg bagved skabe, se foto 7-8.

I bryggerset kunne der observeres skimmelvækst nederst på væg i ydervægshjørnet, se foto 9. I hjørnet kunne der registreres et forhøjet fugtniveau op til cirka 140 digits samt registreres en overfladetemperatur på ned til 9,3 °C. I facadevæggen kunne der tydeligt registreres kuldebroer hvor der var søjler af jernbeton med en indvendig overfladetemperatur på ned til 14,2 °C. I bryggerset kunne det observeres at der manglede tætningskrave omkring gennemføring for skorsten fra gasfyr, se foto 10.

I kælderen kunne der i ydervæggene registreres et forhøjet fugtniveau på 100-140 digits, se foto 11. På gulvet af beton kunne der enkelte steder observeres afskallende maling og saltudtræk, se foto 12. Dele af kælderen var stadig med krybekælder som oprindeligt. I krybekælderen under soveværelset kunne det observeres at der var udført en delvis betonudstøbning mod terræn, men at der langs ydervæg var uafdækket jord, se foto 13. Det kunne observeres at etagedækket under soveværelset var mangelfuldt understøttet af langsgående bjælke, se foto 14-15. I krybekælderen under værelset mod vej var der uafdækket jordbund mod terræn. Jordbund og væg af beton fremstod synligt opfugtet ved hjørne, se foto 16. Ved hjørnet kunne der registreres en kraftig opfugtning på op til cirka 160 digits i ydervæggen, se foto 17.

Udvendigt kunne det, tilsvarende de indvendige forhold, registreres at jernbetonsøjlerne medfører kuldebroer i facaderne mod vej og have. Der kunne ikke umiddelbart registreres opfugtning i facadevæg ved hjørne, se foto 18.

Vurdering og konklusion

Stueplan

På baggrund af de målte overfladetemperaturer vurderes der, at forekomme betydelige kuldebroer i ydervægge i områder med jernbetonsøjler. Ligeledes forekommer der en kuldebro ved overgang mellem loft og ydervæg i køkken. Kuldebroer i disse områder vurderes, at være over hvad der normalt er acceptabelt med en temperaturforskel på over 3 °C. Det må vurderes ud fra temperaturmålingerne, at der er sammenfald mellem kuldebroer og indvendig vækst af skimmelsvamp på ydervægge.

Ved normal beboeradfærd i vinterperioden med en indetemperatur på cirka 21 °C og et fugtniveau på op til 50 % RF vil der opstå risiko for begyndende skimmelvækst ved overfladetemperaturer under cirka 15 °C og kondensdannelse ved cirka 10 °C og under. Det vurderes på denne baggrund, at der er risiko for forekomst af skimmelvækst i boligen på overflader med kuldebroer ved normal beboeradfærd.

På baggrund af observationerne vurderes det at den registrerede opfugtning i ydervægshjørner med overvejende sandsynlighed skyldes kondensdannelse på overfladerne som følge af de lave overfladetemperaturer.

Det vurderes at den manglende tætningskrave omkring gennemføring for skorsten i bryggers kan medføre risiko for at fugt trænger op i tagkonstruktionen, hvilket kan resultere i vækst af skimmel. Det anbefales at forholdet undersøges nærmere, hvorved det kan konstateres om der eventuelt er monteret en skjult tætningsmanchet.

Generelt vurderes det, at der bør foretages en generel efterisolering af ydervægge for at reducere omfanget af kuldebroer. Herved opnås det at overfladetemperaturen hæves til et niveau hvor der ikke er risiko for forekomst af skimmelvækst i kolde perioder. Det vurderes, at en udvendig efterisolering vil ændre bygningens udsende, samt medføre ændringer i tagkonstruktion, tagnedløb mv. hvorfor dette er mere omfattende selvom løsningen samlet set er bedre.

Kælderplan

På baggrund af de udførte undersøgelser vurderes det at der forekommer opfugtning af ydervægge i både kælder og krybekælder. Det vurderes at opfugtningen skyldes opstigende og indtrængende grundfugt. I krybekælderen forekommer der desuden uafdækket jordbund hvilket medfører en øget fugttilførsel til rumluften, både i kælderplan og i stueplan. Det vurderes at udluftningen i krybekælderen er utilstrækkelig, yderligere ventilationsåbninger kan muligvis være afblændet ved tidligere ombygninger i kælderen.

Det vurderes at den mangelfulde understøtning af etagedækket under soveværelse kan medføre risiko for sætningsskader og i yderste konsekvens risiko for personskade. Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten hvilket vurderes at være en væsentlig fejl.

Generelt

Med baggrund i de udførte undersøgelser af ejendommen vurderes det at tilstandsrapport, salgsopstilling og energimærkningsrapport ikke giver et retvisende billede af ejendommen.

I tilstandsrapporten er forholdene vedrørende fugt og mangelfuld understøtning af etagedæk i krybekælderen ikke omtalt, selvom forholdene er fuldt synlige.

I energimærkningsrapporten vurderes det at ydervæggenes konstruktion med søjler af jernbeton sandsynligvis ikke er medtaget. Det vurderes at forholdet medfører betydelige kuldebroer og dermed et øget energitab. Det vurderes at forholdet kan have en negativ effekt på energimærket, der er angivet til et D-niveau.

I salgsopstillingen understreges det at ejendommen er med fejlfri tilstandsrapport og fuldstændig renoveret. Oplysningerne vurderes at være givet med baggrund i hhv. tilstandsrapport og energimærkningsrapport.

Handlingsplan

Med baggrund i ovenstående vurdering anbefales følgende tiltag udført.

…

Krybekælder

- Etagedæk under soveværelse understøttes på korrekt og forsvarlig vis.
- Der udstøbes nyt tæt betondæk.

- Revner og utætheder i ydervægge injiceres mod vandindtrængning.
- Der udføres nærmere bestemmelse af eventuel forekomst af skimmelvækst. Der udføres afrensning i nødvendigt omfang jævn ovenstående beskrivelse.
- Etagedæk efterisoleres.
- Ventilation af krybekælder forbedres."

Af brev, der er angivet sendt den 6/4 2015, til selskabet fra klagernes repræsentant fremgår:

"Som det fremgår af vedhæftede brev af 23.03.2015 giver Dansk Boligforsikring afslag på at indgå i skadesdækning vedrørende skimmelsvampe og manglende understøtning af etagedæk under soveværelse på ejendommen …

Som begrundelse angiver man ejendommens konstruktion, der medfører kuldebroer. I dette tilfælde er der tale om en totalrenoveret ejendom ved 2 håndværkerselskaber, der må betragtes som fagfolk og bygningskyndige på området. Dermed er der tale om alvorlige fejl på følgende områder:

1. Ved montering af nyt køkken skulle man have sikret sig, at der ikke ville opstå skimmelsvampe bag køkkenskabene, der i løbet af ganske kort tid ødelagde de nye skabe. Jf. rapporten om skimmelsvampe på vægge i køkkenskabe. Der kan suppleres med yderligere billeder, der allerede er tilsendt Dansk Boligforsikring.

2. Kuldebroerne i væggene er ikke omtalt i energimærket, hvorfor køberne ikke får mulighed for at forholde sig til betydning af kuldebroerne og deres betydning for energimærket, der formentlig af den grund er ansat forkert.

3. Tilstandsrapporten er helt uden forbehold trods synlige fejl i understøttelse i krybekælder.

4. Manglende betondæk i krybekælder er ikke omtalt i tilstandsrapporten.

5. Revner og utætheder i ydervæg er ikke omtalt i tilstandsrapporten.

6. Den mangelfulde tilstandsrapport og det mangelfulde energimærke betyder, at ejendommen af ejendomsmægleren udbydes med fejlfri tilstandsrapport og total renoveret.

7. Sælger er som anført indledningsvis fagfolk, og et udbud af en ejendom som total renoveret medfører en slags garanti for, at der er tale om en ejendom, der opfylder nutidens krav til bl.a. isolering uanset at total renoveringen tilsyneladende ikke har krævet byggetilladelse. Men som det hurtigt har vist sig opfylder total renoveringen ikke de nutidig krav og forventninger. Derimod har man tilsyneladende forsøgt at skjule konstruktionen ved opsætning af væv så evt. tidligere skimmeldannelse skjules. Det opdages eller bemærkes ikke af ingeniøren, der udfærdiger tilstandsrapport og energimærke og på den baggrund udsteder Dansk Boligforsikring en police uden nogen som helst forbehold og bliver derved erstatningspligtig for den manglende isolering i såvel stueplan som kælder."

Dertil har selskabet i brev af 26/5 2015 til klagernes repræsentant bl.a. bemærket:

> "Det fremgår af indeklimarapporten, at huset konstruktivt fremstår som ved opførelsen i 1956. Den renovering der er udført forud for dine klienters køb af ejendommen, har således ikke haft karakter af en ombygning/modernisering af ejendommen. Der er snarere tale om, at der er udført vedligeholdelsesarbejder på huset overflader, samt udskiftning af oprindeligt køkken.
>
> Huset har fået energimærke D, og det er i energimærket oplyst, at der er tale om oprindelige massive ydervægge, som består af træbeton og betonelementer. Konstruktionerne ses også beskrevet i det offentligt tilgængelige byggesagsarkiv. På den baggrund har dine klienter forud for købet, haft mulighed for at gøre sig bekendte med ejendommens konstruktioner og isoleringsgraden, og kan ikke have haft en forventning om, at ejendommen opfyldte nutidige krav til isolering m.m.
> ..
> Jeg er enig i, at man med fordel vil kunne efterisolere husets ydervægge, med henblik på at afhjælpe problemet med de indbyggede kulbroer, men jeg kan ikke se, at der skulle kunne stilles krav herom alene som følge af, at køkkenet er blevet udskiftet. Det fremgår af bygningstegningerne, at køkkenet er placeret samme sted som oprindeligt, og antageligt er der bare tale om, at gamle slidte køkkenelementer er blevet udskiftet med nye.
>
> Skimmelsvamp er ikke trænedbrydende, og vi har heller ikke konstateret nogen fysisk ødelæggelse af køkkenskabene.
>
> Det er derfor min opfattelse, at en efterisolering af husets ydervægge, herunder bag køkkenskabe, må betegnes som en forbedring af huset, der ikke vil kunne kræves dækket af en skadeforsikring. Jeg fastholder herefter den tidligere fremsendte afgørelse for så vidt angår skimmelvækst som følge af kuldebroer."

I klageskemaet af 15/6 2015 til nævnet har klagernes repræsentant bl.a. anført:

> "**Sagsfremstilling**
> *Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.*
> Der henvises til klage til selskabet af 06.04.2015, der vedhæftes.
> Supplerende skal jeg oplyse, at der i energirapporten anføres, at den gives for et totalrenoveret hus og ikke blot et hus, der er blevet vedligeholdt, som Dansk Boligforsikring skriver i klagesvar af 26.05.2015. Der er jo heller ingen tvivl om, at ejerskifteforsikringen udstedes på baggrund af en fejlfri tilstandsrapport, der blandt andet for denne bygningstype skriver, at der er isolering mellem for- og bagvæg.
> Og i sælgers oplysninger i tilstandsrapporten anføres det, at der ikke har været konstateret fugt på vægge eller i kælder og der ikke er sket afdækning. Dette må være oplyst mod bedre viden, når der allerede et halvt år efter totalrenoveringen dannes skimmelsvamp i kælder, på vægge i stue og soveværelse og bag det nyinstallerede køkken. Der må have været fugt og/eller skimmelsvamp, da man gik i gang med totalrenoveringen af huset og opsatte væv på væggene, hvorved tidligere skader blev skjult.
> Selskabet skriver også, at der ikke er tegn på, at køkkenskabene er nedbrudt til trods for, at den bygningstekniske rapport, der vedlæges, fastholder, at skabene skal udskifttes.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> At selskabet anerkender at udbedre skaderne, så huset leveres totalrenoveret fra A - Z, som der er udbudt af sælgers mægler jf. vedhæftede udbudsmateriale og med vægge og kælder, hvor der ikke har været antydning af fugt, som oplyst af sælgerne i tilstandsrap-

porten. Hertil kommer understøtning af etagedækket i soveværelset og manglende betondæk i krybekælder m.v. som anført i den byggetekniske rapport."

Efterfølgende har klagernes repræsentant i brev til nævnet anført, at klagen for nævnet også vedrører et forhold om en tætningskrave ved skorstenen fra bygningens gasfyr.

Dertil har selskabet i brev af 14/7 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klager skriver indledningsvist i følgebrev til klagen, at klagen omfatter den manglende tætningskrave omkring rørføring for skorsten fra gasfyr. Forholdet er nævnt i …s rapport, men har aldrig været anmeldt til os. Klager opfordres til at fremsende et tilbud på etablering af tætningskrave til vores vurdering. Vi forbeholder os at skulle besigtige forholdet, men vil i første omgang vurdere forholdet ud fra tilbud/udtalelse fra håndværker.

Jeg går ud fra, at klagen ikke omhandler forholdet omkring den manglende understøtning af etagedækket i soveværelset, da vi i vores brev af 26. maj 2015 (bilag I) har bedt kunden om at vende tilbage, hvis der er tale om en mere omfattende reparation end hvad der kan laves under bagatelgrænsen. Forholdet er omtalt i rapporten fra …, men har ikke været anmeldt til os. Hvis klagen omfatter dette punkt, bedes klager redegøre yderligere herfor, hvorefter vi forbeholder os at besigtige og vurdere dette punkt mere specifikt.

Vores kunde har anmeldt svamp i kælderen. Der er ikke fundet bygningsnedbrydende svampe eller rådskader, men der er målt fugt og skimmel i kælderen. Ejendommen er fra 1956 og kælderen er ikke godkendt til beboelse. Dog benyttes den af vores kunder til beboelse/ophold - se konsulentens udtalelse i bilag D, amt fotos hvor senge, sofa, klædeskabe, opbevaringsmøbler og fjernsyn ses opsat i kælderen.

I en kælder fra 1956, kan man opleve fugt og vandindtrængen pga. opstigende og indtrængende fugt, da man ikke fugtsikrede kældre i 1956. …s rapport bekræfter, at der er tale om opstigende og indtrængende fugt i kælderen.

Når der er fugt, kan der opstå skimmel. Personophold og møblering forværrer fugtbalancen pga. damptryk fra personer og manglende luftventilation pga. møblering.

Der er ikke tale om fejl ved bygningen - konstruktionen afviger ikke fra andre kælderkonstruktioner fra 1956, hvor man også kan opleve fugt og skimmel. Der er derfor ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Med hensyn til ydervæggene kan der måles fugt og der er opstået skimmel pga. kuldebroer. Det udtaler både vores besigtigelseskonsulent og …

Bag store og faste møbler (f.eks. indbyggede skabe) vil der være større risiko for skimmel, fordi naturlig luftcirkulation forhindres. Den manglende ventilation skaber større risiko for skimmel. Kuldebroerne og kondensen er dog et resultat af ejendommens oprindelige og lovlige konstruktion. Igen er der ikke tale om fejl ved ejendommen og dermed forhold ejerskifteforsikringen skal dække.

De udbedringstiltag som … foreslår (efterisolering) er 100% forbedringer på ejendommen. En ejendom fra 1956 har typisk ingen eller ringe isolering, da der dengang ikke var krav hertil, ligesom man ikke havde fokus på at undgå kuldebroer i byggeri.

Der er ikke udført arbejder siden opførelsen, som medfører at nyere bygningsreglementers krav om isolering kan kræves overholdt. Klager (vores kundes repræsentant …) har ikke godtgjort, at der er foretaget bygningsændringer i ejendommen siden opførelsen, der opfylder væsentlighedskravet i byggelovens §2 så ejendommens konstruktioner skal opfylde nyere bygningsreglement. Bevisbyrden herfor - og for at der er opstået skader som følge af en manglende overholdelse - påhviler klager."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagernes repræsentant i brev af 30/7 2015 til nævnet anført:

"1. Dansk Boligforsikring har afvist at dække udbedring af utæthed ved tagfoden, da den anføres at være under bagatelgrænsen. I modsat fald kræver forsikringen at få et tilbud på udbedringen, som modbeviser dette. Klagerne har forsøgt at få et sådant tilbud fra murefirmaet, som tidligere har besigtiget taget, men de har afvist under henvisning til, at de ikke kunne afgøre, hvor meget der skulle gøres for at sikre, at der ikke mere kunne komme vand ind under taget jf min mail af 15.01.2015, der vedlægges.
2. Dansk Boligforsikring anfører, at der er forhold, som ikke er anmeldt, selvom det er forhold, der er indgået i den førte korrespondance og omtalt i den sagkyndige byggerapport. Men manglende tætningskrave ved skorsten og manglende understøttelse ved soveværelsesgulv og mangler ved betondækket i krybekælderen vil nu blive anmeldt formelt på Dansk Boligforsikrings hjemmeside. Ligeledes vil det blive anmeldt, at der nu ikke kun er tale om opstigende grundfugt i kældergulv, men ved regnvejr er der indsivning af vand, så der opstår vandpytter rundt om på kældergulvet.
3. Dansk Boligforsikring opfordrer til at fremsende et tilbud på etablering af tætningskrave omkring rørføring for skorsten fra gasfyr. Vi vil forsøge om det kan lade sig gøre uden store udgifter, idet det af den sagkyndiges byggerapport fremgår, at det skal undersøges, om der evt. er en skjult tætningskrave. I mit brev til Dansk Boligforsikring af 12.01.2015, der vedlægges, foreslår jeg, at der foretages en nærmere undersøgelse, som Dansk Boligforsikring bør bidrage til, men det afviser forsikringen direkte eller indirekte. Klagerne har haft store udgifter til byggerapporten, der som anført ikke umiddelbart kan afgøre, om der kan være en skjult tætningskrave. Dansk Boligforsikring opfordres derfor til at forestå undersøgelse af, hvorledes forholdet kan udbedres.
4. Jeg er ikke enig i, at klagen ikke skulle vedrøre den manglende understøtning af etagedækket under soveværelset tillige med det manglende betondæk i krybekælder, som jeg opfatter som sammenhørende, men jeg vil nu forsøg at få et prisoverslag over, hvad en udbedring anslås at beløbe sig til.
5. Det er korrekt, at det ikke er godtgjort, at der er foretaget bygningsændringer i ejendommen siden opførelsen, der betyder, at ejendommen skal opfylde nyt bygningsreglement. Det jeg har godtgjort er, at der vurderet ud fra tilstandsrapport, salgsopstilling og energimærkningsrapport ikke gives et retvisende billede af ejendommen ligesom man ved installation af et nyt køkken selvfølgelig skal sikrer sig, at det ikke vil være ødelagt på et halvt år p.g.a. fugt, mug og/eller svamp."

Ved mail af 3/9 2015 til nævnet har klagernes repræsentant sendt en mailkorrespondance med en bygningsingeniør fra det bygge- og indeklimatekniske firma. Af mail fra klagernes repræsentant af 29/7 2015 fremgår:

> "På baggrund af Dansk Boligforsikrings høringssvar til ankenævnet vil jeg gerne stille dig et par spørgsmål.
> 1. Vurderer du bygningen som værende helt o.k. i forhold til, at den er opført i 1956, men totalrenoveret i 2014?
> 2. Hvad vil du vurdere, at en udbedring af den manglende understøtning af etagedækket i soveværelset vil beløbe sig til?
> 3. Nu er der ikke kun opstigende fugt i kældergulvet, men direkte opstigende vand ved regnvejr, så der opstår vandpytter på gulvet. Er det ikke en fejl, selvom det er en kælder fra 1956?"

Af mail af 31/8 2015 fra ingeniøren fremgår:

> "Hermed mine svar på de tilsendte spørgsmål.
> …
> 1. Ejendommen er angivet som værende totalrenoveret, med baggrund i den udførte undersøgelse vil jeg vurdere at renoveringen primært har været kosmetisk. Forhold som manglende understøtning af gulv samt de konstaterede fugtproblemer vurderes ikke at være acceptabelt, hvorfor bygningen ikke er o.k.
> 2. Opretning/udskiftning af murpille i krybekælder samt understøtning af gulvbjælke vil forventeligt beløbe sig til kr. 7.500,-. Fjernelse af eksisterende delvise betondæk i krybekælder, afretning samt udstøbning af nyt betondæk vil forventeligt beløbe sig til kr. 25.000,-. Alle priser er ekskl. moms.
> 3. Det er ikke acceptabelt at der trænger vand ind i kælderen. Forholdet bør undersøges nærmere for at klarlægge om der er skader på kloak eller dræn, såfremt der er et sådant. Det skal også klarlægges hvorvidt vandet trænger op gennem gulvet eller ind gennem vægge."

I brev af 17/9 2015 til nævnet fra selskabet hedder det bl.a.:

> "Vores kunde har nu anmeldt forholdet omkring den manglende understøtning af etagedækket/gulvet i soveværelset samt den manglende tætning af aftræksrøret fra gasfyret. De har desuden anmeldt, at der er fugt i krybekælderen som følge af manglende/ophugget betondæk.
> …
> **Manglende understøtning af etagedækket i soveværelset**
> Vi har tidligere opfordret kunden til at vende tilbage, hvis reparationen oversteg bagatelgrænsen. Vores konsulent har vurderet, at en forsvarlig opklodsning til foretages til et beskedent beløb - under bagatelgrænsen - se bilag M pkt. 1. I mail af 31. august 2015 har … vurderet omkostningerne til 7500 kr.
>
> Vi kan anerkende at dække forholdet med op til 7500 kr. Erstatningen udbetales, når forholdet er udbedret og der fremsendes kopi af faktura, der dokumenterer erstatningsbeløbets anvendelse. Der vil blive fradraget selvrisiko i erstatningsbeløbet i henhold til forsikringsbetingelserne.

Manglende/dårlig tætning omkring aftræksrør/naturgas
Vores konsulent vurderer, at en tætning kan laves med fuge eller manchet - se bilag M pkt. 3 og foto 18-19.

Udgiften hertil ligger under bagatelgrænsen, hvorfor det ikke er omfattet af forsikringen.

Fugt i krybekælder
Konsulenten oplyser, at ejendommen er lavet med delvis kælder og delvis krybekælder - se bilag M og den oversigtstegning, der er vedlagt. Gulvet/underlaget i krybekælderen er udlagt som klaplag (tyndt lag beton). Dette er ikke usædvanligt på ejendomme fra 1956.

I byggeskel mellem kælder og krybekælder er gulvet affaset, og i et område nederst ved endevæg, hvor gulvet flader ud mod vandret, er beton hakket op.

Vores konsulent vurderer ikke, at det gør nogen forskel for fugtbalancen i krybekælderen, at betonen mangler i bæltet mod ydervæggen. Betonen er af så beskeden kvalitet/tykkelse at konsulenten vurderer, den ingen fugtteknisk funktion har. Betondækket i krybekælderen er ikke støbt med henblik på at forhindre fugt, nærmere blot som trædeunderlag, og det var helt sædvanligt i 1956. Det gør derfor ingen forskel rent fugtteknisk, at der er et lille område, hvor betonen mangler.

Den udbedring … anviser, går da også på fjernelse af hele betondækket i krybekælderen og udstøbning af nyt. Et sådant arbejde kan ikke kræves dækket under ejerskifteforsikringen, da betondækket er sædvanligt udført henset til opførelsesåret 1956. Det bemærkes, at vores konsulent oplyser, at en reparation af betondækket (der hvor det er hugget op) kan udføres til 5-10.000 kr.

Da der imidlertid ingen skader er opstået som følge af det manglende beton, kan vi heller ikke tilbyde at erstatte en sådan reparation.

Med hensyn til ventilation af krybekælderen oplyser vores konsulent, at den med fordel ville kunne forbedres. Åbningerne i ventilationsristene er tilmalede - dette bør ændres, så maling afrenses og ristenes åbninger blottes til maksimum. Udgiften hertil er under bagatelgrænsen.

Vi er ikke klar over, om der oprindeligt har været flere ventilationsriste - ofte ses krybekældre fra denne tid med manglende ventilation set efter nutidens standard, men det var ikke usædvanligt dengang. Kan vores kunder påvise, at der oprindeligt har været yderligere ventilation af krybekælderen vurderer vi naturligvis forholdet på ny.

Der er ingen skader i krybekælderen som følge af den måde krybekælderen er ventileret - krybekælderens træværk er intakt - se de fremlagte fotos.

Vi har i øvrigt ikke fundet forhold ved besigtigelsen, eller ved det af klager fremlagte, som giver anledning til ændring af vores tidligere bemærkninger til sagen."

Ved brev af 4/10 2015 har klagernes repræsentant meddelt, at han fastholder kravet mod selskabet.

11. 88166

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

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

Forsikringen dækker ikke:
…
4.12
- Forhold under 5000 kr."

Nævnet har fået forelagt fotos .

Nævnet udtaler:

Klagerne kræver dækning for udgiften til udbedring af "skaderne". De af klagerne anmeldte "skader" ses at vedrøre forhold ved fugt i vægge, kælder samt understøttelse af etagedæk og manglende betondæk i krybekælder. Herudover kræver klagerne dækning for udgiften til etablering af en tætningskrave ved skorsten og udbedring af forhold ved tagfod. Klagernes repræsentant har endvidere oplyst, at køkkenskabene skal udskiftes.

Det fremgår af undersøgelsesrapporten af 27/2 2015 fra det bygge- og indeklimatekniske firma, at der er kuldebroer i ydervægge, og at der mangler en tætningskrave ved skorstenen, men at der kan være en skjult tætningsmanchet. Om kælderen er det anført, at der er en opfugtning af ydervæggene, der skyldes opstigende og indtrængende grundfugt. I krybekælderen er der ifølge rapporten en bar jordbund, der medfører en

øget fugttilførsel til rumluften, og der er i krybekælderen desuden utilstrækkelig ventilation. Etagedækket er omtalt som utilstrækkeligt understøttet.

Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet anerkendt dækning for det anmeldte forhold vedrørende understøtningen af etagedækket, og erstatningen er opgjort til det af klagernes ingeniør fastsatte beløb.

Med hensyn til det anmeldte forhold vedrørende tætningen ved skorstenen har selskabet vurderet, at udgiften til udbedringen af dette forhold er under forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr. På det foreliggende grundlag har nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets vurdering. Nævnet finder endvidere, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække udgifter til at undersøge forholdet nærmere.

Vedrørende utætheden ved tagfoden har klagernes repræsentant i sit brev af 30/7 2015 til nævnet anført, at klagernes murer har oplyst, at det ikke kan lade sig gøre at udarbejde et udbedringsforslag for tætning af taget. Selskabet har i sit brev af 11/12 2014 anført, at udbedringsudgiften er under bagatelgrænsen på 5.000 kr. Nævnet finder, at klagerne på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at udgiften til udbedring af forholdet overstiger 5.000 kr. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Klagernes repræsentant har oplyst, at det umiddelbart før overtagelsen installerede køkken er ødelagt af fugt, mug og/eller svamp.

Selskabet har i sit brev af 26/5 2015 oplyst, at der ikke er konstateret nogen fysisk ødelæggelse af køkkenskabene. På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, således at skabene er ødelagte og ikke kan istandsættes.

For så vidt angår spørgsmålet, om der er forhold ved bygningens ydervægge, kælder og krybekælder – herunder disses evne til at forhindre opfugtning – der udgør en dækningsberettigende skade, bemærker nævnet, at det følger af forsikringsbetingelsernes

punkt 3.1, at sammenligningsgrundlaget ved skadevurderingen er tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Klagernes repræsentant har oplyst, at bygningen var totalrenoveret ved klagernes overtagelse af bygningen. I sit brev, der er afsendt 6/4 2015, har klagernes repræsentant endvidere anført: "S*ælger er som anført indledningsvis fagfolk, og et udbud af en ejendom som total renoveret medfører en slags garanti for, at der er tale om en ejendom, der opfylder nutidens krav til bl.a. isolering uanset at total renoveringen tilsyneladende ikke har krævet byggetilladelse. Men som det hurtigt har vist sig opfylder total renoveringen ikke de nutidig krav og forventninger.*"

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at bygningens indretning indebærer, at forholdene skal bedømmes ud fra et andet tidspunkt end 1956, hvor ejendommen er opført. På denne baggrund og i betragtning af det oplyste om fugtforholdene i bygningen finder nævnet, at det ikke er bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skader eller en nærliggende risiko for at skader ville opstå i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet har herved lagt vægt på, at isoleringsforholdene i byggeri fra 1956 efter nytidens standard ofte er ringe, og at der i datidens byggeri hyppigt ses kuldebroer. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for udgifter til efterisolering eller ændringer af konstruktioner.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet endvidere, at klagerne ikke har bevist, at der er forhold ved skimmelsvamp i bygningen, bortset fra de anførte forhold vedrørende køkkenet, der på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning for udgiften til sanering af skimmelsvamp.

14. 88166

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels