Den 31. august 2016 blev i sag nr. 88338:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at dække en række forhold ved bygningen – herunder revner i facaden. Klageren har anført, at revnerne har medført fugt, skimmelsvamp og vandindtrængningen i bygningen. Derudover har klageren anført, at han er utilfreds med, at bygningens ydervægge er opbygget af "Durisol-blokke".

Selskabet har afvist at dække de anmeldte forhold med henvisning til, at anmeldesen er sket mere end 5 år efter overtagelsen af bygningen, og at der ikke er fejl ved bygningens konstruktion, der efter selskabets vurdering er opført i overensstemmelse med sædvanlig byggeskik på opførselstidspunktet. Endvidere har selskabet henvist til, at revnerne i facaderne er anført i tilstandsrapporten.

Bygningen er opført i 1953. Forsikringen trådte i kraft den 1/6 2009 på baggrund af en tilstandsrapport af 2/4 2009, hvoraf bl.a. fremgår:

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.1 Udvendigt terrænfald	K1	Terræn mod nord falder ned mod bygning, hvor vandet vil blive optaget i jorden ud for kælderrum.

1.2 Sokkel	K0	Manglende jord op ved sokkel mod nord. (Der mangler sokkelpuds).
	K1	Revne i sokkel ved gavl mod vest.
	K2	Betonskader ved betonudbygning ved gavl mod vest.
	K1	Revner ved sokkel mod syd, bl.a. i nærheden af vindue mod sydøst, samt manglende sokkelpuds under 2-fløjet dør mod syd, nær hushjørne mod sydvest.
...		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Enkelte revner i facade, bl.a. ved det hvide vandrette bånd hele vejen rundt om huset, samt imellem kælderdør og vindue mod øst. Der er lidt pudsskader ved siden af ventilationsrist i kælderydermur mod øst. Derudover er der revner enkelte steder i facade, bl.a. under kældervindue mod syd (det østligste) og lidt rundt ved vindue mod syd i stueetagen (det østigste) samt under og ved siden af de øvrige vinduer mod syd i stueetage og over og under vindue i gavl mod vest. Note: Det skønnes, at revner i facadepuds ikke har væsentlig betydning eller vil udvikle sig.
3.3 Læmure	K2	Betonskader ved buet betonstøttevæg nær kælderdør mod øst. Samt råd i plankeværk mod nord.
3.4 Altaner	K1	Rust ved jernværn mod syd ved altan.
	K2	Tegn på betonskader ved altan mod syd og revner ved lodret eternitrør (stolpe).
4. Vinduer og døre		
4.1 Døre	K1	Dørlås og greb ved kælderdør indtil vaskerum fungerer ikke.
	K1	Råddestruktion ved dørbundstykke ved badeværelse i kælder.
4.2 Vinduer	K1	Ødelagt glas i tagvindue mod nord.
4.3 Fuger	K1	Fugeslip ved enkelte døre og vinduer, bl.a. mod nord samt ved vindue mod vest.
	K3	Manglende fuge under to-fløjet dør mod syd. Note: Risiko for vandindtrængning på dette sted.
	K3	Manglende fuger om kælderdør mod øst.
...		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Enkelte knækkede/ødelagte tagplader, bl.a. nær tagrende mod nord, ca. 3 meter fra hushjørne mod nordvest. Note: Det ser ud til at der er risiko for opfugtning taglægte. Taget er af ældre dato, og det må påregnes at tagets restlevetid er begrænset.
	K1	Enkelte tagplader ved siden af skorsten vipper op ved zinkinddækning, og en enkelt knækket tagplade over indgang mod nord.
8.4 Hætter/aftræk	K3	Manglende isolering af aftrækskanaler i loftrum. Note: Uisolerede aftrækskanaler kan medføre kondens, med destruktion ved loftbeklædning, træværk m.m. til følge.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Tagrende og tagnedløbsrør er gået fra hinanden ved hushjørne mod nordvest. Utætte og mørnede tagrender flere steder. Note: Risiko for opfugtning af facade.
8.12 Isolering	K1	Enkelte steder ligger isolering ikke ordentligt, bl.a. tæt ved skorsten, og flere andre steder.
8.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Forvitringer ved betonafdækning ved skorsten over tag, samt enkelte mørnede mursten, bl.a. mod øst. Lidt løbesod ved skorsten i tagrum.
9. Bad/toilet og bryggers		
9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K2	Skruk/løse gulvfliser i badeværelse i stueetage.
9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3	Enkelte steder tegn på utæthed ved flisefuger både nær bruser og ved overgang mellem væg og gulv. Note: Risiko for opfugtning af bagvedværende konstruktionsdele.
	K1	Råd i skab under håndvask i badeværelse.
9.3 Fuger	K1	Manglende fuger under WC i badeværelser.
9.7 Rumaftræk	K1	Manglende rumaftræk fra badeværelser.
10. VVS-installationer		
10.2 Varmeinstallationer	K1	Der er stort set ikke udført isolering af varmerør.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? **Har aldrig beboet ejendommen.**			
0.2	Er der eller har der været tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen? Hvis ja, hvilke og hvornår?	☐	☒	☐
0.3	Er der tidligere udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen? Hvis ja, hvilke og hvornår? **H835324 af 23.06.2003.**	☒	☐	☐

...

8. **Tage**

...

		Ja	Nej	Ved ikke
8.4	Er der utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor?	☒	☐	☐

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
1. Fundamenter/sokler		
Beton	*A*	
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
Kælder	*A*	Der er trægulv de fleste steder i kælder.
Støbt i beton	*A*	
3. Yder- og indervægge		
Hulmur	*A*	
Formur - Murværk med puds	*A*	
Bagmur - Tegl/kalksandsten	*A*	
Inder-/skillevægge - Murværk	*A*	

Klageren anmeldte den 20/12 2014, at han bl.a. havde konstateret dryp af vand fra et loft. Selskabet besigtigede bygningen, og har herom i notat af 12/1 2015 bl.a. anført:

"Beskrivelse af det anmeldte/skaden:
FT kunne ved besigtigelsen vise mig sine indvendige vægge, hvor der i hjørner var tegn på skimmel.
Gavlvæggen i stuen var generelt meget opfugtet. Billede 23
I kælderetagen var der tegn på vand indtrængen på den støbte etageadskillelse. Billeder 8-10-11
Jeg besigtigede herefter huset udefra og kunne konstatere at den pågældende gavl havde flere revner i pudslaget. Billeder 12-13-14-15-16-17
Gavlen er udvendig pudset og væggen er opbygget af blokke der bestå af savsmuld og beton (Durisol blokke).

Disse blokke tåler ikke fugt og vil derfor begynde at revne i samlinger.

Indvendige vægge er pudsede.

Hvad er alderen på det skadet:
Vægge er fra huset blev opført

Årsag til skaden/forholdet:
Hvis den udvendige puds samt overfladebehandling ikke er 100% intakt er der risiko for at der kan trænge fugt ind i vægkonstruktionen og herefter vil konstruktionen blive beskadiget.

Er det et udtryk for almindelig byggemetode på udførelsestidspunktet (J/N):
Ja på det tidspunkt blev disse blokke anvendt fordi de var billigere og samtidig havde man en forventning til at disse isolerede bedre end fundablokke.

Hvis Nej, hvorfor:

Har det konstruktiv betydning(J/N): ja

Hvis Ja, hvorfor:
Hvis den udvendige facadeoverfladebehandling ikke er intakt er der risiko for at konstruktionen bliver opfugtet.

Er der følgeskader (J/N): ja
Hvis Ja, hvilke:

Opfugtning af udvendige vægge især gavlen

Hvad er udbedringen og omkostninger:
Af det skadet:
Der skal indhentes et tilbud

Af følgeskader:

Er det anmærket i tilstandsrapporten:
Ja, men den byggesagkyndige har ikke været orienteret omkring denne vægopbygning og har derfor troet at væggene var opført i murværk, hvilket også var ganske naturligt.
Han har beskrevet muropbygningen i TR under materialer."

I klageskemaet af 4/8 2015 har klageren bl.a. anført:

"Nærværende klage omhandler, hvorvidt revnedannelser i ydervæggene (vægkonstruktionen), der danner grundlag for skimmel og fugt i ejendommen, udgør en dækningsberettiget skade. Skadebehandler, …, afviser at skaden er dækningsberettiget, da det er mere end 5½ år siden at vi overtog ejendommen, hvorfor revnerne i denne periode har kunne udvikle sig. Yderligere afviser hun at skaderne er dækningsberettiget, idet vægkonstruktionen (durisolblokke) var lovlig på opførelsestidspunktet.

Indledningsvist fremhæves det, at der er enighed om, at den bygningssagkyndige kun har pligt til at foretage en visuel gennemgang af bygningen, ligesom den bygningssagkyndige ikke har pligt til at gøre os (købere) opmærksom på den oprindelige konstruktion, da denne var lovlig på opførelsestidspunktet i 1953, jf. Ankenævnet for Forsikrings kendelse 68068.

Det fastholdes dog, at skimmelsvampen/fugten i ejendommen som følge af vægkonstruktionen, udgør en dækningsberettiget skade, idet skaden er (klart) forkert beskrevet i tilstandsrapporten af 31.03.2009 (bilag 2). Tilstandsrapporten skal efter formålet med forbrugerbeskyttelsesloven virke som en information til os købere, således, at den kan indgå i vores beslutningsgrundlag. Med den fejlagtige beskrivelse i tilstandsrapporten, har vi ikke på et korrekt grundlag kunne vurdere ejendommens tilstand, jf. nedenstående.

Revnedannelser i bygningens facade/pudslag udgør efter mindstedækningsbekendtgørelsen samt efter pkt. 3.1. i den foreliggende police, en dækningsberettiget skade. Efter forbrugerbeskyttelseslovens § 5, stk. 1, litra a, dækkes en skade af ejerskifteforsikringen bl.a. når: 'fejl ved bygningens fysiske tilstand, der var til stede ved køberens overtagelse af ejendommen, ikke er nævnt eller er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten eller er opstået efter tilstandsrapportens udarbejdelse'

Defekter omtalt i tilstandsrapporten er således undtaget fra forsikringsdækning, medmindre beskrivelsen er (klart) forkert. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten af 31.03.2009 anført en K1 anmærkning om, at der var revnedannelser rundt om facader og gavle. Dog har den bygningssagkyndige ligeledes anført en note om at 'det ikke vurderes at have væsentlig betydning eller vil udvikle sig', jf. pkt. 3.1. (s. 8) i tilstandsrapporten.

Denne karaktergivning samt beskrivelse af forholdet anses for fejlagtig. Revnerne måtte også på ved tilstandsrapportens udfærdigelse antages, at give nærliggende risiko for skader, hvis der ikke blev sat ind med omfattende vedligeholdelsesarbejder. Da skaderne nærmere skulle betegnes som kritiske (K3) eller UN, er det en skade, der klart er forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 5. Det er derfor utvivlsomt forkert, når den bygningssagkyndige noterer, at forholdet ikke har væsentlig betydning eller vil udvikle sig. Det bemærkes endvidere, at vi som købere har iagttaget vores vedligeholdelsespligt, idet vi blandt andet har: Udskiftet samtlige sålbænke, udskiftet/udbedret fuger ved døre,vinduer mm, reperaret revner, oppusset væge og malet hele huset udvendigt, samt rekvireret sagkyndige til at kontrollere og rådgive os om bygningens fysiske tilstand. Der er altså ikke tale om forhold, der alene består i bygningens manglende vedligeholdelse, som anført af … Vi har af flere omgange rådført os med den byggesagkyndige og den virksomhed han på daværende tidspunkt var ansat i.

Det bemærkes, at den bygningssagkyndige tillige har en pligt til at gøre sig bekendt med alle eventuelle tidligere tilstandsrapporter udfærdiget inden for de seneste 6 år, jf. § 15 i bekendtgørelse om huseftersynsordningen. Af tidligere tilstandsrapporter fremgår, at der har været konstateret skimmel og fugt, hvorfor dette understøtter, at den bygningssagkyndige burde have noteret skaden (fugt og skimmel) som K3 eller UN.

Havde vi som købere været bekendte med denne alvorlige skade, skimmel og fugt, på overtagelsestidspunktet, havde vi næppe købt ejendommen eller i givet fald krævet afslag i købesummen. Qua den bygningssagkyndiges fejlagtige karaktergivning og beskrivelse i tilstandsrapporten, gav tilstandsrapporten ikke os et ordentlig grundlag for at vurdere ejendommens tilstand på købstidspunktet. Endvidere går det ud over, hvad vi som købere måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten. Dette i strid med forbrugerbeskyt-

telseslovens formål, jf. ovenfor. På den baggrund danner den forkerte beskrivelse af bygningens fysiske tilstand i rapporten, et krav mod såvel ejerskifteforsikringen som den bygningssagkyndige, jf. forbrugerbeskyttelseslovens § 3 og § 5. Dog er vores (købers) erstatningskrav mod den bygningssagkyndige subsidiært, når der er tegnet ejerskifteforsikring, hvorfor kravet gøres gældende imod jer først.

Det ovenfor anførte om, at forkerte beskrivelser i tilstandsrapporten udgør en dækningsberettiget skade, understøttes af Vestre Landsrets dom U 2002.2300 V:

I tilstandsrapporten var angivet enkelte sætningsrevner i soklen med karakteren K1 og K 2 og flere mindre sætningsrevner i facaden med K 2, samt at sokkel og facader burde ses efter, så der ikke opstod følgeskader. Det sidste sigtedes til frostsprængninger. Imidlertid var huset skævt med en hældning på op til 16 cm. Dette havde betydning for inventar, møbler, døre mv., eksempelvis således at dørene gik op af sig selv. Landsretten fandt beskrivelsen af revnerne 'så klart misvisende', at ejerskifteforsikringen skulle betale køberne erstatning opgjort til ejendommens kontante købspris med fradrag af grundværdi og selvrisiko. Se også FED 2002.1455 Ø.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Jeg har efter hånden været i kontakt med flere forskellige håndværkere, specialister mm. og de er alle enige i at vi har 'en god sag'.
Det jeg vil opnå er retfærdighed og at Dansk Boligforsikring står ved deres ansvar og hjælper os ud af den kattepine som vi har forsikret os imod.

Jeg er absolut ikke fagmand på området hvilket har besværliggjort at finde frem til problemerne/skader i huset. Jeg håber i vil give sagen en chance så vi kan få udfærdiget en dybdegående undersøgelse af problemet og omfang. Selv Dansk Boligforsikrings egen taksator gav udtryk for at der var en god sag og citat: ' Det kunne godt være den byggesagkyndige også kommer til at spytte noget i'.

Dertil har selskabet i brev af 17/8 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi har afvist at dække forholdet, da vi ikke vurderer, der var aktuelle skader på huset ved overtagelsen i 2009 (udover de anmærket i tilstandsrapporten), og da den fugt/vandindtrængen, der opstår 5 ½ år efter, ikke skyldes fejl ved huset.

Ejendommen er opført i 1953. Grundkonstruktionerne er stadig de oprindelige.

Huset er opført med massive ydervægge bestående af Durisol blokke. Disse blokke består af savsmuld og beton og var almindeligt anvendt på opførelsestidspunktet. Se besigtigelseskonsulentens notat.

Der er ikke fundet rørbrud eller andet, som kan forklare den indtrængende vand. Konsulenten vurderer derfor, at fugten skyldes revner i den udvendige puds. Der kan også være tale om kondens, da der er kuldebroer (sædvanligt - massivt murværk og jernbetondæk ved etageadskillelsen), ligesom fugen under vinduet kan være slidt.

I tilstandsrapporten er der en række mindre alvorlige anmærkninger omkring klimaskærmen, bl.a. en K1 anmærkning om revner i facaderne. Vi er ikke enige i, at forholdet er klart forkert beskrevet, og det er klager, der har bevisbyrden herfor. Tilstandsrapporten er lavet d. 2. april 2009. Klimaskærmen er udsat for vand, vind og frost og der kan opstå revner over 5-6 år, ligesom revner, der tidligere ikke optog vand kan udvikle/åbne sig.

Vi har ingen grund til at tro, at revnerne var værre end beskrevet i tilstandsrapporten i april 2009, og da forholdet først anmeldes 5-6 år efter, er det vores opfattelse, at gavlen har været tæt ved overtagelsen. At den så lang tid efter overtagelsen evt. bliver utæt, kan ikke kræves dækket under ejerskifteforsikringen - det er et forhold, der hører under den almindelige vedligeholdelse af ejendommen.

Fugt og skimmel i indervæggen kan også skyldes kuldebroer og kondens. Fugt/skimmel ses f.eks. i hjørner og ned mod etageadskillelsen (se fotos), hvilket ofte opleves i ældre ejendomme med massivt murværk og kuldebroer. Da dette skyldes den måde, man sædvanligt og lovligt opførte huse på i 1953, er der ikke tale om forhold, som kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen.

De afgørelser, klager har henvist til, er ikke sammenlignelige og relevante. Der var bl.a. tale om store skævheder, som gjorde møblering svær, som burde have været anmærket i tilstandsrapporten (kunne opdages ved visuel gennemgang med stikprøvevise målinger). Klager har ikke bevist, at gavlen eller indervæggene i april 2009 var i en stand, at den bygningssagkyndige skulle anmærke det som en alvorlig/kritisk skade, dvs. en skade der medfører at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid og evt. medfører skade på andre bygningsdele. Når forholdet først anmeldes 5 ½ år efter overtagelsen har der ikke været tale om en alvorlig/kritisk skade - K1 anmærkningen har været korrekt - og i hvert fald ikke klart forkert beskrevet."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i mail af 21/8 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Punkt 1.
I vores hushandel har vi ud fra beskrivelsen købt et hus som skulle være opført i Tegl/sandsten med hulmur og pudsede væge (se beskrivelse i tilstandsrapport).
Dette er lodret forkert!

Vores hus er opbygget i Durisol bloksten (dette skulle være en blanding af halm og cement som er støbt under tryk og herefter bygget op og fyldt med cement) med puds på begge sider UDEN hulmur- altså massivt murværk.

Punkt 2.
Når massivt murværk slår revner trænger der vand ind.
Hvis murværk udført i tegl/sandsten med hulmur samt pudslag får revner, som beskrevet i tilstandsrapporten er dette nødvendigvis ikke alvorligt og beskrivelsen i rapporten kan være ok. I denne sag hvor vores hus er udført i et matriale som i den grad suger vand (durisol) og murværket er massivt er dette en alvorlig fejl som vi burde være bleve gjort opmærksom på, og prisen have været der efter. Se sagkyndiges note vedr murværk. Man kan tydeligt fornemme at tilstanden i vores hus er meget kritisk - saltudtræk, meget fugtige væge - mug/skimmel mm. Det er også yderst mærkværdigt at der intet er nævnt om dette, trods tilstandsrapport fra 2003 beskriver dette samt en sætningsskade som i vores rapport heller ikke er nævnt.

Punkt 3.
Dansk Boligforsikring skriver at denne type murværk (Durisol) kræver "SÆRLIG VEDLIGEHOLDELSE" dette må i den grad siges at være korrekt men... Hvor pokker er vi blevet gjort opmærksomme på dette?

Da vi har købt ejendommen kontakter vi Tegnestuen … hvor den byggesagkyndige var ansat på daværende tidspunkt. Vi havde bla kontakt med en arkitekt, …, som i sammenarbejde med den byggesagkyndige skulle rådgive os om prioritetsrækkefølgen af renovering af div. områder som - pool/skur - tag - terresse/have og murvæærk og facader. De beder os her om at rekvirere tegninger over ejendommen. Dem havde jeg ikke kendskab til eksisterede så … henviste os til Tekninsk Forvaltning ved … Kommune. Herefter fik tegnestuen tegninger og dokumenter og … skriver bla til os at hun vil vende tilstandsrapport, tegninger mm med byggesagkyndige og vende tilbage til os. Denne korspondanse sender jeg til jer. Her beskrives intet kritisk om murværk og vi bliver anbefalet at få en murer til at rep løs puds og herefter male huset. her undre det mig igen at ingen af disse fagfolk bemærker er der på tegninger står tydeligt DURISOL samt i BBR står matriale beskrevet som sidste valg 'ANDET MATREIALE' Det undre mig i den grad dette ikke bliver bemærket. Har den byggesagkyndige ikke brugt BBR under udarbejdelse af tilstandsrapport? Hvor får han Tegl/sandsten fra? Det eneste sted jeg er stødt på dette er fra en tilstandsrapport fra 2003 hvor materiale også er fejlbeskrevet. Jeg mener der har været rigeligt med muligheder til at opdage den enorme brøler.

Punkt 4.
Jeg syntes ligeledes at vi har prøvet at gøre hvad vi kunne for at vedligeholde ejendommen ud fra bedste evne i sammenarbejde med 'profesionelle' og enda mere end standart. Jeg vil ikke komme med påstande jeg ikke kan dokumentere men sende de 'beviser' jeg heldigvis har gemt.
Se div vedhæftede oplysninger i denne samt efterfølgende mails.

Vi får en murer til at rep div puds - nye sålbænke - fuger omkring vinduer og herefter malet hele huset udv. Billeder og evt faktura kan skaffes.

d 05/05-2011
Korspondance og rådgivning af tegnestuen … - arkitet … samt byggesagkyndige.

d 00/??????????????
Fugt/skimmel og kolde vægge meldt til Husforsikringen, da endnu flere steder bliver opdaget i forbindelse med maling af huset indv. Bla mug og skimmel i hjørne mod syd/vest 2,5 meter over jorden. Og i rummet neden under var der 'løbere' indtørret på vægen som jeg ligeledes viste. Taksatoren mente at vi havde væltet en spand vand på 1 sal og dette var grunden. På trods af at jeg gjorde ham opmærksom på at dette ikke var sket - i så fald havde vi meldt denne ene ting som et hendeligt uheld, men dette prallede desværre af. Han mente også at grunden til husets tilstand nok skyldes manglende udluftning efter madlavning, bad mm. Dette var også forkert. Vi fik kort efter overtagelsen af huset indstalleret en brændeovn som vi var nødt til at bruge konstant for at kunne holde varmen og fugtproblemerne i 'skak'. En taksator ud og besigtigede ejendommen. Han var desværre meget useriøs og virkede 'bange for at skulle have penge op af lommen' Jeg viste ham bla d 30/04-2012 Udskiftning af facadedør og sideparti i trappeopgang mod nord - bla pga fugtige væge med mug og skimmel omkring dør/sideparti og hele trappeopgangen bliver pudset op og malet indv. grundet at pudslaget var så opløst at der kom 'sand' ud når man bankede hul. Vi skiftede ligeledes parketgulvet på trapperne ud med sten i håb om at murværk trapper mm. kunne ånde og den nye dør ville kunne afhjælpe fugt og kuldeproblemerne. Der blev ligeledes monteret en radiator i opgang og vaskekælder for at hæve temperaturen.

d 16/01-2013 rådgivning fra flere håndværkere vedr. kolde væge - fugt/skimmel mm og der blev sammenlagt ofret over 50.000 på nye radiatorer i stueetage/kælder og en helt ny fjernvarmeunit da denne heller ikke fungerede optimalt. Dette problem blev aldrig meldt til ejerskifteforsikringen - desværre."

Vedlagt mail af 21/8 2015 til nævnet har klageren sendt kopi af korrespondance med en tegnestue. I mail af 5/5 2011 til tegnestuen fra klageren fremgår bl.a.:

"Vi har nu læst oplægget igennem og vendt det sammen. Vi er enige om at pool/skur samt teresse i hjørnet af haven ligger nr. 1 bla. fordi det økonomisk er det vi umiddelbart kan overskue i første del. Jeg syntes at kunne læse mellem linjerne at vi bør vente med tag-render til taget skal udskiftes."

I tegnestuens svar, mail af 6/5 2011, til klageren hedder det bl.a.:

"Det er vigtigt at tagrenderne fungerer som de skal, men hvis de gør det, og det alene er af æstetiske grunde I vil have dem udskiftet, så synes jeg det skal vente til taget skal udskiftes."

Klageren har endvidere sendt kopi af en skadeanmeldelse af 3/2 2012, der er sendt til et andet forsikringsselskab. Af skadeanmeldelsen fremgår bl.a.:

"Hvad er skadeårsagen	Andre grunde
Hvad var skadeårsagen	Det ved jeg ikke. Men jeg tror der er trænkt fugt ind i murværket og derved kommer der skimmel når der står møbler op af selv på første sal. Vægene er ligeledes MEGET kolde.
I hvilket rum er der skade	- Entre Stue Andet rum
Gulvtype	- Parketgulv Laminat/linoleum/plast
Alder på gulv	?
Er skaden opstået i forbindelse med reparation foretaget af håndværker	Nej
Beskriv hændelsesforløbet og omfanget af skaden	Skimmel i hjørner og kroge samt meget kolde væge Der er ligeledes kommet mange revner i murene på ydersyden primært på den ene gavl."

10. 88338

Herudover har klageren sendt kopi af en tilstandsrapport af 25/6 2003 vedrørende hans bygning. Af denne tilstandsrapport fremgår det bl.a.:

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
A	***1.0 Fundamenter/Sokler***			
	1.2 Sokkel	*K2*	*1*	*Enkelte revner i soklen. Mod syd er sætningsrevne ud for soveværelset.*
A	***2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk***			
	2.2 Vægge	*K1*		*På kældervægge er lidt udfældninger og afskalninger, især i fyrrum og i viktualierum.*
		K2	*2*	*Vægge mellem bad i kælder og gang er opfugtet. Der er løs og afskallet puds og maling.*
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
	3.1 Facader/gavle	*K2*	*3*	*Enkelte smårevner spredt i ydervægge. Der er løs puds og maling visse steder. Pudsede bånd er revnet. Mod syd er revne i mur og sålbænk, hvor soklen er revnet.*
	3.4 Altaner	*K2*		*Lidt løs og afskallet puds på altanen. Maling er afskallet og løs.*
	3.6 Indv. vægge	*K1*		*Indv. vægge er lidt ujævne nogle steder, der forekommer løs puds og tapet, m.v. I soveværelser er vægge opfugtet, der er begroninger af skimmel.*
	3.7 Vægbeklædninger	*K1*		*Enkelte fliser på køkkenvægge har ikke fuld vedhæftning til underlaget.*
A	***4.0 Vinduer og døre***			
	4.1 Døre	*K2*	*4*	*Dør i bad i kælder er delvis nedbrudt, træet er opfuget. Udv. kælderdør og garageport er delvis nedbrudt. Brædder er løse og gået ud af pløjninger nogle steder.*
A	***5.0 Lofter/Etageadskillelser***			
	5.2 Loftbeklædninger	*K1*		*Lofter i stueetagen er ujævne, plader er løse, nogle er vandskadet.*
...				
A	***8.0 Tagkonstruktion***			
	8.1 Tagbelægning/rygning	*K1*	*6*	*Der er afskalninger samt begroninger af mos og alger på taget.*
	8.5 Udv. træværk v. tag	*K2*		*Vindskeder i udbygning ved fordør er nedbrudt.*
	8.16 Bemærkninger til skorsten	*K2*		*I skorstenspiben er nogle forvitrede, løse og udfaldne fuger. Zinkindskud under afdækningen mangler delvis.*
A	***9.0 Bad-toilet og bryggers***			
	9.2 Vægkonstruktion/-beklædning	*K2*		*Næsten alle vægfliser i bad i kælder er løse.*

...

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
1	A	1.2 Sokkel	Revnen mod syd fortsætter op i murværket.
2	A	2.2 Vægge	Årsag til opfugtning er ikke klarlagt. Ejer oplyser, at de er seks voksne personer i huset, så badeværelset bliver flittigt brugt. Det kan måske skyldes høj fugtighed i rummet, at væggen bliver opfugtet.
3	A	3.1 Facader/gavle	Det må påregnes, at der fortsat kan forekomme revnedannelser, bl.a. ved sætningsrevnen mod syd.

Ved mail af 21/8 2015 til nævnet har klageren fremsendt en række termografiske fotos.

I mail af 27/8 2015 til nævnet fra selskabet hedder det bl.a.:

"**Ad. Pkt. 1 og 2:**
Klager fremhæver, at de ikke har vidst, at væggene var Durisol blokke, og at de er fugtsugende. Klager fremhæver, at der i tilstandsrapporten var anført, at bagmuren var tegl/kalksandsten.

Oplysningerne bagerst i tilstandsrapporten er et skøn, som den bygningssagkyndige laver til ejerskifteforsikringsselskabet. Det fremgår udtrykkeligt, at en køber ikke kan støtte ret på oplysningerne indeholdt i denne del af rapporten:

> Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring
> Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

Den bygningssagkyndige skal ikke undersøge/angive materialer og konstruktioner, ligesom han ikke skal rådgive om materialers holdbarhed eller karakteristika. Det ligger udenfor huseftersynsordningen. Den bygningssagkyndige skal anmærke synlige skader og tegn på skader. Ejerskifteforsikringen skal dække aktuelle skader som ikke er anmærket i tilstandsrapporten, fordi de var skjulte, eller fordi den bygningssagkyndige har forsømt at anmærke dem samt fejl ved huset, der giver nærliggende risiko for skade.

Der var ved overtagelsen ikke aktuelle skader, der rækker udover, hvad der er anmærket i tilstandsrapporten. Udførelsen af bagmuren var både sædvanlig og lovlig i 1953, og der er derfor ikke fejl ved huset.

Ad pkt 3 og 4:
Klager oplyser, at det i tegningerne på huset i ejendommens byggemappe fremgår hvorledes huset er opført (durisol). Byggemappen er offentlig tilgængelig, og var det afgørende for klager at kende ejendommens konstruktioner inden købet, kunne han havde gjort sig bekendt hermed. Ejerskifteforsikringen skal ikke dække en evt. forventning om materialevalg eller byggeteknik, forsikringen skal alene dække skader, som er omfattet af skadebegrebet.

Om klageren evt. har et krav mod sine byggetekniske rådgivere efter handlen må bero på det aftalegrundlag, der ligger mellem de parter.

I Øvrigt:
De fremsendte termografifotos viser, at der findes en del kuldebroer i ejendommen. Det stemmer overens med vores konsulents oplysninger. Kuldebroer i ejendomme fra 1953 er helt sædvanligt (og dengang lovligt)."

Efterfølgende er klageren og selskabet fremkommet med yderligere kommentarer i mails af 14/9, 22/9, 16/10 og 20/10 2015.

I mail af 19/11 2015 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Vedr den klage jeg har sendt ind til jer over Dansk Boligforsikring er der desværre igen kommet nye symptomer.

Det vedrører det indvendige pudslag mod bla ydervæg i værelse mod syd. I forbindelse med aftagning af tapet er pudslaget yderst porøst og har desuden helt sluppet vedhæftning mod Durisolvægen. Det var så hult at vi i første omgang troede der var tale om en forsatsvæg. Der er ingen tvivl om af den manglende vedhæftning mod durisolen skyldes at denne i mange år har været fugtig. Pudset er kun blevet fastholdt af maling og tapet. Jeg er desværre ikke i tvivl om at det gør sig gældende i resten af huset. Og her hentyder jeg kun til indvendig puds mod durisolstenene mod husets indvendige facader. De invendinge skillevægge i stueetagen er op i knæhøjde meget opfugtet og buler ud. I det omtalte rum falder dette også bare af.

Grundet de sidste dages regn og blæst er der igen dryppet vand ned fra loftet i etageadskillelsen hvor vi opdagede det før. Dette var tidligere med til at klarlægge skadesoversagen. Jeg er nu slet ikke i tvivl om at huset har haft dette problem i større eller mindre omfang siden den første revne kom i det udvendige puds for mange år siden. Dvs at huset med sikkerhed også var skadet på købstidspunktet. Den mængde vand der ligger på gulvet er pt ikke mere end 5x5 cm. Dette havde ikke været tydeligt hvis loftbeklædningen grundet sidste gang ikke var demonteret. Havde træloftet samt de 100mm stenuld stadig siddet der ville vandmængden ikke have været nok til at mætte og gennemtrænge loft/isolering.
Det bekræfter også min opfattelse at huset har haft problemer i mange år.
Se evt billeder fra idag - jeg sender dem i seperat mail."

Heroverfor har selskabet i mail af 3/12 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Ved nedtagning af tapet i ældre ejendomme kan man opleve, at den underliggende puds kommer med. Det opleves også på gasbetonvægge og skyldes alene materialernes alder og karakter. Durisolblokke er ligesom gasbeton fugtfølsomme, og pudsen indvendigt kan derfor slippe underlaget. Det skyldes ikke fejl ved huset - der er bygget i overensstemmelse med de på opførelsestidspunktet gældende normer. Fugt udefra forværrer problemet.

Ejendommen er overtaget i 2009 og der var ved overtagelsen ikke skader eller fejl ved huset, der gav nærliggende risiko for skade."

Vedlagt mail af 21/4 2016 har klageren fremsendt en kopi af en rapport af 19/4 2016 fra Teknologisk Institut om en fugt- og mikrobiologisk undersøgelse af den forsikrede bygning. Af rapporten fremgår bl.a.:

"**4. Data og modtagne informationer**

Rekvirenten har oplyst følgende:

- Større revner i facader er udbedret og facaden efterfølgende malerbehandlet med Flügger facademaling. I den forbindelse er sålbænke og elastiske fuger omkring vinduer udskiftet.
- Vand- og varmeinstallationer er trykprøvet og der er ikke konstateret tryktab.
- Elastisk fuge over øverste vindue i vestgavl er fjernet ca. en uge forinden besigtigelsen fandt sted.
- Der er boret en række huller i bunden af Durisol-facade umiddelbart over etagedækket med henblik på at lede evt. indtrængende vand ud.
- Flere af væggene i kælderen er under renovering, hvor der påføres nyt puds. Der anvendes Weber Multi 280 med ilagt armeringsvæv.
- Kælderen anvendes ikke til beboelse.
- Tagkonstruktionen er udskiftet sidste år.
- Terræn har forholdsvis stort fald fra nord mod syd.
- Misfarvninger på ydervægge i stueetagen afvaskes løbende med Rodalon.
- Man oplever problemer med at varme huset op i vintermånederne.
- Der har tidligere været en vandskade i kælderens nordøstlige del, som blev dækket af forsikring.
- Der er konstateret vandindtrængning ved radiatorgennemføringer i etageadskillelsen i kælderværelse mod sydvest (under overliggende køkken/alrum) samt et hul i etagedækket ca. 1/2 meter fra ydervæg mod vest i forbindelse med vedvarende slagregn.
- Ved besigtigelsen fremvises video og fotodokumentation på vandindtrængning ved gulv i stueetage og ved loft i kælder ved facade mod vest.

…

6. Besigtigelse og målinger

Fotodokumentation er medtaget i bilag 9.1.
Fugtmålinger er angivet på tegninger i bilag 9.2.

Der blev gjort følgende iagttagelser:

Facader udvendigt

- Der er i stort omfang netformede revner i facaderne i stueplans niveau på facader mod øst, vest og syd, se foto 1. Revner fremstår røde, da facaden under malerbehandlingen er påført en rød indfarvet slutpuds. Nordfacaden fremstår i mindre omfang med netformede revner.
- Enkelte revner forsætter fra facaden i stueetagen og ned i den underliggende kældervæg.

- Der er stedvis afskalninger af malerbehandling på det vandrette bånd på vestfacaden udfor etageadskillelsen. Ved at føre en finger over den fugtige røde indfarvede slutpuds, kan det konstateres, at denne er afsmittende, da man får røde fingre. Se foto 2. Underliggende vandrette bånd ud for etageadskillelsen er rødfarvet, hvor der er afskalninger af overliggende malerbehandling.
- På vestfacaden var der forinden besigtigelsen skåret en prøve ud ved overkant sokkel, hvor følgende kunne konstateres:
  - Betonetageadskillelsen er ført helt ud i facaden og herpå er ydervægge bestående af Durisolblokke placeret.
  - Der er fugtspærre under Durisolblokken, og under det pudsede bånd er der påført en flydende fugtspærre (smøre membran). Den er dog delvis kortsluttet af facadepuds og det vandrette pudsbånd, der er ført op over Durisolblokkene.
  - Pudsen i det vandrette bånd er særdeles cementrig (blågrå farve).
- Ved en netformet revne på vestfacaden blev der skåret en pudsprøve ud. hvorved følgende kunne konstateres:
  - Revnen går gennem hele pudslagets tykkelse.
  - Den ikke indfarvede tyklagspuds er cementgrå. I det revnede tværsnit er denne rødfarvet.
  - Den røde indfarvede slutpuds er en sprøjtepuds med en ikke udjævnet overflade.
  - Der er inderst en gul malerbehandling og yderst en grå malerbehandling.
  - Indstiksmåler viser i træuldsbeton, som Durisolblokke består af, 60 %.
  - Der ses rødfarvning af træuldsbetonen. Se foto 3.
  - Pudsprøven og en prøve af træuldsbetonen blev emballeret i plast og hjembragt.
- Flere steder kan der konstateres vedhæftningssvigt ved elastiske fuger mellem vinduer og facade. Se foto 4.
- Sålbænke er med revner i fuger og stedvis med afskalning af overfladebehandling (tyndpuds og malerbehandling). Umiddelbart ser det ud til, at der er anvendt gule maskinsten til opmuringen af sålbænkene.
- Facader udfor kælderetage fremstår generelt i bedre tilstand end overliggende facade, og der er ikke revnedannelserne i samme omfang, som ved den overliggende facade.
- Der er en del lodrette revner i det vandrette bånd udfor etageadskillelsen, særlig over vinduesåbninger. Se foto 5.
- Ved vindue i gavlspids mod vest mangler elastiske fuger over vinduets øverste karm. Indvendig kan der konstateres opfugtning under bundkarmen.
- Indvendig i tagrum kan gavlen konstateres forankret til 1 spær med murbindere, der er forsøgt fastholdt med bøjede søm.
- Der blev foretaget fugtmålinger af facader med Troxler. Måleresultaterne er angivet i bilag 9.2, Figur 1-4. Fugtmålingerne viser:
  - På stueetage facader: Generelt opfugtning af vestfacade samt varierende opfugtning på øvrige facader umiddelbart over etageadskillelsen.
  - På kælderetage facader: Generelt opfugtning, typisk højst nær terræn, dog med enkelte afvigelser.

Indvendigt

Kælder

- Der blev indledningsvis foretaget fugtmålinger på gulve med Troxler. Aflæsningerne herfra er angivet i bilag 9.2, figur 5 og viser generelt forhøjet opfugtning.

- Der ligger svømmende trægulv i værelse mod sydøst. En del af trægulvet er taget op, og der er foretaget en delvis ophugning i terrændæk.
- Yderlige trægulv og terrændæk blev fjernet, hvorved følgende opbygning kunne konstateres:
  - Laminat trægulv
  - Trinlydsdæmpende skum
  - Ca. 2-3 cm beton
  - Ca. 6 cm træuldsbeton
  - Ca. 4-5 cm beton
  - Opfyldning
- Underside af trinlydsdæmpende skum er sort misfarvet og det samme er betonens overflade.
- Gannmåler viser på betonen 140 (opfugtet).
- Der blev taget aftryk og MycoMeterprøve 1 på overside beton.
- I værelse mod sydvest, der ifølge tegningsmateriale har været garage, er der indrettet et kontor, der udlejes. Ved installationslem i skillevæg kan følgende omtrentlige konstruktionsopbygning konstateres:
  - Gulvkonstruktion har en højde på ca. 7 cm, bestående af
    - Trægulv
    - Trinlydsdæmpende skum
    - Gulvspånplader
    - 30 mm isolering / strøkonstruktion
    - PE-folie
    - Betondæk
- På gulvet i værelse mod sydvest er der tegn på opfugtning af trægulvet, givetvis som følge af vand fra hullet i etagedækket.
- I vaskerum mod nord vest er der konstateret vandindtrængning omkring rørgennemføring i kælderydervæg umiddelbart over gulv.
- I viktualie/depotrum er der opmagasineret indbo langs skillevægge og delvis mod ydervægge.
- Der blev indledningsvis foretaget fugtmålinger i skille- og ydervægge, der viser generel tendens til opstigende grundfugt i ydervægge og stedvis opstigende grundfugt i skillevægge, samt opfugtning af fodlister og dørkarme.
- I vaskerum er ydervæg med sorte misfarvninger i øverste hjørne mod sydvest. Se foto 6.
- Der er opsat radiatorer i de fleste værelser i kælderen og ventilator i vaskerum.
- Der er forsatsvæg på skillevæg og ydervæg i værelse mod sydvest. Mod vest, umiddelbart under det sted, der er konstateret vandindtrængning, bærer fodliste af ubehandlet træ tegn på at have været opfugtet.
- Der blev foretaget et destruktivt indgreb i forsatsvæg på facaden, hvorved følgende opbygning kunne konstateres:
  - 1 lag gips
  - Dampspærre
  - 100 mm mineraluld
  - Trælægte skellet
  - Ydervæg
- Gannmåler viser 145 på ydervæggen bag den blotlagte forsatsvæg.
- Der blev taget aftryks- og MycoMeterprøve 2 på ydervæggen.
- Indstiksmåler viser i trælægte konstruktion mod ydervæggen 13 %.

Stueetage

- Indledningsvis blev der foretaget fugtmålinger på vægge og gulve. Aflæsningerne herfra er angivet i bilag 9.2, figur 6. Målingerne viser forhøjet fugtindhold i ydervægge, særlig mod vest og på væggenes nederste del. Indstiksmålinger i fodlister ligger stedvis over 17 %. Gannmåler viser høje værdier på ydervæg mod vest og stedvis i hjørner. Troxler viser på gulvet forhøjede værdier mod ydervægge.
- Stedvis i udadgående hjørner ved ydervægge umiddelbart over gulvet er der sorte misfarvninger på vægge. Se foto 7.
- I køkken/alrum blev der foretaget opskæring i trægulv mod ydervæg mod vest (umiddelbart ved siden af radiatorgennemføring, hvor der har været konstateret vandindtrængning), hvorved følgende opbygning kunne konstateres:
  - Laminatgulv
  - Massiv bøgeparket gulv
  - Strøer på opklodsning med 3 cm mineraluld
  - Gulvkonstruktionen har en samlet højde på ca. 7 cm
- Der blev taget aftryks- og MycoMeterprøve 3 på hhv. side af gulvstrø og på beton etageadskillelsen.
- Gannmåler viser på betonetageadskillelsen 135.
- Indstiksmåler viser i gulvstrø 22 % (opfugtet).
- Indstiksmåler viser i opklodsning over 28 %.
- Gannmåler viser på betonetageadskillelsen ca. 1 meter fra ydervæggen 85.
- I badeværelse er der forsatsvæg på ydervæggen.

7. Vurdering

På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende:

Af skemaet i bilag 9.3 fremgår det, at der er konstateret bygningsrelateret skimmelsvamp følgende steder:

- Prøve 1, kælderværelse på terrændæk.
- Prøve 2, i forsatsvæg på ydervæg i kælderkontor/værelse.
- Prøve 3, på gulvstrø i etageadskilles ved ydervæg mod vest i køkken/alrum.

Af skemaet i bilag 9.4 fremgår det, at niveauet for skimmelforekomst følgende steder ligger over normalt baggrundsniveau:

- Prøve 1, kælderværelse på terrændæk.
- Prøve 3, på betondæk i etageadskillelse ved ydervæg mod vest i køkken/alrum.

Teknologisk Institut gør opmærksom på, at påvirkning fra skimmelsvampe kan give helbredsgener, jf. Sundhedsstyrelsens udgivelser:

- 'Helbredsproblemer ved fugt og skimmelsvampe i bygninger - om udredning og diagnostik hos alment praktiserende læger', version 1.1, udgivet december 2006.
- 'Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvampevækst. Anbefalinger for sundhedsfaglig rådgivning', version 1.0, udgivet juni 2009.

Hovedparten af de konstaterede revner i den udvendige puds vurderes at være svindrevner og i mindre grad sætninger i bjælker over åbninger og sætninger i fundamenter.

Svindrevner opstår umiddelbart kort efter den nyblandede pudsmørtel er påført facaden som følge af fordampning af vand inden mørtlen har udviklet nævneværdig styrke. Hovedparten af revnerne vurderes således at have været i facaden siden den underste grovpuds (cementrige mørtel) har været påført. Der er givetvis tale om den oprindelige pudsmørtel fra husets opførelse. Meget cementrig og særlig finkornet grovpuds giver større risiko for svindrevner i den færdige overflade. Revnerne kan fx ved malerbehandling skjules, men erfaring er, at de med tiden viser sig igen i malerbehandlingen som følge af temperaturbetingede bevægelser.

Revner i fuger i sålbænke vurderes også at være svindrevner.

Afsmitning fra den indfarvede puds vurderes forårsaget af, at der er tilsat for stor en mængde farvepigment ift. pudsmørtlens bindemiddelsmængde. Den indfarvede pudsmørtel er således i et eller andet omfang vandopløselig, og hvor der sker vandindtrængning ved revnedannelser mister malerbehandlingen sin vedhæftning til den indfarvede puds.

Årsagen til vandindtrængning under trægulvet i stueetagen vurderes forårsaget af revnedannelser i facadepudsen samt utæthederne ved elastiske fuger mellem facade og vinduer. Da den forholdsvis cementrige pudsmørtel på etageadskillelsen udvendigt er ført op over Durisol-facaden, bevirker dette, at der opstår et badekar, hvor evt. indtrængende vand ophobes og kan ledes ind på etagedækket under gulvene. Desuden vurderes de borede huller med henblik på dræning ikke at virke efter hensigten, men blot at åbne for yderligere vandindtrængning.

Den konstaterede skimmel i gulvkonstruktionen i etageadskillelsen vurderes dog både at kunne være forårsaget af vandindtrængningen og det forhold, at der kan opstå kondens på betonpladen, da denne er ført uisoleret ud gennem facaden.

Skimmel på vægoverfladerne i hjørner vurderes opstået som følge af en kombination af den markante opfugtning af ydervægge, samt ydervæggens dårlige isoleringsevne.

Opfugtning af facaderne i stueetagens nederste del vurderes også at være sammenhængende med opstigende grundfugt, som følge af, at den indlagte fugtspærre er kortsluttet.

Skimmelvækst på kælder og forsatsvæg vurderes forårsaget af opstigende grundfugt i kombination med, at gulvbelægningen/forsatsvæggen er forholdsvis diffusionstæt. Det vurderes ligeledes, at der er basis for skimmelvækst under den isolerede gulvkonstruktion i værelse/kontor mod sydvest. Ligeledes er der risiko for skimmel, hvor betondækket er malerbehandlet eller at der har været placeret indbo, som nedsætter fordampningsmuligheden fra overfladen.

Misfarvninger på vægge i vaskerummet i kælderen kan være skimmelvækst, som er opstået som følge af kondens på væggene eller at der tidligere har været opstillet skab etc. mod ydervæggen.

Derfor bør der principielt ikke anvendes overfladebehandlinger/beklædninger og belægninger i kældre, som standser fugtafgivelsen, eller som består af organiske materialer. Det vil sige, at overfladebehandling af vægge og belægninger på gulve skal være uorganiske og maksimalt diffusionsåbne.

Som følge af opfugtningen af ydervæggenes nederste del i stueetagen, vurderes der også at være risiko for, at der er bygningsrelateret skimmel i forsatsvæg i badeværelse.

8. Løsningsforslag/Udbedringsforslag

På basis af ovenstående foreslås følgende:

Udvendige facade

- Malerbehandling og indfarvet slutpuds fjernes. Evt. ved slibning med betonsliber.
- Facaderne efterlades overdækket således, at de får lov til at tørre.
- Der foretages en udvendig efterisolering med et ventileret og diffusionsåbent facadesystem. Såfremt man ønsker en pudset facade findes der løsninger herfor, hvor der pudses på en pudsbæreplade. I en sådan konstruktion skal der være særlig fokus på, at vindspærren etableres lufttæt og forsegles i samlinger. Systemet skal føres et stykke ned over betonetageadskillelsen, således at denne kuldebro minimeres.
- Forankring af gavle bør forbedres, eksempelvis ved montering af nye trådbindere, som fastgøres i spær og de lodrette betonkanaler i mellem Durisolblokkene.
- Ved montage af facadesystem skal det sikres, at denne fastgøres i de lodrette kanaler mellem Durisolblokkene, som er udstøbt med beton.
- Udbedringerne af den udvendige facade skal udføres, før der foretages indvendige udbedringer, således at årsagen til skaderne fra den ikke funktionsdygtige ydervæg er udbedret.

Stueetage

- Hvor der er opklodsede gulvkonstruktioner fjernes disse inkl. isolering og fodlister.
- I områder med misfarvninger på vægge fjernes overfladebehandling i form af spartel og malerbehandling ved slibning med eksempelvis en betonsliber. Der anvendes støvsuger med HEPA-filter.
- Det foreslås desuden, at forsatsvæg i badeværelse fjernes.
- Der foretages skimmelafrensning, hvor overfladebehandling på vægge er fjernet, samt på ydervægge under gulvniveau, samt på etagedækket eksempelvis med tørdamp efter MicroClean-metoden.
- Da etagedækket er forholdsvis meget opfugtet foreslås det, at der etableres en membran herpå, inden der etableres nye gulvkonstruktioner.

  Der er en række fælles forudsætninger for valg af membranløsning, som skal være opfyldt:

  Betondækket skal have en planhed og en fasthed, som gør det muligt at etablere membranen uden lufthuller. Rester af lim samt evt. finspartellag skal fjernes. Herefter kan der være behov for udlægning af et afretningslag, fx en fugtbestandig flydemørtel.

  Membraner lukker effektivt fugten nede, men det betyder samtidig, at fugtopstigning i eventuelt gasbeton- eller murede skillevægge og bagmure, som står på klaplaget/sokkelen, kan forøges betydeligt med omfattende skimmelvækst bag eventuelle tapeter, skabe og lignende til følge. Der skal derfor være en fungerende fugtspærre i ydervæggene og indervægge i niveau med eller lidt over betondækket, som man kan hæfte gulvmembranen fast til. Hvis en sådan mangler skal den etableres.

19. 88338

Ved renovering af ældre uisolerede terrændæk bør der højst anbringes 75 mm isolering over fugtspærren for at forhindre kondensdannelse på oversiden af fugtspærren. Hvis soklen ikke er isoleret, fx med letklinkerblokke, reduceres tykkelsen af isoleringslaget til 50 mm på de yderste 1-11/2 m mod ydervægge (iht. SBi anvisning 224, 2009: side 124).

A. Pap
Der brændes en bitumenmembran med toplag på det opfugtede klaplag, fx: Icopal Base 500 P Gulvspærre (fra Icopal) eller Derbibrite NT (fra Derbigum).

Alternativt - hvis ikke der kan svejses - anvendes Icopal Base 410 P, som fuldklæbes med parketklæber. Denne løsning bør dog kun anvendes på etagedæk. Påbrænding/-klæbning skal ske efter producentens anvisninger mht. bl.a. underlag, vedhæftning og arbejdsmiljø.

Ved påbrænding desinficeres betonoverfladen, og der skabes et iltfattigt lag mellem beton og pap.

Vælges klæbning, bør betonoverfladen skimmelafrenses, inden klæbningen udføres. Membranerne kan sikres tilslutning til fugtspærrer ved brug af fugeskinner/klemmeskinner. Til tætning anvendes en acrylfugemasse til indendørs brug.

B. Flydemembran

Der anvendes en vandbaseret epoxy, med dokumenterede egenskaber som fx Mastertop P 621 og lagtykkelser iht. leverandørens anvisninger.

Membranen påføres iht. leverandørens anvisninger.

Det er vigtigt at betonoverfladen er jævn, ren, varm og tør inden arbejdets udførelse. Det anbefales at udføre en skimmelafrensning med tørdamp som fx MicroClean-metoden, inden membran påføres.

Anvendes kemisk afrensning skal de kemiske rensemidler fjernes med rent vand, inden membran påføres.

- Overfladebehandling på vægge og fodlister kan retableres, når ydervæggene er tilstrækkelig udtørret (der må ikke være risiko for, at RF på den indvendige overflade bliver over 75 %).

Kælder

- Forsatsvægge, trægulve, fodlister dørbundstykker og om muligt gerne de nederste 10 cm af indvendige dørkarme og gerichter fjernes.

- Der foretages skimmelafrensning bag de ovennævnte beklædninger/konstruktioner, samt på væg i vaskerum og i øvrige områder, hvor fordampningsmuligheden fra overfladerne har været nedsat.

- Der etableres friskluftventiler i alle vinduer, og i de værelser, hvor der ikke måtte være et vindue, etableres der friskluftventil i ydervæg.

Gulvbelægning kan være en uglaseret flisebelægning, fx teglfliser. Fliserne skal fuldklæbes, dette opnås typisk ved at anvende den såkaldte buttering / floating metode, hvor fliseklæberen påføres både på beton og flisens bagside, så der opnås

100 % klæberdækning uden hulrum. Fugerne skal være helt fyldte. Alternativ kan man have rå beton, som overflade.

Da kældervægge ofte indeholder vandopløselige salte, eksempelvis fra opstigende grundfugt, kan der med fordel anvendes et saneringspudssystem. Dette system er specielt udviklet til, i en vis grad, at kunne indeholde salte og optage det tryk, der dannes, når saltene udfælder. Hvis saneringspudssystemet malerbehandles nedsættes fordampningsmuligheden, og dette øger risikoen for, at saltene kommer frem synligt på overfladen, hvor de typisk skaber forvitringer. Enkelte producenter tillader dog, at der anvendes silikatmaling.

Valg af egnede materialer bør suppleres med tilpas rumtemperatur og tilstrækkelig ventilation, således at den fugt, der tilføres fra væg- og gulvoverflader, effektivt fjernes. Det er desuden en betingelse, at møbler og bohave ikke er i tæt kontakt med gulve og vægge. Her foreslås indbo opklodset på eksempelvis plastpaller og/eller anvendelse af stålreoler, som holdes ca. 10 cm fra vægge.

Hvis der anvendes traditionel kalkcement mørtel, må det forventes, at der relativt hurtigt kan opstå forvitringer i puds og kalkningslag på ny.

Man kunne overveje at etablere ventilationsanlæg med varmegenindvinding i både kælder og stueetage, i så fald vurderes det ikke nødvendigt at etablere friskluftventiler i vinduer og ydervægge."

Hertil har selskabet i mail af 27/5 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Den forsikrede ejendom er opført i 1953. Jeg vedhæfter byggetilladelsen.

Nævnet skal være opmærksom på, at ejendommen er opført på en skråning, så selvom nederste plan er anført som 'kælder' er der ikke tale om en kælder i traditionel forstand for så vidt angår den sydvendte facade, som ikke har jorddækning, i det jordniveauet er ved almindeligt gulvplan (se bygningstegninger og fotos). Jeg opfatter den oprindelige byggetilladelse sådan, at værelserne i 'kælderen' er godkendt til beboelse (angivet som en del af boligarealet).

Ejendommen er opført i henhold til helt sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet (før det første landsdækkende bygningsreglement). Sådanne bygninger var ikke godt isoleret, gulvkonstruktionen er beton på (uden isolering), og der er kolde ydervægge og en mange kuldebroer, bla virker den gennemgående betonplade mellem de to etager som en stor kuldebro.

Teknologisk Institut vurderer i rapporten, at revnerne i pudsen skyldes svindrevner. Der er formentlig tale om oprindeligt puds fra husets opførelse. Der er revner i fugerne i sålbænkene og de elastiske fuger omkring vinduerne er utætte (manglende vedligehold). Instituttet fastslår (ligesom vores konsulent) at årsagen til fugt og skimmel i gulvkonstruktionen i stueetagen skyldes revnerne i facaderne samt kondens fra betonpladen i etageadskillelsen (kuldebro). Fugt og skimmel i væggene skyldes revnerne samt at huset er dårligt isoleret (kondens). Fugtspærren er 'kortsluttet' (overpudset) hvilket er helt sædvanligt, da pudsen er påført på hele facaden.

I 'kælder'-niveau skyldes fugt og skimmel opstigende grundfugt. Gulvene er lagt på beton uden isolering, og der er ikke kapillarbrydende lag (sædvanlig byggeskik i 1953). I kon-

tor/tidligere garage har man i nyere tid lavet et opstrøet trægulv. Jeg ved ikke, om klager selv har udført dette i sin ejertid, men jeg går under alle omstændigheder ikke ud fra, at dette er omfattet af klagen, da der er tale om en garage, der ses ombygget til kontor og udlejet (jfr. TIs rapport).

Der er konstateret ret beskedne skimmelmængder: på terrændæk i kælderværelse er skimmel på B niveau, bag forsatsvæggen i garagen/udlejet konto skimmel på A niveau og i etageadskillelsen i køkken/alrum skimmel på B niveau.

Skimmelen skyldes husets sædvanlige og lovlige konstruktion. I huse fra 1953 som er dårligt isolerede og uden fugtsikring i terrændækket vil man opleve opstigende grundfugt, kondens og skimmel. Den gennemgående beton i etageadskillelsen er en stor kuldebro, som giver kondens, så også i stueetagen (over kælderen) vil der være skimmel i gulvkonstruktionen. De mange revner i pudsen og de utætte fuger giver øget opfugtning af ydervægge og etageadskillelse.

Der er ikke tale om fejl ved huset, og der er ikke skimmel i et omfang, som er usædvanligt eller rækker ud over, hvad der er normalt forekommende for en ejendom af samme alder og med den vedligeholdelsesbyrde som må forventes af en sådan ejendom. Revnerne i pudsen var ved overtagelsen (2009) anmærket med K1."

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.

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

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

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

22. 88338

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder fotos.

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det er den, der rejser et krav, der som udgangspunkt skal bevise, at der er tale om skader, der er omfattet af forsikringens dækning.

I klageskemaet har klageren anført, at han kræver, at selskabet skal yde forsikringsdækning. I klageskemaet, den efterfølgende korrespondance til nævnet og i rapporten af 19/4 2016 fra Teknologisk Institut er der anført en række forhold ved bygningen, der bør repareres.

Klageren har i klageskemaet anført, at betydningen af revneforekomsterne i ydervæggene er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. I sin mail af 21/8 2015 til nævnet har han videre anført, at vægkonstruktionen er forkert beskrevet i tilstandsrapporten, da væggene er opbygget af "Durisol bloksten", og ikke af tegl. Durisol bloksten er massive og suger fugt, når der er revner i facadepudsen, der tillader fugtpassage. Dette forhold burde efter klagerens opfattelse være beskrevet i tilstandsrapporten. Klageren har endvidere oplyst, at forholdene indenfor er kritiske, idet der er "saltudtræk, meget fugtige vægge - mug/skimmel mm." I sin mail af 19/11 2015 til nævnet har han desuden anført, at der er dryppet vand ned fra loftet i etageadskillelsen, og at han har konstateret, at det indvendige pudslag er porøst, og at det slap vedhæftningen i forbindelse med aftagningen af tapet.

Klageren har herudover i klageskemaet anført, at han inden for de seneste år har udskiftet: "Samtlige sålbænke, udskiftet/udbedret fuger ved døre, vinduer mm, repareret revner, oppudset vægge og malet hele huset udvendigt, samt rekvireret sagkyndige til at kontrollere og rådgive os om bygningens fysiske tilstand. Der er altså ikke tale om forhold, der alene består i bygningens manglende vedligeholdelse."

Selskabet har i sin mail af 27/5 2016 til nævnet bl.a. anført, at den forsikrede ejendom er opført i 1953, at etagen, der benævnes kælderen, er godkendt til beboelse ifølge den oprindelige byggetilladelse, og at bygningen er opført i henhold til sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet. Om bygningen har selskabet bemærket, at sådanne bygninger generelt set ikke er godt isoleret, at gulvkonstruktionen er af beton uden isolering, og at der er kolde ydervægge og mange kuldebroer. Det gennemgående betondæk mellem de to etager virker ifølge selskabet som en stor kuldebro. For så vidt angår kælderetagen har selskabet anført, at gulvene er lagt på beton uden isolering og uden kapillarbrydende lag, hvilket ifølge selskabet var normal byggeskik i 1953.

Selskabet har herudover anført, at skimmelvæksten skyldes husets sædvanlige og lovlige konstruktion, og at der ikke er skimmelsvamp i et omfang, som er usædvanlig eller rækker ud over, hvad der er normalt forekommende for en ejendom af samme alder, og med den vedligeholdelsesbyrde som må forventes af en sådan bygning.

I rapporten af 19/4 2016, som klageren har fremlagt fra Teknologisk Institut, fremgår det, at klageren har oplyst, at større revner i facader er udbedret, og at facaden efterfølgende blev malerbehandlet med Flügger facademaling. I den forbindelse er sålbænke og elastiske fuger omkring vinduer udskiftet. Herudover er der boret en række huller i over etagedækket, og tagkonstruktionen blev udskiftet i 2015 – derudover har der været en vandskade i kælderens nordøstlige del, som "blev dækket af forsikring".

Det fremgår endvidere af rapporten, at der i stort omfang er netformede revner i facaderne i stueplans niveau på facader mod øst, vest og syd, hvorimod nordfacaden i mindre omfang fremstår med netformede revner. Hovedparten af disse revner er ifølge rapporten svindrevner, der ved malerbehandling skjules, men vil vise sig igen som følge af temperaturbetingede bevægelser. Det er herudover oplyst, at der blev konstateret vandindtrængning under trægulvet i stueetagen, hvilket vurderes at være forårsaget af revnedannelser i facadepudsen samt utætte fuger ved vinduer. Herudover er det beskrevet, at der kan ske vandindtrængning ved etageadskillelsen, samt ved borede huller. Der blev desuden konstateret opfugtning i facaderne i stueetagens nederste del, hvilket

ifølge Teknologisk Institut har sammenhæng med opstigende grundfugt, idet den indlagte fugtspærre er kortsluttet.

Det fremgår endvidere af rapporten, at det ved undersøgelsen blev konstateret, at der var "bygningsrelateret" skimmelsvamp i kælderværelse på terrændæk, i kontor/værelset på forsatsvæg, og ved etageadskillelsen ved ydervæg i køkken/alrum på gulvstrø. I kælderværelset og ved køkken/alrum blev der målt skimmelsvamp i et niveau over baggrundsniveau.

Skimmelsvampen i "gulvkonstruktionen" i etageadskillelsen er ifølge Teknologisk Instituts rapport forårsaget af vandindtrængningen og kondensdannelse ved betonpladen, der er ført uisoleret ud gennem facaden. Skimmelsvampen på "vægoverfladerne i hjørnerne" blev i rapporten anført som en følge af en kombination af "den markante opfugtning af ydervægge, samt ydervæggens dårlige isoleringsevne." Skimmelvæksten på kælder- og forsatsvæg er "forårsaget af opstigende grundfugt i kombination med, at gulvbelægningen/forsatsvæggen er forholdsvis diffusionstæt. Det vurderes ligeledes, at der er basis for skimmelvækst under den isolerede gulvkonstruktion i værelse/kontor mod sydvest. Ligeledes er der risiko for skimmel, hvor betondækket er malerbehandlet eller at der har været placeret indbo, som nedsætter fordampningsmuligheden fra overfladen."

I selskabets besigtigelsesnotat er det bl.a. anført, at såfremt den udvendige puds samt overfladebehandlingen ikke er 100% intakt, er der risiko for at der kan trænge fugt ind i vægkonstruktionen, og herefter beskadige konstruktionen. Om "Durisol-blokkene" er det beskrevet, at disse ikke tåler fugt, og at de derfor vil begynde at revne i samlingerne.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er en række revner i facadepudsen. Forholdet har fået karakteren K1. Dertil er det noteret: "Det skønnes, at revner i facadepuds ikke har væsentlig betydning eller vil udvikle sig." Om taget er det med karakteren K3 beskrevet, at der er enkelte knækkede/ødelagte tagplader, og at det må påregnes at tages levetid er begrænset. Med samme karakter er det beskrevet, at tagrende og nedløbsrør er gået fra hinanden ved hushjørne, samt at der flere steder er utætte og mørnede tag-

render. Ligeledes med karakteren K3 er det beskrevet, at der mangler fuger ved to- fløjet dør mod syd og om kælderdør mod øst. Der mangler desuden isolering omkring aftrækshætter i loftrum, og der er enkelte steder tegn på utætheder ved flisefuge nær bruser og ved overgang mellem væg og gulv i badeværelset. Disse forhold har også fået karakteren K3.

Nævnets flertal udtaler:

Efter en gennemgang af sagen finder flertallet efter en samlet vurdering, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet i 2009 var aktuelle forhold med fugt, skimmelsvamp og vandindtrængen ved bygningen - herunder bygningens facader - der udgjorde skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Flertallet lægger herved til grund, at det var almindeligt at anvende "Durisol-blokke" som byggemateriale til ydervægge i 1953, og at kuldebroer er almindeligt forekommende i bygninger fra denne tid. Flertallet finder på denne baggrund, at det ikke er bevist, at murværkets konstruktion i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Det er endvidere flertallets opfattelse, at det som udgangspunkt ikke er at anse som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at køberen af en ejendom på baggrund af oplysninger i tilstandsrapporten skuffes i sine forventninger til ejendommens konstruktion og materialeangivelse, jf. herved også, at der i tilstandsrapporten udtrykkeligt tages forbehold derfor. At "Durisol-blokke" er forholdsvist mere modtagelig over for fugt end andet murværk, finder flertallet ikke kan føre til et andet resultat. Flertallet bemærker herved, at det er flertallets opfattelse, at en køber ikke kan forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt, dels at der hviler en latent vedligeholdelsesbyrde på bygninger som den omhandlede, og dels at revner forekommer efter en årrække selv på bygninger, hvor grundbehandlingen er korrekt.

Flertallet finder herudover, at det ikke er bevist, at der i øvrigt var forhold ved bygningen på overtagelsestidspunktet i 2009, der udgjorde skader eller nærliggende risiko for skader. Flertallet har herved lagt vægt på, at der ikke er fremlagt oplysninger, der giver flertallet grundlag for at antage, at bygningen ikke skulle være opført håndværksmæssigt

korrekt, og at det er normalt for tilsvarende bygninger i samme alder, at der kan konstateres kuldebroer samt opstigende grundfugt i et vist omfang i kælderkonstruktionen. I sine overvejelser har flertallet også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten, at der er problematiske forhold ved tagrender og tagplader, og at "tagkonstruktionen" ifølge rapporten fra Teknologisk Institut først blev udskiftet i 2015.

Da flertallet som anført ovenfor finder, at det ikke er bevist, at der var dækningsberettigende forhold ved bygningen på overtagelsestidspunktet, har flertallet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til sagkyndige rapporter.

Nævnets mindretal udtaler:

Efter det oplyste i selskabets besigtigelsesnotat af 12/1 2015 samt rapporten af 19/4 2016 fra Teknologisk Institut, finder mindretallet at måtte lægge til grund, at der påhviler en større vedligeholdelsesbyrde ved den forsikrede bygnings facader, der er opbygget af "Durisol-blokke", end hvad der påhviler facader på andre tilsvarende bygninger med murværk af andre almindelige materialer - eksempelvis tegl. Mindretallet har herved lagt vægt på, at selskabets taksator har oplyst, at der er risiko for, at konstruktionen vil blive beskadiget, hvis den udvendige puds samt overfladebehandling ikke er "100 % intakt". Derudover har mindretallet lagt vægt på, at det i rapporten fra Teknologisk Institut er anført, at revnerne antages at være svindrevner, der stammer fra bygningens opførelse, og at disse på trods af malerbehandling vil vise sig igen som følge af temperaturbetingede bevægelser.

Det er som udgangspunkt ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at køberen af en ejendom på baggrund af oplysninger i tilstandsrapporten skuffes i sine forventninger til ejendommens konstruktion og materialeangivelse, jf. herved også at der i tilstandsrapporten udtrykkeligt tages forbehold herfor.

I det foreliggende tilfælde er der imidlertid tale om, at konstruktionen medfører et helt anderledes vedligeholdelseskoncept, og at der i følge rapporten fra Teknologisk Institut er sket vandindtrængning i konstruktionen som følge af revnerne i facaden, hvorved klageren påføres udgifter til udbedring, som ligger langt ud over, hvad han på baggrund

af tilstandsrapportens oplysninger havde grundlag for at forvente. Mindretallet bemærker hertil, at det i tilstandsrapporten med karakteren K1 blandt andet er anført, at "revner i facadepuds ikke har væsentlig betydning eller vil udvikle sig". Der er i tilstandsrapporten således ingen oplysninger om, at murværket ikke tåler fugt, og at der som følge heraf stilles krav til vedligeholdelsen af bygningens pudslag og overfladebehandling, der ligger ud over den sædvanlige malerbehandling mv., som klageren kort efter overtagelsen fik udført.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder mindretallet herefter, at forholdene vedrørende bygningens udvendige facader udgør dækningsberettigende skader i ejerskifteforsikringens forstand, og at selskabet skal udbetale erstatning svarende til, at forholdene udbedres i overensstemmelse med anbefalingerne i Teknologisk Instituts rapport af 19/4 2016 vedrørende den udvendig facade. Mindretallet har herved ikke taget stilling til, om selskabet er berettiget til at foretage aldersafskrivning.

Mindretallet finder desuden, at selskabet skal dække klagerens udgifter til indhentelsen af rapporten fra Teknologisk Institut

For så vidt angår de øvrige forhold ved bygningen, som klageren har beskrevet, eller som er nævnt i Teknologisk Instituts rapport af 19/4 2016, finder mindretallet efter en gennemgang af sagen, at klageren ikke har bevist, at disse på overtagelsestidspunktet i 2009 udgjorde dækningsberettigende skader i forsikringsbetingelsernes forstand. Mindretallet bemærker i denne forbindelse, at klageren efter mindretallets opfattelse ikke har godtgjort, at der var forekomster af skimmelsvamp i ejendommens beboelseslokaler i et omfang på overtagelsestidspunktet, der nedsatte brugbarheden af ejendommen nævneværdigt.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

28. 88338

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand