Ankenævnet for Forsikring

Den 25. oktober 2017 blev i sag nr. 90037:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold om utæthed på badeværelsesgulv på 1. sal, og et forhold om skimmel og utæt undertag.

Selskabet har anerkendt, at forholdet vedrørende utæthed på badeværelsesgulvet er dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen, og har anmodet klagerne om at fremsende en opgørelse over erstatningen for et nærmere beskrevet arbejde i brusekabinen. Selskabet har derudover afvist at yde erstatning med henvisning til, at der ikke, ud over den anerkendte skade, er konstateret skader i ejerskifteforsikringens forstand, og for så vidt angår forsikringens udvidede dækning, at der ikke er søgt om dispensation hos myndighederne.

Klagerne har anført, at "badeværelset er behæftet med væsentlige mangler, der nedsætter bygningens værdi i nævneværdig grad i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand og dermed er at anse som

skader i forsikringsbetingelsernes forstand" og at "klagerne grundet ovenstående er berettiget til erstatning tilsvarende omkostningerne forbundet med afhjælpning af manglerne i badeværelset".

For så vidt angår forholdet om skimmelsvamp på undertaget har klagerne anført, at "der ses massiv skimmelsvamp i undertaget i klagernes ejendom, som var tilstede ved klagernes overtagelse af ejendommen" og at "de pågældende fejl og mangler burde være anført i tilstandsrapporten". Klagerne har endvidere anført, at "forholdene ved undertaget nedsætter bygningens værdi i nævneværdig grad i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand og dermed er at anse som skader i forsikringsbetingelsernes forstand".

Det forsikrede hus er et rækkehus i 2 plan opført i 2003, og klagerne overtog huset den 1/5 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 9/1 2014. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
A. Primære bygningsdele			
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
	1.10 Undertage/understrygning	K3	Der mangler ventilation i kolde loft rum. Note: Mangelfuld ventilation til tagkonstruktion giver unødig opfugtning ventilation bør øges.

…

	6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
	6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1	Der mangler tæt vandfast begrænsning i skab under fjernvarme inst. instaltion.
	6.3 Fuger	K3	Revnet og bulet hjørne fuge i bruseniche 1 sal.

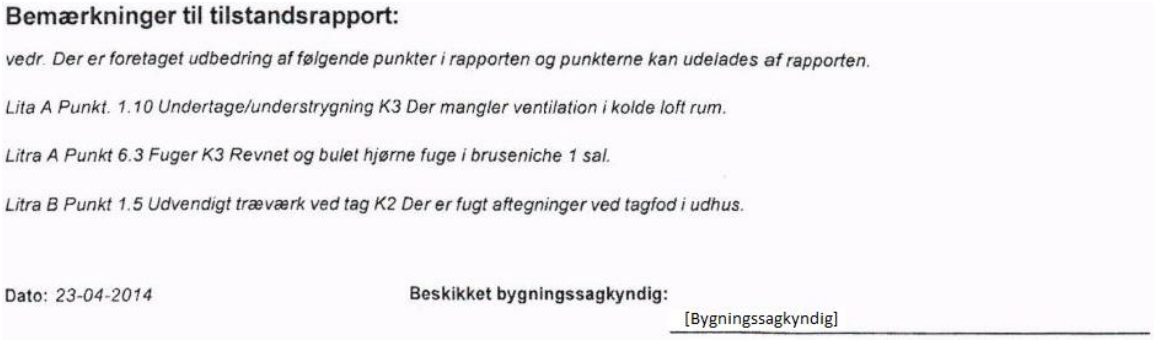
…

Allonge 1

En allonge er en tilføjelse til tilstandsrapporten og dermed en del af denne. Allongen kan f.eks. vedrøre en nærmere undersøgelse af en bygningsdel, som har fået karakteren UN.

…

3. 90037



Bemærkninger til tilstandsrapport:

vedr. Der er foretaget udbedring af følgende punkter i rapporten og punkterne kan udelades af rapporten.

Lita A Punkt. 1.10 Undertage/understrygning K3 Der mangler ventilation i kolde loft rum.

Litra A Punkt 6.3 Fuger K3 Revnet og bulet hjørne fuge i bruseniche 1 sal.

Litra B Punkt 1.5 Udvendigt træværk ved tag K2 Der er fugt aftegninger ved tagfod i udhus.

Dato: *23-04-2014* **Beskikket bygningssagkyndig:**

[Bygningssagkyndig]

I klageskema af 3/9 2016 til nævnet samt i den vedlagte redegørelse af samme dag har klagerne bl.a. anført:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.**

Se vedlagte sagsfremstilling.

2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Indklagede skal anerkende at være erstatningsansvarlige overfor klagerne for omkostningerne forbundet med udbedring af manglerne ved undertaget og ved badeværelset på 1. sal i klagernes ejendom.

…

I forbindelse med ovennævnte sag skal jeg hermed fremsende en kort sagsfremstilling.

Idet klagen vedrører såvel skader ved undertag og hertil følgende skimmelangreb, samt skade ved 1. salens badeværelse, er sagsfremstillingen opdelt i 2 punkter.

Ad. Undertag og skimmelvækst:

…, herefter kaldet klagerne, købte ejendommen [adresse] den 2. februar 2014. Kopi af købsaftalen er vedlagt som **bilag 1**.

Klagerne købte i forbindelse med overtagelsen af huset en udvidet ejerskifteforsikring af Frida Forsikring, herefter kaldet indklagede. Kopi af forsikringsbetingelserne er vedlagt som **bilag 2**.

Ved overtagelsen var udfærdiget en tilstandsrapport. Tilstandsrapporten blev udfærdiget af Bygnings-Energikonsulent … Tilstandsrapporten er vedlagt som **bilag 3**. I tilstandsrapporten var oplyst, at undertaget havde en K3, idet der manglede ventilation i det kolde loft rum.

Klagerne ønskede ikke at overtage huset med denne K3 og betingede derfor deres køb af huset med, at sælger udbedrede manglerne således, at dette punkt kunne fjernes. Loftrummet blev derfor ventileret inden klagerne overtog ejendommen, ligesom punktet i tilstandsrapporten blev fjernet. Se tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten er det oplyst, at der ikke er bygningsdele, der er gjort/eller er utilgængelige.

Klagerne fik efter overtagelsen af ejendommen mistanke om skimmelsvamp, idet klagerne havde sorte aftegninger på undertaget og hørte fra deres nabo, at denne ligeledes havde lignende aftegninger på undertaget. Klagernes nabo sendte som følge heraf nogle prøver af deres undertag til et analyseinstitut.

Klagerne har af naboerne fået kendskab til, at skimmelsvamp er et generelt problem blandt rækkehuse i ejerforeningen …, der alle er bygget ens med undertaget interproof, der suger vand frem for at afvise det. Se hertil, **bilag 4**, Ankenævnet for Forsikrings kendelse i sag nr. 85 444 – af 17. december 2014, hvor problemerne med undertaget interproof er uddybet. Den omtalte ankenævnssag afskiller sig dog fra nærværende sag ved, at der i nærværende sag ikke er en note om skimmelvækst i tilstandsrapporten, og at indklagede ikke har taget forbehold for dækning af undertaget.

Som følge af klagernes nye viden om skimmelsvampen hyrede klagerne firmaet [virksomhed1] til at lave en mikrobiel undersøgelse. Resultat af undersøgelsen er vedlagt som **bilag 5**. På baggrund af undersøgelsen udtalte [virksomhed1], at der kunne konstateres en uacceptabel vækst af skimmelsvamp på undersiden af undertaget i tagrummet. Ligeledes påpegede [virksomhed1], at der kunne være skjult skimmelvækst på undertaget i skrålofterne, hvilket ikke blev undersøgt nærmere. [Virksomhed1] oplyste, at ventileringen af tagrummet var/er tilstrækkelig, og at de forhøjede forekomster af skimmelsvamp formentlig er opstået som følge af undertagets ringe kvalitet. [Virksomhed1] konklusion er, grundet ovenstående, at undertaget skal udskiftes.

Klagerne er bekendt med at klagernes nabo ligeledes har haft et møde med [bygningskonstruktør], som er bygningskonstruktør og snedker, for at forhøre sig om, hvilke tiltag der var nødvendige for at udbedre forholdene i deres hus, hvor forholdene syntes at være sammenlignelige. Sagsøgers skimmelvækst syntes dog væsentlig mere aggressiv jf. bilag 5. [Bygningskonstruktørens] udtalelse vedr. udbedringstiltag er vedlagt som **bilag 6**. Udtalelsen er bilagt uddrag fra BYG-ERFA vedr. undertage.

Klagerne har, efter overtagelsen af ejendommen, oplevet, hvad de efterfølgende har fået kendskab til er typiske tegn på beboelse i ejendomme med kraftig skimmelsvampsangreb, – eksempelvis astma og/eller allergisymptomer, hovedpiner samt udslet på kroppen.

Som følge af ovenstående er det klagers opfattelse,

at klagerne har købt en ejerskifteforsikring af indklagede, hvori indklagede dækker skader, som var til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse men inden forsikringstager/klagerne overtager ejendommen, jf. punkt A i forsikringsbetingelserne. Ligeledes dækker indklagede også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger, jf. punk C i betingelserne, samt for udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettiget forhold, jf. punkt G i forsikringsbetingelserne, jf. bilag 2.

at der ses massiv skimmelsvamp i undertaget i klagernes ejendom, som var tilstede ved klagernes overtagelse af ejendommen,

at de pågældende fejl og mangler burde være anført i tilstandsrapporten,

at klagerne ikke havde købt huset, hvis de havde mistænkt skimmelsvamp,

at forholdene ved undertaget nedsætter bygningens værdi i nævneværdig grad i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand og dermed er at anse som skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ad. badeværelse:
Umiddelbart efter klagerne overtagelse af ejendommen i april 2014 oplevede klagerne, at der kom mørke misfarvninger i badeværelsesfliserne, når vandet havde været tændt. Disse misfarvninger var tydelige ca. en måned efter man havde benyttet badet. Misfarvningerne var/er primært rundt om bruseniche, håndvask samt toilettet.

Ligeledes oplevede klagerne at loftet over køkkenet begyndte at bule nedad.
Klagerne kontaktede derfor [selskab1], som er klagernes primære forsikring/husforsikring. [Selskab1] kom efterfølgende ud, og foretog en besigtigelse af forholdende.

Det var [selskab1s] opfattelse at vandet samlede sig i området mellem stuen og 1. sal. [Selskab1] afslog dog dækning af skaden, idet der ikke var tale om forhold som var dækket af husforsikringen.

Loftet i stuen er efterfølgende reetableret, og klagerne har ikke siden besøget fra [selskab1] benyttet badeafdelingen i badeværelset.

Klagerne har senere erfaret at forholdene ligeledes ses når man benytter håndvasken i badeværelset. Vandet fra håndvasken var ikke synligt på gulvet, men kom til syne under de fjernede fliser i brusenichen ca. to meter fra håndvasken. Ligeledes har klagerne erfaret, at der løber vand ned igennem klagernes loft i køkkenet under badeværelset, når håndvasken benyttes. Klagerne er således også ophørt med at benytte vasken.

Det var klagernes opfattelse at de ovennævnte forhold var omfattet af ejerskifteforsikringen, hvorfor klagerne fremsendte anmodning om udbedring til indklagede.

Indklagede afviste i mellemtiden at foretage dækning af skaden, idet det er indklagedes opfattelse, at skaden alene beror på udbedring af fuger, hvilket andrager mindre en selvrisikoen på 5.000,00 kr. Afvisning af 11. august 2014 er vedlagt som **bilag 7**.

Grundet indklagede's afvisning af sagen, fik klagerne udarbejdet en udtalelse om badeværelsets lovlighed af … Arkitektfirma … Udtalelsen af 13. april 2015 er vedlagt som **bilag 8**.

Af udtalelsen fremgår det, at det er … Arkitektfirma … opfattelse, at udbedring af manglerne vil beløbe sig til mellem kr. 30-35.000,00 ekskl. moms. Udtalelsen er alene baseret på en visuel besigtigelse af badeværelset.

Klagerne fremsendte … Arkitektfirma … udtalelse til indklagede, som svarede klagerne pr. mail den 8. juni 2015.

Indklagedes svar fremsendte klagerne til … Arkitektfirma … som indflettede sine bemærkninger med rødt i mailen. Mailen blev herefter sendt til indklagede senere samme dag. Se mail med bemærkninger som sagens **bilag 9**.

Indklagede fremsendte herefter en mail til klagerne, hvori indklagede fastholdt, at indklagede ikke skulle dække, idet beløbet til udbedring var under selvrisikoen. Se mailen som **bilag 10**.

Idet klagerne fortsat fastholdt at indklagede skulle dække skaden, tilbød indklagede at foretage en nærmere besigtigelse og sendte derfor [virksomhed2] ud for at foretage et destruktivt indgreb og give en rapport af forholdet. Ligeledes ønskede klagerne at foretage udbedring af forholdene.

… Arkitektfirma … og [virksomhed2] foretog derfor et destruktivt indgreb i badeværelsesgulvet d. 26. og 27. august 2015.

Udtalelse fra … Arkitektfirma … er vedlagt som **bilag 11**, og udtalelse fra [virksomhed2] er vedlagt som **bilag 12**. Det fremgår af bilag 11, at det er … Arkitektfirma … konklusion, at den udførte flisebelægning på gulvet ikke opfylder kravene til hverken belastningsklasse L, N eller H, og at gulvene er udført uden fald mod afløb.

Gulvkonstruktion, afløbsplacering og udformning skal ændres til en konstruktion, der opfylder By og Byg Anvisning 200. … Arkitektfirma … er kommet med et overslag på udbedringsomkostninger.

Idet indklagede fortsat nægtede at foretage fuld dækning for udbedringsomkostningerne, udarbejdede … Arkitektfirma … endnu en supplerende udtalelse om badeværelset den 16. november 2015. Udtalelsen er vedlagt som **bilag 13**. I udtalelsen oplyste … Arkitektfirma …, at ejerskifteforsikringens forslag til afhjælpning er i strid med gældende regler.

Det skal loyalt oplyses at ovenstående korrespondance alene er et uddrag af den samlede korrespondance mellem parterne, idet den samlede korrespondance samlet repræsenterer en voldsom mængde, og det efter klagernes opfattelse er overflødigt at vedlægge alle bemærkninger, herunder klagernes gentagne rykkerskrivelser. Der er således alene fremlagt de afgørende korrespondance.

Indklagede har undervejs i forløbet tilbudt at foretage dækning for op til 12.500,00 kr. minus selvrisikoen på 5.000,00 kr., men anerkender ikke skadens reelle omfang, hvorfor nærværende klage er nødvendiggjort.

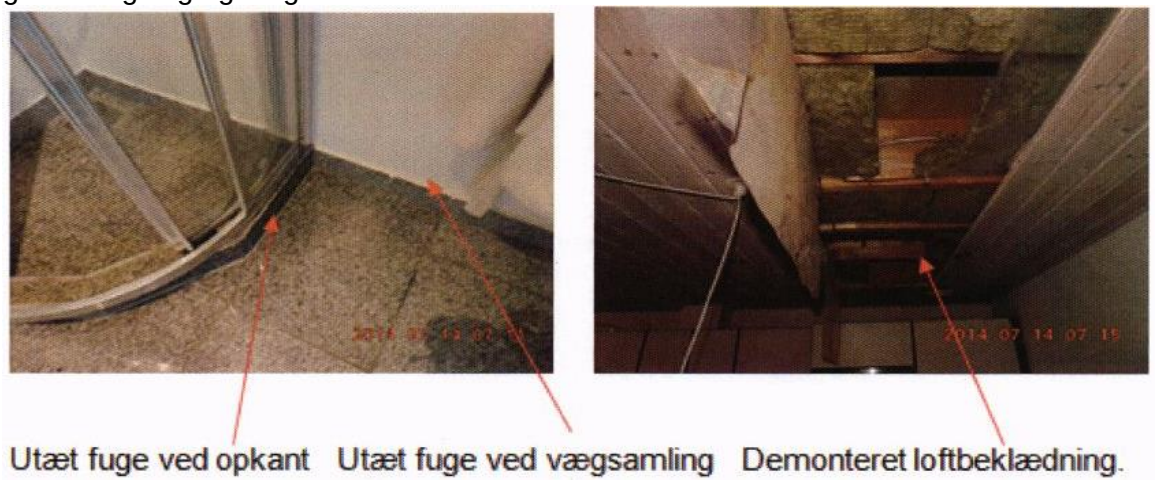
Grundet ovenstående er det klagers opfattelse,

at badeværelset er behæftet med væsentlige mangler, der nedsætter bygningens værdi i nævneværdig grad i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand og dermed er at anse som skader i forsikringsbetingelsernes forstand,

at klagerne grundet ovenstående er berettiget til erstatning tilsvarende omkostningerne forbundet med afhjælpning af manglerne i badeværelset."

Selskabet har i mail af 7/2 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

> "Efter vi har fået klagen fra jer, har vi gennemgået skadesagen igen med henblik på, at se på, om vi burde have vurderet skadesagen anderledes end sket. Det mener vi imidlertid ikke.
>
> Vi må derfor fastholde vores tidligere vurdering af dækningsspørgsmålet.
>
> Vi har udførligt redegjort over for vores kunde for baggrunden for skadesagens vurdering her hos.
>
> **Her kan I se, hvad skadesagerne drejer sig om**
> Vores kunder har købt en 10 årig Ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Ejerskifteforsikringen er trådt ikraft den 20. april 2014.
>
> Vores kunde klager over, at vi ikke har erstattet et anmeldt forhold ved gulvkonstruktionen i badeværelset (skade …). Herudover klager vores kunde også over skade … om undertag og skimmelvækst
>
> Vi har opdelt klagesvaret i de respektive skadesager.
>
> **Skade … – Utæthed ved badeværelsets gulv**
> Vores kunde har anmeldt en utæthed ved gulvet i badeværelset på 1. sal.
>
> Der er tale om en ejendom fra år 2003, hvor der var lovkrav om vådrumsmembran, som vi formoder er etableret ved udførelsen af badeværelset. Vi har ikke modtaget dokumentation for, at det ikke skulle være tilfældet. Vi formoder også, at der er tale om de oprindelige fliser fra år 2003.
>
> Efter vores kundes overtagelse blev hun opmærksom på, at der er tale om en utæthed i brusekabinen, hvorved der sker vandindtrængen fra badeværelset på 1. sal til stueetagen.
>
> Vores eksterne byggetekniker var dengang enig med [selskab1] i, at der var tale om en utæt opkant ved brusenichen, samt utæt fuge ved sokkelflisen i badeværelset mellem gulvbelægning og væg ved badekar.



Der kunne ikke ses tegn på, at der har været tale om utætheder siden udførelsen i år 2003. Vi må derfor med rette kunne lægge til grund, at fugerne er blevet utætte over tid og derfor viste sig efter vores kundes overtagelse. Fuger har ikke lang levetid og bør gennemgås jævnligt for vedligehold. En fuges levetid er som udgangspunkt omkring 5 år.

Vi var dengang ikke enig med vores kundes rådgivers formodning af udbedringsomfanget og vi fandt det ikke sandsynliggjort eller dokumenteret. Der var blot tale om formodninger, der ikke fra vores kundes side blev verificeret over for os.

Det var vores vurdering, at forholdet kunne udbedres ved udkrasning af defekte fuger, ilægning af nye dilitationsfuger. Dette kan udbedres for under 5.000 kr.

[Selskab1] – som også var involveret i det anmeldte forhold qua Husforsikringen – ville reparere loftbeklædningen. Herefter skulle fliserne blot udtørre over tid, hvorfor der ikke ville være yderligere udgifter hertil.

Vi har tidligere skrevet:

'*På trods af vores afgørelse den 11. august 2014 afgiver vi den 16. februar 2015 dækningstilsagn på udskiftning af fugen til trods for, at vi finder at beløbet et under selvrisikoen/minimumsgrænsen. Vi har bedt om et tilbud på ilægning af ny fuge, men kan ikke se at have modtaget et tilbud herpå. Du bedes derfor indsende et tilbud på ilægning af ny fuge.*'

Vi har desværre stadig ikke modtaget et tilbud, som vi kan godkende og afventer derfor stadig dette, således at vi kan opgøre erstatningen og udbedring kan gå i gang.

Vores kunde var utilfreds med vurderingen. Derfor besigtigede vores byggetekniske chef … det anmeldte forhold. På baggrund af hans besigtigelse revurderede og udvidede vi vores tidligere tilsagn om dækning.

Forholdet der er beskrevet i tilstandsrapporten under punkt 6.3, er udbedret jf. allongen. Dog bør der ikke kunne komme vand ned gennem gulv/loft for et badeværelse fra år 2003, hvorfor der må være tale om en anden årsag.

Årsagen må derfor være en defekt og/eller manglende vådrumsmembran samt indvendig fuge i brusenichen. Umiddelbart formoder vi, at der er tale om en defekt vådrumsmembran og defekt fuge.

Vi anerkendte forholdet som dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen, men kunne ikke på det tidspunkt foretage en erstatningsberegning, fordi vi havde behov for et tilbud i skadesagen.

For at vi kunne opgøre en erstatning, bad vi vores kunde sende os et tilbud for:

- Beskrivelse af arbejdet på et omfang af ca. 1 m2 svarende til brusenichens gulv areal.
- Pris på eksisterende flise pr. m2
- Optagning af gulvklinker
- Reparation/etablering af vådrumsmenbran
- Etablering af gulv- + væg/sokkel klinker
- Fugning af hjørner/samlinger samt eventuelt andre mindre arbejder.
- Tilbuddet skal være udstedt i dit navn og adresse

Vores kunde var fortsat ikke tilfreds med vores vurdering og fik foretaget et destruktivt indgreb. Efter indgrebet skrev vores kunde blandt andet til os, at der ikke bare var tale om et hul i vådrumsmembranen, men et langt mere omfattende problem. Hele gulvet er lagt forkert og konstruktionen er i strid de gældende regler på byggetidspunktet.

I den forbindelse gennemgik vi oplysningerne i byggesagen. Det fremgår af byggesagen, at ***der er vandimprægnerede gulvplader af spån malet med gummimembran. Det er en type, som godt må anvendes i vådrum og kommunen har godkendt projektets udførelse***, hvilket vi gjorde vores kunde opmærksom på:

'*Vi har indhentet byggesagen fra … kommune som er vedhæftet.*

Følgende fremgår af s. 8 nederst:

Badeværelset 1. sal:
Vandimprægnerings gulvplader 22mm spån malet med gummimembran
Vægge: vådrumsgips behandles med gummimembran og vådrumsmaling på væv

Kommunen har derfor godkendt konstruktionen I gulvet, hvorfor der ikke er tale om en ulovlig bygningsindretning.'

Herefter kunne vi konstatere, at forholdet ikke er en ulovlig bygningsindretning og at det alene er en vurdering om forholdet er en skade, der opfylder Ejerskifteforsikringens skadebegreb.

På den baggrund besigtigede vores byggeteknikere – … og … – forholdet.

Den 26. oktober 2015 revurderede vi igen skadesagen og skrev blandt andet følgende til vores kunde:

'*Det er fortsat vores opfattelse, at der er tale om utætte fuger, hvilket både [selskab1] og vores eksterne byggeteknikere har konstateret. Vi har forstået, at jeres egen byggetekniske rådgiver ikke er enig og gerne ser, at vi betaler for, at alle gulvfliser og vådrumsmembran i badeværelset udskiftes med mere.*

Hvis der over tid var trængt vand ud i etageadskillelsen siden husets opførelse (12 år siden), ville der typisk være opstået rådskader i gulvkonstruktionen. Da der tilsyneladende er tørt nu og kun mindre og tørre tegn på en tidligere lokal opfugtning, må det stamme fra en anden skade end den, som I har anmeldt til [selskab1] og os.

Vores byggetekniske chef … har besigtiget ejendommen den 11. august 2015. Det er hans vurdering, at:
Der er tale om et dækket forhold/skade

Der indhentes pris på udbedring af optagning af gulvklinker, reparation/etablering af vådrumsmembran, lægning af gulv/væg klinker, fugning af hjørner/samlinger samt eventuelt andre mindre arbejder. Omfanget er ca. 1 m2.

I har tidligere sendt os et tilbud på udbedring og vi har anerkendt at erstatte 7.500 kroner efter fradrag af selvrisiko.

10. 90037

Den 16. september 2015 genbesigtiger vi det anmeldte forhold.

Det kunne ved besigtigelsen konstateres, at der formentlig forefindes utætheder i brusenichen. Konstruktionens opbygning er som beskrevet nedenfor:

- *22 mm Spånplader*
- *Vådrums membran*
- *Grå granit klinkleer lagt i Lip*

Der er blevet udarbejdet en rapport af … arkitektfirma. Jeg gennemgik den på stedet og her nedenstående kommentere:

1. ***Gulvspånpladerne:** Jeg giver arkitektfirma … ret i, at man ikke kan fastsætte hvilken type gulv spånplader der er tale om, uden at optage min 1 flise mere. Herefter vil man visuelt, eller evt. ved kamera fastsætte hvilke spånplader der er brugt. Gulvspånpladerne skal være beregnet til vådrum. Af weblager fremgår det af byggetilladelsen at Gulvspånpladerne er godkendte som værende imp. Gulvspånplader. Fliserne bør kunne genskaffes. (Se billede 2)*

2. ***Gulvafløb:** Jeg kan ikke se at det er udført ulovligt jfr. Byg & by anvisning 200 side 31. Jeg kunne dog konstatere et afløbet er placeret for tæt på gipsvæggen (ca. 40 mm) hvor der beskrives at der skal være 150 mm til rist. (Se billede 2)*

3. ***Gipspladerne:** Jeg kunne konstatere (ved undersøgelse på pappen), at der er tale om Vådrumsgips i brusenichen (Har pappet liggende på kontoret ved tvivl) mellemrummet fra gipsvæggen er korrekt udført jfr. jfr. Byg & by anvisning 200 side 46. (Se billede 3)*

4. ***Gulvskinne/glasvæg til brusenichen:** Her kunne jeg konstatere, at der er et afløb ca. 50 cm fra gulvskinnen. (Der er ikke nogle skade eller ulovlighed). (Se billede 1)*

5. ***Gulvafløb ved brusenichen:** Jeg kan godt se problemet. Men som tidligere beskrevet, er der et afløb mere i rummet uden for brusenichen. (se billede 6)*

6. ***Manglende fald:** Jeg mener ikke at der er tale om, et gulvet jævnligt bliver udsat for vandpåvirkning. Der er heller ikke tale om bagfald eller lunker. (Problemet har heller ikke medført skader). (Se billede 4,6)*

Konklusion
Det er helt klart min vurdering af utæthederne kommer fra partielt utætte gummifuger samt forkert udført forstærkninger med kantbånd i vådrumsløsningen i brusenichen.

Udbedringsforslag
Hvis der er tale om den konstruktion som skadelidte oplyste, med spånplader under fliser vil nedenstående være nødvendigt:

- *Optagning af gulv fliser i brusenichen samt flise op kant*
- *Reparation af vådrumsgips*
- *Korrekt reetablering af vådrumsmembran*
- *Montering af fliser og klinke op kant*
- *Bortkørsel af affald*

Vi venter derfor på et tilbud for dette arbejde.

Herudover har vi tilbud, at vi gerne betaler for 4 timers rådgivning, som vi finder er rimeligt i forhold til forholdet ved brusekabinens gulv.'

Vores kundes rådgiver har tidligere oplyst, at han mener, at badeværelsesgulvet skal udføres, så det kan modstå vand. Det mener vi også, at gulvet kan efter den tilbudte reparation af utætheder.

Hvis der efter den anerkendte udbedring senere skulle opstå vandskade på grund af badeværelsets flisebelægning eller vådrumssikring, er vores kunde velkommen til, at vende tilbage til os om dette. Vi minder om, at forsikringen i alt har en 10-årig forsikringsperiode, hvor vores kunde kan anmelde forhold.

I forhold til Ejerskifteforsikringens udvidede dækning, har vores kunde ikke sandsynliggjort dels en ulovlig bygningsindretning, dels at vores kunde ikke kan opnå dispensation fra bygningsmyndigheden for den ulovlige bygningsindretning i så fald, at der måtte vise sig en ulovlig bygningsindretning. Vi henviser til forsikringsbetingelsernes punkt A i den udvidede dækning:

'***A*** *Forsikringen dækker ulovlige indretninger i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på op-/udførelsestidspunktet ikke var i overensstemmelse med gældende småhus-/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter.*

Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne. Vi hjælper gerne med at udarbejde forslag til ansøgningen til myndigheden.'

Vores kundes advokat gør i klagen blandt andet gældende, at:

'*[Arkitektens] konklusion, at den udførte flisebelægning på gulvet ikke opfylder kravene til hverken belastningsklasse L, N eller H, og at gulvene er udført uden fald mod afløb.*

Gulvkonstruktion, afløbsplacering og udformning skal ændres til en konstruktion, der opfylder By og Byg Anvisning 200. [Arkitekt]'

Omkring gulvenes krav, så er gulvenes opbygning godkendt af kommunen i henhold til byggesagens akter. Det er derfor ikke afgørende, hvad vores kundes rådgiver konkluderer. Vi har heller ikke endnu set noget fra kommunen, hvor kommunen bekræfter over for vores kunde, at kommunens godkendelse i byggesagen ikke gælder alligevel.

By og Byg Anvisning 200 er en anvisning. By og Byg Anvisning 200 er ikke bygningsreglement/byggelovgivning, uanset at der ofte udføres konstruktioner i overensstemmelse med denne anvisning. Der er metodefrihed for udførelse af konstruktioner, når blot konstruktionen kan holde til sit formål som badeværelsesgulv.

Hvis vores kunde havde fået udført den tilbudte reparation, ville forholdet have været udbedret under forsikringens skadebegreb.

Da der ikke er en ulovlighed at udbedre, kan vi ikke tilbyde at betale for en ny gulvkonstruktion i badeværelset på 1. sal.

Vi er opmærksomme på, at kundens rådgiver og en entreprenør gerne ser en ny gulvkonstruktion udført, men op imod dette står altså modsætningsvist, at der ikke er påvist en ulovlig bygningsindretning, der ikke er godkendt af kommunen samt at der ikke er ansøgt om dispensation (hvis der mod vores forventning var et ulovligt forhold).

I klagen oplyser vores kundes advokat også, at:
'*Idet indklagede fortsat nægtede at foretage fuld dækning for udbedringsomkostningerne, udarbejdede … Arkitektfirma … endnu en supplerende udtalelse om badeværelset den 16. november 2015. Udtalelsen er vedlagt som **bilag 13**. I udtalelsen oplyste … Arkitektfirma …, at ejerskifteforsikringens forslag til afhjælpning er i strid med gældende regler.*'

Vi gentager, at By og Byg Anvisning 200 blot er en anvisning. Det er ikke bygningsreglement/byggelovgivning, uanset at der ofte udføres i overensstemmelse med denne anvisning. Der er metodefrihed for udførelse af konstruktioner, når blot konstruktionen kan holde til sit formål som badeværelsesgulv.

Udtalelsen var ikke vedlagt klagen og er der behov for flere kommentarer til udtalelsen, så beder vi om, at vi modtager bilag 13.

Vi henviser til en af jeres kendelser
Vi har i forbindelse med vores revurdering gjort vores kunde opmærksom på jeres kendelse 84813, fordi den til en vis grad er illustrativ i forhold til spørgsmålet om vådrumssikring i et hus fra 2002.
Vores kundes hus er fra 2003 og under samme regler.

'*Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var aktuelle skader eller forhold, der udgjorde en nærliggende risiko for skade. Nævnet har lagt vægt på, at der er forløbet mere end 6 år fra overtagelsestidspunktet, til skaden anmeldes. Efter fast praksis anses en manglende vådrumsmembran ikke i sig selv for en skade eller en nærliggende risiko for skade i forhold til forsikringens basisdækning.*

Forsikringen er tegnet med udvidet dækning for ulovlige konstruktioner og bygningsindretninger. Nævnet finder, at det ikke på det foreliggende grundlag er godtgjort, at der er konstruktioner eller bygningsindretninger i klagerens badeværelse, herunder manglende vådrumsmembran, der udgør et ulovligt forhold i henhold til det gældende bygningsreglement, BR 98.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for manglende vådrumsmembran.'

Vi mener fortsat, at vi har tilbudt utætheder og følger heraf dækket af Ejerskifteforsikringen og dette tilsagn vedstår vi. Erstatningen opgøres naturligvis i overensstemmelse med de regler, der gælder for herfor.

Påviser vores kunde, at gulvkonstruktionen – efter udbedringen af de anerkendte utætheder – alligevel ikke kan holde til det formål at være et tæt badeværelsesgulv, er vi naturligvis indforstået med, at fortsætte skadesagens afklaring.

Manglende fald mod gulvafløb er ikke i sig selv en skade eller en ulovlig bygningsindretning, medmindre vandet forårsager skade. Var det tilfældet, at vandet siden 2003 var trængt ind i bygningskonstruktionen og havde forvoldt skade, ville sådanne skader have været opdaget i forbindelse med alle byggeteknikernes besigtigelser. Vi henviser fx til be-

kendtgørelsens skadeeksempler. Vi minder også om, at Husforsikringen ligeledes har været involveret og har vurderet forholdet.

Der er ikke strengere krav til en forsikringsdækning for nyere parcelhusbadeværelser

Illustrativt i relation til krav for nyere parcelhuse henviser vi til, at det heller ikke af fx Bekendtgørelse om Byggeskadeforsikring fremgår, at bagfald i et badeværelse er et forhold, der bør dækkes, hvis det manglende fald ikke medfører en skadelig opfugtning af andre bygningsdele:

'*– Bagfald i bruseniche, som ikke medfører skadelig opfugtning af andre bygningsdele.*'

Bygningslovgivningen er funktionsbaseret. Dét betyder, at er formålet med en konstruktion i huset opfyldt, så kan det udføres på forskellig vis blot det virker efter hensigten.

Det manglende fald på gulvet er i dette tilfælde ikke i sig selv relateret til de anerkendte utætheder, der jo har en ganske anden og kendt årsag.

Vi må fastholde, at efter den tilbudte udbedring af utætheder er udført, vil der ikke trænge vand ud fra badeværelset. Og hvis der fortsat mod vores forventning trænger vand ud, så vil vi naturligvis afdække dette forhold også.

Skade … – undertag og skimmel

Vores kunde anmeldte den 17. december 2015 til os, at:
'*Jeg vil hermed anmelde en alvorlig skade på vores undertag på loftet på [adresse]. Vi har haft firmaet [virksomhed1] ude for at undersøge, om der er tale om skimmelsvamp, og for at give en anbefaling af, hvad der skal gøres for at løse problemet. Problemet skyldes undertagets dårlige kvalitet og undertaget skal skiftes. Ud over forekomsten af skimmelsvamp har vi også observeret, at undertaget bliver helt vådt i de fleste områder, når regner kraftigt.*
Undertaget er af det udskældte mærke Interproof, hvis ejere er gået konkurs. De fleste rækkehusene i vores ejerforening er ramt af problemet.'

Vi foretog en besigtigelse og herefter var det vores vurdering, at der ikke var et forhold at dække for Ejerskifteforsikringen.

Den byggetekniske bistand fra [virksomhed1] er ydet på forkant inden vi kunne nå, at tage stilling eller foretage undersøgelser. Der var ikke forinden undersøgelsen indgået en aftale med os om brugen af [virksomhed1] til en undersøgelse.

Vi erstatter ikke en undersøgelse, som vores kunde har fået foretaget inden anmeldelsen til os, da vi bør få lejlighed til at vurdere forholdt og selv tage stilling til, hvilke undersøgelser som eventuelt bør indhentes til brug for en vurdering af dækningsspørgsmålet.

Vores kunde var ikke enig med os i at forholdet ved undertaget ikke skulle dækkes via Ejerskifteforsikringen. Derfor blev forholdet besigtiget på ny af vores byggetekniske chef og undertegnede.

Efter besigtigelsen fik vores kunde denne revurdering fra os:
'*Det er korrekt, at der er forekommer skimmel på undertaget, hvilken må skyldes den tidligere manglende ventilation i tagrummet. Den manglende ventilation blev udbedret af sælger inden din overtagelse. At det ikke i den forbindelse blev aftalt, at også den skimmel,*

som du har oplyst, at du konfronterede ejendomsmægleren med inden købet blev fjernet af sælger, er ikke et forhold, som du med rette bør bebrejde Ejerskifteforsikringen. Hvis nogen burde have advaret dig om dette, mener vi det har været op til en eventuel juridisk rådgiver, som har hjulpet dig ved handlen.

[Virksomhed1] skriver i sin rapport blandt andet, at:
Undertagets dårlige kvalitet må endvidere vurderes, at have medført en permanent forhøjet risici for fremtidige fugtskader/skimmelsvampe angreb, som følge af den registrerede periodiske vandindtrængning i tagrummet ved kraftigt regnvejr. Det er sandsynligt, at der også kan ske periodisk vandindtrængning gennem undertaget skjult i skrålofterne.

Deraf må vi udlede, at heller ikke [virksomhed1] konkret har konstateret vand trænger ind gennem undertaget.

At undertaget er af produktet Interproof, er ikke i sig selv en skade, uanset det er et af de dårligste produkter markedet havde dengang. Vi henviser til kendelse 86519 fra Ankenævnet for Forsikring, hvor nævnet udtaler:

af undertagets beskaffenhed. Det oplyste om de konstaterede problemer i almindelighed vedrørende visse undertage fra pågældende producent findes ikke at kunne føre til andet resultat.
Vi vedhæfter kendelsen til dig.

En eventuel periodevis opfugtning er almindeligt og heller ikke i sig selv en skade i Ejerskifteforsikringens forstand. Vi minder om, at undertaget har ligget i efterhånden 13 år.'

Vores kundes rådgiver gør opmærksom på, at andre husejere skulle have fået erstattet Interproof-undertage fra en forsikring. Der kan være flere grunde til, at andre husejere måske har fået en erstatning. Det kan være fra tiden før undertagsfirmaets konkurs, det kan være fra en bygningssagkyndigs ansvarsforsikring, det kan være fra en Ejerskifteforsikring som har fejlvurderet eller valgt en kulant betaling.

Uanset grunden til at en eller flere andre husejere kan have opnået en erstatning for et Interproof-undertag, medfører dette ikke i sig selv, at vores kundes Ejerskifteforsikring alene af denne grund skal betale erstatning.

Det er vores opfattelse, at et Interproof-tag måske nok burde beskrives i en tilstandsrapport og vi skrev derfor til den bygningssagkyndige på vores kundes vegne. Der er dog ikke os bekendt kendelser hos Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, der medgiver at Interproof-undertage bør beskrives og heller ikke regler i Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige for dette. Der er en bygningssagkyndig, som i en kendelse blev frikendt, fordi han ikke kunne se mærket.

At et Interproof-undertag skal beskrives i tilstandsrapporten i en situation, hvor der ikke er konstateret en reel utæthed, kan vi ikke se fremgår af Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige eller det branchespecifikke klagenævns praksis på området.

Hvis det skulle forholde sig sådan, at forholdet i henhold til Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige skulle have været beskrevet alene fordi der er tale om et Interproof-undertag og uanset dette ikke af vores kundes egen byggetekniske rådgiver og vores byggeteknikere er konstateret utæt på tidspunktet inden vores revurdering, kan forholdet

være forkert beskrevet, men bestemt ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten i så fald.

Vi mangler dog reelt den fornødne dokumentation for, at et Interproof-undertag i sig selv skal beskrives i tilstandsrapporter, selv om undertaget ikke er utæt på besigtigelsestidspunktet.

[Virksomhed1] beskriver i sin rapport, at *en eventuel periodevis opfugtning er almindeligt og heller ikke i sig selv en skade i Ejerskifteforsikringens forstand. Vi minder om, at undertaget har ligget i efterhånden 13 år.*

Der er for os at se ikke konstateret en dækningsberettigende skade i tagkonstruktionen på grund af, at der er anvendt en Interproof undertagsløsning.

Vores kundes advokat har henvist til jeres kendelse 85444, som dog indeholder flere andre issues end blot Interproof-undertag undtaget på grund af en klausul. Vi citerer fra kendelsen:

Alt tyder på at der kun er sket vandindtrængning den ene gang (ingen fugtaftegninger på loft/spær). Tagdækning består af tegl med dobbeltfals – taghældning er 30 grader, taget i sig selv er rimeligt tæt, der ses umiddelbart ikke tegn på at vand trænger ind på undertaget i forbindelse med regnvejr.
(Vandindtrængning en eneste gang og i forbindelse med fygesne)

Nævnets vurdering af dækningsspørgsmålet har i øvrigt i kendelse 85444 alene gået på om forbeholdet var gyldigt. Herudover havde der i øvrigt været en enkelt gang med utæthed.

I den aktuelle klagesag er der ikke et issue med et forbehold og der er ikke påvist utætheder ved undertaget, men derimod almindelig og forventelig periodevis opfugtning og følger heraf i et tagrum, der ikke er udnyttet til beboelse.

Vi må fastholde vores vurdering om, at undertaget og en eventuel almindelig og periodevis opfugtning i et tagrum, der ikke er beboelsesrum, ikke er dækket af Ejerskifteforsikringen.

Hvad sker der nu i skadesagerne
Vi venter nu på, at I behandler klagesagen og vurderer, hvad der efter jeres bedste overbevisning er rette udfald af klagesagen.

Hvis vores kunder eller deres advokat har kommentarer til vores svar på klagen beder vi om, at få lejlighed til at kommentere på kommentarerne."

Til dette har klagerne fremsendt brev af 17/3 2017, hvor det bl.a. er anført:

"Det bemærkes indledningsvis, at indlægget flere steder sammenblander forsikringstagerens byggerådgivers vurdering med citater fra ankenævnskendelser og i øvrigt på flere andre områder vanskeliggør forståelsen af, hvad selskabet egentlig mener.

Forsikringstageren oplever at selskabet generelt refererer sagsforløbet forkert, og refererer ukorrekt f.eks. antagelsen af at det omhandlede badeværelse er udført i 2003. Dette er

ikke korrekt. Badeværelset er udført i medfør af byggetilladelse udstedt i 2007, og færdigmeldt i 2008.

Ad. Utæthed ved badeværelsesgulv

For afgørelsen om forsikringsdækning er 2 grundbetingelser opfyldt:

1. Konstruktionen af badeværelsesgulvet er fejlbehæftet, således at der er sket skade samt at der forligger nærliggende risiko for yderligere skade.

2. Forholdet er ulovligt, idet det udførte gulv er i strid med den for konstruktionen foreliggende byggetilladelse.

I relation til sidstnævnte bemærkes at … kommunes byggetilladelse forudsætter, at 'øvrige bestemmelser og anvisninger' fuldt ud iagttages.

Det er forsikringstagerens opfattelse, at gældende bestemmelser og anvisninger ved udførelsen ikke er iagttaget. Der henvises til vedlagte notat dateret 16. februar 2017. Notatet er udført af forsikringstagerens byggetekniske rådgiver … Arkitektfirma …

Fra redegørelsen fremhæves særligt oplysningerne om, at kommunen ikke har givet tilladelse til udførelse af granitbelægning med mørtelfuger på et underlag af vandimprægneret gulvspånplader. Der er henvist til, at en sådan belægning i modsætning til en afslutning med vinylbelægning ikke er at betragte som en 'vandtæt belægning'. Der henvises tillige til den byggetekniske rådgivers telefoniske henvendelse til kommunen, hvorefter kommunens holdning er, at der ikke vil kunne opnås dispensation til udførelse af en ikke tæt belægning på et organisk underlag.

I øvrigt henvises i det hele til den byggesagkyndiges bemærkninger.

Forsikringstageren har i øvrigt følgende suppleret bemærkninger til selskabets betragtninger:

Selskabet anfører, at fugerne er blevet utætte over tid, og at utæthederne først viste sig efter overtagelsen. Selskabet anfører desuden, at der ville have været tegn på opfugtning såfremt vandindtrængen var sket på et tidligere tidspunkt.

Hertil oplyser forsikringstagerne, at fliserne i brusenichen blev farvet mørke i og omkring brusenichen allerede første gang de tog brusebadet i anvendelse. Misfarvningen forsvandt først på et tidspunkt, hvor badet ikke havde været benyttet i næsten 1 måned. Forsikringstagerne rettede henvendelse til sælger om problematikken, som bekræftede, at fliserne blev mørkfarvet, men at dette måtte skyldes flisetypen. Han tilføjede, at han benyttede stort set aldrig badet på 1. sal.

Efter som badeværelset er opført i 2007/2008, har belastningen således ikke været voldsom stor på overdragelsestidspunktet.

Forsikringstageren konstaterede allerede efter at brusenichen havde været anvendt et par gange, at loftet nedenunder buede nedad. Da etageadskillelsen blev inspiceret viste det sig, at der lå vand ovenpå et beskyttende lag plastic. Efterfølgende, når der blev tændt for vandet, skete der vandindtrængen ned gennem etageadskillelsen. Der var således fri adgang for vandgennemtrængen inden fliserne blev taget op. Forsikringstagerne beskriver

vandgennemtrængningen som 'regn', hvilket fænomen ikke ville kunne forekomme såfremt der var tale om en mørnet eller revnet plastisk fuge.

Efter håndværkeren havde fjernet et par fliser i brusenichen trængte vand ud, der hvor fliserne var fjernet, når forsikringstageren tændte for vandet i håndvasken, der er placeret 1,5 meter fra brusenichen. Dette fænomen kan heller ikke skyldes en utæt fuge.

Forsikringsselskabet anfører, at forsikringstagerne ikke var tilfreds med selskabets vurdering, og derfor fik foretaget et destruktivt indgreb. Det faktiske forløb herefter var følgende:

- 16. februar 2015 godkender selskabet, at skaden med den manglende/ødelagte membran er dækningsberettiget.
- 6. august 2015 fremsender forsikringstagerne et tilbud fra Murerfirmaet [virksomhed2] på destruktiv undersøgelse og efterfølgende udbedring. De beder selskabet om at give besked senest 13. august, såfremt selskabet selv ønsker eller at stå for den destruktive undersøgelse.
- 13. august 2015 godkender selskabet det tilbud, som forsikringstagerne har indhentet fra Murerfirmaet [virksomhed2] om destruktiv undersøgelse og udbedring af brusenichen.
- 1. september 2015 fremsender forsikringstagerne en mail til selskabet om, at … arkitekter og [virksomhed2], på baggrund af den destruktive undersøgelse af brusekabinen den 26. og 27. august, har konstateret, at der ikke bare er tale om en hul i vådrumsmembranen, men at hele gulvet er lagt forkert og at konstruktionen er i strid med de gældende regler på byggetidspunktet.
- 15. september 2015 skriver selskabet, at de har indhentet byggesagen fra … Kommune. De konkluderer på denne baggrund, at kommunen har godkendt konstruktionen i gulvet. Selskabet forholder sig dog ikke til, at den reelle udførelse ikke opfylder de vilkår, som er stillet i byggetilladelsen.

Ad. Undertag og skimmel.

Det bestrides at den anmeldte skade vedrørende skimmelforekomster og fugtgennemtrængning på undertaget er forhold, som forsikringstagerne var bekendt med inden købet.

I forbindelse med fremvisning af huset, lagde forsikringstagerne mærke til mørke skjolder på undertaget. De spurgte ejendomsmægleren om forholdet. Ejendomsmægleren fortalte, at sådan ser alle undertage ud, da de netop er etableret for at tage mod det regnvand, som under særlige omstændigheder kan slippe igennem tagbelægningen. Der var tale om et synligt forhold, som ikke havde givet den byggesagkyndige anledning til forbehold.

På et møde i grundejerforeningen i foråret 2015, blev forsikringstagerne bekendt med, at en af naboerne havde fået konstateret skimmelsvamp i sit undertag. Naboen fremviste billeder som viste skjolder svarende til dem som forsikringstagerne havde set på deres undertag. Ved en efterfølgende besigtigelse sammen med naboerne blev det nævnt, at forsikringstagerne burde få lavet en undersøgelse af forholdet. Forsikringstagerne havde altså boet i huset i knapt 1 år, da de fik mistanke om et skimmelsvampeangreb.

Selskabet anfører, at forsikringstageren selv skal dække omkostningerne til undersøgelsen. Det gøres gældende at selskabet ikke kan afvise omkostningen under disse omstændigheder. Det bemærkes, at omkostningerne kan kræves dækket ud fra forsikringsbetingelserne, men tillige ud fra almindelige erstatningsretlige betingelser. I forbindelse med den ovenfor omtalte tidligere anmeldelse vedrørende defekter i badeværelse, havde

selskabets kontaktperson anført, at forsikringstagerne burde have dokumenteret skaderne på badeværelse inden anmeldelsen. Forsikringstagerne havde derfor den klare opfattelse, at de selv skulle sørge for at dokumentation var på plads, inden skaden blev anmeldt, også for så vidt angår skimmelsvamp i undertaget. Forsikringstagerne var derfor ikke i tvivl om, at omkostningerne til undersøgelsen ville blive dækket af selskabet, i hvert fald såfremt det viste sig at anmeldelse var berettiget.

Selskabet anfører, at undersøgelsen ikke konkluderer at der trænger vand ind gennem undertaget. Det bemærkes hertil at undersøgelsen bekræfter fugtgennemtrængning og tilstedeværelsen af skimmelsvampesporer. Forsikringstagerne konstaterer selv, at der er vandgennemtrængning i forbindelse med regnvejr. Undertaget har været drivvådt på indersiden. Der er i sagen fremlagt billeddokumentation, der viser at undertaget er gennemvædet ved sådanne lejligheder. Det er sket i forsikringstagernes ejerperiode og efter den omtalte etablering af ventilation.

Forsikringstagerne er enige i, at det forhold, at andre husejere kan have opnået erstatning for et undertag af mærket Interproof, ikke i sig selv betyder, at selskabet skal betale erstatning i nærværende sag. Selskabet anfører imidlertid som sin opfattelse, at problemerne med undertage af mærket Interproof nok er almen kendt byggefaglig viden, og derfor burde beskrives i tilstandsrapporten. Det bemærkes, at det på undertaget tydeligt kan ses, at mærket er Interproof. Det er forsikringstagernes opfattelse, at den bygningssagkyndige ikke har været opmærksom på forholdet, og bygningsdelens tilstand derfor er forkert beskrevet.

Selskabet anfører, at undertaget ikke var fugtbelastet på besigtigelsestidspunktet. Dette er korrekt. Såfremt undersøgelsen imidlertid er foretaget på en regnfuld dag, vil man konstatere et drivvådt undertag, hvor der er drypskader inde på loftet.

Der er ikke tale om manglende ventilation, idet der er tilkommet flere skjolder efter indflytningen, og dermed efter etableringen af ventilation.

For så vidt angår skadesproblematikken bemærkes, at der ses en uacceptabel forekomst af skimmelsvamp. Forholdet bliver kun værre med tiden. Det er almindeligt anerkendt, at skimmelsvampesporer i uacceptabelt omfang bringes med lufttransport rundt i huset, også i beboelsesrum og der er dermed en nærliggende risiko for en skade, ikke alene i loftsrummet men tillige i beboelsesrummene.

Det bemærkes til nærværende og tillige til ovenstående punkt, at problemerne med konstruktionerne, kun i begrænset omfang kan belyses ved ankenævnet. Det er af denne årsag forsikringstagernes opfattelse, at nævnet bør afvise sagen, således at et egentlig syn og skøn i retsplejens former kan iværksættes."

Hertil har selskabet i mail af 29/5 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vi må fastholde vores forklaring omkring badeværelsesgulvet.

Hvis vores kunde ønsker at gøre gældende, at det forholder sig anderledes end vi har lagt til grund, så beder vi om, at vores kunde fremlægger dokumentation for påstanden og herefter vurderer vi gerne konkret på den dokumentation, som fremlægges.

Vi må også fastholde vores forklaring om undertaget.

Hvad angår skimmelforekomsten, så skrev vi for over 1 år siden, at:

'*Det er korrekt, at der forekommer skimmel på undertaget, hvilken må skyldes den tidligere manglende ventilation i tagrummet. Den manglende ventilation blev udbedret af sælger inden din overtagelse. At det ikke i den forbindelse blev aftalt, at også den skimmel, som du har oplyst, at du konfronterede ejendomsmægleren med inden købet blev fjernet af sælger, er ikke et forhold, som du med rette bør bebrejde Ejerskifteforsikringen. Hvis nogen burde have advaret dig om dette, mener vi det har været op til en eventuel juridisk rådgiver, som har hjulpet dig ved handlen.*'

At vores kunde ikke handler på skimmelforekomsten og lader den udvikle sig, mener vi ikke med rette bør komme Ejerskifteforsikringen til skade.

Der blev ikke ved de besigtigelser, som vi har foretaget konstateret utæthed. Klagers egen byggetekniske rådgiver [virksomhed1] konstaterede heller ikke utætheder.

Der er ikke oplysninger i advokatens brev, der ændrer vores syn på de anmeldte forhold.

Vi venter nu på jeres kendelse."

Klagerens rådgivende arkitekt har besigtiget ejendommen den 13/4 2015 og har herefter udfærdiget en rapport, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Forudsætninger:

Årsagen til at besigtigelsen ønskedes udført, var utætheder i gulvet i brusekabinen og i badeværelset generelt.

Utæthederne viser sig ved, at det, ganske enkelt, drypper ned i stueetagen når badeværelset benyttes, hvorfor badeværelset ikke har været i brug siden indflytningen.

I det underliggende rum er der tegn på vandudsivning i loftet, hvorfor ejendommens forsikringsselskab har foretaget en destruktiv undersøgelse for at afklare en eventuel rørskade. Forsikringsselskabet konstaterede, at der ikke er skade på bygningens rørinstallation det pågældende sted.

I tilstandsrapportens pos. A 6.3 er der angivet 'revnet og bulet hjørne fuge i bruseniche 1. sal' med karakteren K3.

Dette forhold er afhjulpet og der er udført en allonge til tilstandsrapporten.

Gulvbelægningen i badeværelset er beklædt med ca. 8 mm. tykke granitfliser uden nævneværdigt fald. Gulvet i brusekabinen er udført med samme fliser, ligeledes uden nævneværdigt fald.

I badeværelset generelt, og i brusekabinen, er der udført en ca. 80 mm. høj sokkelklinke af samme materiale som gulvet.

Gulvafløbet i brusenichen er forsænket 6-8 mm. i forhold til omgivende gulv. Der er fuget med ca. 8 mm. mørtelfuge mod gulvfliser.

En belægning af granit med mørtelfuger er at betragte som en 'ikke vandtæt' belægning, hvorfor der skal være udført en to-trins tætning af gulv og vægge i vådzonerne, dengang og nu.

Tilstandsrapporten har ikke bemærkninger til badeværelset på 1. sal, udover det ovenfor anførte, der er afhjulpet af sælger.

Registrering:

Det kan ikke konstateres, uden at foretage destruktive undersøgelser, om hvorvidt der er udført en to-trins tætning.

Det kan derimod konstateres, at hvis den skjulte tætning er udført, så er den ikke udført korrekt eller den er defekt.

Sokkelklinkerne er udført med 1-3 mm. afstand til gulvet, hvilket er utilstrækkeligt til at udføre en korrekt fuge imellem gulv og sokkel. Fugen er desuden udført med mørtel der mange steder er faldet ud. Generelt skal der altid anvendes elastiske fuger imellem bygningsdele der kan bevæge sig forskelligt, det være sig gulv-væg og betonvæg-gipsvæg. Samme forhold gør sig gældende omkring gulvafløbet. Afstanden imellem gulvflise og sokkel er dog også for lille til en korrekt udført elastisk fuge.

Konklusion og afhjælpning:

Det er nødvendigt at fjerne gulvfliser og sokler i vådzonerne for at etablere første trin af to-trins tætningen.

Afhængig af hvad der synliggøres i samlingen gulv-væg, er det muligt, at kun den yderste gulvflise og sokkelflise skal demonteres.

Konstruktionen under de fjernede fliser afrenses for klæbemasse og første trin af to-trins tætningen udføres. Metode og materiale vurderes når forholdene kan besigtiges.

Når de nye sokler udføres skal det sikres, at der er min 6 mm. afstand imellem gulv og sokkel. Den nye elastiske fuge udføres i fuld flisetykkelse på velafrensede overflader.

Det må helt bestemt frarådes blot at udføre en ny elastisk fuge på de nuværende fliser. Dette vil give en falsk tryghed og vil kræve en stor grad af vedvarende vedligehold.

Derudover vil fugerne ikke give den fornødne sikkerhed for at der ikke langsomt trænger vand ind i de bagvedliggende bygningsdele, med rådskader (og det der er værre) til følge.

Økonomi:

Afhjælpningen vil medføre VVS-, murer- og malerarbejde, og skønnes at beløbe sig til kr. 30-35.000, excl. moms.

Dette forudsætter, at der kan findes nye fliser i tilfredsstillende farve samt at der ikke konstateres skader på underliggende bygningsdele.

Såfremt det er nødvendigt at ophugge større dele af gulvet end ovenfor anført, vil beløbet blive betragteligt større."

Klagerne fremsender ovenstående rapport af 13/4 2015 fra arkitekten til selskabet, der ved mail af 8/6 2015 svarede. Dette svar sendte klagerne til arkitekten, der senere samme dag kommenterede dette. Af selskabets svar og arkitektens kommentarer (herunder angivet i kursiv) fremgår det bl.a.:

> "Tak for din anmeldelse. I din seneste mail påpeger du, at der snart er årsdag for skaden. Hertil må vi bemærke, at vi den 11. august 2014 gav afslag på dækning for skaden idet forholdet med ilægning af ny fuge er under selvrisikobeløbet/minimumsgrænsen.
>
> *Den synlige silikonefuge er ikke problemet, den er ej heller løsningen. Flisebelægningen er i gruppen 'ikke vandtæt' belægning, hvorfor der skal udføres en to-trins tætning. En under fliserne og en imellem fliserne/soklerne.*
> *Formentlig er denne to trins tætning udført, men tætningen under fliserne (vådrumsmembranen) er antagelig bristet, hvilket kan konstateres, da selv mindre vandmængder løber ret igennem etageadskillelsen. Den synlige fuge er desuden udført af mørtel imellem gulv og væg/sokkel, hvilket ikke overholder gældende anvisninger, da den ikke kan optage de bevægelser der ofte vil være imellem gulv og væg.*"

Herefter blev badeværelset på ny besigtiget af arkitekten den 27/8 2015. Arkitekten skrev herefter en rapport af samme dato, hvoraf det bl.a. fremgår:

> "<u>Forudsætninger:</u>
>
> Nærværende notat er baseret på tidligere udarbejdede notat af 13.04.2015, og de forudsætninger der er nævnt i dette notat. Grundlaget for dette notat var alene baseret på en visuel besigtigelse af badeværelse og brusekabine, og selvom nogle fejl var umiddelbart synlige, så var der andre emner der kun kunne formodes eller antages ud fra almindelig byggeteknisk erfaring.
>
> For ikke kun at bygge kritikken på disse formodninger, blev det efterfølgende aftalt at foretage en destruktiv undersøgelse.
>
> De gældende regler for udførelsen af badeværelset er det dengang gældende bygningsreglement BR95/BR98S, hvor der i kap. 4.6.1 henvises til By og Byg 200.
>
> Det forudsættes, at forsikringsselskabet er bekendt med foranstående anvisning, og den skal betragtes som bilag til nærværende notat. Afskrift af anvisningen forekommer derfor kun undtagelsesvis.
>
> Tilstandsrapporten af 09.01.2014 har ikke bemærkninger til badeværelset på 1. sal, udover et enkelt emne der er beskrevet i notatet af 13.04.2015.
>
> Destruktiv undersøgelse foretaget af murerfirmaet [virksomhed2] den 26.08.2015.
>
> Den aftalte destruktive undersøgelse er foretaget i brusekabinen, hvor enkelte sokkelklinker og enkelte gulvklinker omkring gulvafløbet er hugget op.

Det skal bemærkes, at den destruktive undersøgelse var tænkt som første trin i en afhjælpning af problemet i brusekabinen, hvor næste trin skulle være en retablering udført efter gældende regler således, at brusekabinen kunne tages i brug, upåagtet at der måtte være tilsvarende problemer i den resterende del af badeværelsesgulvet.

På grundlag af hvad der blev synliggjort under den destruktive undersøgelse, må det frarådes at foretage den tiltænkte retablering og ibrugtagningen af brusekabinen på nuværende tidspunkt. Begrundelsen fremgår af nedenstående.

Besigtigelse:
På grundlag af den destruktive undersøgelse, kan det med sikkerhed konstateres, at gulvgranitfliserne er udlagt direkte på et underlag af gulvspånplader (kvaliteten af disse kan ikke konstateres uden ophugning af et større gulvareal), der igen er udlagt på bærende træbjælkelag som i huset i øvrigt.
…
Flangen fra gulvafløbet er placeret direkte oven på spånpladen, hvilket medfører, at der er en opkant på 4-5 mm. fra overkant spånplade. Dette medfører, at det vand der måtte komme igennem flisegulvet til vådrumsmembranen ikke kan afvandes til afløbssystemet før vandstanden overstiger 4-5 mm.

Gipspladen på den lette væg er ikke udført af vådrumsgips og den mangler 20 mm. i at nå ned til spånpladegulvet. Det medfører, at vådrumsmembranen skal hænge frit i 20 mm. højde. Det er ikke muligt.

Ud over gulvafløbet i brusekabinen er der yderligere et gulvafløb under håndvasken. Dette må nødvendigvis være udført på samme måde som i brusekabinen.

Afløbet fra badekarret er blot ført til en afløbsstuds der ender i niveau med overkant granitklinker. Dette medfører, at vand der kommer ud på gulvet under badekarret frit kan trænge ned i trækonstruktionen rundt om afløbsrøret.

Gulvet i badeværelset er udført uden fald mod afløb, og afløbet er placeret i samme niveau som trægulve i naborummene.

Det kan konstateres, at gulvopbygningen er som følgende, oppefra:
- Granitfliser og granitsokkel, alt fuget med mørtelfuger, ingen elastiske fuger.
- Fliseklæb påført med grov tandspartel, ca. 3 mm, klæb.
- Vådrumsmembran, der er ført ca. 50 mm. op ad væg og forstærket med væv. Tykkelse ca. 0,5 mm.
- Spånplade, tykkelse ikke registreret.
- Komfort EL-varme klæbet på spånpladen, styret of Deviheat termostat og timer.
- Træbjælkelag som i huset i øvrigt.
- Væg mod nabo er udført af klinkebeton, øvrige vægge er med gips mod badeværelse.

Aktuelle forhold sammenholdt med By og Byg Anvisning 200:

Med den aktuelle indretning af rummet og placering af afløb er hele gulvet at betragte som vådzone. I brusekabinen, under håndvask og omkring badekar klassificeres gulvene som minimum klasse N, Normal Belastningsklasse.

Badeværelset skal anvendes af 4 personer dagligt, og bør placeres i Belastningsklasse N.

Flisebelægningen er at betragte som en ikke tæt belægning, og må ikke udføres på et underlag af spånplade.

Gulvfliser og sokkelklinker skal være fuget med elastisk fuge.

Fugerne i badeværelset er fuget med mørtel, og fugen er for smal til en korrekt udført fuge.

Konklusion:

Den udførte flisebelægning på gulve opfylder ikke kravene til hverken Belastningsklasse L, N eller H, og gulvene er udført uden fald mod afløb.

Med ovenstående menes der, at hele den grundlæggende konstruktion er udført i strid med anvisningen, hvorfor yderligere detaljer ikke skønnes at være interessante.

Gulvkonstruktion, afløbsplacering og udformning, skal ændres til en konstruktion der opfylder By og Byg Anvisning 200.

Afhjælpning:

Afhjælpningen kunne eksempelvis være:
Fjernelse af eksisterende flisebelægning, sokkelklinker og spånplader i hele rummet. Alt inventar og sanitet skal demonteres.

Afløbsinstallationer skal justeres i højde, og muligvis type. Afløbet under badekarret skal ændres til gulvafløb.

Der udføres nyt betondæk med fald mod afløb. Dækket udføres på svalehale plader, evt. skrammet ned i bjælkelaget for at imødegå højdeproblemerne i forhold til omgivende gulve.

Prissætningen bør indhentes som tilbud hos relevante entreprenører på et nærmere aftalt grundlag aftalt imellem forsikringstager og forsikringsselskab. Undertegnede kan være behjælpelig med dette.

Opkanten omkring brusekabinen er udført kantet mens selve glasafskærmningen er udført rund som et cirkelslag. Dette medfører, at vandet der løber ned ad dørene i brusekabinen frit kan løbe ud på gulvet udenfor brusekabinen igennem 1,5 cm. bred sprække."

Rapport af 18/11 2015 er en undersøgelse af boligen for skimmelsvamp. Rapporten er vedlagt bilag. Af rapporten med bilag fremgår det bl.a.:

"Baggrunden for undersøgelserne var, at der i rækkehus bebyggelsen, hvor nærværende bolig var placeret, generelt var observeret misfarvninger på undertagene i de respektive tagrum. Dette var også tilfældet i nærværende tagrum. Ejer oplyste, at der flere gange også var registreret vandindtrængning igennem undertaget i tagrummet i forbindelse med kraftigt regnvejr. Der var på denne baggrund opstået mistanke, om hvorvidt der var uacceptable forekomster af skimmelsvampe, som kunne påvirke indeklimaet i boligen negativt. Formålet med nærværende undersøgelse var derfor, at undersøge om der var forekomster af uacceptable fugtniveauer og/eller skimmelforekomster i tagrummet, samt at

fastlægge årsagerne hertil. Afslutningsvist ønskedes der anvist en handlingsplan til elimination eller minimering af eventuelt konstaterede problemer, således at indeklimaet i boligen ikke blev påvirket heraf.

Rækkehusene blev opført i 2003 med et undertag af typen 'Interproof' (oplyst af ejer). Denne type af diffusionsåbent undertag er kendte for ikke at være tilstrækkeligt vandtæt. Både producent af undertag og daværende entreprenør på byggeriet er sidenhen gået konkurs.

Måleinstrumenter

Til fugtmålinger i træ blev der anvendt en indstiksmåler af mærket Testo 606-2. I normalt tørt indendørs træværk, som eksempelvis fodpaneler, er der et fugtindhold på 8-12 % træfugt. I relation til skimmelsvampe skal det oplyses, at disse kan danne vækst fra omkring 17 % træfugt afhængigt af temperatur- og næringsforholdene. Mætningspunktet for træ ligger ved omkring 28 % træfugt.

Observationer

Generelt
Tagkonstruktionen var udført med fals tagsten med ca. 45 graders hældning (ikke målt), jf. bilag 1 – foto 1. Tagkonstruktionen var ikke ventileret. Adgang til tagrum var gennem loftslem på boligens 1. sal.

Tagrum
Der kunne observeres misfarvninger på størstedelen af undertaget. Misfarvningerne kunne både registreres som sammenhængende områder – i skjolder – samt som sporadisk mørkplettet misfarvning på undertaget mod både øst og vest, se bilag 1 – foto 2-3. Der var i hvert spærfag monteret én Ø100 mm ventilationsstuds under kip – skiftevist på hver side af kip, jf. bilag 1 – foto 2. I enkelte spærfag kunne der registreres fugtskjolder, jf. bilag 1 – foto 4. Isoleringen på gulv i tagrummet var lagt helt ud til tæt kontakt med undertaget. Ved fjernelse af de yderste isoleringsbatts kunne det observeres at skrålofter også var fyldt helt ud med isoleringsmateriale. Misfarvningerne af undertaget kunne dels observeres, at standse i tagrummet, og enkelte steder observeres at fortsætte ned i skråvæggene, jf. bilag 1 – foto 5 og 6.

Der kunne generelt måles tørt i træværk i tagrummet (<15 % træfugt).

Der blev i misfarvede områder på undertaget udtaget hhv. en Mycometer-prøve og en aftrykprøve til analyse for skimmelsvamp, jf. hhv. bilag 2 og 3.

Vurdering

Der er i tagrummet registreret synlige skimmelforekomster på undertaget i et niveau, der må vurderes at være større end det normalt acceptable. Forhold medfører en mulighed for, at indeklimaet i boligen er negativt påvirket. Om undertaget i skråvæggene også er sporadisk angrebet af skimmelsvamp vides ikke, men det må vurderes at dette er sandsynligt.

Årsagen til de forhøjede skimmelforekomster på undertaget må vurderes, at være forårsaget af en ringe kvalitet af undertaget, som ikke er tilstrækkeligt vandskyende. Ventileringen i tagrummet er tilstrækkelig, og vurderes ikke som medvirkende årsag.

Det kan med baggrund i nærværende undersøgelse ikke afgøres endeligt, om indeklimaet i boligen kan forventes negativt påvirket af skimmelsvamp fra undertaget. Denne vurdering afhænger af om der også er skjulte skimmelsvampeforekomster i skråvæggene i boligen, og i bekræftende tilfælde, i hvor stort omfang der er skjult skimmelsvamp i skråvæggene.

Undertagets dårlige kvalitet må endvidere vurderes, at have medført en permanent forhøjet risici for fremtidige fugtskader/skimmelsvampe angreb, som følge af den registrerede periodiske vandindtrængning i tagrummet ved kraftigt regnvejr. Det er sandsynligt at der også kan ske periodisk vandindtrængning gennem undertaget skjult i skrålofterne.

Det er vores samlede vurdering at undertaget bør udskiftes til nyt.

Konklusion

- Der er konstateret uacceptabel vækst af skimmelsvamp på undersiden at undertaget i tagrummet.
    - Der kan også være skjult skimmelvækst på undertaget i skrålofter, hvilket ikke er undersøgt nærmere.
- Ventileringen af tagrummet er tilstrækkelig.
- De forhøjede forekomster af skimmelsvamp er formentligt opstået som følge af undertagets ringe kvalitet.
- Det er vores vurdering, at der er behov for en udskiftning af undertaget.

…

Aftryksprøver

Analyse for skimmelsvamp på aftryksplader med V8-agar.

…

Prøve nr.	Område	Antal kolonier (CFU)	Skimmelsvampe
1	Tagrum Undertag med misfarvning	~80 kolonier 4 koloni	*Penicillium sp.* *Cladosporium herbarum*
Mikrobielle prøver udtaget med aftryksplader.			

Kategorier for analysesvar:

0 kolonier	Ingen vækst af skimmelsvampe
1-10 kolonier	En forekomst af skimmelsvampesporer, der normalt altid er acceptabel, undtaget de steder, hvor særlige svampeforekomster som f.eks. Stachybotrys chartarum er dominerende.
11-50 kolonier	En forekomst af skimmelsvampesporer, der kan være uacceptabel, når det drejer sig om en følgeskade efter en vandskade eller et fugtproblem. Hvor det drejer sig om en støvophobning anses forekomsten oftest for at være acceptabel.
> 50 kolonier	En forekomst af skimmelsvampesporer, der altid er uacceptabel, når det drejer sig om en følgeskade efter en vandskade eller et fugtproblem. Hvor det drejer sig om en støvophobning kan forekomster være acceptabelt.

…

MycoMeter-Surface

Analyse for skimmelsvamp er udført i henhold til MycoMeter standard procedure

…

Prøve nr.	Område	MycoMeter-tal	A	B	C
1	Tagrum Undertag med misfarvning	275		X	
Mikrobielle prøver udtaget med MycoMeter-prøver					

Kategorier for analysesvar:

A = MycoMeter-tal ≤ 25:	Niveauet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrundsniveau. Normalt baggrundsniveau er det niveau, der kan findes på en visuel ren overflade i bygninger uden vandskade. Efter en afrensning af overflader skal analyserne være i kategori A.
B = 25 < MycoMeter-tal ≤ 450:	Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau. Dette kan skyldes vækst af skimmelsvamp, men kan også skyldes ophobning af svampesporer på grund af ringe rengøringsstandard. Analysesvar i kategori B kan ikke godkendes ved kvalitetskontrol af afrensede områder.
C = MycoMeter-tal > 450:	Niveauet af skimmelsvamp er væsentligt over normalt baggrundsniveau. Niveauet af skimmelsvamp er over det, der normalt findes i ikke vandskadede bygninger. Analysesvar i kategori C indikerer en kraftig vækst af skimmelsvamp.

"

Ved mail af 11/2 2016 afslog selskabet at yde dækning for et forhold ved håndvasken i badeværelset på 1. sal. Af mailen fremgår det bl.a.:

> "Vores byggetekniker … har d. 4. februar 2016 besigtiget din ejendom i forbindelse med en anden skade.
>
> I den forbindelse anmeldte du vandskade på dit badeværelsesgulv under håndvasken ved gulvafløbet på 1. sal.
> …
> Du oplyser, at have glemt at lukke for vandet til håndvasken, og at vandet havde løbet i en mindre stråle over længere tid, hvorved der er forårsaget vandskade på gulvfladen hen til brusenichen.
>
> **Afgørelse**
> Forholdet er ikke dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen. Her får du vores forklaring.
>
> 1) Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som er opstået efter overtagelsen. Du har overtaget ejendommen d. 20/4-2014, og du anmelder forholdet i år 2016. Du har efter overtagelsen glemt at slukke for vandet. Forholdet berettiger ikke til dækning forsikringsbetingelsernes punkt 4A svarende til Justitsministeriets bekendtgørelse for ejerskifteforsikringer.

2) Yderligere så berettiger forholdet heller ikke til dækning, idet vores byggetekniker … vurderer, at årsagen skyldes tilstopning af afløbet under håndvasken. Rensning og vedligeholdelse af gulvafløb henhører under almindelig vedligeholdelse som husejer, og er ikke dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelsernes punkt 51-1.

3) Yderligere er det vores vurdering at rensning af gulvafløb ikke koster over 5.000 kr. hvorfor det heller ikke ville være dækningsberettiget. Fliserne skal blot tørre ud over tid.

Hvis årsagen ikke skyldes tilstoppet afløb, så bedes du oplyse og dokumentere hvori årsagen så består hvorefter vi vil se på om forholdet berettiger til dækning.

Du har ønsket at få tilsendt vores byggeteknikkers rapport, som er vedhæftet. Vi gør opmærksom på, at byggeteknikeren ikke træffer afgørelse i vores sager.

Hvis der er tale om brud på skjulte rør, så bør forholdet anmeldes til din husforsikring.

Vi afslutter hermed sagen i vores system."

Af mail af 23/2 2016 fra bygningskonstruktør og snedker fremgår det bl.a.:

"Der ses skimmel på bagsiden af undertaget og dette skyldes hovedsageligt det undertag som er anvendt og den utætte dampspærre. Denne type undertag kræver en meget tæt dampspærre, fordi det er begrænset hvor meget fugt der kan transporteres igennem undertaget. Se også vedhæftet Erfa blad.

Der kunne konstateres at tidligere udført dampspærre er udført utæt, og dette er ses at være værst ved tagfod.

Anbefaling til renovering af undertag og dampspærre:

- Nuværende isolering skal bortskaffes fordi det højst sandsynligt er med skimmel.

- Nuværende dampspærre skal tætnes med fuge og tape. Det er derfor vigtigt der bruges noget tætningsmateriale som er af ordentlig kvalitet, og det kunne f.eks. være fra Icopal. Se vedhæftet dokument.

- Derfor skal nuværende dampspærre fastgøres til bagmur ved ydervæg. Denne overgang kan evt. udføres med krydsfiner som fuges ved spær og murrem.

- Alle samlinger og overgange, samt huller skat fuges eller tapes, se vedhæftet dokument.

- Nuværende dampspærre er ikke den bedste på marked, fordi den kun har en tykkelse på 0,15 mm og der anbefales normalt 0,2 mm i stedet. Men det vil være for omkostningsfuld at udskifte dampspærre helt.

- Der kunne konstateres at murrem og spær ikke var tilstrækkeligt fastholdt, og derfor anbefales at der monteres vinkler på alle spærfod og mellembjælker som udfyldes med minimum 4 montageskruer pr. flig. Ud over dette skal bundrem fastgøres til bagmur pr. 80 cm. Rem skrues til bagmur med 7,5 x 112 mm betonskruer pr. 0,8 meter.

- Ny isolering skal reduceres i højden, hvor der skal være 50 mm ventilationsspalte mellem undertag og isolering (ny ventileret løsning). Der anbefales normalt 70 mm ventilationsspalte, men for at kunne bibeholde isoleringskravene udføres dette med 50 mm i stedet. Dette vil dog kræve at dampspærre udføres meget tæt, og undertag udlægges så stramt som muligt. Jo mere tæt dampspærre udføres, jo mindre ventilationsspalte er nødvendigt.

- Nyt isolering anbefales at anvendes lampda værdi 34, i stedet for nuværende lampda værdi 39. Dette vil gøre at varmetabet er ca. det samme i før og efter renoveringen.

- Nyt undertag vil jeg vælge et undertag som er anbefalet at undertagsklassifikationsordningen Duko som middelhøj, og dermed et undertag som er afprøvet og har en god styrke og levetid (ca. samme alder som tagsten). [Arkitektfirma] bruger ofte det undertag som hedder Icosafe fra Icopal, fordi vi har en god erfaring med dette undertag. Se evt. flere undertag på www.duko.dk

- Dette undertag fra Icopal er diffusionstæt og kræver og derfor der udføres en ventilationsspalte ved tagfod og dette kræver at nuværende tagfod ombygges. Se skitse.

- Endvidere skal loftrum ventileres med udluftningsstudse.

- Isolering og plastik på skråvægge i loftrum giver risiko for skimmel, og dette skal fjernes og evt. skimmel på spær mv, skal afrenses med rodalon.

- Inddækning på kvist ved overgang til tag ved front på kviste, ses inddækning med flere huller. Der anbefales at få blikkenslager til at vurdere hvordan denne bedste kan udskiftes uden at skulle skille hele kvisten ad."

Af forsikringsbetingelserne (E31) fremgår det bl.a.:

"**2. Hvad er omfattet af forsikringen**
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningerne og vvs-installationerne ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller det fremgår af el-installationsrapporten, at el-installationerne ikke er gennemgået af en sagkyndig.

Forsikringen dækker endvidere ikke forhold, som der er taget forbehold for på policen. Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de er en del af en undersøgt bygning.
…
4. Hvilke skader dækker forsikringen
A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller

brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
G Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.

5. Hvilke skader dækkes ikke
A Forhold under 5.000 kroner.

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
Udvidet dækning
Alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 200.000 kroner før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for skimmelskadet indbo og arealmangel. Maksimumløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af forsikringen.

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på op-/udførelsestidspunktet ikke var i overensstemmelse med gældende småhus-/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter.

Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne. Vi hjælper gerne med at udarbejde forslag til ansøgningen til myndigheden."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 2003 og er overtaget af klagerne den 1/5 2014.

Badeværelsesgulv

Klagerne har anmeldt, at der er løbet vand ned gennem loftet til køkkenet under badeværelset. Desuden er loftet over køkkenet begyndt at bule ned, og når man benytter

badet, fremkommer der mørke misfarvninger i fugerne, primært omkring bruseniche, håndvask og toilet.

Selskabet har anerkendt at dække en udbedring af utætheder i bruseniche, herunder optagning af gulvfliser og fliseopkant i brusenichen, korrekt retablering af vådrumsmembran og montering af fliser og klinkeopkant. Klagerne har anført, at en sådan udbedring ikke omfatter hele skaden.

Klagerne har fremlagt arkitektrapport af 13/4 2015, hvoraf det bl.a. fremgår, at gulvbelægningen i badeværelset, herunder i brusenichen, er beklædt med ca. 8 mm tykke granitfliser uden nævneværdigt fald. Der er udført en ca. 80 mm høj sokkelklinke i samme materiale som gulvet. Arkitekten anfører, at en belægning af granit med mørtelfuger er at betragte som en ikke-vandtæt belægning, hvorfor der skal være udført en totrins tætning af gulv og vægge i vådzoner. Sokkelklinker er udført med 1-3 mm afstand til gulv, hvilket er utilstrækkeligt til at udføre korrekt fuge. Fugen er desuden udført med mørtel, der mange steder er faldet ud. Det frarådes bestemt at udføre en elastisk fuge på de nuværende fliser, idet dette ikke vil give den nødvendige sikkerhed mod vandindtrængen.

Arkitekten har efter udført destruktiv undersøgelse endvidere udarbejdet rapport af 27/8 2015. Af rapporten fremgår det, at gulvgranitfliser er udlagt direkte på underlag af gulvspånplader. Flangen fra gulvafløb er placeret direkte på spånpladen, hvilket medfører, at der er en opkant på 4-5 mm, så vand, der trænger gennem flisegulvet, ikke afvandes, før vandstanden overstiger 4-5 mm. Gipspladen på den lette indervæg er ikke udført af vådrumsgips og mangler 20 mm i at nå ned til spånpladegulvet, hvorfor vådrumssikringen skal hænge frit i 20 mm, hvilket ikke er muligt. Afløb fra badekar er ført til afløbsstuds i niveau med overkant af granitklinker, hvilket medfører, at vand, der kommer ud under badekarret, frit kan trænge ned i trækonstruktionen rundt om afløbsrøret.

Arkitekten anfører, at med den aktuelle indretning af baderummet er hele gulvet at betragte som en vådzone. Badeværelset bør placeres i belastningsklasse N. Flisebelæg-

ningen er at betragte som en ikke-tæt belægning og må ikke udføres på et underlag af spånplade. Gulvfliser og sokkelklinker skal være fuget med elastisk fuge.

Arkitekten anfører videre, at afhjælpning kan foretages ved fjernelse af flisebelægning, sokkelklinker og spånplader i hele rummet og afmontering af inventar og sanitet. Herefter foretages justering af afløbsinstallationer i højde og muligvis type og ændring af afløb under badekarret til gulvafløb. Der udføres nyt betondæk med fald mod afløb. Dækket udføres på svalehale plader, eventuelt skrammet ned i bjælkelaget for at imødegå højdeproblemerne i forhold til omgivende gulve.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne med de fremlagte arkitektrapporter har bevist, at der er sådanne fejl ved konstruktionen af badeværelsesgulv og afløbsinstallationer, at det for at udbedre den konstaterede skade – vandnedtrængen gennem badeværelsesgulv – er nødvendigt at iværksætte de udbedringstiltag, som anføres af klagernes arkitekt.

Nævnet finder, at selskabet på dette grundlag skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at opgøre klagernes erstatning på grundlag af et konkret, indhentet udbedringstilbud, der omfatter de af arkitekten anførte arbejder.

Nævnet finder, at selskabet endvidere skal dække klagernes rimelige udgifter til arkitektbistand i forbindelse med skaden i badeværelset, idet arkitektens bistand med at afdække og vurdere skadeomfanget må anses for nødvendig i sagen.

Undertag

Klagerne har anmeldt, at undertaget fremstår med tydelige misfarvninger af skimmelsvamp, og at undertaget i øvrigt lejlighedsvist bliver gennemvædet i forbindelse med regnvejr. Undertaget er af en diffusionsåben type af mærket Interproof, som i andre ejendomme har givet anledning til skade som følge af utilstrækkelig tæthed.

Nævnet finder, at den omstændighed, at undertaget er af mærket Interproof, ikke i sig selv medfører, at der foreligger en skade i forsikringens forstand. Afgørende er de konkrete omstændigheder ved undertaget på klagernes ejendom.

Selskabet har afvist, at der foreligger en skade, og har blandt andet anført, at skimmelsvampen skyldes tidligere mangelfuld ventilation, som blev udbedret i forbindelse med klagernes indgåelse af købsaftalen.

Af rapport af 18/11 2015, indhentet af klagerne, fremgår det, at taghældningen er ca. 45 grader, og tagsten er falstagsten. Ejer har oplyst, at der flere gange er registreret vandindtrængen igennem undertaget i forbindelse med kraftigt regnvejr. Der kunne observeres misfarvninger på størstedelen af undertaget. I enkelte spærfag kunne der registreres fugtskjolder. Det vurderes, at der er synlige skimmelforekomster i et niveau, der er større end det normalt acceptable, hvilket skyldes undertagets ringe kvalitet. Om undertaget i skråvægge også er sporadisk angrebet, vides ikke, men det vurderes sandsynligt. Det vurderes, at der er permanent forhøjet risiko for fremtidige fugtskader/skimmelsvampangreb som følge af den periodiske vandindtrængen, og det er sandsynligt, at der også kan ske periodisk vandindtrængen gennem undertaget skjult i skrålofterne. Forholdet med skimmelsvamp medfører en mulighed for, at indeklimaet i boligen kan være negativt påvirket, men dette er ikke endeligt afklaret. Den samlede vurdering er, at der er behov for at udskifte undertaget, da der er konstateret uacceptable skimmelforekomster.

De medfølgende skimmelsvamp prøver viste 84 kolonier ved aftrykprøve på undertag, svarende til uacceptable forekomster, og 275 MycoMeter i prøve i tagrum, svarende til niveau B.

Af mail af 23/2 2016 fra en bygningskonstruktør og snedker fremgår blandt andet, at der ses skimmel på bagsiden af undertaget, og at dette hovedsageligt skyldes det undertag, som er anvendt, og den utætte dampspærre.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afslag på at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold på undertaget.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en dækningsberettigende skade eller indebar nærliggende risiko for skade, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerne ikke har fremlagt oplysninger, der godtgør, at skimmelvæksten fra undertaget påvirker ejendommens beboelsesdel. Nævnet har herunder lagt vægt på, at klagerne først anmeldte forholdet mere end 1 ½ år efter overtagelsen af ejendommen, og at der – som sagen foreligger oplyst – ikke er noget der indikerer, at klagerne opdagede skimmelproblematikken, fordi en eller flere medlemmer af husstanden udviste tydelige symptomer på skimmel i ejendommen. Nævnet henviser til klagerens oplysning om, at klagerne fik "mistanke om skimmelsvamp, idet klagerne havde sorte aftegninger på undertaget og hørte fra deres nabo, at denne ligeledes havde lignende aftegninger på undertaget". Nævnet har også lagt vægt på, at det af skimmelrapport af 18/11 2015 fremgår, at det ikke kan afgøres endeligt, "om indeklimaet i boligen kan forventes negativt påvirket af skimmelsvamp fra undertaget".

Da der ikke er påvist dækningsberettigende forhold, kan nævnet ikke pålægge selskabet at betale klagerens udgifter til udfærdigelsen af skimmelrapporten.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

34. 90037

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal yde forsikringsdækning for udbedring af skaden ved badeværelsesgulv i henhold til klagernes arkitekts anbefalinger, jf. rapport af 27/8 2015. Selskabet skal dække klagernes rimelige udgifter til sagkyndig bistand til afdækning af de dækningsberettigende forhold vedrørende badeværelset.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings