Ankenævnet for Forsikring

Den 14. juni 2017 blev i sag nr. 89688:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG (under konkurs)
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs)
Industrivej 2
4683 Rønnede

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG (under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs). De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for fugt og skimmelsvamp i to soveværelser.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke opfylder forsikringens skadebegreb.

Den forsikrede ejendom er opført i 1962. Klagerne overtog ejendommen den 1/2 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 4/6 2014. Det fremgår af sagen, at sælger – et aktieselskab – har renoveret ejendommen i 2014/2015 umiddelbart før klagernes overtagelse. Skaderne er anmeldt til selskabet den 15/2 2016 og vedrører forhold i soveværelser mod henholdsvis nordøst (NØ) og nordvest (NV). Sidstnævnte ligger i en tidligere garage, der er ombygget til beboelse i forbindelse med renoveringen i 2014/2015.

Tilstandsrapporten indeholder følgende oplysninger:

> **"Registrering af bygningens tilstand**
> …
> **6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)**
> …
> 6.7 Rumaftræk K1 Manglende rumaftræk / aftræksventil fra badeværelse.
> Note: Det anbefales altid som min at have friskluft ventil i badeværelse som ventilerer 15 l/s. Gerne udført som mekanisk udsugning. Udføres for undgåelse af kondens og fugtproblemer."

Klagernes advokat har i brev af 2/8 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Mine klienter overtog den 1. februar 2015 ejendommen beliggende ... Der blev i forbindelse med handlen udarbejdet tilstandsrapport, jf. bilag 2.
>
> … har efterfølgende konstateret fugtproblemer i soveværelset samt soveværelset mod nordvest. Fugtproblemer der har medført væsentlige angreb af skimmelsvamp i sådan en grad, at mine klienter har været nødsaget til at flytte ud af de pågældende værelser, for at undgå yderligere sygdom, forårsaget af skimmelsvampen.
>
> Ingeniør … udarbejdede den 14. januar 2016 en rapport over fugtproblemerne i ejendommen, der konstaterer hvor og hvorfor fugtproblemerne er opstået ... Den 15. februar 2016 anmeldte undertegnede skaden på ejendommen ... Husejernes Forsikring besigtiger ejendommen og den 2. maj 2016 fremsendte de afslag på dækning …, hvorefter undertegnede den 17. maj 2016 fremsendte klage over afgørelsen ... Husejernes Forsikring svarede herpå den 3. juni 2016 ...
>
> Husejernes Forsikring har i deres første afvisning henvist til, at der ikke var søgt byggetilladelse til inddragelse af garagen til beboelse, hertil anfører de også at skimmelsvampe pga. kuldebroer eller manglende isolering er forventeligt i huse af den alder.
>
> Det skal her påpeges, at der var søgt tilladelse til at inddrage garagen til beboelse, hvilket Husejernes Forsikring også senere anerkender i deres svar på vores klage. Hertil skal det ligeledes påpeges, at det ikke kan forventes, at der er kuldebroer og manglende isoleringen i en bygning, der er inddraget til beboelse i 2014. Denne inddragelse skulle opfylde bygningsreglementet på daværende tidspunkt.
>
> Endvidere gør Husejernes Forsikring gældende, at de ikke dækker lovliggørelse, hvorfor de ikke finder, at forholdet skal dækkes af ejerskifteforsikringen.
>
> I nærværende sag forelægger der en tilladelse til inddragelse af garagen til beboelse, hvorfor der ikke er tale om lovliggørelse, men udbedring af mangler. Mangler som er en decideret skade på ejendommen og som var en skjult mangel ved købet og udarbejdelse af tilstandsrapporten. Der er tale om en skade, som har ødelagt ejendommens vægge, gulve mv. og som har nedsat ejendommens værdi. Ligeledes er halvdelen af ejendommen ubeboeligt, da skimmelsvampen har bredt sig og givet mine klienter helbredsmæssige problemer."

Klagernes advokat har i brev af 22/9 2016 til nævnet videre bl.a. anført:

> "[Der har] ligeledes verseret en sag imod bygningssagkyndig … i Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige, der er den 5. september 2016 har foretaget en syns- og skønsforretning ved ... Jeg fremsender hermed til brug for Ankenævnets afgørelse den fremsendte skønserklæring fra ...
>
> Jeg skal gøre Ankenævnet for Forsikring opmærksom på, at mine klienter … har købt ejendommen af et professionelt byggefirma … A/S. Ejendommen er solgt som nyrenoveret lige inden overtagelse og mine klienter var således i god tro om alt var i orden ved ejendommen.
>
> Ejendommen skal således sammenlignes med den kvalitet, der var stillet mine klienter i udsigt, og den kvalitet som de havde en berettiget forventning om ved købet.
>
> Ejendommen skal derfor ikke sammenlignes med et hus der er opført i 1962, da der er tale om en fuldstændig nyrenoveret ejendom samt nyombyggelse af garage.
>
> Mine klienter har haft en berettigede forventning om, at ejendommen kunne anvendes til ophold uden at de ville blive udsat for sundhedsmæssig risikabel påvirkning. Den nuværende tilstand af ejendommen er af sådan en art, at halvdelen af ejendommen ikke kan benyttes til beboelse pga. sundhedsrisiko."

I brev af 31/10 2016 fra selskabets advokat til nævnet hedder det bl.a.:

> "Selskabet fastholder som udgangspunkt sin afgørelse i sagen, idet det er Selskabets vurdering, at skimmel i soveværelset og værelset i ejendommens tidligere garage synes opstået på grund af en kuldebro i ejendommens konstruktion samt på grund af den manglende hulrumsisolering i ejendommen. Det er Selskabets vurdering, at nedløbsrørenes manglende tilslutning til brønd ligeledes kan bidrage til eller være skyld i skimmelen i ejendommen.
>
> Selskabet bemærker således også, at ejendommen ikke i forbindelse med renoveringen er blevet hulmursisoleret.
>
> Det er Selskabet opfattelse, at forholdet ikke er dækningsberettiget under den for ejendommen tegnede ejerskifteforsikring, idet forholdet ikke opfylder skadebegrebet i forsikringsmæssig sammenhæng. Selskabet bemærker samtidig, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten under hustypebeskrivelsen på side 3, hvoraf det fremgår at:
>
> > *"Fundament/gulve.*
> > *Ved overgangen mellem ydervægge og fundament vil der kunne opstå mørkfarvning* som følge af kuldebro (koldt område). Især bag møbler og skabe, som hindrer fri luftpassage, kan der vise sig mørkfarvede områder på bagvæggen.*
> >
> > **) Mindre omfang af mørkfarvning må forventes på overflader, som er særligt udsatte for fugt eller som har ringe isolering. Mørkfarvning skyldes ofte støvfigurer (ansamling af støv), men kan undertiden være skimmelvækst. Sådanne overflader bør være tilgængelige og jævnligt kunne rengøres."*
>
> …
> Selskabet gør således gældende, at Klager på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var gjort bekendt med risikoen for det opståede forhold, samt at der er tale om et for-

venteligt forhold, når man tager ejendommens alder og anvendte byggeskik i betragtning. Det er således Selskabets opfattelse, at forholdet ikke adskiller sig væsentligt fra tilsvarende ejendommen med samme alder og i god vedligeholdelsesstand, hvorfor forholdet ikke opfylder skadesbegrebet som beskrevet i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

…

Selskabet gør samtidig gældende, at renoveringen af Klagers ejendom som udgangspunkt ikke ændrer ved de forhold, som er beskrevet i hustypebeskrivelsen, som er vedlagt tilstandsrapporten for ejendommen. I denne forbindelse bemærker Selskabet samtidig, at Selskabet ikke er i besiddelse af den i sagen omtalte byggetilladelse, hvorfor Selskabet venligst beder Klager fremsende denne, så Selskabet kan vurdere forholdet ud fra oplysningerne heri.

Selskabet gør gældende, at Klager har tegnet en ejerskifteforsikring med standarddækning, som ikke omfatter lovliggørelse af ulovlige bygningsindretninger.

Til den i sagen fremlagte skønsrapport som er udarbejdet i forbindelse med sagen for Disciplinær- og Klagenævnet for beskikkede Bygningssagkyndige bemærker Selskabet, at sagen synes indbragt for Disciplinær- og Klagenævnet efter Selskabets behandling af forholdet.

På baggrund af ovenstående fastholder Selskabet på nuværende tidspunkt sin afgørelse i sagen. Selskabet tager samtidig forbehold for at fremkomme med yderligere bemærkninger til sagen, når byggetilladelsen foreligger."

Selskabets advokat har i brev af 7/3 2017 til nævnet bl.a. anført, at det i svarskriftet af 31/10 2016 anførte fastholdes i det hele på vegne af Garantifonden for Skadesforsikringsselskaber v/ Topdanmark Forsikring A/S.

Klagernes advokat har i brev af 22/3 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"Denne hustypebeskrivelse, der er vedlagt tilstandsrapporten, er en generel beskrivelse og er derfor uafhængig af den tilstandsrapport der er udarbejdet og af bedømmelsen i nærværende forsikringssag.

Klager har købt et hus der i 2014 blev fuldstændigt nyrenoveret, hvilket fremgik af salgsopstillingen som er vedlagt denne skrivelse. Huset kan således ikke sammenlignes med et hus fra 1962, og køber kan således ikke have været opmærksom på de risici, der er nu er anmeldt til forsikringsselskabet."

Et uddrag af sagens bilag gengives i det følgende.

Klagerne har forud for skadeanmeldelsen til selskabet indhentet en rapport af 15/1 2016 fra et rådgivende ingeniørfirma. Af rapporten fremgår bl.a.:

"**Vedr.: Fugtproblemer i to værelser.**

Den 14. januar 2016 foretog jeg en besigtigelse af de stedlige forhold med henblik på at lokaliser årsagerne til skaderne til de kraftige dannelser af skimmelsvampe i to værelser.

Det kan oplyses at beboerne er flyttet ud af de berørte værelser. Ved besigtigelsen var udetemperaturen -2 grader, overskyet og stille vejr. Der lå 10-15 cm sne.

Eksisterende forhold:

Soveværelse mod NØ:
På gavlvæggen og i det NØ hjørne er der stærke synlige dannelser af skimmelsvampe over fodlisten.

Værelse mod NV:
Rummet er den tidligere garage som er inddraget til værelse. Her er der dannelse af synlige skimmelsvampe på nordvæggen og ved vindue mod vest og i det SV hjørne.

Trægulvet ud for vinduet – som er ført til gulv – er stærkt opfugtet, ca. 30-40 % RF, hvorfor gulvbrædderne er begyndt at bule op.

Der er på gavlvæggen mod nord og væg mod vest opsat forsatsvægge afsluttet med gipsplader. Ved en termografering af rummet kunne det konstateres at der er flere kuldebroer i disse forsatsvægge.

Det trækker ind under vinduet, hvilket medføre at gulvet nedkøles og derfor opfugtes af kondens. Hele gulvet er meget koldt, hvilket tyder på at der mangler isolering her.

Generelt:
Nedløbsrør fra tagrenderne er ført til hver sin tagbrønd, men overgangene til tagbrøndene er særdeles mangelfuld, idet der mangler afdækning og tagvandet løber flere steder ned på kanten af brønden. Da brøndene ikke er afdækket og der var fyldt til med småsten, skønnes det at tagbrøndene er stoppet, hvorved tagvandet stuver op i brøndene.

De fleste vinduer er udskiftet i 1989, men der er ikke monteret friskluftventiler i vinduerne, heller ikke i det nye vindue i ovennævnte værelse, som formodes at være monteret ved garagens inddragelse til beboelse.

Gulvvarmen i badeværelset er mangelfuld, idet det kun er den yderste halvdel af gulvet der er opvarmet. Endvidere er reguleringen af gulvvarmen utilstrækkelig.

Ved istandsættelsen af huset har man tilsyneladende ikke fulgt byggereglementets krav.

Se i øvrigt vedhæftet billedserie.

Mulige årsager til skaderne:
De mest øjensynlige årsager til skaderne er at tagbrøndene er stoppet så vandet stuver op og opfugter murværket.

På nordvæggene i begge værelser er der antagelig ingen fugtspærre imellem sokkel og ydervæg. Dette medføre at grundfugt trækkes op i murværket og fordeler sig til bagmuren, hvorved der opstår kuldebroer hvor rumluften kondenserer og der dannes skimmelsvampe.

Det er således en forkert konstruktion og bygningsreglementet er ikke fulgt. Ved inddragelse af garagen til beboelse SKAL man følge bygningsreglementet, også på eksisteren-

de konstruktioner, og da der tilsyneladende ikke er nogen isolering i gulvet, og der ikke er indskudt en fugtspærre i ydervæggen, er dette en kraftig fejl/mangel.

Endvidere er forsatsvæggen ikke udført håndværksmæssigt korrekt.

Afhjælpning og udbedring af skaderne:
Alle tagbrønde skal oprenses og alle de udvendige afløbsrør bør renses og måske inspiceres med TV. Der skal udføres en afdækning af nedløbsrørene ned til tagbrøndene.

I **soveværelse** skal det undersøges om der skulle være en fugtspærre i ydermuren, i modsat fald skal en sådan etableres. Skimmelsvampene skal fjernes af et aut. firma. Og væggene retableres med maling og nye fodlister.

I **værelse mod vest** skal det undersøges om der skulle være isolering i gulvet og om denne evt. er i overensstemmelse med gældende regler. Ellers skal gulvet banket op og nyt gulv etableres. Forsatsvæggen bør fjernes, da der erfaringsmæssig er skimmelsvampe på bagsiden af gipspladerne og også i træskelettet bagved. Herefter skal der indskydes en fugtspærre i ydervæggen og det hele retableres med nyt gulv og fodlister samt maling af væggene."

Af skimmelanalyserapport af 12/4 2016, indhentet af selskabet, fremgår bl.a.:

"**Analyseresultater**

Dyrkningsprøve udtaget på konstruktion

Prøve nr.	Prøve udtaget	Dyrkningssvar (antal kolonier)	Vækst på prøvested*
P1	Soveværelse, på ydervæg	*Penicillium sp. (>125)*	Ja

*Estimeret ud fra vækstmængde og -mønster på dyrkningsprøve

Mycometer®Surface-test

	Prøve udtaget:	Mycometer-værdi (MV)	Kategori A	B	C
MMS1	Soveværelse, på ydervæg	17.634			X

Konklusion og vurderinger
Skimmelforekomsten på P1 indikerer, at der er skimmelsvampevækst på den undersøgte materiale-overflade.

Niveauet af skimmelsvamp i MMS1 understøtter dette, da niveauet er langt over normalt baggrundsniveau.

Penicillium er en stor og meget omfattende skimmelsvampeslægt og er blandt de hyppigst forekommende skimmelsvampe i både inde- og udeluft i årets kolde perioder, og som vækst på fugtige bygningsdele. *Penicillium* kan angribe næsten alle organiske bygningsmaterialer og er ofte grønne i udseende. Svampene danner mange og små sporer."

I selskabets skadebrev af 2/5 2016 til klagerne hedder det bl.a.:

"**Ved besigtigelse kunne taksator konstatere følgende:**
Ved besigtigelsen blev fugtskjolder på vægge i soveværelset og i værelse/tidligere garage besigtiget. Endvidere blev der boret et hul i væggen og gulvet. Hullet i væggen i begge

rum viste at der ikke er hulmursisolering i ydervægge. Samtidig kunne der ses at fra loftlemmen, at der ikke er isolering i hulmuren, og der var ikke plastfolie/dampspærre i loftet i den tidligere garage. I gulvet i den tidligere garage blev det konstateret at der er ca. 50 mm isolering i gulvet. Der blev ved besigtigelsen ikke målt fugt i vægge, men der var tydeligt spor af skimmel på vægge. Udvendig ved det nordøstlige hjørne blev det konstateret at nedløbsrøret ikke havde forbindelse til brønden, så når det er regnvejr kan vand trække op i murværket. Det samme gør sig gældende ved nedløbet ved tidligere garage.

Huset er opført i 1962 og renoveret lige før huset blev overtaget i 2015.

Konklusion af de anmeldte forhold:
Du får hermed taksators vurdering anmeldte forhold:

Forhold/skader, der ikke dækkes af din ejerskifteforsikring:
Det anmeldte forhold dækkes ikke af din ejerskifteforsikring.

Skimmel i soveværelse og i værelse/tidligere garage er formentlig opstået fordi der er kuldebro i konstruktionen, og der ikke er isolering i hulmuren. Eller fordi huset bliver opfugtet, der hvor nedløbsrøret ikke er tilsluttet brønden. Garagen er blevet inddraget i beboelsen formentlig i 2014-2015 uden der er søgt byggetilladelse, i BBR-meddelelsen indgår garagen som beboelse. Huset er renoveret i 2014-2015. Ved renoveringen er huset ikke hulmursisoleret, på ydervæggen i garagen er der opsat en gipsplade hvor der ikke er isolering i konstruktionen. Gulvet i værelset/tidligere garage er kun isoleret med 50 mm polystyren. Skimmelsvampe som opstår på grund af kuldebroer eller manglende isolering er forventelig i huse af denne alder. Forholdet opfylder ikke skadebegrebet i forsikringsmæssig sammenhæng.

Forholdet er herefter afvist."

Af skønserklæring af 8/9 2016, indhentet i forbindelse med klagernes klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, fremgår bl.a.:

"**Besigtigelsesdato:** Mandag den 5. september 2016 kl. 09:30.
…
Oversigt over klagepunkter:
1. Kraftigt fugtoptræk og skimmelangreb i mure i soveværelset mod NØ.
2. Kraftigt fugtoptræk og skimmelangreb i mure og gulv i værelse mod NV (den tidligere garage).
3. Manglende eller ingen isolering i gulve, vægge og loft i værelse mod NV.
4. Manglende eller ingen fugt/dampspærre i gulv, loft og vægge i begge værelser.
5. Massive kuldebroer i gulv, vægge og lofter i værelse mod NV.
6. Mangelfuld tilslutning af nedløb fra tag til brønd.
7. Kraftige temperaturforskelle i værelse mod NV. Rumtemperatur 20 grader og gulvtemperatur 6-7 grader.
…
Klagers påstand:
1-7. Fugtskaderne er opstået, dels som følge af forkerte udførte konstruktioner, bl.a. uden indlagt fugtspærre og mangelfuld eller ingen isolering i væg, loft og gulv.

Dette i kombination med at tagnedløbene, tæt ved disse værelser, ikke er tilsluttet brøndene korrekt, har medført en indtrængen af fugt til konstruktionerne.

Der er opstået store problemer med skimmelvækst, og i en sådan grad at værelserne ikke kan bebos.

KK mener at BB i forbindelse med sin gennemgang, skulle have observeret disse forkert udførte konstruktioner, og ydermere have observeret de forkert tilsluttede tagnedløb, som BB i øvrigt har konstateret på udhuset.

Kravet er en udbedring af forholdene samt for udbedring af følgeskader, således udbedring sker i overensstemmelse med den af KK's rådgiver udarbejdede rapport.

Den bygningssagkyndiges forklaring:
1. BB kunne ved sin besigtigelse, ikke konstatere nogle former for fugtgener, og hæftede sig ved at der heller ikke i den forrige tilstandsrapport, var nævnt nogle fugtproblemer.

BB foretager altid fugtprøver af yder- og indervægge, og kunne ved besigtigelsen konstatere fugtproblemer i kælderen.

BB mener at KK's levemønster kan have indflydelse på de nu konstaterede fugtproblemer.

For så vidt angår de forkert udførte konstruktioner, hæfter BB sig ved at '60'er huse' ofte er solidt bygget, og gerne med udhæng, der beskytter ydervæggene mod fugtopstigning.

Samtlige klagepunkter afvises.

Vejret på besigtigelsestidspunktet: Solskin, tørt, ca. 18 grader.
…
Øvrige forhold:
Ejendommen er et klassisk typehus fra 1962, opført med ydervægge af tegl, der er pudsede (formodentlig 'netpuds') og malede. Ifølge KK er der ikke foretaget hulmursisolering.

Der er formodentlig massive ydervægge i værelse mod nordvest (den tidligere garage) kombineret med en indvendig forsatsvæg, hvor den konkrete opbygning ikke kendes. De indvendige vægge og skillevægge, er generelt udført i tegl.
…
Garagen er inddraget til beboelse i 2014, hvortil der både foreligger byggetilladelse og ibrugtagning (jf. oplysning fra KK).

Ved BB's besigtigelse, fremstod boligen nyrenoveret, bl.a. med ny tagbelægning, malede overflader og renoveret badeværelse samt køkken. KK bekræfter at huset blev købt som værende total istandsat og nyrenoveret.

Der er formodentlig i forbindelse med renoveringen, udlagt ekstra isolering på loftet (ca. 350 mm total). Ydermere er der i samme forbindelse opsat nye lofter. Fugtproblemerne opdages i november / december 2015, ca. 8 måneder efter overtagelsen (maj 2015).

KK oplyser at det pt. foregår en dialog med den tidligere ejer, i forbindelse med en evt. erstatning / udbedring af forholdene. Ydermere oplyser KK, at der er klaget til forsikringsankenævnet, over at ejerskifteforsikringen, har afvist dækning. Der er pt. ikke truffet afgørelser i disse sager.

9. 89688

Klagepunkter:
1. Kraftigt fugtoptræk og skimmelangreb i mure i soveværelset mod NØ.

Ad 1. Der kunne konstateres følgende: Langs den nordlige gavl ses der store mørke aftegn, formodentlig skimmelvækst, nederst langs gulv/fodliste, ca. 15 cm. op ad væggen (foto 5 + 6).

I hjørnet mod nordøst, er de samme aftegn ligeledes meget tydelige, og går ca. 40 cm. op ad væggens hjørne (foto 7).

Der er boret et hul i væggen mod nord – dette er foretaget af KK's forsikringsselskab.

Langs væggen måles der ca. 15 % fugtighed i det udlagte fyrplankegulv, hvilket er lidt højt, dog ikke for højt. På væggene i området, måles der under 1% fugt, hvilket må siges at være helt normalt (foto 8 + 9).

Der forefindes oplukkeligt vindue i værelset.

Værelset ligger ved siden af husets badeværelse, hvor der mangler et rumaftræk, men hvor der dog forefindes et oplukkeligt vindue.

Ad 1. Konklusion: Det vurderes at fugtskjolderne er forårsaget af en utilstrækkelig isolering i ydervæggen, i kombination med en manglende kuldebrosafbrydelse mellem sokkel og væg/gulv.

I boliger fra denne alder, ses der ofte disse fugtskader i større eller mindre grad, alt afhængig af beboernes levemønster. Dette nævnes i øvrigt også i 'Hustype-beskrivelsen' under 'OBS-punkter'.

Det kan ikke udelukkes at den facadepuds der er påført husets facader, har gjort huset mere 'tæt', hvorved den fugt der vil opstå, har sværere ved at komme væk.

Ydermere er der i forbindelse med renovering af boligen, opsat nye lofter, herunder formodentlig også en ny (tæt) dampspærre (se klagepunkt 4), som stiller store krav til ventilation og udluftning af boligen.

Det manglende rumaftræk i badeværelset medvirker også til en øget fugtbelastning af boligen generelt.

Ad 1. Fejl og forsømmelser: I den *forrige* udarbejdede tilstandsrapport, er der benævnt følgende under pkt. 8.1 *Indvendige vægge*:

(K1) Væg mod NØ i soveværelse har skimmeldannelse.
Note: Skaden er af mindre omfang, og kan skyldes kuldebro i vægkonstruktionen, for høj luftfugtighed kombineret med utilstrækkelig opvarmning og ventilation, tidligere opstillet inventar m.v.

I den *nuværende* udarbejdede tilstandsrapport, er der benævnt følgende under pkt. 6.7 *Rumaftræk*:

(K1) Manglende rumaftræk / aftræksventil fra badeværelse.

Note: Det anbefales altid som min. at have friskventil i badeværelse som ventilerer 15 l/s. Gerne udført som mekanisk udsugning. Udføres for undgåelse af kondens og fugtproblemer.

Skadestekst og note er præcis og dækkende.

BB skal forholde sig til den forrige rapport, men idet huset i mellemtiden er blevet total renoveret, findes det ikke sandsynligt, at de samme aftegn og evt. skimmeldannelse, har været til stede, hvorfor der ikke findes anledning til at forholdet skulle have været nævnt i tilstandsrapporten.

BB har således *ikke* lavet fejl eller forsømmelser.

…

2. Kraftigt fugtoptræk og skimmelangreb i mure og gulv i værelse mod NV.

Ad 2. Der kunne konstateres følgende: Langs den nordlige gavl ses der mindre mørke aftegn, formodentlig skimmelvækst, nederst langs gulv/fodliste, ca. 5-10 cm. op ad væggen (foto 10).

I hjørnet mod nordvest, er de samme aftegn ligeledes meget tydelige, og går ca. 20 cm. op ad væggens hjørne (foto 11).

På det udlagte lamelparketgulv, ses der fugtskjolder, formodentlig skimmel, i området foran vinduet (foto 12).

Der er boret et hul i væggen mod nord, samt i gulvet – dette er foretaget af KK's forsikringsselskab.

Langs væggen måles der ca. 15 % fugtighed i det udlagte parketgulv, hvilket er lidt højt, dog ikke for højt. På væggene i området, måles der under 1% fugt, hvilket må siges at være helt normalt.

Der forefindes oplukkeligt vindue i værelset.

Ad 2. Konklusion: Den synlige skimmelvækst, kan være forårsaget af en mangelfuld isolering i hhv. forsatsvæg og gulv. En eventuel utilstrækkelig, eller forkert udført dampspærre, kan ligeledes have medvirkende årsag. Såfremt dette skal konstateres, vil det kræve destruktive indgreb.

Ad 2. Fejl og forsømmelser: Idet huset fremstod nyrenoveret da BB besigtiger forholdene, skønnes den nuværende skimmelvækst mv., ikke at have været til stede ved BB's besigtigelse. Det forventes ikke at BB foretager destruktive indgreb, for at konstatere hvorledes konstruktionen er opbygget.

BB har således *ikke* lavet fejl eller forsømmelser.

…

3. Manglende eller ingen isolering i gulve, vægge og loft i værelse mod NV.

Ad 3. Der kunne konstateres følgende: I værelset mod nordvest, er der monteret en loftlem med indbygget stige og tætningslister i karmen. Lemmen antages at være isoleret med ca. 25 mm EPS (foto 13).

Fra loftlemmen, ses der udlagt isolering på loftet, i en samlet tykkelse på ca. 350 mm (foto 14).

Der kan ikke ses om der er isolering i forsatsvæggene, dog forekommer de lidt 'hule' ved bankning.

Der er et mindre stykke skråloft mod vest – her kan der ikke ses hvorvidt der er isolering eller ej.

På gulvet, tæt ved ydervæggen mod vest, er der boret et mindre hul. Dette er foretaget af KK's forsikringsselskab.

Ad 3. Konklusion: Såfremt der skal konstateres om der er isolering i vægge, gulv eller det mindre stykke skråloft, vil det kræve et destruktivt indgreb, hvilket ligger uden for husefter-synsordningen.

Det er altså ikke muligt for skønsmanden at fastlægge en evt. manglende isolering i disse konstruktioner.

Loftlemmen er en præfabrikeret type, og vurderes at være isoleret, dog ikke med meget isolering, og der vil kunne opstå lidt kuldenedfald fra denne.

Ad 3. Fejl og forsømmelser: Det forventes ikke at BB foretager destruktive indgreb, for at konstatere hvorledes konstruktionen er opbygget. Den monterede loftlem er en præfabrikeret model, som ikke kan forventes nævnt i tilstandsrapporten.

BB har således *ikke* lavet fejl eller forsømmelser.

…

4. Manglende eller ingen fugt/dampspærre i gulv, loft og vægge i begge værelser.

Ad 4. Der kunne konstateres følgende: Fra loftlemmen, der er placeret i værelset mod nordvest, ses der dampspærre når man kigger ned mellem spærfod og lemmens lysning (foto 15).

I forbindelse med renovering af huset, er der opsat nye plane lofter. Disse fremkommer generelt pæne og rene, uden tegn på skader.

Ad 4. Konklusion: Idet der kan ses dampspærre i området omkring loftlemmen, må det antages at der er udført dampspærre i loftet generelt.

Der foreligger ikke tegninger, eller andre oplysninger om konstruktionerne, hvorfor skønsmanden ikke kan sige om der er udført fugt-/ dampspærre i vægge eller gulv.

For at fastlægge om der er udført dampspærre i vægge og gulve, vil dette kræve destruktive undersøgelser, hvilket ligger uden for huseftersynsordningen.

Ad 4. Fejl og forsømmelser: Det forventes ikke at BB foretager destruktive indgreb, for at konstatere hvorledes konstruktionen er opbygget. Idet der kan ses synligt dampspærre ved loftlemmen, findes der ikke grundlag for at undersøge dette nærmere.

BB har således *ikke* lavet fejl eller forsømmelser.

…

5. Massive kuldebroer i gulv, vægge og lofter i værelse mod NV.

Ad 5. Der kunne konstateres følgende: Langs den nordlige væg, ses der fugtaftegn nederst i området over fodlisten (foto 10).

Ved vinduet mod vest, ses der ligeledes fugtskjolder nederst, særligt i den nordlige side (foto 16).

På gulvet ses der, i området foran vinduet, fugt/mugpletter (foto 12).

Ad 5. Konklusion: De synlige fugtaftegn mv. kan skyldes manglende isolering, manglende fugtspærre mv., hvorved der kan opstå en kuldebro.

Såfremt eventuelle kuldebroer skal fastlægges, kræver det særligt udstyr (f.eks. termografikamera), eller destruktive indgreb i konstruktionerne. Anvendelsen af dette udstyr, eller disse indgreb ligger dog uden for huseftersynsordningen.

Ad 5. Fejl og forsømmelser: Idet huset fremstod nyrenoveret da BB besigtiger forholdene, skønnes de nuværende fugtaftegn mv., ikke at have været til stede ved BB's besigtigelse. Det forventes ikke at BB foretager destruktive indgreb, eller anvender særligt teknisk udstyr, for at konstatere hvorledes konstruktionen er opbygget.

BB har således *ikke* lavet fejl eller forsømmelser.

…

Klagepunkter: 6. Mangelfuld tilslutning af nedløb fra tag til brønd.

Ad 6. Der kunne konstateres følgende: Mod nordøst ses tagnedløbet at være ført korrekt ned i tagnedløbsbrønden, udført af beton (foto 17).

Mod vest, i området udfor det nordvestlige værelse, ses tagnedløbet at være ført tæt på tagnedløbsbrønden, udført af beton, men det er dog ikke centreret, og 'hænger' dermed lidt på den side der vender ind mod sokkel / ydervæg. Ydermere fremstår den inderste side af brønden, men lidt afskallet beton (foto 18).

Indvendigt i værelset (hvor gulvniveauet er ca. 40 cm. over tagbrøndens overside), ses der primært fugtaftegn på væggen i hjørnet modsat tagnedløbet.

Det andet tagnedløb mod vest (udfor værelse/opholdsstue) er ført korrekt ned i tagnedløbsbrønden via fodbøjning.

Der ses ikke tegn på opfugtning af de pudsede og malede facader, i områderne omkring tagnedløbene.

Belægninger og terræn i samme områder, forekommer normale, uden 'lunker'.

Ad 6. Konklusion: Et tagnedløb skal være ført direkte ned til selve tagnedløbsbrønden, således unødig opfugtning af sokkel og ydervæg undgås.

Det eneste tagnedløb der ikke er ført korrekt ned i tagbrønden, er tagnedløbet ud for det nordvestlige værelse, men der er tale om en meget begrænset afvigelse, som har en mindre betydning.

Der ses ikke tegn på skader udvendigt, og de indvendige fugtskader mv. skønnes ikke at kunne henføres til dette, eller andre tagnedløb.

Såfremt der er utætheder i selve tagnedløbsbrøndene, kan dette ikke konstateres ved en visuel gennemgang, og da der ikke er umiddelbare tegn på dette (evt. ved 'lunker' i terræn/belægning), kan det ikke forventes nævnt i tilstandsrapporten.

Ad 6. Fejl og forsømmelser: Da tagnedløbet udfor det nordvestlige værelse, kan udgøre en risiko for opfugtning af sokkel og ydervæg, skal det nævnes i tilstandsrapporten.

BB nævner ikke noget om dette, eller andre tagnedløb ved boligen, hvilket *er en fejl*.

Det findes sandsynligt at forholdene har været synlige, i stort set samme grad, da BB besigtiger ejendommen.

Ad. 6. Punktet burde være anført som følgende i rapporten: I en retvisende tilstandsrapport burde forholdet have været anført således:

1.6. Tagrender/tagnedløb:
(K1) Mod vest, i område ud for det nordvestlige værelse, ses tagnedløbet ikke at være centreret i tagnedløbsbrønden, der ydermere fremstår med mindre afskalninger øverst ind mod sokkel/ydervæg.
Note: Der vil være risiko for en øget opfugtning af sokkel og murværk. Der ses dog umiddelbart ikke tegn på dette, og risikoen for skadesudvikling, skønnes at være begrænset.

Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Der kan monteres en mindre fodbøjning, således tagnedløbet føres ned i midten af tagnedløbsbrønden. Dette forventes at kunne udføres for ca. 500 kr.

Det afskallede beton, forventes at kunne udbedres for ca. 500 kr.
…
7. Kraftige temperaturforskelle i værelse mod NV. Rumtemperatur 20 grader og gulvtemperatur 6-7 grader.

Ad 7. Der kunne konstateres følgende: Der kunne ikke konstateres nogle unormale temperaturer i rummet.

Ad 7. Konklusion: Såfremt der skal kunne fastlægges konkrete temperaturer, herunder eventuelle forskelle, vil dette kræve et måleudstyr, som ligger uden for det udstyr der forventes at den bygningssagkyndige anvender i forbindelse med sin gennemgang.

Ad 7. Fejl og forsømmelser: Jf. ovenstående, vil forholdet ikke kunne fastlægges. BB har således *ikke* lavet fejl eller forsømmelser."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"**3. Hvad dækkes**
3.1 Forsikringen dækker

- Udbedring af skade på bygningerne,
- Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele

> Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
>
> I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1962 og er i 2014/2015 umiddelbart før klagernes overtagelse den 1/2 2015 blevet renoveret af sælger. I den forbindelse blev garagen, der er en integreret del af bygningen, inddraget til beboelse ("soveværelse mod NV"). Klagerne har oplyst, at garagen er godkendt til beboelse af kommunen i 2014/2015, og de har fremlagt sælgers ansøgningsskema af 3/3 2015 til kommunen om byggetilladelse.

Klagerne har i november-december 2015 i to soveværelser ("soveværelse mod NØ" og "soveværelse mod NV") konstateret dannelse af skimmelsvamp i en stribe over fodlister op til ca. 15-20 cm over gulvniveau samt i et hjørne i hvert værelse op til ca. 20-40 cm over gulvniveau. Endvidere har de konstateret nogle skimmelaftegninger på gulv i soveværelse mod NV nær ved et stort vindue, der er ført ned til gulv. Forholdet er anmeldt til selskabet den 15/2 2016.

Klagernes rådgivende ingeniør har foretaget termograferinger, jf. rapport af 15/1 2016, der viser kuldebroer blandt andet svarende til de områder, hvor der er konstateret skimmelsvamp. I soveværelse mod NV ses endvidere kuldebroer ved de opsatte forsatsvægge. Også selskabets taksator samt skønsmanden, jf. syn og skøn i forbindelse med klagernes klagesag ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, vurderer, at forholdet kan tilskrives kondensdannelse på grund af kuldebroer. Taksator oplyser, at det ved en destruktiv undersøgelse er konstateret, at der ikke er hulmursisoleret i de to værelser, og at dette er medvirkende årsag til forholdet.

Klagernes ingeniør og taksator har anført, at forholdet kan skyldes forkert tilsluttet nedløbsrør i tagbrønd uden for bygningen, men skønsmanden vurderer, at forholdet ikke kan henføres til dette. Han henviser blandt andet til, at der kun er fundet fejl ved et enkelt tagnedløb, og at der er tale om en meget begrænset afvigelse af mindre betydning.

Der foreligger ingen konkrete oplysninger om, at ydervæggene i de to soveværelser er opfugtede ud over det normale. Skønsmanden har således målt fugtværdier i vægge på under 1 % fugtighed.

Klagernes rådgivende ingeniør har i januar 2016 målt en fugtighed på ca. 30-40 % i gulv i soveværelse mod NV i området, hvor der er konstateret skimmeaftegninger på gulvet. Skønsmanden har i september 2016 målt fugtigheder i trægulvene ud for områderne med skimmel i de to soveværelser på 15 %, hvilket han betegner som "lidt højt, men ikke for højt". Klagernes rådgivende ingeniør har anført, at gulvet i soveværelse mod NV er meget koldt, da det trækker ind under vinduet, og det tyder på, at der mangler isolering. Taksator har anført, at der er udlagt 50 mm polystyren som isolering i gulvet i dette værelse.

Nævnet bemærker, at kuldebroer efter nævnets opfattelse ikke er usædvanligt forekommende i huse fra 1962 på grund af datidens konstruktions- og isoleringsmetoder. Det må således anses for forventeligt for en køber af et hus fra 1962, at der vil kunne forekomme kuldebroer i et vist omfang, og dette udgør ikke i sig selv en skade. Dette gælder uanset, at huset forud for overtagelsen er blevet nyistandsat af sælger.

Nævnet finder på den baggrund, at klagerne ikke har bevist, at de anmeldte forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende huse af samme alder. Nævnet finder derfor, at det ikke er bevist, at der foreligger en skade i forsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at de konstaterede kuldebroer ikke i sig selv kan anses for en skade, at der ikke er konstateret opfugtning af ydervægge ud over det normale, at skønsmanden ikke har fundet skadelig opfugtning af trægulve, og at der

alene er konstateret skimmelsvamp på nærmere afgrænsede overflader som følge af kondens.

Nævnet finder, at der ikke kan gælde nogen anden og for klagerne mere gunstig vurdering af forholdene i soveværelse mod NV (den tidligere garage) – som indgår som en fuldt integreret del af huset – med henvisning til, at denne er inddraget til beboelse i 2014/2015, idet huset i det hele fremstår som et typisk hus opført i 1960'erne og med de særlige OBS-punkter, som gælder for denne hustype, jf. hustypebeskrivelsen. Nævnet bemærker, at ejerskifteforsikringen har almindelig standarddækning og ikke omfatter ulovlige bygningsindretninger.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Peter Thønnings
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels