Ankenævnet for Forsikring

Den 13. september 2017 blev i sag nr. 89760:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
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 :

_____

Forsikringstageren 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). Han har også husforsikring i selskabet. Han klager ved sin repræsentant, der har oplyst, at han er medejer af den forsikrede ejendom, over selskabets afgørelser vedrørende 18 anmeldte skader ved ejendommen. Han kræver desuden dækning for genhusning.

Selskabet har opgjort den samlede erstatning for de skader, som selskabet har anerkendt, til 15.400 kr. efter fradrag af selvrisiko. Selskabet har afvist dækning for andre forhold med henvisning til ejerskifteforsikringens skadebegreb, oplysninger i tilstandsrapporten, forsikringens bagatelgrænse og forsikringstagerens allerede planlagte arbejder på ejendommen.

Den forsikrede ejendom er opført i 1923. Klageren overtog ejendommen den 1/7 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 16/4 2014.

2. 89760

Tilstandsrapporten indeholder blandt andet følgende oplysninger:

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1923	1	170	95	0	170	0
2	B	Beboelse / Udhus	1923	1	38	0	20	38	0

...

Registrering af bygningens tilstand

...

B Beboelse / Udhus

...

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle	K1	I annekset er der enkelte steder, for eksempel i gavl mod syd, revner i og let udfald af fugemørtel omkring bindingsværk og fuger.

...

3.2 Vinduer	K3	Vinduet i gavl mod syd opfylder ikke kravene til rednings åbning. Note: Loftrummet er indrettet til ophold med fast varme installation, hvorfor krav til flugtveje og rednings åbninger bør overholdes.
	K2	Der er nedbrudte glaslister i vindue i gavl mod syd.

...

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel	K3	Sokkel/fodrem/bindingsværk er afsluttet lige omkring terræn. Note: Sokkel bør være min. 150 mm over terræn. Forholdet medfører risiko for skader på terrændæk.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

		Ja	Nej	Ved ikke
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i: - kælder/krybekælder/ventileret hulrum? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår? **murværk i kælder 2012-2013**	☒	☐	☐

...

3.2	Er der fugtpletter eller mug/skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar? Hvis ja, hvor? **Måske bag skab under trappe.**	☒	☐	☐

...

5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor? **Kældervægge for eksempel bag skab ved trappe og vaskekælder.**	☒	☐	☐

Klagen vedrører følgende 18 forhold, idet parternes nummerering følges. I parentes er angivet, hvilken bygning skaden vedrører.

1. Rådskader i bund af bindingsværk langs terrænniveau (B)
2. Opfugtning i bund af tværgående indvendige vægge, dog ikke i den langsgående væg mellem køkken og værelse (B)
3. Rådskade i strøgulv i entre (B)
4. Rådskade i bund af træbeklædning (forskallingsbrædder) i tidl. badeværelse (B)
5. Afløb fra badeværelse er ikke udført korrekt, herunder dårlige samlinger (B)

6. Emhætte ikke tilsluttet aftræk gennem ydervæg (B)
7. Opfugtning af det støbte gulv (B)
8. Rådskader i lodrette bindingsværksstolper (B)
9. Forkert reparation af vindrevner i bindingsværk med silikonefugemasse (A og B)
10. Begyndende trænedbrydning i østgående del af gavllem mod nord med indv. bagmursopbygning (blændet adgang fra gavllem) (B)
11. Råd i to vandrette løsholtestykker mod skråbånd i østfacade og sydgavl ud for tidl. køkken (B)
12. Råd i bindingsværk omkring vindue med brystning i sydgavl (B)
13. Formodning om råd i løsholter indv. i bindingsværk mod nordvest (hjørne ved tidl. bad/WC) (B)
14. Ydermuren, hvor der har været køkken, beklædt med 20mm flamingoplader på areal af ca. 10m2 (B)
15. Borebiller flere steder i nedre del af bindingsværksstolper og skråbånd (B)
16. Nedbrudt træ i bagvægsbrædder samt nederst i bindingsværk (bundrem) (B)
17. Forkert isolering af kælderydervægge (A)
18. Opfugtning i kældervæg under trappe i baggang mod syd (A)

Nævnet lægger til grund, at forsikringstageren har accepteret selskabets erstatningsopgørelse vedrørende forhold 19, "nedbrydningsskader i sauna i kælder", og at skadeanmeldelsen vedrørende forhold 20, "fremløbsføler på veksler", er trukket tilbage.

Det fremgår af sagen, at forsikringstageren successivt har anmeldt skaderne til selskabet, der har foretaget besigtigelser den 10/7 2014, 4/8 2014, 10/9 2014, 12/11 2014 og 29/12 2014 ved tre forskellige taksatorer. Det fremgår også af sagen, at forsikringstageren efter overtagelsen den 1/7 2014 har iværksat visse ombygningsarbejder på ejendommen.

Af selskabets skaderapport af 13/7 2014 udarbejdet af taksator 1 fremgår bl.a.:

> **"Besigtiget 10. juli 2014**
> …
> **Anmeldt / påpegede forhold:**
> Forefindes en skade indvendig i anneks (Bygning B)

4. 89760

Forsikringsforhold:
Forholdet er til dels beskrevet i tilstandsrapporten under pkt. 4.2 med noteangivelse, at forholdet bl.a. medfører risiko for skader på terrændæk.

Forhold:
Tømreren på stedet påpeger, at rådskader i bindingsværket ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, samt at der er opfugtning i bund af de indvendige vægge og at der var rådskadet gulv i entre.

Ved besigtigelse d. 10. juli 2014 er følgende konstateret:
Bygningen er ikke forsynet med fri sokkelhøjde, terrænfliser om bygningen ligger i niveau med sokkeloverkant.

1) Der forekommer områder med rådskade i bund af bindingsværket langs terrænniveauet.
2) Der er opfugtning i bund af de tværgående indvendige vægge, dog ikke i den langsgående væg mellem værelse og køkken.
3) Gulv i entre ved dagens besigtigelse optaget, tømreren fremviste fotomateriale som viser rådskader i strøkonstruktionen. Rådskadet strø blev fremvist.

…
Vurdering / konklusion:
Ad 1+3. Det er min vurdering, at FT er indirekte blevet oplyst om, at der er risiko for skader på andre bygningsdele som følge af det anførte pkt. 4.2 i tilstandsrapporten.

Ad 2. Det er min vurdering, at opfugtning i bund af de indvendige vægge er en kombination af, at de indvendige vægge skønnes at være opført direkte på jord, eventuel med murede fundamenter uden fugtspærre, samt indtrængning af overfladevand fra terræn, pga. manglende sokkelhøjde forværrer forholdet.

Ikke dækningsberettet skade under ejerskifteforsikring eller husforsikring:
Det er min vurdering at forholdene ikke er dækningsberettiget.

Ad 1+3. Forholdet skønnes, at skyldes manglende sokkelhøjde, som beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 2. Forholdet skønnes, at skyldes den gængse byggemetode på opførelsestidspunktet i kombination med manglende sokkelhøjde."

Selskabet har ved brev af 16/7 2014 til forsikringstageren afvist dækning for forhold 1-3 med de af taksator 1 anførte begrundelser.

Af selskabets skadesrapport af 8/8 2014 udarbejdet af taksator 1 fremgår bl.a.:

"Besigtiget: 4. august 2014
…
Anmeldt / Påpegede forhold:
Bygning A:

1) Forkert isoleret kælderydervægge	[Forhold nr. 17 i parternes nummerering]
2) Opfugtning i kældervæg under trappe	[Forhold nr. 18 i parternes nummerering]
3) Nedbrydningsskader i sauna placeret i kælder	[Forhold nr. 19 i parternes nummerering]

Bygning B:

4) Rådskade i bund af indvendig træbeklædning i tidligere badeværelse
5) Afløb fra badeværelse ikke udført korrekt, dårlig samling
6) Emhætte ikke tilsluttet aftræk
7) Opfugtning i det støbte gulv
8) Rådskader i lodrette bindingsværkstolper

Bygning A+B:
9) Forkert reparation af bindingsværk med siliconefugemasse

Forsikringsforhold:
Ingen af de nævnte forhold er beskrevet i tilstandsrapporten, dog med undtages pkt. 2, hvor der i tilstandsrapporten er beskrevet at sælger oplyser om fugt i skab.
…
Ved besigtigelse d. 4. august 2014 er følgende konstateret;
Ad 1[17]. Drænplade er opsat på ydersiden af isoleringsmaterialet, dette er ikke i overensstemmelse med fabrikantens vejledning.
Ad 2[18]. Ved dagens besigtigelse kan der måles opfugtning i bund af kælderydervæggen, samt enkelte andre steder i kælderen.
Ad 3[19]. …
Ad 4. Der er nedbrydningsskade i bund af indvendige forskallingsbrædder på ydervægge i det tidligere badeværelse
Ad 5. Rørsamling mellem afløbsrør og kloakrør er ikke korrekt udført, samlingen har sandsynligvis ikke været tæt
Ad 6. Emhætten er ikke tilsluttet aftrækshul i ydervæggen
Ad 7. Der er tydelig opfugtning i det støbte gulv
Ad 8. Der er rådskade i bund af flere bindingsværk stolper
Ad 9. Vindrevner i bindingsværk er tætnet med silikonefugemasse.
…
Vurdering / konklusion:
Ad 1[17]. På baggrund af SBI-anvisning 224 vurderes forholdet at være korrekt udført. Denne anvisning beskriver hvordan man fugtisolere ældre fugtige kælder. Jf. denne anvisning opsættes isolering direkte mod kælderydervæggen for, at hæve ydervæggens temperatur og dermed fordampning fra væggens inderside. Ved opsætning af drænplade på den udvendige side af isoleringen, beskyttes kældervæggene mod vandtryk (jordfugt) ved at opsætte drænlag.
Ad 2[18]. Ved besigtigelsen kunne der måles opfugtning i kældervæggen her, samt enkelte andre steder. Forholdet skønnes primært at skyldes opstigende grundfugt, hvilket er normalt for en ejendom af denne type og alder.
Ad 3[19]. ...
Ad 4. Der er rådskader i de forskallingsbrædder, forholdet skønnes primært at skyldes utæthed i kloakrørsamling, eftersom forholdet er koncentreret i dette område. FT har påbegyndt en større renovering af bygningen, alle vægge er fjernet ligesom terrændækket er fjernet i ca. 60% af bygningen. Skadesforholdet for pkt. 4 og 5 ville i forbindelse med denne renovering alligevel blive udbedret.
Ad 5. Rørsamling for afløb er ikke udført korrekt, denne rørsamling skønnes ikke at have været tæt.
Ad 6. Korrekt at emhætte ikke er tilsluttet aftrækshul i ydervæggen. Der er ingen tegn på skader, og forholdet må anses som et bagatelagtig forhold.
Ad 7. Opfugtning af gulve skønnes at skyldes det beskrevet forhold i tilstandsrapporten under Bygning B pkt. 4.2.
Ad 8. Der er rådskader i de lodrette bindingsværksstolper, forholdet skønnes at skyldes det beskrevet forhold i tilstandsrapporten under Bygning B pkt. 4.2.

Ad 9. Der er foretaget reparation af vindrevner i bindingsværket med silikonefugemasse, dette er ikke korrekt udført, eftersom der derved er risiko for nedbrydningsskader i bindingsværket.
…
Ikke dækningsberettet skade under ejerskifteforsikring eller husforsikring:
Det er min vurdering at følgende forhold ikke er dækningsberettet, på baggrund af ovennævnte bemærkninger:
Pkt. 1[17] + 2[18] + 6 + 7 + 8.

Dækningsberettet skade under ejerskifteforsikring eller husforsikring:
Det er min vurdering at følgende forhold er dækningsberettet, på baggrund af ovennævnte bemærkninger:
Pkt. 3[19] + 4 + 5 + 9

Det skønnes at skadespunkterne kan udføres som anført nedenfor:
Pkt. 3[19]: …
Pkt. 4 + 5: Fornyelse af forskalling på ydervægge, samt udbedring af kloaktilslutning kan udbedres for under kr. 5.000,-
Pkt. 9: Udkradsning af silikonefuger og stopning med værk og afslutning med tjære. Det skønnes at dette kan udføres for kr. incl. moms 10.000,-"

Selskabet har ved brev af 19/8 2014 til forsikringstageren afvist dækning for forhold 17-18 og 4-8 med henvisning til taksatorrapporten og forsikringens bagatelgrænse og har endvidere bl.a. anført:

"AD 9
…
Taksator har estimeret udbedringsomkostningerne for udkradsning af silikonefuger og stopning med værk og afslutning med tjære til maksimalt kr. 10.000. Som følge af bindingsværkets alder (91 år) afskrives beløbet, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 5, 2. afsnit. Det pågældende forhold afskrives i overensstemmelse med tabel A, og udbedringsomkostningerne afskrives herefter med 63 % af nyprisen. Efter afskrivning og fradrag af selvrisiko udgør den forsikringsdækkede andel herefter kr. 1.300."

Af selskabets skadesrapport af 14/9 2014 udarbejdet af taksator 2 fremgår bl.a.:

"Besigtiget: 10. september 2014
…
Anmeldte/påpegede forhold
Forhold 1 [Forhold 14 i parternes nummerering]: Ydermuren hvor der har været køkken er beklædt med 20 mm Flamencoplader under en tynd brædderbeklædning, i alt ca 10 m2.

Forhold 2 [Forhold 15 i parternes nummerering]: Borebilleangreb flere steder i nedre del af de lodrette bindingsværksstolper og i vindafstivning. Tegn på evt hvid tømmersvamp på brædderbeklædning og bindingsværk i hjørnet, hvor der tidligere har været badeværelse.

Forhold 3 [Forhold 16 i parternes nummerering]: Nedbrudt træ i bagvægsbrædder samt nederst i bindingsværk (bundrem) i hele huset, som er beskrevet som bygning B i TR.
…

Ved besigtigelse konstateres følgende
Husets ydervæg består af den oprindelige bindingsværkskonstruktion med 4x4" tømmer på en bundrem og med udfyldningsmurværk. Indvendig er opsat 1" brædder, hvorpå der er pudset som en bagvæg, også sandsynligvis oprindelig.

I hele huset, som er 38 m2, er gulvkonstruktionen støbt op over indvendige ydervægsbrædder, hvorved disse er rådne i underpart. Tilsvarende er der støbt op over bundremmen, så den også er nedbrudt og flere steder helt væk.

I ene hjørne, hvor der har været køkken er der rester af indvendig 20 mm flamencoisolering under tynd bræddebeklædning (loftsbrædder.)

På besigtigelsestidspunktet var hele gulvkonstruktionen fjernet ned til den rå jord, endvidere var hovedparten af bræddevæggen (bagmuren) fjernet. Bundrem under bindingsværk var erstattet af en støbt bjælke, som huset nu står på, og flertallet af de lodrette og skrå bindingsværkstolper var udluset i de nederste 30-50 cm.

Ydervæggenes alder er oprindelig, fra 1923, men det nu fjernede gulv er yngre, men alder er ukendt.

Jeg blev præsenteret for rester af bundremmen, som viste, at yderside næsten var intakt i de yderste ca 20 mm (antagelig fordi de der tidligere har været smurt med noget træbeskyttelse) men inde bag ved var bundremmen helt væk. Endvidere blev jeg præsenteret for rester af bagmursbrædderne, som tydeligvis var helt rådne i bunden.

Ud fra forholdene på besigtigelsestidspunktet kan jeg ikke vurdere omfanget af skaderne, da gulv, bagvægge mm nu er fjernet, men tydeligvis har det været råddent i et væsentligt omfang.

I hjørnet, hvor der har været badeværelse ses rester af et svampemuselium på indvendig side af bindingsværk, hvilket tyder på et svampeangreb, men da tømmeret alligevel er råddent, er der under alle omstændigheder behov for udskiftning.

Tilstandsrapporten:
TR omtaler med K3: 'Sokkel/fodrem/bindingsværk er afsluttet lige omkring terræn. Note: Sokkel bør være min. 150 mm over terræn. Forholdet medfører risiko for skader på terrændæk.'

Hvis det er korrekt, som FT påstår, at bundremmen hele vejen rundt var intakt udvendig, har denne position ikke noget med skaden i bindingsværket at gøre, men det har vi kun FT's ord for. Derfor kan jeg ikke på nuværende tidspunkt se, om de konstaterede skader var en delvis følgeskade af det omtalte forhold.

De øvrige anmeldte forhold er ikke omtalt i TR.

Vurdering/konklusion:
Skade 1[14]: Fjernelse af Flamenco isolering og brædder udgør en omkostning væsentlig mindre end selvrisiko, og da FT alligevel er i gang med at lave indvendig isolering, er kun omkostningen til fjernelse aktuel. Derfor ingen erstatning.

Skade 2[15] og 3[16] vurderer jeg til at have samme årsag, hvorfor de her behandles under et. Ifølge FT's forklaring skyldes det, at grundfugt er trængt op gennem betongulvet og

har nedbrudt bundrem og underpart af bindingsværk og brædder, men det er alene FT's forklaring. Jeg har ingen mulighed for at vurdere omfanget af skaderne.

Enten er der ingen erstatning, fordi vi ikke kan konstatere omfang og udbredelse eller også er der erstatning svarende til FT's postulat. De samlede udbedringsomkostninger til reparation af terrændæk, støbning af bundrem, udlusning af bindingsværk og erstatning af indvendig bræddevæg vurderer jeg til ca kr 250.000,-, men jeg understreger, at det kan svinge med kr 100.000,- til hver side.

Bedst vil det være at indhente priser på udbedringen, men det er også svært, da der nu er udbedret for ca 2/3 del af skaderne.

Hvorvidt det er en dækningsberettiget skade, vil jeg lade HF afgøre, da argumentet for ikke at dække er, at omfang og årsag ikke kan konstateres, da skaderne nu er delvis udbedret.

…

Skadeopgørelse

Ifølge afskrivningstabeller gælder at konstruktionstræ incl bindingsværk er erstatning ifølge tabel A 78 %, og for beklædningen, som var puds på træ er erstatningen 20%. Der er ingen nedskrivning for udstøbning af et nyt betongulv. Udbedringsprisen skal derfor deles på betongulv, bindingsværk og på indvendig bagmur, og umiddelbart må jeg antage, at betongulvet står for ca 10%, bindingsværket for 50% og bagmuren for 40%. Herfra skal der fradrages 2 gange selvrisiko, da det er anmeldt som 2 skader."

Selskabet har ved brev af 23/9 2014 afvist dækning med henvisning til dels ejerskifteforsikringens bagatelgrænse (forhold 14) og dels tilstandsrapportens oplysninger og forsikringens skadebegreb (forhold 15 og 16).

Taksator 3 foretog besigtigelse den 29/12 2014. Selskabets sagsbehandler har i brev af 8/1 2015 til forsikringstageren bl.a. anført følgende:

"Generelt

Ved besigtigelsen den 12.11.2014 var bygningens gulve, bagmursvægge, skillevægge med døre, lofter, inventar og oprindelige installationer (el, vvs, kloak) fjernet og der var sket udgravning af hele byggegruben ned til råjord i ca. 30-40 cm dybde under sokkeloverkant. Loftrum med indrettet hems var delvist demonteret.

Alle eks. bundremme var fjernet og ændret til leca-funda-sten og bindingsværk (stolper/skråbånd) rep. mod sokkel i facader og gavle og udført spec. alternativ forankring af stolper/skråbånd til fundament med nye galv. fladjern. Det bemærkes, at for fastgørelse af fladjern har det været nødvendigt at fjerne gulvet ud for hver stolpe/skråbånd). Der var udført rep. af løsholter i bindingsværk to steder ved tidl. køkken i sydøsthjørne (facade mod syd og øst) samt påbegyndt rep. af bindingsværk omkring vindue/brystning i sydgavl (vindue var udtaget/afdækket med plade).

Der var udført nye præisolerede rør for fjernvarmeforsyning fra hovedhus (bygning 1) og udført total ny kloakering i hele bygningen beregnet for ændret indretning med nyt bad og køkken i bygningen.

…

Ad 1 & 8
Forholdene er tidligere afvist med henvisning til tilstandsrapportens angivelser i afsnit 4 …
…
Ved besigtigelsen var bundremmen udskiftet til støbt konstruktion og stolper/skråbånd mod sokkel var repareret og der sås udført fugtspærre, som ikke var gængs i den oprindelige konstruktion. Ved udførelse af ændret konstruktion, har det været nødvendigt at udføre alternativ fastgørelse af bindingsværksstolper/skråbånd med specielfremstillede fladjernsbeslag til sokkel og dermed fjernelse af gulv langs sokkel.

De deraf udførte arbejder må således ligeledes betragtes som planlagte ombygningsarbejder, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen jfr. punkt. 4. afs. 11.
…
AD 2 & 7
(2) Taksator vurderer, at årsagen til opfugtning af indvendigt murede vægge, er at de er opført direkte på terræn uden fugtspærre på samme måde som de udvendige bindingsværksmure som følge af indtrængende fugt fra terræn.

(7) Taksator vurderer, at forholdet skyldes indtrængende fugt som anført i tilstandsrapporten afsnit 4.2. for Bygning B.
…
Ved [taksator 3] besigtigelse var gulve/byggegrube, indervægge, skillevægge samt inventar og installationer fjernet, så der henvises til konstateringen af forholdene ved besigtigelsen den 10.07.2014 og 04.08.2014 ved [taksator 1].
…
AD 3
Forholdet er tidligere afvist med henvisning til angivelse i tilstandsrapportens punkt 4.2 …
…
Ved [taksator 3] besigtigelse var gulve/byggegrube, indervægge, skillevægge samt inventar og installationer fjernet. Der var udført ny rørføring for ny kloak/fjernvarme for ændret bygningsindretning.
…
Da der er valgt en anden indretning og konstruktionsopbygning i forbindelse med de udførte ændringer, vurderes det, at der er tale om planlagt bygningsændringer og dermed ændringer som efter forsikringsbetingelsernes punkt. 4. 11. afsnit ikke er omfattet af forsikringen. Forhold som er planlagt udbedret i forbindelse renovering, ombygning, etc. er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.
…
AD 4 & AD 5
…
Ved [taksator 3] besigtigelse var alt terrændækket/gulvkonstruktionen med byggegrube, indervægge, skillevægge samt inventar og installationer fjernet, samt der var udført ny rørføring for ny kloak/fjernvarme for ændret bygningsindretning, herunder ovennævnte forskallingsbrædder og kloakrør fra tidligere badeværelse.
…
AD 6
…
Ved [taksator 3] besigtigelse var den omtalte emhætte sammen med hele gulvkonstruktionen, indervægge, skillevægge samt inventar og installationer fjernet og der var udført ny rørføring for ny kloak/fjernvarme for ændret bygningsindretning og der kunne som anført af [taksator 1] ikke konstateres aftrækshul i ydervæg.

[Taksator 3] anfører, at skadebrev af 19.08.2014 ikke er korrekt, idet der er tale om en mangel, såfremt den omtalte emhætte kræver aftræk. Det er derfor en 'skade' efter ejerskifteforsikringens punkt. 3.1. Skaden afvises dog alligevel, da udbedring ligger under den lovfastsatte bagatelgrænse på 5.000 kr. jfr. punkt. 4. afs. 14.

…

AD 9

Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvilket det efter Husejernes Forsikrings opfattelse burde have været, med angivelse under punkt 2. Ydervægge på både bygning A og Bygning B med anførsel af karakteren K2.

Taksator ved tidligere besigtigelse har anført, at skadeudbedringen vurderes at kunne udføres for kr. 10.000 inkl. moms, hvilket [taksator 3] vurdere er korrekt.

Tidligere fremsendte skadebrev angiver på baggrund af husets alder (fra 1923), at det fejludførte på bindingsværket afskrives efter tabel A for 91 årigt bindingsværk til 63 % af udgiften, men da silikone-produkter ikke fandtes på opførelsestidspunktet må det vurderes som ukorrekt, da den pågældende fugning må være udført senere.

Det vurderes tidligst, at kunnen være udført mellem 1960 og 1980 svarende til 34-54 år gammel, hvorfor der afskrives efter tabel A, for alder mellem 30 og 60 år svarende til en afskrivning til 93 % af reparationsudgiften.

Taksator har estimeret udbedringsomkostningerne for forholdet til maksimalt kr. 10.000. Som følge af alder (34-54 år) afskrives beløbet, jf. forsikringsbetingelserne punkt 5, 2. afsnit. Det pågældende forhold afskrives i overensstemmelse med tabel A, og udbedringsomkostningerne afskrives herefter til 93 % af nyprisen.

Efter afskrivning udgør den forsikringsdækkede andel herefter kr. 9.300, hvorfor kontanterstatningen efter fradrag af selvrisiko udgør kr. 4.300.

AD 10 (Anmeldt ved besigtigelsen)

Den pågældende gavllem til tidligere loft har pt. kun nærmest arkitektonisk værdi. Ved besigtigelsen er der konstateret begyndende råd i nederste rammedel af udadgående del af gavllem mod øst i nordgavl. Nederste rammestykke viser tegn på deformering/trænedbrydning.

…

Da der er tale om en skade jf. ejerskifteforsikringens punkt. 3.1, er skaden omfattet af ejerskifteforsikringen. Omkostningen til udbedring af skaden på værksted samt maling og genmontering med eksisterende hængsler vurderes til kr. 6.500 inkl. moms.

Det menes at, gavllemmen er fra husets opførelse i 1923 (91 år). Ifølge ejerskifteforsikringens punkt 5 afskrives erstatningen efter afskrivningstabel D til 20 % af nyprisen for mere end 80 år gamle døre/vinduer svarende til et erstatningsbeløb på kr. 1.300.

Da erstatningsbeløbet ligger under selvrisikoen, vil Deres selvrisiko blive nedskrevet med kr. 1.300, men der vil ikke være nogen udbetaling.

AD 11 (Anmeldt ved besigtigelsen)

Forholdet var ved besigtigelsen udbedret ved Deres egen tømrer.

Taksator har modtaget foto, som viser tegn på begyndende råd i overkant af løsholter under fuge mod overliggende murværk to steder ved skråbånd ved sydøst hjørne af bygningen.

Forholdet er delvist nævnt i tilstandsrapporten under punkt. 2.1. Facader/gavle og angivet med Karakteren K1 således: 'I annekset er der enkelte steder, for eksempel i gavl mod syd, revner i og let udfald af fugemørtel omkring bindingsværk og fuger.'

Tilstandsrapporten nævner ikke, at der er trænedbrydning de to steder som burde være angivet med Karakteren K2 og bemærkningen: Der er trænedbrydning ved defekte fuger enkelte steder i/ved bindingsværket i facader.

Da tømreren har udbedret skaderne, er det ikke muligt at vurdere reparationsomkostninger korrekt, men det vurderes at skaden kan udbedres for kr. 7.000 inkl. moms.

Ifølge ejerskifteforsikringens punkt 5 afskrives erstatningen efter afskrivningstabel A, så skade på 91 år gammelt bindingsværk erstattes efter tabel A med 63 % svarende til kr. 4.410.

Da erstatningsbeløbet ligger under selvrisikoen, vil Deres selvrisiko blive nedskrevet med kr. 4.410, men der vil ikke være nogen udbetaling.

AD 12 (Anmeldt ved besigtigelsen)
Ved besigtigelsen kunne der konstateres råd i bindingsværk om vindue med brystning i sydgavl. Det vurderes, at der tidligere har været udført adgangslem til loftrummet svarende til loftlemmen i bygningens nordgavl.

Ved besigtigelsen var vindue med brystning udtaget og der var sket reparation af rådskader i bindingsværk samt monteret afdækningsplade for nymontering af vindue/gavllem.

Der er fremlagt foto, som viser udtaget vindue og brystning foran indvendig forsatsvæg med tegn på råd i gavlens bindingsværk.

Tilstandsrapporten har følgende bemærkninger i afsnit 3. Vinduer og døre for bygning B:

'Punkt. 3.2. Vinduer anføres med karakteren K3: Vindue i gavl mod syd opfylder ikke kravene til redningsåbning. Note: Loftrummet er indrettet til ophold med fast varmeinst., hvorfor krav til flugtveje og redningsåbninger bør overholdes.
Punkt. 3.2. Vinduer anføres med karakteren K2: Der er nedbrudte glaslister i vindue i gavl mod syd.'

Da det ikke kan konstateres om forholdet har været synligt ved udarbejdelse af tilstandsrapporten, vurderes det, at der er tale om et forhold som har været skjult og dermed, at der som udgangspunkt tale om en skade, som er omfattet af ejerskifteforsikringen jf. punkt 3.1.

Skade på vindue med brystning er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, da der er tale om planlagt udskiftning som følge af forhold som nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor dette ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Skade på bindingsværk har sandsynligvis været skjult for den byggesagkyndige, hvorfor denne skade er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Da tømreren har udbedret skaderne er det ikke muligt at vurdere reparationsomkostninger korrekt, men det vurderes at skaderne kan udbedres for kr. 6.500 inkl. moms.

Ifølge ejerskifteforsikringens punkt 5 afskrives erstatningen efter afskrivningstabel A, så skade på 91 år gammelt bindingsværk erstattes efter tabel A med 63 % svarende til kr. 4.095.

Da erstatningsbeløbet ligger under selvrisikoen, vil Deres selvrisiko blive nedskrevet med kr. 4.095, men der vil ikke være nogen udbetaling.

AD 13 (Anmeldt ved besigtigelsen)
Ved besigtigelsen blev der forelagt fotos af indvendig side af løsholter i bindingsværk med formodning om trænedbrydning, men der kunne ikke umiddelbart konstateres trænedbrydning, så for afklaring heraf blev der udtaget to prøver for microundersøgelse hos … for vurdering af eventuelle trænedbrydende svampe, skimmelsvampe og/eller insekter i materialet.

Af rapport fra … fremgår, at der kan konstateres overfladeråd og træmisfarvende svampe, som karakteriseres som rådskade efter definitionen af svamp og råd af 20. november 2000. Det vurderes i … rapport, at nedbrydningen er foregået over længere tidsrum, og er hvad man kan forvente i konstruktioner som den pågældende.

Der er således ingen tegn på trænedbrydende svampe eller skimmelsvampe udover, hvad der er normalt for tilsvarende konstruktion under hensyntagen til alderen.

Ved besigtigelsen anbefalede taksator, at lade alt bindingsværk behandle på den indvendige side i forbindelse med den planlagte ændring i væggenes konstruktionsopbygning til opbygning efter gældende vilkår.

Der er ingen unaturlig trænedbrydning eller skimmel i pågældende løsholter i bindingsværket, hvorfor det ikke kan betegnes som en skade jf. punkt. 3.1 i ejerskifteforsikringen, hvorfor forholdet afvises.

AD 14
Taksator oplyser, at der i det ene hjørne af huset, hvor der har været køkken, er rester af indvendig 20 mm flamingo-isolering under tynd bræddebeklædning.

Ved tidligere besigtigelse var gulvkonstruktionen fjernet ned til råjord, hovedparten af bagmursbrædder med indvendig beklædning fjernet, bundrem i bindingsværk erstattet af støbt underlag og flertallet af lodrette stolper og skråbånd repareret ved udlusning i nederste 30-50 cm.

Det kan ikke på det foreliggende grundlag vurderes, om der er tale om ulovlig udført isolering, og som det fremgår af ovenstående, er der tale om fjernelse af brædder/isolering i forbindelse med opbygning af anden konstruktion. Der er således tale om arbejde som indgår som del af en planlagt ombygning, hvorfor forholdet afvises jf. ejerskifteforsikringen betingelser om planlagt arbejde.

AD 15 & 16
På baggrund af [taksator 3] besigtigelse, og tidligere udførte skaderapporter fra henholdsvis [taksator 1] på skade 1. råd i bund af bindingsværk, skade 8. råd i lodrette bindings-

værksstolper, skade 2. opfugtning i bund af skillevægge, skade 7. opfugtning i det støbte gulv, skade 3. råd i entre gulv og skade 4. råd i bund af forskallingsbrædder, samt skaderapport fra [taksator 2] på skade 15. og 16. kunne det konkluderes, at skader på gulve og vægge herunder bundremme, bindingsværksstolper, skråbånd, indvendig forskallingsbrædder alle er forhold, som henføres til de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten side 10 for bygning B Punkt 4.2. sokkel angivet med karakteren K3:

'Sokkel/fodrem/bindingsværk er afsluttet lige omkring terræn. Note: Sokkel bør være min 150mm over terræn. Forholdet medfører risiko for skader på terrændæk.'

Heraf kan udledes, at da husets sokkel under bundrem, er placeret i/under terræn, er der risiko for fugtindtrængen fra terræn med deraf følgende risiko for opfugtning af konstruktioner som gulv, bagvægge og skillevægge. Tilstandsrapporten har med sin angivelse af karakteren K3 anført, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

På baggrund af tilstandsrapporten og bygningens alder/konstruktion konkludere taksator, at forhold som anført i forhold 1, 2, 3, 4, 7, 8, 15 og 16 må henføres til samme årsag og forbehold i tilstandsrapportens side 10 for bygning B punkt 4.2.

Forholdende er nævnt i tilstandsrapporten og er således ikke dækningsberettigende, jf. forsikringsbetingelserne punkt 4, 1. afsnit.

At der er foretaget totalfjernelse af gulve, bagmursvægge, skillevægge med døre, lofter, inventar, installationer (el, vvs og kloak) fjernet og foretaget udgravning af hele husets byggegrube ned til råjord 30-40 cm under sokkelkant, udført nye præisolerede rør for fjervarmeforsyning, foretaget totalomlægning af kloak i bygningen samt foretaget demontering af loftrum, er ikke en skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, men en planlagt ændring af bygningsindretningen, som ikke vedrører ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelserne.

…

AD 17

De har gjort indsigelse med henvisning til, at fabrikantvejledningen ikke er overholdt i forbindelse med udførelsen af udvendig kælderisolering (isolering er kun udført under terrænniveau, ikke af kældervægge over terræn).

Taksator anfører, at S.B.I.-anvisning 224 angiver, at ældre fugtige kældre fugtisoleres ved montering af isolering direkte mod kældervæggens yderside, og opsætning af beskyttende drænplader på yderside af isoleringen for beskyttelse af kældervæggen mod jordens vandtryk.

Ifølge ejerskifteforsikringens punkt 16, under udvidet dækning afsnit 3, er manglende overholdelse af producentanvisninger ikke en ulovlig bygningsindretning, hvorimod S.B.I-anvisninger kan være gældende, hvis de er et krav i medfør af den gældende bygningslovgivning.

Deres indsigelse afvises på baggrund af ovenstående jf. forsikringsbetingelsernes punkt. 3.1, idet der ikke efter S.B.I.-anvisning er tale om en skade, hvorfor forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Det anførte skadeforhold afvises som dækningsberettiget som angivet i skadebrev af 19.08.2014.

AD 18
Ved besigtigelsen blev forevist et trapperum, hvor to 'faste' skabe var fjernet/nedrevet mellem trappe og væg mod sauna. Trapperummet støder op til ydervæggen hvor udvendig betontrappe med fliser er placeret. Der er ikke udført udvendig kælderisolering/drænplader ved den pågældende kælderydervæg.

Der blev ved besigtigelsen foreviste et indemuret betonrør, i tidligere niche/vinduesfals i ydervæggen bag skabe som udmundede inde under trappen placeret over terrænniveau. Således er der ingen risiko for direkte fugtindtrængen fra terræn.

Årsag til placering/anvendelse kan ikke vurderes af taksator, men hul fra kælder kan have virkning på betontrappen som udluftning eller frostsikring og der er ikke tale om ulovlig bygningskonstruktion.

Tilstandsrapporten har følgende bemærkninger under punkt 5 Kældre / krybekældre / terrændæk for bygning A Punkt 5.2:

'Vægge angivet med karakteren K1. Bemærkning til sælgers oplysninger om fugt i skab under trappe: Der lugter af kælder, men der var umiddelbart ingen tegn på skader.'

Sælgeroplysninger anfører i punkt 3. Yder- og indervægge/skillevægge punkt 3.2. på spørgsmålet: Er der fugtpletter eller mug/skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar? hvortil sælger svarer:

'Ja, måske bag skab under trappe.'

Under punkt. 5. Kældre/krybekælder/ventileret hulrum punkt. 5.4. på spørgsmålet: Har der været konstateret fugtproblem i kælderen/krybekælderen/ventileret hulrum? hvortil sælger svarer:

'Ja, Kældervægge for eksempel bag skab ved trappe og vaskekælder.'

Det må konstateres, at tilstandsrapporten har oplyst om fugtproblemet bag skabet ved indvendig kældertrappe. Der er således tale om et forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelsernes punk. 4. 1. afsnit.
…
Samlet beløb til udbetaling kr. 15.400
Den maksimale selvrisiko er i henhold til ovenstående nedskrevet til kr. 5.195."

Klageren har i mail af 20/5 2015 til selskabet bl.a. bemærket:

"Ad 1 og 8:
I afviser forholdet med henvisning til angivelsen i tilstandsrapporten: [punkt 4.2]. … Der mangler imidlertid en angivelse af, at forholdet bør undersøges nærmere om hvorvidt er evt allerede er sket en skade – og derfor er skaderne dækningsberettiget.

I øvrigt er bygningen forsikret mod råd i henhold til husejerforsikringen, som vi også har tegnet. '15.4 Svampe- eller insektskade. Ved svampeskade, herunder råd eller angreb af træødelæggende insekter, betales for nødvendig udskiftning eller afstivning af det angrebne træværk.'

Ad 2 og 7, 15 og 16:
I afviser forholdet med henvisning til opstigende fugt. For det første er det en fejl at der ikke er udført fugtspærre og dette forhold er dækket af ejerskifteforsikringen. For det andet er rådskaderne på gulvet dækket uanset fordi dette er omfattet af husejerforsikringen hvor der er dækning mod råd. – Yderligere er der utæt kloakledning der afgiver fugt samt utæt vandledning. Disse utætheder er i sig selv dækningsberettiget.

Ad 3, 4, 5, 14, 15, 16
Vi har bevist overfor Jer at det ikke var planlagt at der skulle ske en ombygning, så vi forstår ikke at dette bringes i tvivl. Der er tidligere fremsendt billeddokumentation herfor.

Ad 9, 10, 11,12
Jf. Husejerforsikringen er der forsikret mod råd – og erstatningen skal derfor også omfatte dette.

Ad 17
Vi mener at I tolker SBI forkert. Isoleringen trækker fugt nedefra og det gør sandsynligvis situationen værre.

Ad 18
Skaden er tidligere vurderet som dækningsberettiget og der forventes udbetaling som tidligere anført."

Klageren har i klageskemaet af 20/8 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Centralt er:

- Der er omfattende skader som følge af fugt.
- Fugten stammer dels fra utæt kloakledning og utæt vandrør og dels fra opstigende fugt.
- En mindre del af skaden på fodremmen kan MULIGVIS DELVIST være forårsaget som følge af lav sokkelhøjde – den lave sokkel er nævnt i tilstandsrapporten som et forhold der kan give anledning til skader. Den nævnte del 'sokkel/fodrem/bindingsværk' har vi på grund af usikkerheden accepteret at selv at udbedre – selv om skaden i hovedsagen er sket på grund af opstigende grundfugt og fugt oven fra og ikke på grund af at soklen er lav!
- Vi kan ved billeddokumentation bevise at større ombygning ikke var planlagt – hvilket også er set at Taksator ved første besøg. – Vi havde nemlig opsat en del af ny indvendig væg/isolering da vi blev opmærksom på skaderne hvorefter vi måtte tage det hele ned igen. – Disse opsatte vægge har taksator set.
- Der er for mange ting der henføres til nedskrivning af selvrisiko i stedet for udbetaling
- Råd ned trappe bør dækkes
- Forkert konstruktion vedr. udvendig isolering under terræn

…
Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Der er tale om flere forhold. Selskabet skal betale for skaderne, og de skader der endnu ikke er udbedret skal udbedres."

Selskabet har i brev af 7/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Det kan oplyses, at de af Klager anmeldte skader efterfølgende er genbehandlet under den af Klager tegnede husforsikring.
…
Forhold 1 & 8:
Selskabet fastholder sin afvisning af forsikringsdækning af disse anmeldte skader, idet det af den for ejendommen udarbejde tilstandsrapports pkt. 4.2 for bygning B vedr. fundament/sokler fremgår at:

'Sokkel K3. Sokkel/fodrem/bindingsværk er afsluttet lige omkring terræn. Note: Sokkel bør være min. 150 mm over terræn. Forholdet medfører risiko for skader på terrændæk.'
…
Forholdet er således nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor der ikke kan opnås forsikringsdækning herfor.

Ved besigtigelsen af forholdene forud for Selskabets afgørelse i sagen kunne taksator konstatere, at bundremmen var udskiftet med en støbt konstruktion, ligesom stolper/skråbånd mod soklen var repareret, og der var udført fugtspærre, som ikke var en del af den oprindelige konstruktion. Ændringen af konstruktionen medførte nødvendig udførelse af alternativ fastgørelse af bindingsværksstolper/skråbånd med specialfremstillede beslag og fjernelse af gulv langs sokkel. Disse arbejder må betragtes som planlagte ombygningsarbejder, som der ikke kan ydes forsikringsdækning for jf. ejerskifteforsikringsbetingelsernes pkt. 4.11.

Jeg henviser samtidig til pkt. 10 i ejerskifteforsikringsbetingelserne hvoraf det fremgår, at:

'Foretages udbedring, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede før Husejernes Forsikring har fået muligheden for at besigtige forholdet, kan erstatningen helt eller delvist bortfalde.'

Det er Selskabets opfattelse, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Forhold 2 & 7:
Taksator vurderer ved sin besigtigelse af forholdene, at årsagen til opfugtningen af de indvendigt murede vægge er, at de er opført direkte på terræn uden fugtspærre på samme måde som de udvendige bindingsværksmurer som følge af indtrængende fugt fra terræn.

Forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten for bygning B pkt. 4.2. (se evt. gengivelse ovenfor).

Selskabet fastholder sin afvisning af dækning af disse forhold med henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1, idet forholdet er beskrevet i ejendommens tilstandsrapport. Der henvises i det hele til bemærkninger vedr. pkt. 1 & 8 med undtagelse af bemærkningerne om udbedring af forholdet.

Det bemærkes samtidig, at ejendommen er opført i 1923. Ejendommen er opført efter, hvad der må betegnes som normal byggeskik på opførelsestidspunktet. Klager kan således ikke forvente samme grad af fugtspærring, som ses i ejendomme af nyere dato.

Forhold 3:
Selskabet fastholder sin afvisning af forholdet med henvisning til angivelsen i tilstandsrapporten for bygning B pkt. 4.2.

Det er ved besigtigelse konstateret, at Klager har udført reparationer/ændringer vedr. dette forhold. I denne forbindelse har Klager valgt en anden indretning / konstruktionsopbygning, hvorfor Selskabet må konkludere, at der er tale om planlagte bygningsændringer, som ikke kan dækkes af ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.11.

Herudover bemærkes, at ændringerne er foretaget af Klager forud for Selskabets endelige vurdering af sagen, hvorfor forsikringsdækning må forventes at bortfalde jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 10.

Forhold 4 & 5:
Der er på ejendommen konstateret nedbrydning i forskallingsbrædder ved baderummet, hvilket primært må vurderes at skylde utæt kloak.

På tidspunktet for besigtigelsen af dette forhold den 4. august 2014 var der påbegyndt en større renovering af ejendommen, hvorfor ca. 60 % af terrændækket og gulvkonstruktionen var fjernet.

Taksator vurderer ved besigtigelsen, at da nederste del af indvendige forskallinger ligger i niveau med husets oprindelige bundremme, som er under omgivende terræn, kan opfugtningen af forskallingen også skyldes dette forhold.

Taksator vurderer, at udbedring af skaden på indvendig forskalling og reparation af kloak vil ligge under ejerskifteforsikringens bagatelgrænse på kr. 5.000,00, idet Selskabet vurderer, at øvrige ændringer som følger af de påbegyndte arbejder på bygningen herunder flytning af badeværelse og omlægning af kloak må betragtes som planlagte ombygninger af ejendommen, som derfor ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.11.

Selskabet fastholder på denne baggrund afvisning af dækning af forholdene.

Forhold 6:
Selskabet fastholder sin afvisning af dækning af forholdet, idet udgiften til udbedring ikke overstiger bagatelgrænsen på kr. 5.000,00 jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.14.

Klager har ikke over for Selskabet gjort indsigelse mod denne afgørelse.

Forhold 9:
Det af Klager anmeldte forhold fremgår ikke af den for ejendommen udarbejdede tilstandsrapport. Det er Selskabets opfattelse, at forholdet burde have fremgået af tilstandsrapporten for både bygning A og bygning B under pkt. 2 (Ydervægge) med karakteren K2.

Taksator har ved besigtigelse den 4. august 2014 vurderet udgiften til udbedringen af skaden til at udgøre kr. 10.000,00 inkl. moms. Denne vurdering er efterfølgende blevet bekræftet af en anden taksator.

Selskabet har tidligere anført, at det fejludførte arbejde på bindingsværket skal afskrives på baggrund af ejendommens alder. Da ejendommen er fra 1923, afskrives bindingsværket efter tabel A til 63 % af udgiften.

Det bemærkes dog, at da silikoneprodukter ikke fandtes på ejendommens opførelsestidspunkt, er denne vurdering forkert, og derfor må fugningen af bindingsværket være sket ef-

ter ejendommens opførelse. Det vurderes, at fugningen med silikoneproduktet tidligst kunne have fundet sted mellem år 1960 og år 1980 svarende til en alder på 34-54 år, hvorfor afskrivning skal finde sted efter tabel A for alder mellem 30 og 60 år svarende til en afskrivning på 93 % af reparationsudgiften.

Som følge af alder afskrives den anslåede udbedringsudgift jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2. Udbedringsomkostningerne afskrives herefter til 93 % af nyprisen. Efter afskrivningen udgør den forsikringsdækkede andel af udgiften kr. 9.300,00. Med fradrag af selvrisiko udgør kontanterstatningen kr. 4.300,00.

Forhold 10:
Forholdet blev anmeldt til Selskabet i forbindelse med en besigtigelse af ejendommen.

Selskabet anerkender, at der er tale om en skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, og at den anmeldte skade er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Omkostningerne forbundet med udbedring af skaden vurderes til kr. 6.500,00 inkl. moms. Det vurderes, at gavllemmen er fra husets opførelse i 1923 og har således en alder på 91 år.

Jeg henviser i denne forbindelse til forsikringsbetingelsernes pkt. 5, hvorefter erstatningen afskrives efter afskrivningstabel D til 20 % af nyprisen for mere end 80 år gamle døre/vinduer. Efter afskrivning udgør erstatningsbeløbet kr. 1.300,00.

Da erstatningsbeløbet ligger under den for ejerskifteforsikringen gældende selvrisiko, vil selvrisikoen blive nedskrevet med kr. 1.300,00, men der vil ikke blive foretaget nogen forsikringsudbetaling til Klager.

Selskabet fastholder på baggrund af ovenstående sin afgørelse vedr. forholdet.

Forhold 11:
Forholdet blev anmeldt til Selskabet i forbindelse med en besigtigelse af ejendommen.

Det anmeldte forhold var allerede ved Selskabets besigtigelse af ejendommen udbedret.

Det bemærkes, at forholdet var delvist nævnt i ejendommens tilstandsrapport for bygning B i pkt. 2.1 om Facader/gavle. Heraf fremgår det at:

'I annekset er der enkelte steder, for eksempel i gavl mod syd, revner i og let udfald af fugemørtel omkring bindingsværk og fuger.'

Det er Selskabets vurdering, at trænedbrydningen også burde have fremgået af tilstandsrapporten med karakteren K2 og med bemærkningen, at der er trænedbrydning ved defekte fuger enkelte steder i/ved bindingsværket i facader.

Som nævnt ovenfor er skaden udbedret på tidspunktet for besigtigelsen, hvorfor det ikke er muligt at vurdere udbedringsomkostningerne korrekt. Det anslås dog, at skaden kan udbedres for kr. 7.000,00 inkl. moms.

Med henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 5 afskrives erstatningen efter afskrivningstabel A med 63 % svarende til et erstatningsbeløb på kr. 4.410,00.

Da erstatningsbeløbet ligger under den for ejerskifteforsikringen gældende selvrisiko, vil selvrisikoen blive nedskrevet med kr. 4.410,00, men der vil ikke blive foretaget nogen forsikringsudbetaling til Klager.

Selskabet fastholder på baggrund af ovenstående sin afgørelse vedr. forholdet.

Forhold 12:
Forholdet blev anmeldt til Selskabet i forbindelse med en besigtigelse af ejendommen.

Det bemærkes, at taksator ved besigtigelsen kunne konstatere, at vinduet med brystning var udtaget, og at der var sket reparation af rådskaderne i bindingsværket samt monteret afdækningsplade forud for ny-montering af vindue/gavllem.

Det har således alene været muligt at vurdere forholdet ud fra billedmateriale, som blev forelagt taksator. Billedmaterialet viste udtaget vindue og brystning foran indvendig forsatsvæg med tegn på råd i gavlens bindingsværk. Der kunne således konstateres råd i bindingsværket om vindue med brystning i sydgavl. Det er vurderingen, at der tidligere har været udført adgangslem til loftrummet svarende til loftlemmen i bygningens nordgavl.

I den for ejendommen udarbejdede tilstandsrapport er der vedr. bygning B i pkt. 3 vedr. vinduer og døre bemærket følgende med karakteren K3:

'3.2 Vinduer. K3. Vinduet i gavl mod syd opfylder ikke kravene til redningsåbning. Note: Loftrummet er indrettet til ophold med fast varme installation, hvorfor krav til flugtveje og rednings åbninger bør overholdes.'

Herudover er følgende i samme afsnit bemærket med karakteren K2:

'3.2 Vinduer. K2. Der er nedbrudte glaslister i vindue i gavl mod syd.'

Skaden på vinduet med brystning er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, idet der er tale om en planlagt udskiftning af vinduet som følge af de forhold nævnt i ejendommens tilstandsrapport. Selskabet fastholder således sin afgørelse for denne del af forholdet.

Skaden på bindingsværket må antages at have været skjult for den bygningssagkyndige, hvorfor denne skade er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Som nævnt ovenfor var skaden udbedret på tidspunktet for besigtigelsen, hvorfor det ikke er muligt at vurdere udbedringsomkostningerne korrekt. Det anslås dog, at skaden kan udbedres for kr. 6.500,00 inkl. moms.

Med henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 5 afskrives erstatningen efter afskrivningstabel A med 63 % svarende til et erstatningsbeløb på kr. 4.095,00.

Da erstatningsbeløbet ligger under den for ejerskifteforsikringen gældende selvrisiko, vil selvrisikoen blive nedskrevet med kr. 4.410,00, men der vil ikke blive foretaget nogen forsikringsudbetaling til Klager.

Selskabet fastholder på baggrund af ovenstående sin afgørelse vedr. forholdet.

Forhold 13:
Forholdet blev anmeldt til Selskabet i forbindelse med en besigtigelse af ejendommen.

Ved besigtigelse af ejendommen forelagde Klager billeder af den indvendige side af løsholter i bindingsværket med formodningen om trænedbrydning. Der kunne ikke umiddelbart på stedet konstateres trænedbrydning.

Til afklaring af spørgsmålet blev der udtaget to prøver med henblik på micro-undersøgelse hos … for vurdering af eventuelle trænedbrydende svampe, skimmelsvampe og/eller insekter.

Af den af … udarbejdede rapport kunne det konstateres, at der kunne påvises overfladeråd og træmisfarvende svampe, som kan karakteriseres som en rådskade jf. definitionen af svamp og råd af 20. november 2000. Det vurderes i … rapport, at nedbrydningen er foregået over et længere tidsrum og er forventelig i konstruktioner, som den der ses i Klagers ejendom.

Der er således ikke tale om trænedbrydende svampe eller skimmelsvampe, udover hvad der er normalt for tilsvarende konstruktioner af samme alder.

På denne baggrund fastholder Selskabet sin afvisning af dækning af forholdet.

Forhold 14:
Forholdet blev anmeldt til Selskabet i forbindelse med en besigtigelse af ejendommen.

Ved besigtigelse af forholdet kunne taksator konstatere, at gulvkonstruktionen var fjernet ned til råjord, hovedparten af bagmursbrædder med indvendig beklædning var fjernet, bundremmen i bindingsværket var erstattet af et støbt underlag og flertallet af lodrette stolper og skråbånd var repareret ved udlusning i de nederste 30-50 cm.

Det er på grund af de udførte arbejder ikke muligt at vurdere, om der er tale om ulovligt udført isolering, og som det fremgår er den oprindelige konstruktion bortfjernet i forbindelse med opbygning af en ny konstruktion, hvorfor der må være tale om planlagte arbejder.

Selskabet fastholder med henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.11 og 10 sin afvisning af forsikringsdækning for forholdet.

Forhold 15 & 16:
Forholdet blev anmeldt til Selskabet i forbindelse med en besigtigelse af ejendommen.

Dette forhold er genbesigtiget af Selskabets taksator den 29. december 2014.

På baggrund af de tidligere besigtigelser og udarbejde skaderapporter for ejendommen på skaderne 1 (råd i bunden af bindingsværk), 2 (opfugtning i bund af skillevægge), 3 (råd i entregulv), 4 (råd i bund af forskallingsbrædder), 7 (opfugtning i det støbte gulv), 8 (råd i lodrette bindingsværksstolper), 15 (borebiller) og 16 (nedbrudt træ i bagvægsbrædder og nederste bindingsværk) kunne det konkluderes, at skader på gulve og vægge herunder bundremme, bindingsværksstolper, skråbånd og indvendige forskallingsbrædder alle er forhold, som kan henføres til bemærkningerne i den for ejendommen udarbejdede tilstandsrapport vedr. bygning B pkt. 4.2 sokkel, angivet med karakteren K3 og gengivet under forhold 1 & 8 ovenfor.

Selskabet fastholder sin afgørelse vedr. forholdet med henvisning til, at der ikke kan ydes forsikringsdækning til forhold, der er nævnt i ejendommens tilstandsrapport jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

Det bemærkes, at det at der er fortaget bortfjernelse af alle gulve, bagmursvægge, skillevægge, døre, lofter, inventar, installationer (både el, vvs og kloak) samt foretaget udgravning af hele ejendommens byggegrube ned til råjord 30-40 cm under sokkelkant, installeret nye præisolerede rør med henblik på fjernvarmeforsyning, foretaget totalomlægning af kloak i ejendommen samt foretaget demontering af loftrum ikke kan betegnes som en skade, der kan henføres til forsikringsbetingelserne og opnås dækning for. Der må derimod være tale om planlagte renoveringsarbejder og ændringer af bygningsindretningen, som ikke vedrører Klagers ejerskifteforsikring.

Forhold 17:
Klager har gjort indsigelse mod Selskabets afgørelse af dette forhold, med henvisning til at fabrikantvejledningen ikke er overholdt i forbindelse med udførelsen af den udvendige kælderisolering under terrænniveau.

Selskabets taksator har vedr. forholdet anført, at S.B.I-anvisning 224 angiver at ældre og fugtige kældre fugtisoleres ved monteringen af isolering direkte mod kældervæggens yderside og opsætningen af beskyttende drænplader på ydersiden af isoleringen for beskyttelse af kældervæggen mod jordens vandtryk.

Jeg henviser i denne forbindelse til forsikringsbetingelsernes pkt. 16 om udvidet dækning, hvor der under afsnit 3 er angivet at manglende overholdelse af producentanvisninger, ikke i sig selv udgør en ulovlig bygningsindretning. S-B-I-anvisninger er alene gældende i det tilfælde, at overholdelse heraf er et krav i medfør af den gældende bygningslovgivning.

Selskabet fastholder under henvisning til ovenstående sin afgørelse vedr. forholdet.

Forhold 18:
Ved besigtigelsen af forholdet kunne det konstateres, at der i trapperummet var nedtaget to 'faste' skabe mellem trappen og væggen mod ejendommens sauna.

Trapperummet støder op til ydervæggen, hvor en udvendig betontrappe med fliser er placeret. Det kan oplyses, at der ikke er udført udvendig kælderisolering/drænplader ved den pågældende kælderydervæg.

Ved besigtigelsen blev et indmuret betonrør besigtiget. Røret er placeret i tidligere niche/vinduesfals i ydervæggen bag skabene og udmundede inde under trappen placeret over terrænniveau. Det kunne således konstateres, at der ikke er risiko for direkte fugtindtrængning fra terræn.

Årsagen til rørets placering eller eventuelle anvendelse er ukendt også for Selskabets taksator. Hul fra kælderen kan dog have indvirkning på betontrappen som udluftning eller frostsikring, og der er ikke tale om en ulovlig bygningskonstruktion.

Jeg bemærker i denne forbindelse, at der i den for ejendommen udarbejdede tilstandsrapport for bygning A under pkt. 5 om kældre/krybekældre/terrændæk er bemærket:

'5.2 Vægge. K1. Bemærkning til sælgers oplysninger om fugt i skab under trappe: Der lugter af kælder, men der var umiddelbart ingen tegn på skader.'

Tilstandsrapportens sælgeroplysninger anfører i pkt. 3 om yder- og indervægge/skillevægge under pkt. 3.2 på spørgsmålet 'er der fugtpletter eller mug/skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar?' at:

'Ja, måske bag skab under trappe.'

Under pkt. 5 i tilstandsrapportens sælgeroplysninger vedr. kældre/krybekælder/ventileret hulrum fremgår spørgsmålet i pkt. 5.4: 'har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor?' Hertil svarer sælger:

'Ja. Kældervægge for eksempel bag skab ved trappe og vaskekælder.'

Under henvisning til det ovenfor anførte fastholder Selskabets sin afgørelse om ikke at yde forsikringsdækning for forholdet, idet det må konkluderes, at tilstandsrapporten flere steder har oplyst om fugtproblemet bag skabet ved den indvendige kældertrappe. Forholdet er dermed ikke omfattet af ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.
…
På baggrund af ovenstående fastholder Selskabet, at det samlede beløb der kan komme til udbetaling til Klager beløber sig til kr. 15.400,00. Den maksimale selvrisiko er i henhold til ovenstående nedskrevet til kr. 5.195,00.

Det bemærkes for ordens skyld, at Selskabet således har besigtiget Klagers ejendom 5 gange, og at 3 forskellige taksatorer har været involveret i sagen."

I brev af 20/11 2016 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

"3 Renovering af annekset
HF nævner flere steder, at vi havde planlagt en total ombygning og HF afviser dækning med henvisning til at vi alligevel ville foretage renovering/ombygning. DETTE ER IKKE SANDT – hvilket vi kan dokumentere dels ved billeder og mail samt ved taksators selvsyn.

Vore intention var at anvende annekset som det var, idet vi kun havde planlagt at foretage en efterisolering af væggene i stue samt åbning af loft mod kip i stuen. Dette kan bekræftes af [taksator 1] ved det først besøg. Denne ændring var næsten gennemført idet væggene var efterisoleret og der var opsat nye gipsplader i stuen som var spartlet og klar til maling. Desuden var loftet nedtaget over stuen. Alt dette måtte efterfølgende nedtages igen da skaderne blev synliggjort og en større renovering pludselig blev nødvendig. Hvis vi havde intention om at foretage den større ombygning fra starten af ville vi selvfølgelig IKKE have valgt at opføre en del vægge og andet for derefter at skulle nedtage dette igen. Alt dette har vi forsøgt at kommunikere til HF som bare bliver ved med at henvise til den planlagte ombygning selvom at de selv var ude og føre tilsyn og kunne se at vi ikke havde planer omkring den større ombygning fra starten af.

Vedrørende bundremmen kunne vi konstatere råd og det var intentionen at foretage renovering af dette udefra samt terrænregulering således at punktet i tilstandsrapporten vedr. sokkelhøjde kunne imødekommes.

Da tapetet mod badeværelset blev fjernet kunne vi konstatere fugt i væggen og vi undersøgte derfor om der kunne konstateres fugt i gulvet.

Ovennævnte forhold bevirkede, at vi anmeldte disse skader til forsikringen.

Taksator kunne den 10. juli konstatere råd i bund af bindingsværket langs terrænniveau, opfugtning i bund af de tværgående vægge samt rådskader i strøkonstruktionen.

HF meddeler 16. juli at forholdene ikke er dækningsberettiget med henvisning til opfugtning nedefra.

De konstaterede skader og afvisningen betyder at vi ser os nødsaget til at foretage opbrydning af dele af gulvet selv idet forsikringen ikke ville medvirke, så der er således ikke tale om, at vi har foretaget os noget uden at HF har haft mulighed for at se skaderne. Forud for opbrydningen af gulvet blev parketgulvet forsigtigt demonteret i nummererede stykker med henblik på gennedlægning.

Af nedenstående billede fra stuen i annekset fremgår, at den nyopsatte væg nu er skåret væk i bunden for at kunne synliggøre eventuel fugt i gulvet.

[Foto]

Der er SÅLEDES IKKE SANDT når HF påstår at vi havde planlagt en større renovering/ombygning af gulve osv. Det fremgår også af billedet at vi ikke har fjernet hele væggen – men dette viste sig desværre senere at være nødvendigt.

…

5 Forhold 1 og 8.

…

5.1 Skade på bindingsværk langs terrænniveau

Dette er set og behandlet af [taksator 1], og HF har taget stilling i brev af 16. juli 2014. Taksator vurderer skaden kan henføres til manglende sokkelhøjde.

Vi vil vurdere således: formuleringen i tilstandsrapporten siger at der er RISIKO for skader – men der er ikke angivet noget om at der rent faktisk ER skader. – Og vi mener derfor der er dækning. HF nævner også selv at tilstandsrapporten kun INDIKERER risiko for skader på andre bygningsdele, og på denne måde siger HF også selv, at formuleringen i tilstandsrapporten er uklar og ikke siger noget om at der rent faktisk ER skader.

Da vi købte huset var vores umiddelbare tanke at sænke terrænnet omkring bygningen således at de 15. cm blev opnået, hvorved den eventuelle (fremtidige) risiko kunne elimineres.

Som tidligere nævnt påbegyndte vi efter taksators første besøg at afmontering af parketgulv i stuen hvorefter det stod klart, at der indefra var blevet støbt betongulv op til et niveau over bundremmens inderside, hvilket havde bevirket, at remmen var lukket inde på bagsiden. Af fotodokumentation og utallige fysiske eksempler (som vi stadig gemt som bevismateriale) er bundremmen primært rådnet op indefra. Taksator har desuden på efterfølgende besigtigelse set dette.

ÅRSAGEN til skaden på bindingsværk langs terrænniveau kan tilskrives følgende:

1. Opfugtning nedefra og i og med at indvendig gulv fejlagtigt er konstrueret forkert ved at det er udlagt for højt – så er der råd i fortrinsvis den indvendige del af fodremmen. Fugten er ikke kommet udefra som følge af manglende sokkel-højde.

2. [Fotos]

3. Utæt kloakledning ved toilet
[Foto]
Der ses tydelig opfugtning i hjørnet hvor toilettet har stået – umiddelbart i nærheden af det utætte kloakrør (det grå rør i midten af billedet). (Taksator har set dette inden det blev fjernet).

4. Utæt vandrør
[Foto]

5.2 Opfugtning i bund af de tværgående indvendige vægge mv
I forbindelse med taksators besigtigelse d. 10 juli kunne konstateres opfugtning af væggen mellem stue og badeværelse. På dette tidspunkt var det IKKE planen at renovere badeværelset.

Som nævnt tidligere mente HF at opfugtningen kom nedefra og at dette forhold derfor ikke var erstatningsberettiget. Undersøgelserne for at finde årsagen til fugten og standse en fortsat opfugtning af eksisterende og efterisolerede vægge betød, at det var nødvendigt at undersøge og ophugge dele af gulvet i stue og badeværelse (som tidligere omtalt). Undersøgelserne i badeværelset viste, at der var tydeligt utæt kloakrør under gulvet og at fugt udsprang her fra. Dette forhold blev ligeledes besigtiget af taksator den 4. august ([taksator 1]) som anerkendte skaden. – men den blev afvist af HF den 19. august med den begrundelse at skadens omfang er under 5.000 kr.

Dette er naturligvis ikke korrekt, for det var jo ikke vores intention at lave badeværelset om. Vi huggede gulvet op i badeværelset og konstaterede en skade!!

Efter vores opfattelse burde taksator allerede ved besigtigelsen den 10. juli have foranstaltet undersøgelse af hvorfra fugten kom i stedet for blot at konstatere at der kun var tale om opstigende grundfugt. At vi så selv finder fejlen fritager ikke HF fra deres erstatningsansvar.

HF kan ikke påstå, at vi den 10. juli havde planer om at ombygge badeværelse og herunder hugge gulvet op.
…
Vi mener således, at HF skal betale for nyt badeværelse herunder skader i vægge som følge af utæt kloakrør.
[Fotos]

5.3 Rådskader i lodrette bindingsværksstolper. Besigtiget 04.08.2014 af [taksator 1] med skadebrev af 19.08.2014.
…
Vi vil henvise til de tilsvarende argumenter vedrørende ovenstående 'Skade på bindingsværk langs terrænniveau'. Endvidere henvises til det utætte kloakrør og det utætte vandrør som medvirkende (hoved)skadesårsag.

Desuden henviser HF i skadesbrevet af 19. aug. Alene til dækning vedrørende ejerskifteforsikringen – men der er ikke behandlet efter husforsikringen også – og her er dækning mod råd.

Desuden mener vi ikke at de lodrette stolper kan indbefattes under begrebet 'terrændæk' som der er omtalt i tilstandsrapporten. HF afviser skaden i stolperne med henvisning til at de skulle være beliggende i terrændækket – hvilket er fejlagtigt for de er naturligvis en del af væggen. Vi mener således at der er flere årsager til at stolperne er omfattet af forsikringen.
…
Der er trængt fugt op i træværket og årsagen er som anført af taksator hovedsagelig fugt nedefra. – Vi har dog forsikret mod råd, og i og med at der ikke er nævnt noget om råd i vægkonstruktion mener vi at skaden er omfattet af forsikringen. Den omtalte bemærkning i tilstandsrapporten hverken nævner eller indikerer, at der er mulighed for råd i vægkonstruktion. Desuden kan fugten bl.a. tilskrives utæt kloakledning og vandledning samt forkert udført gulvkonstruktion. Se i øvrigt pkt. 5.2.

6 Forhold 2 og 7
Gulvet samt indvendige vægge var fugtige, og dette kan tilskrives dels fugt fra utæt kloakledning og vandledning samt forkert udført gulvkonstruktion. Taksator har selv foretaget fugtmåling og hans dokumentation vil kunne bekræfte denne høje fugtighed. Taksators henvisning til at det alene skulle være grundfugt nedefra og normal byggeskik holder ikke, for dengang var det ikke god byggeskik at lægge flere lag konstruktion ovenpå hinanden og at hæve betonkonstruktionen over niveau for bundremmen.
[Foto]

Det ses tydeligt af billede at træværk i væggen er rådnet.

7 Forhold 3
Gulvet blev taget op fordi vi havde mistanke om skade – hvilket der var; og hvilket taksator også kunne konstatere ved fremvisning af råd i strøer.

8 Forhold 4 og 5
Vi henviser igen til at ombygningsarbejdet IKKE var planlagt. Derudover sås det tydeligt at forskallingsbrædderne i badeværelset var betydeligt mere medtaget af fugtskade end i resten af huset. Dette Begrunder at det er pga det utætte kloakrør at denne skade er opstået. Omkostning for denne skade skal vurderes i forhold til at badeværelset skulle gennem en total renovering for at få udbedret skaden, og ikke ses i forhold til en planlagt ombygning, da dette ikke er sandt. Se i øvrigt pkt. 5.2.
[Foto]

Det ses tydeligt af billede, at træværk i væggen i badeværelse er kraftigt rådnet – pga fugt fra det utætte kloakrør.

9 Forhold 9
Revner i hele bindingsværket har skullet gennemgå en revonering med følgende udbedring:

- Udtage silicone
- Tilføre fæhård i dybe revner
- Tilføre linoliekit i alle revner
- Male bindingsværk

I forhold til arbejdet for at få udredt den fejludførte renovering af bindingsværket må derfor tilskyndes til en større udgift.

Vi kan foreslå, at få firma til at vurdere udbedringsomkostningerne.

[Foto]

Det ses af billederne, at der er rådnet træværk under fugen. Den tilbudte erstatning omfattede udskiftning af fuge – men IKKE træværk.
[Foto]

10 Forhold 10
Ingen videre kommentarer

11 Forhold 11
Ingen videre kommentarer

12 Forhold 12
Igen må der henvises til at vi ikke havde planlagt udskiftning og ombygning af anneks, men eftersom skaderne havde taget om sig og lem i nordgavlen viste rådskader vurderede vi at vinduet i syd gavl skulle tjekkes.

Skaden på bindingsværk skal ikke vurderes som selvstændigt punkt, men som en del af de generelle rådskader der er fundet.

13 Forhold 13
Igen må vi henvise til at dette ikke var en planlagt ombygning hvorved denne skade ikke ville være belyst med mindre vi havde fundet skaderne. Derved mener vi at HF skal dække en del af det arbejde der var nødvendigt for at bremse nedbrydningen som de selv henviser til:

'Ved besigtigelsen anbefalede taksator, at lade alt bindingsværk behandle på den indvendige side i forbindelse med den planlagte ændring i væggenes konstruktionsopbygning til opbygning efter gældende vilkår.'

14 Forhold 14
Igen må der henvises til at dette ikke var en planlagt ombygning, men eftersom renovation af huset blev fundet nødvendig blev køkken nedtaget for at fodrem kunne blive udskiftet og gulvet omstøbt. Vi mener derfor at forsikringen skal vurdere renoveringen af denne ulovligt udførte isolering uden påsagn om planlagt ombygning.

15 Forhold 15 og 16
Igen skal der henvises til at der ikke står at der er skader på terræn, men kun risiko herfor. Derved har der ikke været mulighed for at nå at kunne minimere denne risiko gennem nedsænkning af terræn eftersom at skaden allerede var sket. Derudover må det nævnes at fodremmen ikke er beskadiget udefra, men derimod indefra.
…
Yderligere skal det tages i betragtning at det ikke var alle murene inde i huset som var udsat for samme opfugtning.

Som beskrevet nedenfor i tilstandsrapporten så beskriver de at et svigt af fodremmen vil medføre skader på andre bygningsdele. Igen her må det henvises til at skaden på fodremmen ikke er kommet udefra, men indefra, og man kan derfor konkludere at skaden på de indvendige mure ikke kommer som en konsekvens af 'svigt' af fodremmen men derimod andre forhold, hvoraf den utætte kloakledning og vandledning må antages at være hovedårsagen.
…

Derudover kommenterer de igen at det er en planlagt ombygning hvorved dette ikke vedrører ejerskifteforsikringen. Dette er som tidligere nævnt ikke korrekt og må ikke tages i betragtning ved vurdering af erstatningskrav.

[Taksator 3] bemærkninger vedrørende fjernelse af gulve og vægge m.v. er helt utilstedelig idet der har været flere besøg af andre taksatorer før ham.

…

17 Forhold 17

Konstruktionen er forkert i ht. SBI-anvisning og leverandøranvisninger og forårsager fugt på ydermur. Skal rettes.

18 Forhold 18

Det er korrekt at det er nævnt i tilstandsrapport at der er et fugtproblem – men der står ikke noget om evt. skader. Skaderne skal vel erstattes. Fugtproblemet dette sted tager vi os af.

…

21 Erstatning

…

Vi deltager gerne i opstilling af det økonomiske krav i øvrigt, og vi vil desuden ikke undlade at gøre opmærksom på, at vi også har fremført krav om genhusning."

Klageren har i brev af 30/12 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Med henvisning til tidligere skrivelser fremlægges hermed en oversigt over det økonomiske krav samt forslag til forligsbeløb. Forslaget til forlig er kun gældende som forslag nu og ikke i forbindelse med evt. retssag. Forslaget omfatter annekset.

Af nedenstående fremgår de faktiske omkostninger betalt til [klageren] Aps er kr. 532.199. Hertil kan lægges anslået eget arbejde på 100.000.

De kr. 532.000 er fordelt på hovedposter med i alt kr. 520.000 (lidt under for at imødekomme) – heraf er vort krav overfor forsikringen 435.000 samt 50.000 for genhusning, i alt 485.000.

Vort forslag ved en hurtig afgørelse vil være kr. 260.000 motiveret ved følgende:

1. Forsikringen bør betale hele badeværelset fordi både vægge og gulv bevisligt er ødelagt af det utætte rør under gulvet.

2. Gulvet i resten af annekset er ødelagt af det utætte kloakrør og det utætte vandrør samt forkert udført gulvkonstruktion og derfor må forsikringen betale. Det kan dog ikke afvises at medvirkende årsag for en del af bygningen er tale om opstigende grundfugt. Vi foreslår derfor at denne omkostning deles med halvdelen til hver.

3. Fodremmen er udskiftet. Vi mener formuleringen i tilstandsrapporten kun angiver at der muligvis kan blive skader fremadrettet, og det er der ikke tale om her. Desuden er der tale om 'et sminket lig' hvor der bare er fyldt beton uden på fodremmen og det er herefter malet så skadesomfanget ikke kunne ses – heller ikke i forbindelse med tilstandsrapporten. Forsikringen bør betale for ny fodrem. – Igen er vi dog villige til at droppe dette krav hvis sagen kan forliges.

4. Vægge og bindingsværk. Der er tale om råd i bindingsværk og vægge mv. Det foreslås at udgiften deles.

5. Nye vinduer betaler vi selv om der var råd i nogle af de gamle.

6. Vand- og varmeledninger. Det foreslås at forsikringen betaler 5.000 for det utætte vandrør.

7. Eget arbejde. Det er naturligvis svært at dokumentere præcist, men alle 5 husejere har udført et stort arbejde i forbindelse med reparationerne. Vi tilbyder at slå en streg over dette hvis sagen forliges.

8. Genhusning. Det har medført store ulemper at skulle indrette stue til soveværelse. Vi tilbyder at droppe krav.

	I alt	Forsikring	Forslag
Badeværelse	110.000	110.000	110.000
Gulv	120.000	120.000	60.000
Fodrem	30.000	30.000	-
Vægge og bindingsværk	170.000	170.000	85.000
Vinduer	70.000		
Vand- og varmeledninger	20.000	5.000	5.000
I alt udgift	520.000	435.000	260.000
faktura [redacted]	532.199		
Eget arbejde	100.000		
I alt faktisk udgift	632.199		
Genhusning	ulempe	50.000	-
I alt krav til forsikring		**485.000**	**260.000**

Vedrørende ovenstående pkt. 3 kan yderligere fremvises nedenstående billede.
[Foto]

Billedet dokumenterer, at man har påført cement direkte udenpå den allerede rådnede fodrem. – En helt uacceptabel reparation som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Husejernes Forsikring er bekendt med dette."

Selskabet har ved brev af 7/3 2017 meddelt, at det ikke kan acceptere klagerens forligstilbud, og at det fastholder sine afgørelser vedr. de anmeldte forhold.

29. 89760

Klageren har i brev af 26/3 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det er væsentlige at bemærke, vi HAR gjort opmærksom på skaden i forbindelse med [taksator 1] besigtigelse – derfor forekommer afvisningen med henvisning til at vi har afdækket skader med delvis ophugning af gulv for usaglig.

Jf. [taksator 1] besigtigelse den 10. juli 2014 er anført 'Såfremt der ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten var opfugtning i vægge, burde det have været anført i tilstandsrapporten, ligesom der burde have været anført rådskader i bindingsværk langs terræn' – det kan vi give ham ret i, og derfor burde forsikring dække.

På dette tidspunkt vurderer [taksator 1] at årsagen kan henføres til opstigende grundfugt mv og at skaden derfor ikke er dækningsberettiget.

PROBLEMET er her, at [taksator 1] ikke har opdaget, at den væsentligste årsag til skaderne er et utæt kloakrør og en utæt vandledning.

Vi har igangsat renovering i form af isolering af vægge indvendig men vi tror efter nærmere overvejelse ikke helt på [taksator 1] vurdering og beslutter derfor at undersøge sagen ved at grave ned mod de fugtige steder, og det viser sig så, at der er andre årsager end det af [taksator 1] fremførte.

Den 10. august lykkedes det os at få [taksator 1] ud igen og han kunne nu konstatere utæthederne og at de har resulteret i skader.

Problemet er nu, at han alene vurderer meromkostningen ved at udskifte forskallingsbrædder i badeværelset idet han går ud fra, at vi har igangsat en renovering af badeværelse, gulv mv. alene som ikke er begrundet i utæthederne. – Denne slutning er FORKERT, hvilket vi som tidligere nævnt kan dokumentere. Når advokaten i det seneste brev side 2 skriver at 'Det ikke synes godtgjort, at den utætte kloakledning har medført anden skade end opfugtningen af forskallingsbrædderne, som er anmeldt som forhold 4', så kan vi blot henvise til at [taksator 1] har målt fugt i indvendig væg ved entre/badeværelse (nær den utætte kloak) – men der ikke var opfugtning i væggen længere inden i bygningen mellem værelse og køkken (Jf [taksator 1] målinger). – Dette viser med tydelighed, at fugten har været i badeværelset og alle væggene i badeværelset og det er hermed godtgjort at skaden omfatter andet end forskallingsbrædderne.

Det var en FEJL at [taksator 1] mente, at der ikke var en skade og at vi blev overladt til os selv at grave ned for at konstatere skaden og helt galt at man så efterfølgende siger at man ikke vil dække fordi vi selv har gravet op!

10. september kommer [taksator 2] og foretager besigtigelse. Han konstaterer 'Hvis det er korrekt, som FT påstår, at bundremmen hele vejen rundt var intakt udvendig, har denne position ikke noget med skaden i bindingsværket at gøre, men det har vi kun FT's ord for'. Den position der henvises til er noten i tilstandsrapporten. 'Sokken bør være min. 150 mm over terræn. Forholdet medfører risiko for skader på terrændæk'.

Til dette vil jeg sige: [Taksator 1] har allerede 2 gange været ude at bese bundremmen, og burde have konstateret forholdet (at vores udsagn er korrekt) og videregivet dette til [taksator 2]. Vi kan oplyse, at der var mindre udvendig skade også udvendig bl.a. tæt ved entre/badeværelse – hvilket vi i bakspejlet kan se kan henføres til at der især var råd i området omkring badeværelset. Generelt var det tydeligt, at bundremmen var rådnet indefra.

[Taksator 2] skriver videre: 'Enten er der ingen erstatning, fordi vi ikke kan konstatere omfang og udbredelse eller også er der erstatning svarende til FT's postulat.' og videre 'Hvorvidt det er en dækningsberettiget skade, vil jeg lade HF afgøre, da argumentet for ikke at dække er, at omfang og årsag ikke kan konstateres, da skaderne nu er delvis udbedret'

Ovennævnte viser at [taksator 2] erkender skade og ansvar – og henviser til at afslag EVT kan begrundes i at skaderne er delvist udbedret.

[Taksator 1] argument om at afslag kan gives med henvisning til at skaderne nu der delvist udbedret holder dog ikke for [taksator 1] har jo netop tidligere besigtiget forholdene i juli og august. Vi har hele tiden rykket og orienteret osv. – Men [taksator 2] har tydeligvis ikke været tilstrækkeligt orienteret om det forudgående forløb, og det må være derfor at han ikke mener han kan udtale sig præcist. Det er en FEJL at [taksator 2] ikke er blevet tilstrækkeligt orienteret af de foregående.

4 ANDRE FORHOLD
Vi fastholder de tidligere beskrevne krav og argumenter.

Vi vil endvidere protestere mod, at afvisningen af de mange mindre forhold med at det er under bagatelgrænsen behandles som enkelt-sager – man kunne evt. sige at skaden er 'råd i annekset' så mange at skaderne bliver slået sammen i én skade. Det er jo et spørgsmål om hvor detaljeret man skal se på det."

Nævnet har fået forelagt yderligere korrespondance fra parterne.

Forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen indeholder følgende bestemmelser:

"3.4 Såfremt et forhold er dækningsberettiget omfatter forsikringen tillige:

…

- Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettiget forhold gør huset ubeboeligt.

…

4. Hvad dækkes ikke
Forsikringen dækker ikke:

- Forhold, der er nævnt i Tilstandsrapporten eller El-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.
- Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

- Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i Tilstandsrapporten eller El-installationsrapporten.

…

- Forhold under den lovgivningsmæssigt fastsatte bagatelgrænse på kr. 5.000.

…

31. 89760

16. Udvidet dækning
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

- **Ulovlige bygningsindretninger**
  i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige retlige forskrifter som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
…
Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele
…
Vinduer og yderdøre
…
- blødt træ og metal Tabel D

…
Vægkonstruktion
…
- bindingsværk inklusiv tavl Tabel A

…
- puds på træ Tabel J

…

Tabel A

Alder indtil	Erstatning
30 år	100 pct.
60 år	93 pct.
90 år	78 pct.
120 år	63 pct.
150 år	48 pct.
180 år	38 pct.
210 år	34 pct.
240 år	30 pct.
270 år	26 pct.
300 år	22 pct.
Mere end 300 år	20 pct.

Tabel D

Alder indtil	Erstatning
24 år	100 pct.
32 år	93 pct.
40 år	78 pct.
48 år	63 pct.
56 år	48 pct.
64 år	37 pct.
72 år	30 pct.
80 år	23 pct.
Mere end 80 år	20 pct.

…
…

Tabel J

Alder indtil	Erstatning
7,5 år	100 pct.
10 år	93 pct.
12,5 år	78 pct.
15 år	63 pct.
17,5 år	48 pct.
20 år	37 pct.
22,5 år	30 pct.
25 år	23 pct.
Mere end 25 år	20 pct.

"

32. 89760

Forsikringsbetingelserne for husforsikringen indeholder følgende bestemmelser:

> **"15 Erstatningsregler for husforsikringen**
> **15.1 Fastsættelse af erstatningen**
> 15.1.1 Det forsikrede er dækket for dets fulde værdi som nyt (nyværdiforsikring). Hvis det beskadigede på skadetidspunktet er forringet med mere end 30 % af nyværdien, kan erstatningen fastsættes i forhold til værdiforringelsen.
> …
> **Bilag 1: Dækningsskema for husforsikring**
> …
> Forsikringen dækker direkte fysiske skader opstået i forsikringstiden som følge af:
> …
> **2. Svampe- og insektangreb**
> Skader ved aktive angreb af træ- eller murødelæggende svampe, herunder rådsvampe, samt træ- eller murødelæggende insekter i træ- eller murværk konstateret og anmeldt i forsikringstiden. Det er en forudsætning, at bæreevnen på det angrebne er forringet i et sådant omfang, at reparation/udskiftning er nødvendigt."

Nævnet udtaler:

Tvisten angår 18 anmeldte skader vedrørende det forsikrede bindingsværkshus, der er opført i 1923. Skaderne angår hovedsageligt forhold vedrørende fugt og nedbrud/råd. Forsikringstageren har tegnet såvel udvidet ejerskifteforsikring som husforsikring med rådskadedækning i selskabet.

Nævnet bemærker indledningsvis, at det påhviler klageren at bevise, at han har et krav mod selskabet samt størrelsen heraf. Det følger af fast praksis, at klageren ikke kan kræve dækning for udbedring af forhold, som alligevel ville være blevet udbedret som led i en allerede planlagt renovering af ejendommen. Nævnet bemærker videre, at klageren har stillet sig i en bevismæssig vanskeligt position for så vidt angår visse af de rejste krav, idet udbedring var foretaget, inden selskabet havde foretaget besigtigelse, og/eller inden skadeforholdets omfang var endeligt klarlagt.

Forhold 1, 8 og 15-16: Råd og nedbrud i bundrem, nederst i lodrette bindingsværksstolper og i bagvægsbrædder

Efter en gennemgang af sagen – herunder de fremlagte taksatorrapporter og fotos – finder nævnet, at det må anses for godtgjort, at råd og nedbrydninger i øvrigt i bundrem, nederst i lodrette bindingsværksstolper samt i bagvægsbrædder på overtagelsestidspunktet var af et sådan omfang, at det udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet finder, at selskabet ikke er berettiget til at afvise at yde forsikringsdækning med henvisning til tilstandsrapportens K3-anmærkning i punkt 4.2 for sokkel i bygning B: "Sokkel/fodrem/bindingsværk er afsluttet lige omkring terræn. Note: Sokkel bør være min. 150 mm over terræn. Forholdet medfører risiko for skader på terrændæk.".

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det må anses for usikkert, om hovedårsagen til det nedbrudte træværk er det forhold, som tilstandsrapporten beskriver. Klageren har oplyst, at bundremmen tydeligt var rådnet indefra, og fremvist rester af bundremmen for taksator. Af taksatorrapport af 14/9 2014 fremgår det bl.a., at gulvkonstruktionen er støbt op over indvendige ydervægsbrædder, hvorved disse er rådnet i underpart. Tilsvarende er der støbt op over bundremmen, så den også er nedbrudt og flere steder væk.

Nævnet har også lagt vægt på, at anmærkningen i tilstandsrapporten alene beskriver en skaderisiko og ikke, at der allerede på overtagelsestidspunktet forefandtes nedbrudsskader, som nødvendiggør en omfattende reparation og udskiftning af træværket.

Nævnet finder ikke grundlag for at antage, at klageren allerede havde påtænkt at udskifte det træværk, som har vist sig nedbrudt, som led i en planlagt renovering af bygningen. Nævnet har blandt andet lagt vægt på klagerens oplysning og fotos angående, at han havde opsat ny vægbeklædning indvendigt på ydervægge, som måtte nedtages, da skaderne blev opdaget. Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke var sket udbedring før første taksatorbesøg den 10/7 2014.

Taksatoren har i rapport af 14/9 2014 videre anført, at han ikke havde mulighed for at vurdere skadernes omfang, idet der allerede er foretaget udbedring. Bundrem var erstattet af en støbt bjælke, og flertallet af de lodrette og skrå bindingsværksstolper var udluset i de nederste 30-50 cm.

Nævnet finder efter en samlet vurdering af sagen, at selskabet skal yde en skønsmæssigt fastsat erstatning for skaderne, og at erstatningen passende efter afskrivninger kan fastsættes til 100.000 kr. efter fradrag af en gang selvrisiko.

Nævnet har for så vidt angår erstatningens størrelse lagt vægt på taksatorrapport af 14/9 2014, hvori det anføres, at den skønnede udbedringsudgift udgør 250.000 kr., men at dette kan svinge med 100.000 kr. til hver side. Af klagerens skadeopgørelse af 30/12 2016 fremgår posterne "fodrem 30.000 kr.", "vægge og bindingsværk 170.000 kr.", "gulv 120.000 kr.".

Nævnet har videre lagt vægt på, at der efter forsikringsbetingelserne kan ske afskrivning, således at udgifter vedrørende bindingsværk erstattes med 63 %, jf. tabel A, og udgifter vedrørende bagvægsbrædder (puds på træ) erstattes med 20 %, jf. tabel J.

Forhold 2 og 7: Opfugtning i bund af indvendige vægge og af det støbte gulv

Taksator har i rapport af 13/7 2014 vurderet, at opfugtning i bund af de indvendige vægge er en kombination af, at de indvendige vægge skønnes at være opført direkte på jord, eventuelt med murede fundamenter uden fugtspærre, samt at indtrængen af overfladevand fra terræn pga. manglende sokkelhøjde forværrer forholdet. Af taksatorrapport af 8/8 2014 fremgår, at opfugtning af gulve skønnes at skyldes forholdet vedrørende soklen beskrevet i tilstandsrapportens punkt 4.2 for bygning B.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at opfugtningen er af en sådan karakter, at det udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det efter datidens byggeskik må anses for sædvanligt, at gulvkonstruktionen er udført uden effektiv sikring mod opstigende grundfugt, og at klageren i tilstandsrapporten er advaret mod, at forholdet omkring soklen kan medføre opfugtning af terrændæk, indtil udbedring af soklen/terrænet omkring soklen er foretaget.

Forhold 3: Rådskade i strøgulv i entre

Det fremgår af taksatorrapporten af 13/7 2014, at gulvet i entreen var optaget allerede forud for første taksatorbesøg den 10/7 2014, og at klagerens tømrer alene fremviste fotomateriale af rådskader i strøgulvkonstruktionen samt en rådskadet strø. Taksator 3 har, jf. selskabets brev af 8/1 2015, anført, at der er udført ny rørføring for ny klo-

ak/fjernvarme for ændret bygningsindretning, og at han vurderer, at der er tale om planlagte bygningsændringer.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at forholdet udgør en skade i forsikringernes forstand, og at det må anses for betænkeligt at lægge til grund, at udskiftningen af gulvkonstruktionen ikke var en følge af de allerede planlagte renoveringer af bygningen.

Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Forhold 4-5: Rådskade i bund af forskallingsbrædder i tidligere badeværelse og afløb fra badeværelse ikke udført korrekt, herunder dårlige samlinger

Selskabet har anerkendt, at rørsamlingen for afløb ikke er korrekt udført, og at rådskaderne i bund af forskallingsbrædder er en følge heraf. Selskabet har henvist til, at taksator har vurderet, at forholdet kan udbedres under bagatelgrænsen på 5.000 kr., jf. taksatorrapport af 8/8 2014. Taksator anfører videre, at forsikringstageren på besigtigelsestidspunktet den 4/8 2014 har påbegyndt en større renovering af bygningen, idet alle vægge er fjernet, ligesom terrændækket er fjernet i 60 % af bygningen. Han anfører, at skadeforholdet for punkt 4-5 i den forbindelse alligevel ville være blevet udbedret.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har lagt til grund, at det som følge af klagerens renoveringsarbejde på ejendommen alene er udgifterne til udbedring af selve afløbet og rådskaden i forskallingsbrædderne, der kan henføres under dette skadesforhold, og at forholdet herefter må anses for at være under ejerskifteforsikringens bagatelgrænse.

Forhold 6: Emhætte ikke tilsluttet aftræk gennem ydervæg

Taksator 1 har i rapport af 8/8 2014 anført, at der er tale om et bagatelagtigt forhold, og taksator 3 har anført, jf. selskabets brev af 8/1 2015, at forholdet er under forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at udbedringsudgifterne overstiger ejerskifteforsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr., og kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Forhold 9: Forkert reparation af vindrevner i bindingsværk med silikonefugemasse

Selskabet har på baggrund af vurderinger fra taksator 1 og taksator 3 anført, at skaden kan udbedres for 10.000 kr. Klageren har anført, at udgiften til reparationen må forventes at blive større.

Nævnet kan på det foreliggende grundlag ikke kritisere selskabets vurdering af udbedringsudgiften, men nævnet forudsætter, at selskabet genoptager sagsbehandlingen, hvis klageren indhenter og fremsender et konkret udbedringstilbud, der overstiger det af selskabet vurderede beløb.

Selskabet har anført, at erstatningen skal nedskrives til 93 %, jf. ejerskifteforsikringens afskrivningstabel A, der finder anvendelse for bindingsværk, idet selskabet vurderer, at fugningen med silikoneprodukt tidligst kan have været udført mellem år 1960 og år 1980.

Nævnet finder, at udbedringen af de fejlagtige, stedvise reparationer af bindingsværket med silikone ikke kan antages at forlænge den samlede bygningsdels levetid, og at selskabet derfor er ikke er berettiget til at foretage nogen afskrivning i klagerens erstatning.

Forhold 10-12: Rådskader ved gavllem, i to løsholtstykker og omkring vindue

Selskabet har anerkendt, at der er tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har vurderet, at de tre forhold kan udbedres for henholdsvis 6.500 kr., 7.000 kr. og 6.500 kr., og at erstatningen efter afskrivning i henhold til afskrivningstabellerne herefter for ingen af forholdenes vedkommende overstiger forsikringens selvrisiko på 5.000 kr., hvorfor klageren ikke har krav på udbetaling fra selskabet.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at skaderne ikke kan udbedres for de af selskabet vurderede beløb, og nævnet finder ikke grundlag for at kritisere selskabets afgø-

relse i relation til ejerskifteforsikringen i øvrigt – herunder den foretagne afskrivning efter afskrivningstabellerne, og den omstændighed, at selskabet i relation til selvrisiko har betragtet skaderne som separate skader.

Nævnet finder imidlertid, at selskabet ikke klart har oplyst, om ikke klageren vil være bedre stillet ved at få rådskaderne vurderet under husforsikringen. Nævnet finder derfor, at selskabet skal genoptage sagsbehandlingen og vurdere de anmeldte skader i henhold til forsikringsbetingelserne for husforsikringen.

Forhold 13: Formodning om råd i løsholter indvendigt mod nordvest (ved tidligere bad)
Selskabet har oplyst, at der ved besigtigelsen ikke umiddelbart kunne konstateres nedbrydning, og at selskabet har indhentet en mikrobiologisk rapport, hvori det vurderes, at der er tale om forventelig overfladeråd og træmisfarvende svampe.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at forholdet er af en karakter, så det udgør en skade i forsikringernes forstand.

Forhold 14: Ydermur beklædt med 20 mm flamingo-plader under tynd bræddebeklædning ved tidligere køkken på et areal af ca. 10 m2
Taksator har i skaderapport af 14/9 2014 anført: "Fjernelse af Flamenco isolering og brædder udgør en omkostning væsentlig mindre end selvrisiko, og da FT alligevel er i gang med at lave indvendig isolering, er kun omkostningen til fjernelse aktuel."

Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet med henvisning hertil har afvist at yde dækning. Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Forhold 17-18: Forkert isolering af kælderydervægge og opfugtning af kældervæg under trappe i baggang mod syd
Taksator har i rapport af 8/8 2014 anført, at drænplade i strid med fabrikantens vejledning er opsat på ydersiden af isoleringsmaterialet, men at han vurderer, at forholdet er korrekt udført i henhold til SBI-anvisning 224, der beskriver, hvordan man kan isolere ældre, fugtige kældre.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning, eller at monteringen af drænpladen i sig selv udgør et forhold, som i øvrigt er dækningsberettigende over ejerskifteforsikringen.

Den forsikrede ejendom er opført i 1923, og nævnet bemærker, at det må anses for sædvanligt forekommende, at der sker en vis indtrængen af grundfugt i en kælder af pågældende alder. Sælger har hertil i tilstandsrapporten oplyst om tidligere fugtproblemer i kælderen.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der sker fugtindtrængen i kælderen i dækningsberettigende grad, eller at der i øvrigt er sket skade som følge af fugtindtrængen i kælder.

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at selskabet har givet et dækningstilsagn angående forhold 17-18.

Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Genhusning

Klageren har i brev af 30/12 2016, hvori kravet for genhusning er opgjort til 50.000 kr., blandt andet anført, at "det har medført store ulemper at skulle indrette stue til soveværelse".

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at huset har været ubeboeligt som følge af dækningsberettigende forhold, hvilket er en dækningsbetingelse i henhold til forsikringsbetingelserne. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale for genhusning.

39. 89760

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Gable Insurance AG (under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs), skal betale 100.000 kr. i erstatning efter fradrag af selvrisiko for skade ved bundrem, nederst i lodrette bindingsværksstolper og bagvægsbræddер. Erstatningen skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24. Selskabet skal anerkende, at der ikke kan ske afskrivning i erstatningen for forholdet vedrørende forkert reparation af vindrevner i bindingsværk med silikonefugemasse. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen vedrørende rådskader ved gavllem, i to løsholstykker og omkring vindue med henblik på at vurdere forholdene efter forsikringsbetingelserne for husforsikringen.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings