Ankenævnet for Forsikring

Den 18. maj 2016 blev i sag nr. 88986:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Der klages over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for trapper, der knirker, et forhold vedrørende varmeinstallationer samt fugt i badeværelse og kælder.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade. Selskabet har vedr. trapperne endvidere anført, at krav i anledning af dette forhold er forældede, og vedr. varmeinstallationer anført, at klageren ikke har bevist, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet.

Det forsikrede rækkehus er opført i 1968. Klagerens forældre overtog ejendommen den 1/9 2008 på baggrund af en tilstandsrapport af 14/5 2008. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen.

Klageren har i klageskemaet af 20/1 2016 bl.a. anført:

> **"Sagsfremstilling**
> Den gang mine forældre købte rækkehuset blev de overbevist om at tegne en ejerskifteforsikring, da de fik af vide det godt i forbindelse med skjulte fejl og mangler samt ting der forringer boligens værdi.

Det var ikke mening de vil tegne den dyre ejerskifteforsikring, men de blev overbevist til det af forsikringskonsulenten. Nu står de med et konkret problem, at der er fugtproblemerne i boligen, hvor man tydeligt kan se tegn på dette i kælderen, at der kommer vand langs væggen, samt at man kan mærke fugtigheden når man træder ind i det lille toilet på stueplan.

Forsikringsselskabet sendte en ud som målte fugtigheden, og til stede var jeg, min mor, og far. Vi kunne på hans sensor konstatere temperatur forskellen fra midten af væggen som faldt 3 grader ned mod vinduet. Han sagde selv på det tidpunkt det ikke var normalt. Han kunne også konstanter det samme var gældende i øvrige værelser i boligen. Han konstatere der var kuldebro og det skulle laves, og der også var et problem med luftvarme som ikke varmede boligen korrekt op. Han var i tvivl om hvorfor der var vand langs væggen i kælderen og hvorfor at der var unormalt høj fugtighed på det lille toilet, og i kælderen som vi selv kunne se på fugtighedsmåleren. Han forsikrede os om det noget forsikring vil kigge på, men efter et par dage modtag vi afgørelsen fra forsikring, om at de ikke havde konstateret noget og det var normale værdier i boligen.

Dette er vi uforstående overfor, da ham de sendte ud sagde noget andet på det tidspunkt, samt ham der kom fra Dansk forsikring som undersøgte de samme ting, og sagde at der er et problem i boligen, og det noget ejerskifteforsikring skulle lave.

Jeg henvendte mig for et par år siden om samme situation til forsikring, hvor de intet gjorde, og pga. dette har min mor astma pga. den høje fugtighed i boligen, som har gjort det nærmest umenneskelig at bo i.

Jeg har også tidligere klaget om et andet problem, at trapperne i boligen knirker voldsomt meget i forhold til hvad de burde, hvor de heller ikke lavede det.
…
Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vil opnå de betaler erstatning til at få udbedre de skader der er i boligen som de reelt skal lave."

Selskabet har i brev af 1/2 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Argumentation vedrørende trapperne.
Af vores kundes skriftlige anmeldelse næsten 3 år efter overtagelsen af ejendommen fremgår det, at der skulle være opstået skader på trapperne, som ikke var der, da kunden flyttede ind.

På baggrund af ordlyden i denne anmeldelse finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet var til stede ved vores kundes overtagelse af ejendommen, hvilket er en forudsætning for dækning over den tegnede ejerskifteforsikring.

Efter besigtigelsen den 26. september 2011 fandt vi, at der er tale om de oprindelige trapper fra ejendommens opførelse, samt at der ikke var nogen fejl eller mangler ved trapperne. Trapperne er udført i træ, hvilket var normalt på opførelsestidspunktet, og det er ikke ualmindeligt at der efterhånden kan opstå knirkelyde i en trætrappe.

Det er således vores opfattelse, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Dette er endvidere underbygget af, at der gik næsten tre år, fra overtagelsen af ejendommen og indtil forholdet blev anmeldt til os.

Endvidere er der ikke tegn på, at trapperne vil svigte, og vi finder det ikke dokumenteret, at der er nærliggende risiko for skader på grund af knirkelydene.

Vi finder således ikke, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning for forholdet.

Herudover er det vores opfattelse, at krav i anledning af de knirkende trapper er forældet efter de gældende forældelsesregler.

I henhold til Forsikringsaftalelovens § 29, forældes krav mod forsikringsselskabet som udgangspunkt tre år efter sikrede havde kendskab til, at der er tale om et forhold, som forsikringen skal undersøge.

Vores kunde anmeldte forholdet telefonisk den 8. oktober 2008, og igen skriftligt den 30. august 2011. Ved anmeldelsen den 8. oktober 2008 anmoder vi alene om yderligere oplysninger, hvorfor denne anmeldelse ud fra Højesteretsdommen af 9. september 2015 ikke aktiverer forældelsen.

Efter den skriftlige anmeldelse den 30. august 2011 meddeler vi den 5. september 2011, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede forsikring.

I henhold til Forsikringsaftalelovens § 29 stk. 5 indtræder forældelsen tidligst 1 år efter selskabet helt eller delvist har afvist dækningen, hvorfor forældelsen tidligst indtræder den 5. september 2012, hvis anmeldelsen af 8. oktober 2008 lægges til grund.

Hvis anmeldelsen af 5. september 2011 lægges til grund er forholdet forældet den 5. september 2014, men vores kunde retter først henvendelse vedrørende dette forhold i forbindelse med sagens indbringende for nævnet den 21. januar 2015.

Da det er efter forældelsens indtræden uagtet hvilken anmeldelse, der lægges til grund er forholdet forældet efter de gældende regler.

Vedrørende manglende varme
Dette forhold er alene gennemgået fordi vores kunde henviser til, at de tidligere havde anmeldt forhold vedrørende varmen i ejendommen.

Af de foreliggende oplysninger kan det konstateres, at vores kunde anmeldte forholdet den 28. april 2014, eller mere end 5½ år efter overtagelsen af ejendommen.

I anmeldelsen oplyser kunden, at de i vinteren havde konstateret flere utætheder i varmevandsrørene, og at de derfor ikke har kunnet opvarme ejendommen i vinteren.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at der skulle have været problemer med opvarmningen ved overtagelsen af ejendommen, hvilket er en forudsætning for dækningen over forsikringen.

Vi har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på, at vores kunde havde beboet ejendommen i mere end 5 år førend forholdet blev anmeldt til os, samt at forholdet ikke blev

nævnt i forbindelse med besigtigelsen af trapperne foretaget den 26. september 2011, eller mere end 3 år efter overtagelsen.

Det er vores opfattelse, at havde der været problemer med opvarmningen af ejendommen på overtagelsestidspunktet, ville dette senest have været anmeldt ved denne besigtigelse af ejendommen.

Herudover er det fortsat vores opfattelse, at det ikke er dokumenteret, at forholdet afviger fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme fra 1968 med de oprindelige installationer, i en sådan grad, at ejendommens værdi eller brugbarhed er nævneværdig nedsat.

Vi har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på alderen af installationen, samt det forhold, at vores kunde har beboet ejendommen gennem længere tid uden at manglende opvarmning blev anmeldt til os.

Det er endvidere vores opfattelse, at forholdene omkring rørene ikke indebærer en nærliggende risiko for skade, ud fra definitionen af nærliggende risiko.

Vi har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på, at en eventuel udskiftning eller reparation af et rørsystem der er mere end 45 år gammelt, må betragtes som almindelig vedligeholdelse af anlægget.

Ud fra det foreliggende må vi således fastholde, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Vedrørende fugt.
Ved vores besigtigelse den 10. december 2015 kunne der ikke i badeværelset i stuen observeres synlige tegn på vandskader eller andre unormale forhold. Toiletrummet oplevedes ikke anderledes end hvad der kunne forventes i et lille toiletrum uden vindue til det fri.

I stuen kunne der ikke observeres tegn på opfugtning, bortset fra overgangen mellem betonvægge og vinduer, hvilket skyldes almindelig forekommende kuldebroer. Nævnet har tidligere taget stilling til sager vedrørende kuldebroer, og vi kan i den forbindelse henvise til kendelserne nr. 85.531 (ejendom fra 1976); 85.037 (ejendom fra 1963); 85.382 (ejendom fra 1967) og 83.958 (ejendom fra 1968). I disse sager fandt nævnet, at kuldebroer er normalt forekommende.

Endelig fremgår det af de foretagne støvprøver, at der ikke er konstateret mere skimmel end hvad der kan forventes ved tilsvarende ejendomme.

Ud fra det foreliggende finder vi således ikke, at der er tale om et forhold, der opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Kælderen.
Af Tryg Byggetekniks rapport af 18. december 2015 fremgår det vedrørende kælderen, at der på kældervæggen, der benyttes som installationsvæg kunne ses indikationer på, at der periodevis kan trænge vand ind.

Der blev endvidere konstateret lokalt opfugtning på kælderydervæg mod kældergulv.

Imidlertid er det ikke usædvanligt, at der i kældre fra 1968 kan måles indtrængende fugt i støbeskel mellem væg og gulv, samt ved gennemføring af de tekniske installationer.

Ud fra det foreliggende er det således vores opfattelse at forholdet i kælderen ikke afviger fra, hvad der kan konstateres ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, eller med andre ord, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Afslutningsvis skal vi for god ordens skyld henlede nævnets opmærksomhed på, at det følger af Forsikringsaftalelovens § 22, at det er forsikringstageren, der har bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, og denne bevisbyrde ses ikke løftet."

Hertil har klageren i mail af 15/2 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Jeg har læst svaret fra forsikringsselskabet, og vi er slet ikke enige i de ting der bliver fremhævet. Der bliver blandt andet nævnt, at vi ikke anmeldte begge forhold i starten, men først på et senere tidspunkt. Dette i sig selv er ikke et punkt forsikringsselskabet burde nævne, for vi havde ikke rettet henvendelse til forsikring, før vi var sikre på vi var de eneste som havde det problem, og før naboerne selv sagde vi skulle rette henvendelse til forsikringsselskabet om dette.

Vores trapper larmer unaturlig højt taget i betragtning af alder og slitage der måtte være. Vi har været rundt til de forskellige naboer, og har konstateret at vi er de eneste som har dette problem, for alle trapperne er lavet på samme måde, og på samme tidspunkt. Hvis andre naboer havde det samme problem, kunne man konstanter at dette var et normalt problem, men da dette ikke er tilfældet, så høre dette slet ikke under slitage.

Den gang man byggede rækkehuset kunne man have brugt råddent træ, eller ringere stykke træ i vores, eller den tidligere sælger kunne have spildt vand eller gjort noget som har forringet kvaliteten af trapperne. Der mange faktor som spiller ind, og det svært at sige fordi trappen er dækket til med tæppe som er klisteret fast, og som vi ikke har fjernet siden vi købte det.

Dette hører under skjulte fejl, da det ikke har været synligt for os, og vi har svært ved konstaterede hvad problemet skyldtes.

Hvis vi sælger rækkehuset i dag, vil en køber have afslag i prisen på grund af dette, og i forsikringsbetingelserne står der, at ting der forringer salgsprisen er dækket under ejerskifteforsikringen.

Hvad angår fugtigheden i rækkehuset, er vi også de eneste som har dette problem, og vi har snakket med flere naboer om dette, hvor de sagde det samme, at det hvert fald ikke var normalt.

Hvis det var tilfældet vil øvrige naboer have samme problem, men vi har snakket med over 20 naboer i området, samt spurgt ejerforeningen, som sagde det samme, at det ikke er normalt.

Det man skal bemærke i dette tilfælde er, at den person som forsikringsselskabet sendte ud, sagde noget hos os, og senere sagde noget andet. Ham de sendte ud konstatere selv

der var et problem, og at man på den måde kan ændre mening for mig giver slet ikke mening. Ved ikke om forsikringen har sagt noget til ham siden han ikke ændrede sin mening. Fugtigheden i kælderen er unaturlig højt, så det nærmest driver ned med vand fra væggen, samt fugtighedens måler viste 100 % forhøjede fugtighedsværdier langs faldstammen på det lille toilet samt øvrige steder.

Ham de sendte ud konstatere selv at man nærmest kunne lugte den forhøjede fugtighed på det lille toilet, og i kælderen. Vi var 3 mennesker til steder udover ham, der kunne se niveauerne på hans sensor, og der så vi selv med vores egne øjne at det var alt for høje værdier i boligen.

Han viste os at der var et temperatur fald fra midten af rummet til langs siden af vinduerne på 3 grader, og han sagde det ikke var normalt. Han sagde det kuldebro som skaber det problem, og hvad angår dette er kuldebroer ikke synlig fejl som en ejerskifteforsikring burde dække under sine betingelser. Han konstaterede dette var gældende både i stuen og de to øverste soveværelser med gammel vinduesparti, men ikke var tilfælde i det store soveværelse, fordi hele rammen samt vinduerne var skiftet der. Han sagde desuden da han kiggede uden for, at vandet i kælderen måtte komme ude fra, det var den eneste forklaring han havde på det.

Han mente desuden at hvis man havde normale radiator i boligen og ikke loftvarme, ville problemet med loftfugtigheden og temperatur forskellen være løst.

Forsikringsselskabet lægger desuden vægt på formulering af vores henvendelser, og reagere ud fra dette. Det kan til tider være svært at formulere noget på skrift om et givet problem, uden at man kan misforstå formulering. Dette burde et professionelt forsikringsselskab ikke lægge vægt på, men snare have en dialog over telefon.
…
Hvis nødvendigt syntes jeg det skulle sendes til retten, da der vidner på dette, og I er selvfølgelig selv velkommen til komme ud og se disse fejl, hvor i vil kunne se det på en fugtighed/temperatur sensor, at der er et problem i boligen.

Fejl der i boligen som ikke er beskrevet i en tilstandsrapport hører under skjulte fejl, og begge disse problemer forringer boligens værdi væsentlig, som en ejendomsmægler sagde, da vi spurgte dem om det.

Forsikringsselskabet nævner, at vi ikke opvarmer boligen korrekt, og dette passer ikke. For temperaturen i boligen er 20-23 grader, som normal stuetemperatur, og som også blev registret da ham de sendte ud målte værdierne i boligen.

Vi udlufter også boligen regelmæssig. Der blev desuden nævnt at vinduet i kælderen står åbent, og det fordi luftfugtighed er meget høj, når den ikke står på klem.

Jeg har læst betingelserne igennem flere gange og rådført mig med diverse faglige personer på området, og dem jeg har snakket med siger alle det samme, at det noget forsikringsselskabet betingelser dækker og det noget de burde få lavet."

Nævnet har fået forelagt yderligere korrespondance fra parterne.

Klageren har i skadeanmeldelse af 30/8 2011 bl.a. anført:

> "Der er opstået en skade på begge min trapper, som tidligere ikke har været der, da vi flyttede ind og som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Skaden er, at trapperne knirker voldsomt meget mere end normalt og bliver værre og værre for hvert år der går. Har tidligere anmeldt skaden til jer, men gjorde ikke noget ved det den gang, men kan se det er blevet en del værre nu og man tror næsten at trappen en dag bukker under for det lyder sådan. Det en skade som er nødvendigt at udbedre hurtigt som muligt. Det er begge trapper det drejer som om både kælder- og øverste trappe (til første sal).
> …
> Har også en vvs installationsfejl i kælderen som bevirker at det drypper der fra, og er heller ikke opstået pga. slidtage og heller ikke nævnt i tilstandsrapporten og været der tidligere."

Han har i mail af 5/9 2011 til selskabet bl.a. tilføjet:

> "Trapperne knirkede også da vi over tog huset, men ikke i sådan en tilstand som nu."

I mail af 30/9 2011 fra selskabets taksator til klageren hedder det bl.a.:

> **"Skaderapport:**
> Du har anmeldt at trappe imellem stue og 1 sal knirker når den betrædes. Trappen vurderes at være den oprindelige fra ejendommens opførelse 1968. Ved min besigtigelse kunne jeg ikke se nogen fejl eller mangler ved trappen.
>
> Trappen er udført i træ og udført som det var almindeligt på opførelsestidspunktet og det er ikke ualmindeligt, at der efterhånden kan påstå knirkelyde i en trætrappe. Det forhold at trappen knirker, skyldes små bevægelser hvor trin er lagt ind i vangen. En trætrappe krymper og udvider sig igennem årstiderne, hvilket kan være årsag til knirkelyde.
>
> Forholdet vurderes ikke, at nedsætte ejendommens værdi eller brugbarhed eller give risiko for skader."

Af klagerens fars skadeanmeldelse af 28/4 2013 til selskabet fremgår:

> "I vinters oplevede vi at der var flere utætheder i varmevandsrørene, hvor det drypper fra flere steder, og derved kunne vi ikke opvarme huset i vinters pga. der kom vand ud fra rørene.
>
> Det også begyndt at larme meget fra rørene i forhold til tidligere, og det er luftvarme vi har i boligen.
>
> De opvarmere slet ikke huset som tidligere, det lige som varmen ikke rigtig når ud, og det til stor gene for dem som befinder sig i huset når man åbner for varmen pga. larmen."

Klagerens far har i mail af 29/4 2013 til selskabet bl.a. anført:

> "Efter overtagelsen af rækkehuset fandt jeg ud af at ventilen til varmevandrørene ikke kunne drejes helt til 5 den vinter, men mellem 3 og 4, og den har altid larmet, men er blevet en del voldsommer nu.

Det har også tidligere dryppet fra ventilerne, men ikke i sådan en grad, at man har været irriteret over dette, da jeg troede det var normalt, så der var fejl med rørene fra dag et af, da vi flyttede ind, og det er ikke en 50 årig installation, så de burde ikke fejle sådan. Hvis det var tale om alm. slidtage havde jeg ligesom ikke skrevet til Jer, da jeg ved hvad slidtage er.
…
Min nabo havde samme problem, og hans forsikringsselskab dækkede. Da vi flyttede ind i rækkehuset troede vi at det var normalt eftersom vi ikke har boet i hus før. Det er først nu hvor min nabo har fortalt at det ikke er normalt og at det er noget forsikringen dækker eftersom begge mine naboers forsikringer har dækket det. Havde vi vidst at det var unormalt, havde jeg anmeldt skaden for længst.

Skaden fremgik ikke af tilstandsrapporten og rørene/varmeanlægget var utæt/behæftet med fejl da vi overtog ejendommen den 1. september 2008."

Selskabet har i et internt notat af 30/4 2013 bemærket:

"Jeg har d.d oplyst ft, han han bliver nød til at undersøge skaden yderligere, dog oplyste jeg ham også at han ikke har tegnet ekstra sikring. han vender tilbage når han har talt med en vvs."

I mail af 17/11 2015 fra klageren til selskabet hedder det bl.a.:

"Min forældre har fugt skade i den lille toilet i stuen og i kælderen, som har stået på siden de flyttet ind, og det kun blevet værre, er det noget ejerskifte forsikring eller indbo dækker?

De har også problemer med loft varme rørene ikke kan tømmes for luft, og ikke varmer huset korrekt pga. dette problem, som de også har haft problemer med siden de flyttede ind."

Klageren har i mail af 19/11 2015 til selskabet videre anført:

"Fugt problemet på det lille toilet ved vi ikke hvor kommer fra, da der udluftning som kører når man tænder lyset. Min far har renoveret det lille toilet, og det har ikke hjulpet på problemet. Fugt skaden kan ikke ses, men det lugter meget fugtig, og der er meget højt fugt niveau i forhold til normalt. Min mor lider af astma og det påvirker hende meget med den høje fugt.

Det drypper stadigvæk i kælderen fra rørene. Der fugt skade på væggene og det ikke noget som er kommet fra de synlige rør, da varme rørene er synlig og det tydeligt hvor det drypper fra.

I stuen er luft fugtighed højere end 60%, og det ikke normal med en rækkehus, hvor der tit udluftning. Ved ikke hvor højt den er i den lille toilet, men den er hvertfald højere end normalt. Ved ikke om fugtighed kommer fra de skjulte loft varme rør i loftet, eller direkte forbundet med fugtighed problemet som er fra det lilletoilet som lægger på stue plan.

Loft varme rørene kan ikke tømmes fra stuen og 1. plan, og de varmere ikke korrekt. Det ikke normalt, og det ikke pga normal slitage, men nok mere defekte rør som ikke nævnt i tilstandsrapporten."

Af mail af 24/11 2015 fra klageren til selskabet fremgår:

> "Jeg har meldt skaden til … forsikring også, og haft en VVS fra … forsikring til kigge på det, og han mener det en fejl som ejerskifte forsikring skal lave.
>
> Her er hans udtalelse som han har sendt til mig, og han fortalt at forsikringsselskaberne bruger samme VVS firma, så du velkommen til kontakte ham for høre nærmere.
>
> > *'Ved ankomst kan der konstateres fugtig lugt på lille toilet, men ingen årsag til fugt. Kælder har fugtig ydervæg og kunden oplyser at ved kraftig regn, kan man tydelig se fugtaftegninger på ydervæg, ydervæg er under terræn. 1. sal har store trækonstruktioner med vinduer. Vinduerne mod syd er dækket med dug, og efter kundens udsagn, afvaskes lige over vinduer ofte sorte aflejringer. Jeg oplyser kunden om, at dette evt. kan være kulde broer, der er ingen problemer med vinduespartierne mod nord. Husets varmeanlæg er konstrueret som loft varme indstøbt i betondæk. Der er varmeslanger i loftet i stueplan og 1. sal. Der er ingen tegn på udtrængning i nogen af lofterne eller væggene. Varmeanlægget er direkte fjernvarme. Brugsvands installationen har små/ubetydelige tæringer. Der er nye pexrør på badeværelse 1. sal. Brugsvands rør og afløbsrør er gemt i rørkasser, som ikke viser tegn på at nogle af installationerne skulle være utætte. Det er aftalt med kunden, at vi trykprøver varmeinstallation, så hurtigt som muligt, problemet er dog at betonfladerne skal være afkølede for trykprøvning. Der er givet grønt lys fra selskab til trykprøvning af varmeanlæg.' "*

Tryg Byggeteknik foretog en bygningsundersøgelse den 10/12 2015. Af rapport af 18/12 2015 fremgår bl.a.:

> **"Formål**
> Familien oplever fugtrelaterede indeklima problemer i boligen, hvor … samt familiens datter lider af astma, som oplyses at kunne henføres til indeklimaet i boligen. Familien oplyser, at de som følge af forholdet ofte lufter ud i boligen over længe perioder.
>
> Der er anmeldt følgende forhold til forsikringsselskabet, som ønskes undersøgt i forbindelse med mit besøg på adressen.
>
> - Kælderydervæg mod indgangsfacade mod nord, er fugtig og der er konstateret indtrængende vand.
> - I lille toiletrum i stueetagen, opleves der generelt meget høj luftfugtighed.
> - Der er konstateret fugt og forekomst af synlig skimmel, ved vægtilslutninger mod vinduespartier mod nord og syd.
>
> …
> **Besigtigelsesnotat.**
> Rækkehuset er en del af en større ens rækkehus boligbebyggelse, fra 1968, tidstypisk opført i beton elementbyggeri med fladt tagkonstruktion, der er belagt med tagpap.
>
> Rækkehuset fremstår generelt i en god og velvedligeholdt stand. Aktuelle bolig er beliggende med naboer mod øst og vest.

Vinduespartier i facade er siden opførelsen af rækkehuset, delvist blevet udskiftet. Mod indgangsfacade mod nord, har … udskiftet facadepartier til nye trævinduer. Mod syd er der på 1. sal har tidligere ejer udskiftet vinduespartier til PVC vinduer.

Der kunne ikke observeres synligt skimmelsvamp eller fugtskader ved vinduespartier i forbindelse med min besigtigelse, idet der løbende bliver rengjort i boligen.

Ved udvendig besigtigelse af PVC vinduer på 1. sal fra altan, kan der ikke observeres nogen indikationer på svigt i udvendige fuger eller andre tætninger mellem vindueskarme og tilstødende bygningsdele.

Badeværelset på 1. sal er et nyere etableret badeværelse, hvor der er indbygget brusekabine, med gulvafløb.

Gulv og vægge er i badeværelset beklædt med lyse fliser. Fuger af silikone eller cementfuger mellem fliser fremstår generelt hele og tætte uden synlige defekter. Enkelte fuger i brusekabine ses dog lettere beskadiget, uden at de derved beskrives som værende utætte. Det var ikke muligt at afklare, om badeværelset er etableret med vådrumssikring bag flisebeklædning i vådzone.

Boligen opvarmes med et vandbåret centralvarme system, med direkte fjernvarme tilslutning. I kælder og i entre stueetage er der opsat radiatorer. Øvrig opvarmning af boligrum er etableret ved rørføring i etagedækselementer over stueetagen samt over 1.sal. Boligen opvarmes derved at selve betondækket opvarmes.

Dette princip for opvarmning er fra opførelse af bebyggelsen, og må betegnes som værende en noget utraditionel og eksperimentel metode fra opførelse af bebyggelsen i 1968. Denne metode er varmeøkonomisk en dårlig og ineffektiv løsning, og har derfor naturligt ikke dannet skole på området.

Der kunne ved besigtigelse af toiletrummet i stueetagen, ikke observeres synlige vandskader på væg, loft eller gulvoverflader eller andre unormale forhold. Jeg kunne ved besigtigelse af toiletrummet, ikke opleve lugt eller fugtgener, udover hvad der kan forventes i et lille toiletrum uden vindue til det fri.

Der er etableret 1 stk. aftræksventilator i ydervæg, der aktiveres i forbindelse med at lyset tændes i rummet.

Et stk. vindue i kælder mod have, ses værende permanent åbenstående, med insektnet monteret udvendigt.

Udvendig besigtigelse af facade og flisebelægning ved indgangsfacade, kunne der ikke observeres forhold der indikere tilførelse af fugt til bygningen via slagregn eller overfladevand på flise belægning.

Støvprøver
Der blev udtaget støvprøver i boligen, for afklaring af forekomster af skimmelsvampesporer i husstøvet.
…
Der er ikke konstateret unormale forekomster af skimmelsvampe i husstøvet. I støvet dominerer skimmelsvampen Cladosporium og Penicillium, der er almindeligt forekommende i udeluften.

Der er konstateret en relativ lav forekomst af skimmelsvampe i boligens husstøv, der almindeligvis ikke påvirker indeklimaet i boligen.

…

Rumluften i boligen

…

Den relative fugtighed i indeluften varierer i løbet af året. Luftfugtigheden ligger gennemsnitligt og for typisk for december måned på ca. 48 % RF og med et absolut **fugtindhold på 8,2 g/m3**. Luftfugtigheden i boligen må derfor beskrives at værende normalt for december måned.

I bygninger gror skimmelsvampe kun, når den relative luftfugtighed i materialerne overstiger 75 %.

Fugtskanning af beton indervægge (lejlighedsskel) ved vinduespartier.

…

Fugtskanningerne på vægflader tæt mod vinduespartiernes sidekarme viste digits på 80, hvilket for en betonmur med massefylde på 1800 kg/m3 ***indikerer*** et normalt fugtniveau.

Ved skanning på vægflader ca. 50 cm fra vinduespartiernes sidekarme viste digits på 60, hvilket for en betonmur med massefylde på 1800 kg/m3 ***indikerer*** et tørt fugtniveau.

Der kan derfor konkluderes, at der er en svag stigning af fugtindholdet i betonvæggene, helt tæt mod vinduespartiernes tilslutning mod betonvægge.

Temperaturmålinger af beton indervægge (lejlighedsskel) ved vinduespartier.

…

Overflade temperatur kunne måles ned til 16°C, hvilket er en forholdsvis lav overflade temperatur. Det skal i denne sammenhæng bemærkes, at der er konstateret et dugpunkt temperatur for den aktuelle indeluft i boligen - på 9,2°C.

På øvrige vægflader kunne der måles afhængig af rumtemperaturen måles 4°C højere.

Fugtskanning af beton vægge og loft i toiletrum - stueetage.

…

Fugtskanningerne på loft- og vægoverflader viste digits på 40 til 60, hvilket for en betonmur med massefylde på 1800 kg/m3 ***indikerer*** et normalt tørt fugtniveau.

Skanning på loft tæt ved afløbsrør fra badeværelse på 1. sal viste digits på 100 til 120, hvilke **indikere** at der kan være en lokal let opfugtning af betondækket.

Der ses ingen misfarvning er eller anden fugtskade på det hvidmalede loft i toiletrum.

Fugtskanning af beton kælderydervæg mod nord.

Anmeldte forholde omhandler vægflade i kælder, der benyttes som installationsvæg. Vand og fjernvarme stikledninger er ført gennem kælderydervægge på denne afgrænsede vægflade. Der ses indikationer på at der periodevis trænger vand i mindre omfang, igennem betonvægge ved dette vægafsnit.

…

Fugtskanningerne på loft- og vægoverflader viste generelt digits på 80 til 120, hvilket for en betonmur med massefylde på 1800 kg/m3 ***indikerer*** let fugtig betonmur.

Skanning på kælderydervæg mod kældergulv, viste digits op til 130, hvilke indikere en lokal meget fugtig betonvæg.

Konklusion
Det er min vurdering at de anmeldte forhold, generelt kan henføres til en utilstrækkelig opvarmning i boligen, samt nogle dårligt isolerede bygningsdele (kuldebroer), ved vinduespartiers tilslutning mod betonvægge. Forhold der kan henføres til de oprindelige byggemetoder og byggesæt for rækkehusbebyggelsen, der er tidstypisk for opførelsesperiode. Yderligere foretages der dagligt langvarig udluftning i boligen, udluftning der vil have en tendens til yderligere at afkøle vægoverflader m.v.

Der bør opretholdes en jævn indendørs temperatur i alle rum på mellem 20-22° C, hvilke også hæver temperaturen på kolde overflader (kuldebroer). Udluftning bør foretages ved daglig udluftning ved gennemtræk, f.eks. 2-3 gange om dagen af højst 5-10 minutters varighed. Udluftningen må ikke strække sig over længere tid.

Generelt bør tørring af tøj forgå udenfor eller i tørretumbler med kondensbeholder, eller med aftræk til det fri.

Toiletrum stueetage.
Forholdet vedrørende beboers oplevelse af fugt i rumluften i toilet, mener jeg ikke udelukkende kan henføres til konstaterede forhøjet fugt i betonloft. Forhøjet fugt i betondæk er konstateret i et lokalt og mindre omfang, der er stærkt afgrænset til omkring afløbsinstallation.

Ydervægge af betonelementer i bebyggelsen er erfaringsmæssigt dårligt isolerede, hvilke kan have en medvirkende årsag til at der opleves et fugtigt indeklima i toiletrummet. Det er min vurdering, at forholdet vedrørende fugtigt indeklima i det lille toiletrum kan afhjælpes ved at øge ventilationen samt at hæve temperaturen i rummet.

Der bør i toiletrumme være en konstant ventilation f.eks. ved naturligt aftræk, og ikke udelukkede en aftræksventilator der kun er i funktion, i forbindelse med af rummet benyttes. Der skal sikres, at der er tilstrækkelig mulighed for tilførelse af erstatningsluft, f.eks. igennem sprække under toiletdør.

Årsagen et fugt i betondæk er ikke blevet undersøgt nærmere i forbindelse med min undersøgelse. VVS installatør kan ved en tæthedsprøve af afløbsinstallationen afklare, om der forefindes utætheder i afløb fra badeværelse på 1. sal.

Kælderydervæg.
Det er ikke unormalt at der i en kælderydervæg fra 1968, kan måles indtrængende grundfugt ved støbeskel mellem væg og gulv samt ved gennemføring af tekniske installationer. Der er ved min besigtigelse af forholdene intet der indikere, at kælderydervæggen bliver påvirket af overfladevand fra udvendigt terræn og flisebelægninger.

Det anbefales, at kælderydervæggen indvendigt bliver malerbehandlet med en diffusionsåben maling, samt at der sikres en jævn ventilation af rumluften i kælderen. Ventilation kan tilvejebringes ved etablering af ø100 mm udeluftventil i kælderrum mod have, samt sikret at eksist. ventilationsaftræk i installationsmur fungere. Ventiler skal sikre et luftskifte i kælderen, på total mindst 0,5 gang i timen."

13. 88986

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

> **"3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
> 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, revnedannelse, 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
>
> **Bemærk**
> Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
> …
> **4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke**
> …
> **4.2** Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3."

Nævnet udtaler:

Knirkende trapper

Nævnet lægger til grund, at forsikringstageren har anmeldt de knirkende trapper telefonisk den 8/10 2008 og skriftligt ved skadeanmeldelse af 30/8 2011. Selskabet har ved brev af 5/9 2011 afvist at yde forsikringsdækning.

Det følger af forældelseslovens § 3, at der gælder en 3-årig forældelsesfrist, der for en skade under en ejerskifteforsikring løber fra det tidspunkt, hvor bygningsskaden konstateres. Det fremgår af sagen, at klagen vedrører det samme forhold, som forsikringstageren har anmeldt til selskabet, jf. ovenstående.

Desuden gælder der efter forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, en 1-årig tillægsfrist, der løber fra det tidspunkt, hvor selskabet afviser at dække en anmeldt skade.

Nævnet finder på den baggrund, at forsikringstagerens eventuelle krav på forsikringsdækning er forældet forud for klagens indbringelse for nævnet den 21/1 2016. Nævnet kan allerede derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Varmeinstallationer

Af skadeanmeldelsen af 28/4 2013 fremgår, at klagerens familie over vinteren havde oplevet, at der var utætheder i vandrørene flere steder, hvor det dryppede, og at de dermed ikke kunne varme huset op. Det var også begyndt at larme meget fra rørene i forhold til tidligere. Af mail af 17/11 2015 fra klageren til selskabet fremgår, at der er problemer med, at varmerørene i loft ikke kan tømmes for luft, og at de derfor ikke varmer huset korrekt op.

Det fremgår af punkt 3 i forsikringsbetingelserne, at forsikringen alene omfatter skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen. Af punkt 4.2 fremgår, at forsikringen ikke dækker bygningens funktionsforhold, hvilket efter nævnets opfattelse blandt andet omfatter funktionen af ejendommens installationer, dvs. vand, varme og el-installationer.

Nævnet finder, at det ikke er bevist, at der på overtagelsestidspunktet den 1/9 2008 var forhold ved varmeinstallationerne, som udgjorde en dækningsberettigende skade – henset til at bygningens funktionsforhold ikke er dækket – eller som udgjorde en nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Fugt i beboelsesrum

Klageren har anført, at der er forhøjet fugtighed i det lille toilet i stuen. Hertil er der forhøjet fugtighed i stuen generelt samt problemer med kondens og sorte aflejringer over vinduespartier.

Efter en gennemgang af sagen, herunder VVS-udtalelsen fremlagt ved klagerens mail af 24/11 2015 til selskabet og selskabets besigtigelsesrapport af 18/12 2015, finder nævnet, at det ikke er bevist, at der er fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi

og brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med forholdene i tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder således, at det ikke er bevist, at der er konkrete forhold ved bygningen, som udgør en skade i forsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremlagte fugtmålinger og målinger for skimmelsvamp ved støvprøver. Nævnet finder det ikke bevist, at der er konstruktionsbetinget fugt i et omfang, der adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme af samme alder. Nævnet har også lagt vægt på, at kuldebroer ikke er usædvanligt forekommende i huse fra 1968 på grund af datidens konstruktions- og isoleringsmetoder.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Fugt i kælder

Af rapporten fra Tryg Byggeteknik af 18/12 2015 fremgår, at fugtskanninger på kælderloft og vægoverflader generelt indikerede en let fugtig betonmur. Skanning på kælderydervæg mod kældergulv viste digits op til 130, hvilket indikerer en lokal meget fugtig betonvæg. Der sås indikationer på, at der periodevis trænger vand ind i mindre omfang igennem betonvæg i det vægafsnit, hvor vand- og fjernvarmestikledninger er ført igennem.

Nævnet finder, at det ikke er bevist, at der sker fugtindtrængen i kælderen af et omfang, så det udgør en dækningsberettigende skade i en kælder fra 1968. Nævnet har lagt vægt på, at en vis fugtindtrængning i kældre af den pågældende alder efter nævnets opfattelse er sædvanligt forekommende og må henføres til de almindelige byggemetoder på opførelsestidspunktet. Sådanne forhold kan en forsikringstager ikke kræve dækket af en ejerskifteforsikring.

Nævnet kan derfor heller ikke vedrørende dette punkt kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

16. 88986

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels