Ankenævnet for Forsikring

Den 10. januar 2018 blev i sag nr. 91219:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af dækning for anmeldte forhold vedrørende et ovenlysvindue i et badeværelse, tilbagefald på en aflukket koksskakt til fyrkælderen, skimmel i isoleringen på væggen bag køkkenbordet, manglende isolering i mellemgangen og ujævnt fald på et badeværelsesgulv. Han er endvidere utilfreds med selskabets sagsbehandlingstid.

Nævnet har i kendelse 89650 af 2/8 2017 tidligere taget stilling til andre forhold, hvor klageren har klaget over selskabets afgørelser. Nævnet har på klagerens begæring genoptaget sagen, for så vidt angår hans udgift til et byggesagkyndigt notat vedrørende en vinduesoverligger og et anmeldt forhold vedrørende kondens på undersiden af et metaltag i et værksted.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at ejerskifteforsikringens skadebegreb ikke er opfyldt. Selskabet har afvist at dække klagerens udgift til det byggesagkyndige notat med henvisning til, at det intet har tilføjet til sagen.

Den forsikrede ejendom er opført i 1926 med en senere tilbygning. Klageren overtog ejendommen den 15/12 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 8/5 2013. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.2 Vægge	K1	I kældervægge er der opfugtning samt løst/afskallet puds i ydervæggen. Note: Opfugtning er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder.

Af kendelse 89650 af 2/8 2017 fremgår bl.a.:

"**Nævnet udtaler:**

…

Jerndrager over vindue

Selskabets besigtigelseskonsulent har i rapport af 23/1 2017 efter frihugning af jerndrageren anført, at de underliggende lejeplader er så rustne, at de skal udskiftes. Han anfører, at selve jerndrageren (den forreste) kun har overfladisk rust, at den fortsat har den nødvendige bæreevne, og at der ikke er uacceptable nedbøjninger, hvorfor han vurderer, at der ikke er behov for udskiftning af jerndrageren. Han vurderer, at arbejdet med at udskifte lejepladerne kan udføres for 6.000 kr., og selskabet har herefter anerkendt dækning for 6.000 kr. samt for udgifter efter regning for det destruktive indgreb.

Klagerens murer har anført, at han vurderer, at jerndrageren skal afrenses og rustbeskyttes med efterfølgende retablering af murværk og puds. Da en sådan afrensning og rustbeskyttelse er et tidskrævende arbejde, foreslår han, at man skifter jerndrageren. Han anfører, at han forudsætter, at den bagvedliggende jerndrager er intakt og uskadt, og han vurderer, at jerndrageren ikke fører last ned på vinduet. Han har fremlagt et tilbud på 21.800 kr. eksklusiv moms, som omfatter udskiftning af jerndrageren.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at det er nødvendigt at udskifte den forreste jerndrager, eller at der er grund til at antage, at der kan være skader ved den bagerste jerndrager. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har opgjort erstatningen med udgangspunkt i, at det alene er de underliggende jernlejeplader, der udskiftes.

Nævnet finder, at korrekt skadeudbedring og forsikringsdækning - udover udskiftning af lejepladerne - må antages at omfatte afrensning og rustbehandling af jerndrageren, retablering af murværk og puds samt udbedring af de revner, som er tilkommet indvendigt i vægge nær vinduet. Nævnet finder, at selskabet skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på, at der indhentes et udbedringstilbud, der inkluderer disse tiltag.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den forreste jerndrager havde synlig rust i overfladen, og at klagerens murer har vurderet, at det er nødvendigt at foretage afrensning og rustbehandling af jerndrageren. Nævnet har videre lagt vægt på, at det - som sagen foreligger oplyst - må lægges til grund, at klageren har foretaget et udbedringsforsøg vedrørende de udvendige revner i murværk over vindue, men at disse revner er kommet igen. Klageren har således allerede afholdt udgifter til den i tilstandsrapporten anførte skade, og nævnet finder, at der derfor herefter ikke kan foretages fradrag i klagerens erstatning for udbedring af murværk - en nødvendig del af udbedringen af den dækningsberettigende skade - med henvisning til tilstandsrapportens oplysninger. Nævnet har desuden lagt vægt på, at de indvendige revner ved vindue må anses for en følge af rustangrebet i vinduesoverligger. Udgifter til udbedring af disse revner er derfor dækningsberettigende som følgeskade og kan ikke afvises med henvisning til almindelig vedligeholdelse.

…

Loft over værksted

Værkstedet er udført med metalpladetag med underliggende isolering, dampspærre og listeloft. Klageren har anført, at isoleringen er våd af kondens, og at hans håndværkere har

oplyst, at dampspærren ikke ligger korrekt, hvilket er årsag til kondensen. Han har også anført, at der forekommer vanddryp fra listeloftet.

Selskabets besigtigelseskonsulent har i sammenskrevet rapport af 9/8 2016 anført, at værkstedet er uopvarmet, og at der kunne registreres kondensdråber på undersiden af metaltaget. Han vurderer, at kondensen er fremtrædende periodevist og i andre perioder vil tørre ud, og at den genereres af naturlige kulde/varmeændringer i metaltaget, og ikke så meget som følge af eventuelle utætheder i dampspærren. Han kunne ikke registrere tegn på svamp eller råd i loftkonstruktionen.

Der foreligger ikke sikre oplysninger om, hvornår værkstedet er opført. Selskabet skønner på baggrund af arealoplysninger, at det er opført mellem 1988 og 1995, og selskabets besigtigelseskonsulent har ud fra en visuel bedømmelse skønnet, at alderen er mindst 15 år. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold er af en sådan karakter og omfang, at det udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er fundet tegn på nedbrud af trækonstruktioner. Nævnet har også lagt vægt på bygningens karakter, og at det må lægges til grund, at kondensdannelse i et vist omfang ved den pågældende tagtype og konstruktion må anses for sædvanligt forekommende.
…
Som følge heraf

b e s t e m m e s:

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal yde dækning uden yderligere fradrag af selvrisiko for klagerens eget arbejde med at udbedre fugen mellem tag og murværk. Selskabet skal vedrørende jernoverligger over vindue anerkende, at den forsikringsdækkede udbedring ud over udskiftning af lejeplader inkluderer afrensning og rustbehandling af jerndrageren, retablering af murværk og puds og udbedring af de revner, som er tilkommet indvendigt i vægge nær vinduet.

Klageren får ikke medhold i øvrigt."

I klagen af 14/8 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**1) Klage over DBs urimeligt lange svartid og overfladiske behandling af vores skadesanmeldelse**

d. 19.04 2017 anmelder vi

a) et defekt ovenlysvindue i badeværelset
b) tilbagefald på aflukket koksskakt til fyrkælderen
c) skimmelsvamp i isoleringen på væg bag køkkenbord

Vi laver en aftale om besigtigelse, og umiddelbart inden besigtigelsen konstaterer vi yderligere to forhold, som vi anmelder til DB og besigtigelseskonsulenten:

d) manglende isolering i mellemgang
e) ujævnt fald på badeværelsesgulv

d. 21.04 besigtiger DB skaden. Han får fremvist og demonstreret skaderne. Til besigtigelse af den manglende isolering bruger vi et inspektionskamera, som forsikringstager har indkøbt. Senere på dagen skriver konsulenten og spørger til hvor man kan købe et sådan kamera, og får en henvisning.

d. 11.07 skriver vi til DB at stanken fra skimmelskaden i køkkenet har udviklet sig, og efterhånden er uudholdelig. Vi varsler at det er nødvendigt at nedtage køkkenet og standse skaden. Af hensyn til sommerferien skriver vi direkte til konsulenten og til skade@danskboligforsikring.dk. Vi modtager et 'jeg er på ferie svar' fra konsulenten. Da vi begynder at undersøge hvordan vi vil afmontere køkkenet, bliver vi usikre på om det kan remonteres. Vi beslutter os for at varsko DB om at det kan blive nødvendigt at opstille et midlertidigt køkken, igen med cc og beder dem informere os om hvordan de ønsker forløbet skal være.

d. 12.07 modtager vi en hastigt skrevet standardafvisning på alle fem forhold.

d. 13.07 klager vi over deres ubegrundede afvisning og beder dem svare inden 14 dage. Denne henvendelse har DB stadig ikke meldt tilbage på.

2) Klage over afvisning af dækning af ovenlysvindue i badeværelse

Ovenlysvinduet i badeværelset er defekt, og der kan tydligt mærkes et træk op mod vinduet selvom det er lukket helt tæt. Isoleringsbåndet omkring vinduet er intakt, og ved efterprøvning fanger det et stykke papir hele vejen rundt. Vinduet er en kuppel og kan åbnes via et snoretræk. Vinduet er monteret maj 2009.

Der er en voldsom kondensdannelse i og omkring vinduet. Om vinteren er det så omfattende, at der ikke kan hænge tøj på knagerne under vinduet pga. omfattende kondensdryp. Om vinteren har vi problemer med at opvarme badeværelset da vi har et omfattende varmetab gennem det defekte vindue.

Der tidligere konstateret problemer med vinduet, som DB har afvist i 2014. Vores villaforsikring har undersøgt om der var rådskade som følge af en defekt fuge mellem tag og nabovæg. Det var der ikke, men det var nødvendigt at skifte lyskassen som en del af undersøgelsen. DB har i begge omgange afvist at der var forsikringsdækkede problemer med vinduet.

Til vores anmeldelse skriver DB d. 12.07:

1. Ovenlys i badeværelse (tidligere anmeldt)
   Der er fortsat ikke konstateret fejl eller utætheder ved konstruktionen. På besigtigelsestidspunktet var der en del fugt, og vinduet var lukket. Det er en kuldebro i den øverste del af lysningen, der er årsag til, at der dannes kondens. Der er ikke nogen nærliggende risiko for skade. Det ses i øvrigt, at der er sket ændringer i lysningsbeklædningen siden vores første besigtigelse.
   Der er ikke grundlag for at ændre vores afgørelse, jf. brev af 4. maj 2015 (pkt. 3)

Vi bemærker at DB konstaterer en årsag til fejlen (at der er en kuldebro i øverste del i lysningen).

Hertil svarer vi DB

> Som I selv skriver, er der en kuldebro, som forårsager en del kondens. Denne kondens har bevirket en væsentlig skimmelfremvækst, samt at vinduet har mistet sin funktion til at lukke tæt og holde vinden ude.
>
> Skaden er tydeligt konstaterbart tilstede.
>
> Lysningen har været afmonteret af håndværker med henblik på at undersøge om der var råd som følge af tidligere anmeldt defekt fuge mellem tag og murværk.

På trods af at DB ved selvsyn har konstateret at der er en fejl i vinduet, har de valgt ikke at respondere på vores klage.

3) Klage over afgørelse om tilbagefald på aflukket koksskakt til fyrkælderen
Vi beskriver klagen overfor DB som følgende:

> Under vores hus har vi en fyrælder, hvor der tidligere har været adgang via en skakt i baghaven. Da skakten blev sløjfet, blev der lavet en løsning i beton, og moteret en ventilation til kælderen. Problemet har vist sig at have et tilbagefald mod huset, hvorved der siver vand ind i kælderen. Da betonen ikke er vandtæt påfører det kælderen en del uønsket fugt. Skaden udbedres ved at faldet på betonpladen ændres.

Når det regner, samles der en stor vandpyt op mod husmuren, som dels opfugter murværket, og dels finder vej ned i kælderen. Havde faldet på betonpladen været korrekt, var vandet blevet ledt væk fra huset og ud i haven. Konsulenten nævnte under sin besigtigelse at aflukningen (som er støbt sammen med fundamentet) ikke var en bygningsdel omfattet af ejerskifteforsikringen.

Hertil skriver DB:

2. Fugt i kælder (tidligere anmeldt)

   Der er en ældre koksskakt eller lign. som er blevet lukket/støbt til for mange år siden. Kælderen er oprindelig. Det vurderes ikke, at kælderydervæggen er mere utæt, end hvad der er sædvanligt for en ældre kælder. Man kan muligvis afhjælpe noget ved at grave ned og berappe/tjære muren hvor koksskakten har været, men en sådan udbedring vil ikke overstige forsikringens bagatelgrænse. Der er ikke fejl på konstruktionerne set i forhold til husets opførelsestidspunkt. Jeg henviser til vores afgørelse af 27. marts 2014, pkt. 1.

Hertil svarer vi at

> Der er anmeldt et tilbagefald på en bygningsdel, som forårsager at der samler sig vand op af bygingen, hvorfra det siver ned i kælderen. Aflukningen af kælderskakten har netop til formål at holde vand ude, hvilket den ikke gør.
>
> Såfremt DB mener at kunne fremskaffe et tilbud på udbedring af skaden, herunder tilbagefaldet, som ligger under kr. 5000, bedes I fremlægge dette.

Dette har DB ikke reageret på.

4) Klage over afgørelse om skimmelsvamp i isoleringen på væg bag køkkenbord

Vores køkken består bl.a. af et indbygget køkken mod husets nordvestlige ydermur, hvorfra vi har konstateret en tiltagende stank når vi åbnede skuffer og skabe. Vi har derfor haft skuffer og bagbeklædning ude, og har konstateret at køkkenet er isoleret vha. en opslagstavlelignende plade, som er monteret direkte på ydermuren. Pladen er til tider gennemvåd af kondens og porøs. Pladen er sort af skimmel på bagsiden, og skimlen er vokset ud gennem forsiden af isoleringspladen. Stanken fra pladen er nærmest uudholdelig.

Pladen er monteret på bagsiden af køkkenet, og det vil derfor være nødvendigt at afmontere hele køkkenet for at fjerne isolering og skimmel, tørre murværket og opsætte en isolering som ikke kondenserer og bliver fyldt med skimmel. Skaden er undersøgt af villaforsikringen med henblik på om der er tale om råd, hvilket der ikke var.

DB har besigtiget skaden og afvist den med følgende begrundelse:

1. Isolering af køkken
   Det er et ældre snedkerkøkken, som er bygget på stedet, formentligt i 1950erne. Der ses ingen skader på køkkenet, men bag bagpladen (hvor der er lavet hul bag vaskeskabet) ses mørke aftegninger på den kolde ydervæg.

   Der er tale om en sædvanlig konstruktion, som har stået der i mange år, uden at dette har medført skader på bygningen. Ydermuren har oprindeligt ikke været isoleret, hvilket er helt normalt for et hus fra 1926.

   Der er ikke konstateret fejl i konstruktionerne eller skader på bygningen/køkkenet og jeg kan derfor ikke tilbyde dækning for det anmeldte forhold.

Hertil svarer vi at

Først og fremmest skal det bemærkes at det ikke er køkkenet, som skaden vedrører, men derimod den isolering, som er foretaget mellem væg og køkken, og som fremstår gennemblødt og er nedbrudt af en skimmellignende fremvækst. Anmeldelsen vedrører udelukkende den ødelagte isolering og den lugtgene den forårsager.

Isoleringen er gennemblødt og nedbrudt, og dermed uanvendelig. Endvidere er lugtgenen ubærlig.

Forsikringsankenævnet har i sag 69352, som er en principiel afgørelse, tilkendegivet lugtgene som følge af fugt som forsikringsdækket:

Selskabet, **, skal anerkende, at den anmeldte skade på bygningen er dækningsberettigende, og skal til klageren udbetale erstatning svarende til, hvad det vil koste at sikre den forsikrede bygning mod opstigning af grundfugt og deraf følgende lugtgener.

Endvidere er isoleringen i sig selv defekt som isoleringsmateriale.

Dette har DB valgt ikke at svare på.

Det skal hertil bemærkes, at DB antager at der er tale om et køkken fra 1950'erne, hvilket der ikke er. Køkkenet er ombygget flere gange af forgående ejer i perioden 1973 til 2013, hvor der bl.a. er blevet fjernet en væg i 1978 (se bilag 4).

5) Klage over afgørelse om manglende isolering i mellemgang

Vores hus består af to bygninger. En hovedbygning fra 1926 og en tilbygning med fladt tag fra 1950erne. I tilbygningen er viktualierum, mellemgang med ovenlys, badeværelse med ovenlys, vaskerum, opbevaringsrum (og værksted). Vi har haft problemer med at opvarme tilbygningen, og havde indtryk af at det trak ind gennem taget. Ved næremere eftersyn måtte vi konstatere at det tag, som skulle være isoleret ikke var det. Vi vedlægger en kopi af en faktura til forgående ejer (2009), hvor der tydeligt er anført isolering af taget.

Vi anmelder følgende:

a) Defekt isolering over mellemgang i tilbygning.

Taget i tilbygningen er skiftet i 2009, og er bl.a. blevet isoleret. Da en efterfølgende vandskade omkring mellemgangens ovenlysvindue er blevet udbedret, er isoleringen ikke blevet lagt på plads, og det trækker derfor ind gennem loftet flere steder, og det er umuligt at opvarme rummet. Utæthederne er forsøgt lukket af os, men hele loftsfladen forbliver kold.

Vi tog kontakt til [tømrer- og snedkerfirma], som havde udbedret en vandskade i vores depotrum. Her isolerede de over depotrummet, men konstaterede at der ikke var isoleret over de øvrige rum. DBs besigtigelseskonsulent konstaterede ved selvsyn at isoleringen manglede over mellemgangen, men manglede mulighed for at konstatere det over de øvrige rum, trods inspektionskameraet.

DB afviser anmeldelsen med følgende begrundelse:

Der mangler noget isolering lokalt omkring ovenlyskuplen. Forholdet har ikke medført skader. Man kan formenligt afhjælpe problemet ved at få indblæst isolering. Forholdet kan ikke betegnes som en skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. Der er ingen risiko for at der vil kunne ske skade på bygningen. Der er alene tale om et komfortproblem, som ikke udgør en skade, husets alder taget i betragtning.

Hertil svarer vi

I skriver at 'Der mangler noget isolering lokalt omkring ovenlyskuplen'. Dette er en faktuelt forkert beskrivelse af skaden da

a) Alt isoleringen i mellemgangen mangler
b) Det er ikke kun lokalt rundt om kuplen
c) Isoleringen mangler tilsvarende i hhv. badeværelse, viktualierum og vaskerum, i alt fire rum.

I henviser til forsikringsbestemmelsernes 3.1 at en manglende bygningsdel kan betragtes som en skade. Da isoleringen er en bygningsdel som mangler, udelukker jeres skadesdefinition ikke den manglende isolering som skade.

I forhold til manglende isolering foreligger der en række afgørelser fra forsikringsankenævnet som definerer manglende isolering som skade:

Sag nummer: 80.493

Nævnet udtaler:

'Den termografiske undersøgelse har vist, at der er kuldebroer i store dele af bygningen.

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at dette skyldes forhold ved det udførte isoleringsarbejde af væsentlig betydning for opvarmning af bygningen ..'

Forhold af væsentlig betydning for opvarmningen af bygningen som indbefattet af skadesbegrebet. Endvidere kan man læse i forsikringsbestemmelsernes 3.1 at en manglende bygningsdel kan betragtes som en skade.

Sag nummer 78.[220]

Nævnet udtaler at

'Selskabet, **, skal anerkende, at forholdet vedrørende den utilstrækkelige isolering af badeværelsesgulvet udgør en dækningsberettigende skade.'

Utilstrækkelig isolering er derfor at betragte som en dækningsberettiget skade, og kan ikke affejes som 'et komfortproblem'. Vi fremviste kopi af faktura fra 2009 til jeres besigtigelseskonsulent, hvor sælgers håndværker oplyser at have isoleret loftet. Denne isolering har dog aldrig fundet sted. Jeres konsulent affotograferede fakturaen med sin telefon.

Der er i alle henseender tale om en skjult, dækningsberettiget skade. Skaden forhindrer os ikke kun i at opvarme huset, men vurderes at koste os et varmetab på 25% af vores varmeregning, hvilket har væsentlig betydning for ejendommens værdi.

DB har valgt ikke at svare på dette.

6) Klage over afgørelse om ujævnt fald på badeværelsesgulv

Vores badeværelsesgulv er lagt i hvide stifter, men det er ikke lagt tilstrækkeligt jævnt til at alt vandet løber af. Der danner sig vandpytter, som vi er nødt til at eftertørre med et håndklæde. Flere af pytterne er inde under et fastmonteret møbel, og man må ned at ligge på gulvet for at komme til at tørre der. Vi anmelder derfor følgende skade til DB:

Badeværelsesgulvet består af små klinker, som er monteret meget ujævnt. Det medfører at vandet kun nogle steder løber mod afløbet, men en del andre steder bliver stående i fordybninger, bl.a. foran badekarret og under badeværelsesmøblet. Noget vand løber af, men langtfra det hele. Endvidere er faldet omkring gulvafløbet forkert, så der står vand omkring afløbet. Begge steder skal vandet fjernes manuelt.

Skaden forevises for DBs besigtigelseskonsulent, og blev tydeliggjort ved at hælde rød lightsodavand ud på de nogle af de steder, hvor vandet ikke løb af. Konsulenten affotograferede sodavandspytterne, konstaterede et generelt fald mod afløbet, hvorpå vi modtog følgende afvisning fra DB:

> Der er tale om et ældre flisegulv. Gulvet er lidt ujævnt, men generelt er der fald mod afløb. Der kan godt stå lidt vand rundt omkring på gulvet, men det sker der ikke noget ved. Gulvet er fliser på beton. Det har ingen praktisk betydning, at der kan stå lidt vand i mindre lunker på gulvet. Der er ingen risiko for skade på bygningen, og derfor heller ikke grundlag for dækning.

Hertil svarer vi:

> Der er ikke tale om et ældre badeværelsesgulv, men et ca. 10 år gammelt gulv og derved om et nyere gulv. Gulvet er ujævnt i en grad, at der samles vandpytter flere steder på gulvet, bl.a. rundt om afløbet og under fastmonterede møbler, hvor de er svære at komme til. Dette blev demonstreret overfor jeres bygningskonsulent ved at hælde rød sodavand på nogle af de steder af gulvet, hvor vandet samler sig. Herpå affotograferede jeres konsulent de steder, hvor den røde sodavand tydeligt kunne ses mod det hvide gulv.
>
> Faldet på gulvet er utilstrækkeligt til at dræne gulvet pga. dets ujævnheder.

Dette har DB valgt ikke at svare på. Det skal nævnes at et badeværelsesgulv som forbliver vådt bidrager til en uhensigtsmæssig opfugtning af rummet, samt er til fare for husets beboere og gæster."

Klageren har i mail af 29/8 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Kære Ankenævn,

Vi har modtaget jeres afgørelse fra 10. august, som vi har et par spørgsmål og kommentarer til.

Jerndrager over vindue

Vi har bekostet et bygningseftersyn af en bygningssagkyndig. Forud for den bygningssagkyndiges rapport var DB blankt afvisende overfor skaden, men indvilligede i en destruktiv test efter at rapporten forelå.

Hvem skal beskoste den bygningssagkyndige?

Loft over værksted

Ankenævnet har godtaget DBs formulering om at der er tale om et uopvarmet værksted, hvilket desværre er en faktuel fejl. I vores klagesvar d. 10. september 2016 gør vi opmærksom på at den manglende isolering forringer værdien af bygningen i forhold til brug og opvarmning. Vi har i flere omgange forsøgt at gøre DB opmærksom på at der er tale om et opvarmet værksted, men uden held.

Vi fremsender derfor et billede af værkstedets radiator, som er tilkoblet vores centralvarmeanlæg. På de tidligere fremsendte billeder kan det tilsvarende ses at værkstedets tag er fornuftigt isoleret.

Vi mener at nævnets afgørelse hviler på en faktuel fejl - at det fejlagtigt er blevet godtaget at der er tale om et uopvarmet værksted, og beder derfor nævnet genoverveje sin beslut-

ning da vi mener at en fejl, som forhindrer os i at opvarme rummet, er en skade i forsikringsmæssig forstand."

Selskabet har i brev af 4/10 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har den 17. februar 2017 anmeldt 3 forhold, og den 19. april 2017 yderligere 2 forhold (**bilag N**).

Forholdene blev besigtiget d. 21. april 2017 (**Bilag O**). Dansk Boligforsikring har afvist dækning, da de anmeldte forhold ikke kan betegnes som skader jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

…

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

Ad 1)

Der er tale om en akrylglas kuppel over badeværelset i mellembygningen. Ved besigtigelsen kan der konstateres kondens på indersiden af glasset, og der er mørkfarvet i karmen/lysningen pga. skimmel.

Fugten skyldes kondens som følge af manglende udluftning af badeværelset. Det ses, at klager har opsat en ny lysning. Vinduet er af en billig type, som ikke er isoleret omkring karmen. Med placeringen i et badeværelse vil der uundgåeligt være noget kondens, men problemet kan minskes ved regelmæssig udluftning.

Forholdet har alene kosmetisk betydning. Der er ingen tegn på utætheder eller på vinduet skulle være punkteret.

Forholdet nedsætter ikke værdi eller brugbarhed af bygningen, og er desuden for en stor del brugerrelateret. Dansk Boligforsikring har derfor afvist dækning.

Ad 2)

Der er tale om en ældre koksskakt ned til fyrkælderen, som er blændet af med en betonoverstøbning. Betonstøbningen er minimum 30 år gammel, og det ses at der er et mindre fald ind mod kælderen, så der kan stå vand ind mod kælderydermuren.

Kælderydermuren er støbt i beton, og forholdet ses ikke at have medført skader. Der ses mindre fugtindtrængning i kælderen, hvilket også fremgår af tilstandsrapporten. Kælderen vurderes ikke mere fugtig, end hvad der kan siges at være normalt for en kælder fra 1926. Der ses opstigende grundfugt i kældergulvet, hvilket ikke kan antages at have sammenhæng med det anmeldte forhold.

Kælderen ses udvendigt tjæret langs soklen. Besigtigelseskonsulenten vurderer at der kan opnås tæthed, ved at tjære/fuge langs betonoverstøbningen. En sådan udbedring vil ikke overstige forsikringens bagatelgrænse.

Alternativt er det også muligt at sikre fald væk fra huset, ved at udlægge et tyndt lag beton ovenpå overstøbningen. En opretning af bagfaldet vil formentligt heller ikke overstige bagatelgrænsen.

På baggrund af kælderens alder og konstruktion, kan forholdet ikke betegnes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ad 3)
Der er tale om et ældre køkken fra 1950erne, hvor skabselementerne er isoleret fra den kolde ydermur med en cellotex plade. Der er ikke konstateret nogen skader. Cellotexpladen er ikke konstateret fugtskadet eller opfugtet, som anført af klager. Cellotexpladen er et sted blevet revet i stykker, og bag pladen ses lidt misfarvninger på bagmuren. Ydermuren har oprindeligt været uisoleret, og det er forventeligt, at der vil være lidt skimmel bag køkkenskabet.

Besigtigelseskonsulenten erindrer ikke specielle lugtgener fra vaskeskabet (som anført af klager), men oplyser, at der muligvis kan være nogle mindre utætheder på afløbsrøret, som er gammelt (med lidt udvendig rust) og med lidt interimistiske samlinger (vurderet efterfølgende ved gennemgang af billeder).

Set i forhold til husets alder og konstruktion, udgør forholdet ikke en skade.

Ad 4)

Der mangler lidt isolering langs et i forvejen dårligt isoleret vindue i mellemgangen. Forholdet har ikke medført skader på bygningen, og varmetabet vurderes så begrænset, at det ikke kan siges, at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Forholdet er kun undersøgt gennem et mindre hul i toppen af et skab. Der ses nyere isolering, og selskabet har ikke grund til at antage, at der generelt skulle mangle isolering i taget. Der mangler dog isolering af lysningen, der hvor der er lukket op.

Forholdet kan ikke betragtes som en skade, og den manglende isolering medfører heller ikke nærliggende risiko for skade.

Ad 5)

Klager har anmeldt nogle mindre ujævnheder i flisebelægningen på gulvet i badeværelset. Der er ikke konstateret skader. Gulvet er beton, og afløbet er midt i gulvet. Det vil ikke være vandbelastet udover ved overløb fra badekar/brus. Det er ikke usædvanligt at det kan være nødvendigt at tørre op efter bad. Uanset faldet, vil gulvet være vådt.

Konstruktionerne er udført i materialer som tåler vandpåvirkning og der er ingen risiko for skade. (I salgsopstillingen betegnes badeværelset som ældre).

3. Konklusion

De af klager anmeldte forhold kan ikke betegnes som skader i ejerskifteforsikringens forstand. Der er derfor ikke grundlag for dækning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Vedrørende spørgsmål til forhold behandlet i sag 89650

Ad udgifter til bygningssagkyndig

Forsikringen dækker udgifter der har været nødvendige af hensyn til afdækningen af et skadeforhold. Notatet fra arkitekt … har intet tilføjet til sagen. Arkitekten har alene på bag-

grund af visuel besigtigelse, konstateret revner og fugtskjolder som hele tiden har været kendt.

Arkitekten er så på baggrund af observationerne nået frem til en konklusion, som var væsentligt anderledes end selskabets egne konklusioner, i det arkitekten mente at kunne konstatere svækkelser, og at gavlens vægt lå på vinduet. Ingen af delene var dog tilfældet, hvorfor arkitektens indsats objektivt set ikke har bidraget til sagens afklaring.

Ad opvarmningskilde i værksted

Selskabets konsulent har alene konstateret, at der var tale om et uopvarmet værksted, dvs. at rummet ikke er en del af det opvarmede boligareal. Værkstedet (litra C i tilstandsrapporten) fremgår ikke af BBR, og rummet indgår ikke i de 179 m2 opvarmet boligareal jf. energimærket. At rummet er kategoriseret som 'uopvarmet' udelukker ikke, at der kan være en varmekilde.

Det har ikke været afgørende for selskabets afgørelse, at rummet er kategoriseret som uopvarmet. Denne oplysning vil først og fremmest være relevant i forhold til hvilke krav der kan stilles til konstruktionerne, fx isoleringsmængder. Klager har dog under alle omstændigheder ikke tegnet udvidet dækning. Selskabet har afvist dækning, da der ikke kunne konstateres skader/nærliggende risiko for skade."

Klageren har i mail af 20/10 2017 til nævnet bl.a. anført:

"**Ad 1) Vindue i badeværelse**

Der foretages regelmæssig udluftning, dels via ovenlysvinduet som åbnes, og del via udblæs gennem ydermuren. Der er et kraftigt, koldt træk ned fra vinduet, som forhindrer os i at opvarme badeværelset ordentligt. Lysningen blev skiftet i forbindelse anden undersøgelse i 2015. Når man står under vinduet, kan man mærke et kraftigt kuldenedfald.

Der er en kraftig skimmelvækst på både vindue og lysning, som jævnlig vaskes ned med rodalon. Skimmelvæksten afgiver en kraftig, ubehagelig lugt, og er stærkt generende.

Vi fastholder at der er tale om en skade, som forhindrer normal opvarmning og brug af badeværelset.

Ad 2) Betondæksel
DB har ved tidligere lejlighed oplyst at beton ikke er vandtæt, hvorved det heller ikke vil kunne holde vandet ude. Vandet opfugter murværket omkring betondækslet, murværket under terræn, og de øvrige bygningsdele det kommer i forbindelse med. Vi har modsat DB ikke indtryk af at soklen er tjæret, men derimod sortmalet, og betvivler derfor objektiviteten af DB's beskrivelser.

Selv ved almindeligt regnvejr samler der sig vand ovenpå betonpladen, som så løber ned i kælderen, hvorfra det skal pumpes ud. Vi har endvidere måtte opsætte blæs og udsug for at mindste lugten af fugt fra kælderen, som siver op i stueetagen.

De håndværkere vi har talt med om skaden har alle givet grundlag for at betvivle DBs påstand om at skaden kan udbedres på holdbar vis under bagatelgrænsen.

Ad 3) Køkkenmur
Det er mærkværdigt at DBs besigtigelseskonsulent ikke erindrer den gennemtrængende stank, som bagpladen afgav ved besigtigelsen. Vi er med jævne mellemrum nødsaget til at fjerne skufferne og vaske bagpladen af med rodalon for at holde stanken nede.
Det er tilsvarende mærkværdigt at DBs besigtigelseskonsulent heller ikke har bemærket at pladen er fugtskadet. På DBs billeder er der tydelige fugtskjolder, og vi oplever med jævne mellemrum at bagpladen er gennemvædet af kondens. Der er ikke konstateret fugt fra vvs-installationerne.

Ad 4) Manglende isolering
Det er faktuelt forkert at påstå at 'Der mangler lidt isolering ..'. Håndværkerfirmaet har tilsyneladende glemt at lægge isoleringen, da de renoverede tilbygningens tag. Vi kunne ved selvsyn konstatere at isoleringen manglede da vi fik udbedret en skade i depotrummets loft, idet vi frit kunne se ind over loftet i de øvrige rum. Vi skrev faktisk til DB d. 28. juli 2015 da loftet var nede og spurgte om de ville inspicere skaderne, hvilket de ikke valgte at benytte sig af. Badeværelseslysningen blev nedtaget ved samme lejlighed og isoleringen blev påtalt.

Der er tale om varmetab fra hovedparten af bygning B fra tilstandsrapporten (hovedparten idet vi fået isoleret depotrummet). I bygningen ligge bl.a. vores badeværelse, som vi forsøge at holde varmt (vi har et barn på 18 md). Det er ikke muligt for os at opvarme mellemgangen mellem køkken og badeværelse i vinterperioden, hvor der blæser kold luft ind gennem taget. Den kolde luft forsøger vi at holde ude ved at tætne loftet med tape.

DB skriver at forholdet kun er inspiceret gennem et mindre hul i toppen i et skab. Det ville være klædeligt af DB at nævne at FT stillede et 6mm inspektionskamera med 2m ledning og en 15" skærm til rådighed for DBs konsulent under inspektionen, og at konsulenten var så begejstret at han kontaktede FT senere på dagen for at høre hvor man kunne skaffe et tilsvarende kamera (se vedhæftede mail).

Den nyere isolering som kan skimtes er den som er lagt i over depotrummet i 2015, og er irrelevant for sagen.

Ad 5) Badeværelsesgulv
DB batetalliserer skaden unødigt. Det må forventes at vandet løber af gulvet, og ikke at det samler sig i vandpytter, bl.a. under fastmonterede møbler. Den ekstra fugt bidrager til at forværre skaden i loftsvinduet. Gulvet er så ujævnt at der ofte skal et par forsøg til, før vi finder et sted der er tilstrækkelig jævnt til at vores badevægt fungerer.

Vedr. 89650

Bygningssagkyndig:

DB tilbød først at foretage en destruktiv undersøgelse efter [arkitekts] udtalelse. [Arkitekts] inspektion afslørede korrekt at der var noget galt bag murværket, hvorved undersøgelsen har hjulpet sagen frem mod en afgørelse. Uden denne udtalelse var skaden ikke blevet afdækket på nuværende tidspunkt, og var formentlig blevet dyrere med tiden at udbedre.

Vi er blevet varslet en faktura på kr. 4.000 + moms ved sagens afgørelse.

Opvarming af værksted:

DB henviser til at værkstedet ikke er omfattet af BBR, og derfor ikke omfattet. I forsikringsbetingelserne står der at

'2. Forsikringens dækningsomfang
2.1 Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre andet fremgår af policen.'

Ifølge BBR's oplysninger, omfatter det bebyggede areal for bygning 1 i grundplanen 112m2, hvilket ifølge deres luftfoto omfatter bygningerne nævnt A, B og C i tilstandsrapporten:

DB kan derfor ikke afvise dækning med henvisning til BBR. Det skal endvidere nævnes at det røde ståltag som den fejlagtige isolering ligger under, strækker sig ca. 1 meter ind over resten af tilbygningen (litra b), og derved er en del af taget for denne bygningsdel. Det bemærkes at konsulenten ikke har opført værkstedet som uopvarmet i hverken tilstandsrapport eller energimærkning, men har formentlig blot taget udgangspunkt i BBR-oplysningerne.

DB bemærker at FT ikke har tegnet udvidet dækning, hvilket er irrelevant for sagen. Vi klager ikke over en ulovlig, men derimod over en defekt bygningsdel.

Mellem vaskerummet og værkstedet har der siddet en almindelig indendørsdør. Den har vi i mellemtiden været nødt til at udskifte til en isoleret hoveddør i forsøg på at holde kulden fra værkstedet ude og forsøge at minimere varmetabet fra tilbygningen (jf. punkt 4 ovenfor).

Samlet set fastholdes de fremsatte krav mod DB."

Nævnet har fået forelagt bilag og fotos fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 21/4 2017 fremgår bl.a.:

"Opført 1926 og tilbygget 1988. Del af side hus der iht. tilstandsrapport skulle være fra 1988, ses allerede på tegninger fra 1934. Bygning ses også på arealinfo billede fra 1954. I hvert fald en del af bygningen er fra 1934 (Ser det bl.a. på spær/lister)
Stand på dagen, under middel.

Besigtigelse iht. FT's mail af 17/2-17

Tagkonstruktion er i 2009 blevet renoveret, 2 ny tagkupler med nye lysninger- våd isolering skiftet-ny 15 mm tagkrydsfiner- og nyt pap, iht. faktura (billede 54)

1.
Badeværelse/gang er placeret i sidebygning, den del som jeg mener, er fra 1934.
Der 2 ovenlys, et i bad og et i gang.
Ovenlys i bad er oplukkeligt, men på dagen er det lukket og der er en del fugt i badeværelset, klar kondens i kuplens top, der ses sort skimmelaftegning i den øverste del af lysning (karm).

Vurdering:
Manglende udluftning og kuldebro i det øverste af lysning. Det er et vådrum, og der vil være en del varm fugtig luft. Ventilation sker via tagvindue, men det kræver at man åbner det.
Kuplen er 8 år gl. og jeg tror ikke der er utætheder, men det er en billig model, med minimal isolerings evne. Det er kendt, at denne type har kuldebroer i toppen.
Der er ingen skader. Kuplen er udført med dobbelt akryl 'glas' og den kan ikke konstateres punkteret. Dråberne er på indersiden. Kuplen (glasset)vil om nødvendigt kunne udskiftes for ca. 3-4.000 kr.

2.
Det er formodentlig en gl. koksskakt som er blevet støbt til.
Den er støbt til for mere end 30 år siden. Den støbte 'flise' har lidt fald ind mod muren (se billede 78,79)

Vurdering:
Der er ingen skader. Kælderen er fugtig, men ingen overraskelse der. Der er ikke specielt meget vand på væggen ud mod tilstøbningen (se billede 80 - 82). Det meste fugt i kælderen kommer nedefra (billede 83,84). Soklen er tjæret, men ikke for nylig. Man kan ret enkelt tætne udefra med tjære/fuge en vandtæt puds eller lign. Forholdet overstiger ikke bagatelgrænsen.

3.
Køkken i hovedhus (1926).

Køkken er et gl. snedker køkken, med forramme bygget på stedet. Det er fra 50erne vil jeg tro. Vaskeskab er placeret op mod facade/kold væg. Der 'taget hul' i bagplade på vaskeskab. Det er en blød træfiberplade (cellotex), som også er fra 50erne. Den er ikke fugtskadet (den er revet i stykker). Bag pladen er der lidt synlig skimmel på den pudsede facadevæg.

Vurdering:
Der er ingen skader.
Det er en gl. kuldebro, gængs byggeskik fra udførelsestidspunktet.
Afløbs installationen er gammel med lidt rust (muligvis ikke helt tæt). Der ligger en del rør og slanger som er vanskelige at holde rene.
Huset er for nyligt blevet hulmursisoleret, det vil mindske kuldebrosproblematikken.

Nye anmeldelser af mail. D.19/4-2017

Sidebygning (gang 4 m2)

Dårlig/manglende isolering af loft/kuppellysning i gang.

Det tager udgangspunkt i, at der lavet nyt tag og skiftet isolering i 2009.
Det er korrekt, at det er ringe isoleringsarbejder som er udført, det ses fra det hul der er lavet i loftet.

Vurdering:
Af fakturaen (billede 54) fremgår at der i 2009 skulle være lagt ny isolering oppefra. Hvorfor man ikke har fået lagt isolering ordentligt ind omkring lysningen kan jeg ikke sige. Op-

rindeligt har der ikke været krav om isolering, men det virker tåbeligt, at man ikke har gjort noget mere ud af isoleringen når det hele var åbent. Jeg ser dog ingen skader. Det er i småtingsafdelingen. Kuplen er heller ikke specielt godt isoleret, og der er tale om et gangareal. Det har ikke nogen praktisk betydning.

Fald på badeværelses gulv, (4,8m2)
FT hælder rød sodavand ud på gulvet for at illustrere at sodavand er lang tid om at rende til afløb.
Ved ikke hvad jeg skal sige!

Vurdering:
Ældre badeværelse. Ingen skader, eller nærliggende risiko. Afløbet er midt i gulvet og der er ikke konstateret bagfald. Gulvet er beton, og der kan ikke ske noget. Fliserne er små, og ligger lidt ujævnt, så der ifølge FT kan stå lidt vand (eller rød sodavand). Der er K3 på afløbskålen, betonkant."

Af notat af 3/12 2016 udarbejdet af klagerens arkitekt fremgår bl.a.:

"Vedr.: Bygningssyn - vurdering af skade over vindue mod syd.

Vinduet består af 3 fag bondegårdsvinduer. Ifølge bygningstegninger fremgår det, at der er lagt 2 x NP 14 profiljern over vinduet. Huset er opført i 1926 i pudsede mursten. Vinduet er en del af en tilbygning fra midt i 1950'erne.

Objektive fund: Vandret revnedannelse i pudslag over vinduet langs overligger. Lodrette revner i pudslaget omkring overligger. Tegn på flere udbedringsforsøg. Indvendigt: Fugtskjolder under overligger, revnedannelse under tapet ud fra overligger, lodret revne over vindue uden på overligger.

Vurdering: Revnedannelsen i murværket vidner om, at overliggeren er kraftigt nedbrudt. Overliggerens udvidelse forårsager revnedannelsen langs med og ud fra overliggeren. De lodrette revner vidner om, at overliggeren er nedbrudt i et sådant omfang, at nedbøjning er begyndt. Det vurderes, at murens vægt hviler på vinduets lodrette karmtræ i stedet for at hvile på overliggeren. Det vurderes endvidere, at der er risiko for sammenstyrtning, hvis vinduespartiet forsøges udskiftet.

Konklusion: De to NP 14 profiljern er ikke længere sikre, idet a) deres udvidelse forårsager revnedannelse i murværk og pudslag, og b) de er under nedbøjning. Overliggeren bør skiftes snarest muligt for at hindre yderligere følgeskade."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

3. Hvilke forhold er dækket

3.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed

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

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Ovenlysvindue i badeværelse

Klageren har anmeldt, at ovenlysvinduet er defekt, idet der er en voldsom kondensdannelse i og omkring vinduet. Han har anført, at selskabet selv har konstateret en fejl ved vinduet, idet der er en kuldebro i den øverste del af lysningen.

Selskabet har afvist, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at forholdet alene har kosmetisk betydning. Selskabet har anført, at vinduet er en akrylglas kuppel, som ikke er isoleret omkring karmen, og at der med placeringen i et badeværelse uundgåeligt vil være noget kondens, som kan mindskes ved regelmæssig udluftning. Der er ingen tegn på utætheder eller på, at vinduet skulle være punkteret.

Af selskabets besigtigelsesrapport fremgår: "Manglende udluftning og kuldebro i det øverste af lysningen. Det er et vådrum, og der vil være en del varm fugtig luft. Ventilation sker via tagvindue, men det kræver at man åbner det. Kuplen er 8 år gl. og jeg tror ikke der er utætheder, men det er en billig model, med minimal isolerings evne. Det er kendt, at denne type har kuldebroer i toppen. Der er ingen skader. Kuplen er udført med dobbelt akryl 'glas' og den kan ikke konstateres punkteret. Dråberne er på indersiden. Kuplen (glasset) vil om nødvendigt kunne udskiftes for ca. 3-4.000 kr.".

Nævnet lægger til grund, at der dannes kondens på grund af den anvendte type ovenlysvindue med ringe isoleringsevne, og at kondensdannelsen kan mindskes ved regelmæssig udluftning. Der er ikke konstateret utætheder eller punktering af ovenlysvinduet, og selv om den anvendte type ovenlysvindue har vist sig mindre hensigtsmæssig i et badeværelse, finder nævnet, at forholdet ikke nedsætter husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt eller medfører nærliggende risiko for skade på andre bygningsdele.

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

Aflukket koksskakt til fyrkælder

Klageren har anmeldt, at en aflukket koksskakt til kælderen har tilbagefald, således at der ved regnvejr samles et stor vandpyt op mod husmuren, som dels opfugter muren, og dels finder vej ned i kælderen.

Selskabet har afvist, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og har tillige henvist til, at udbedring ikke vil overstige forsikringens bagatelgrænse. Selskabet har anført, at kælderydermuren er støbt i beton, og forholdet ses ikke at have medført skader. Der ses mindre fugtindtrængning i kælderen, hvilket også fremgår af tilstandsrapporten. Kælderen vurderes ikke mere fugtig, end hvad der kan siges at være normalt for en kælder fra 1926.

Af selskabets besigtigelsesrapport fremgår: "Der er ingen skader. Kælderen er fugtig, men ingen overraskelse der. Der er ikke specielt meget vand på væggen ud mod tilstøbningen (se billede 80 - 82). Det meste fugt i kælderen kommer nedefra (billede 83, 84). Soklen er tjæret, men ikke for nylig. Man kan ret enkelt tætne udefra med tjære/fuge en vandtæt puds eller lign. Forholdet overstiger ikke bagatelgrænsen".

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at forholdet har medført skader på murværket eller en opfugtning af kælderen, der overstiger, hvad klageren måtte forvente på baggrund af husets alder og oplysningen i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for forholdet.

Skimmel i isolering på væg bag køkkenbord

Klageren har anmeldt skimmel på cellutexplade, der er opsat på ydervæggen bag køkkenskabe og -skuffer. Han har anført, at pladen til tider er gennemvåd af kondens og porøs, og at stanken fra pladen er nærmest uudholdelig. Han har endvidere anført, at køkkenet ikke er fra 1950erne, idet det er ombygget flere gange af den foregående ejer i perioden 1973 til 2013, hvor der blandt andet er blevet fjernet en væg i 1978.

Selskabet har afvist, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at cellotexpladen ikke er konstateret fugtskadet eller opfugtet. Selskabet har endvidere anført, at ydermuren oprindeligt har været uisoleret, og at det er forventeligt, at der vil være lidt skimmel bag køkkenskabet. Selskabet har endelig anført, at besigtigelseskonsulenten ikke erindrede specielle lugtgener.

Af selskabets besigtigelsesrapport fremgår: "Køkken er et gl. snedker køkken, med forramme bygget på stedet. Det er fra 50erne vil jeg tro. Vaskeskab er placeret op mod facade/kold væg. Der 'taget hul' i bagplade på vaskeskab. Det er en blød træfiberplade (cellotex), som også er fra 50erne. Den er ikke fugtskadet (den er revet i stykker). Bag pladen er der lidt synlig skimmel på den pudsede facadevæg. Vurdering: Der er ingen skader. Det er en gl. kuldebro, gængs byggeskik fra udførelsestidspunktet … Huset er for nyligt blevet hulmursisoleret, det vil mindske kuldebrosproblematikken".

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at køkkenets indretning indebærer, at forholdene skal bedømmes ud fra et andet tidspunkt end 1926, hvor ejendommen er opført. På denne baggrund finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er fejl ved vægkonstruktionen, som har medført periodevis opfugtning af cellotexpladen eller nærliggende risiko herfor. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at isoleringsforholdene i huse fra 1926 ikke lever op til nutidens standard, og at det var gængs byggeskik og lovligt frem til omkring 1970 at anvende cellotexplader som isoleringsmateriale. Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet forekom skimmelsvamp eller lugtgener af et omfang, der i sig selv udgjorde en skade i forsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for forholdet.

Manglende isolering i mellemgang

Klageren har anmeldt, at der er defekt isolering over mellemgangen i tilbygningen. Klageren har senere oplyst, at der mangler isolering over fire rum i tilbygningen.

20. 91219

Selskabet har afvist, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at det er konstateret, at der mangler isolering af vindueslysningen, hvor der er lukket op, men at selskabet ikke har grund til at antage, at der generelt skulle mangle isolering i taget. Selskabet har anført, at den manglende isolering langs et i forvejen dårligt isoleret vindue i mellemgangen ikke har medført skader på bygningen, og at varmetabet vurderes så begrænset, at det ikke kan siges at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Af selskabets besigtigelsesrapport fremgår: "Sidebygning (gang 4 m2) … Det tager udgangspunkt i, at der lavet nyt tag og skiftet isolering i 2009. Det er korrekt, at det er ringe isoleringsarbejder som er udført, det ses fra det hul der er lavet i loftet. Vurdering: Af fakturaen (billede 54) fremgår at der i 2009 skulle være lagt ny isolering oppefra. Hvorfor man ikke har fået lagt isolering ordentligt ind omkring lysningen kan jeg ikke sige. Oprindeligt har der ikke vært krav om isolering, men det virker tåbeligt, at man ikke har gjort noget mere ud af isoleringen når det hele var åbent. Jeg ser dog ingen skader. Det er i småtingsafdelingen. Kuplen er heller ikke specielt godt isoleret, og der er tale om et gangareal. Det har ikke nogen praktisk betydning".

Nævnet bemærker, at det påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringen. Det er således klageren, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade.

Nævnet finder, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har godtgjort, at der generelt mangler isolering i loftet i tilbygningen.

Nævnet finder, at den manglende isolering, der er konstateret ved kuppellysningen i mellemgang ikke er af et sådant omfang, at det nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt eller medfører nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for forholdet.

21. 91219

Ujævnt fald på badeværelsesgulv

Klageren har anmeldt, at badeværelsesgulvet, der består af små klinker, er lagt ujævnt, hvilket medfører, at der danner sig vandpytter blandt andet foran badekarret og under badeværelsesmøblet og omkring gulvafløbet.

Selskabet har afvist, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at konstruktionerne er udført i materialer, som tåler vandpåvirkning, og at der er ingen risiko for skade.

Af selskabets besigtigelsesrapport fremgår: "Ældre badeværelse. Ingen skader, eller nærliggende risiko. Afløbet er midt i gulvet og der er ikke konstateret bagfald. Gulvet er beton, og der kan ikke ske noget. Fliserne er små, og ligger lidt ujævnt, så det ifølge FT kan stå lidt vand (eller rød sodavand). Der er K3 på afløbskanten, betonkant".

Nævnet finder, at forholdet ikke nedsætter husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt eller medfører nærliggende risiko for skader på andre bygningsdele. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om mindre lunker, og at vandansamlingerne ikke medfører skade på badeværelsesgulvet, der består af uorganisk materiale. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for forholdet.

Byggesagkyndigt notat

Under sagens behandling for nævnet i sag 89650 indhentede klageren en byggesagkyndig vurdering af skaderne over vinduet mod syd. Den bygningssagkyndige beskrev de synlige revner og vurderede, at revnedannelsen i murværket vidnede om, at overliggeren var kraftigt nedbrudt. Han konkluderede, at overliggeren burde skiftes snarest muligt for at hindre yderligere følgeskader.

Selskabet bekostede derefter, at en murer foretog en frihugning af jernoverliggeren. Selskabet anerkendte at de underliggende lejeplader var så rustne, at de skulle udskiftes, og nævnet fandt, at selskabet tillige skulle dække en afrensning og rustbehandling af jernoverliggeren. Nævnet fandt, at klageren ikke havde bevist, at det var nødvendigt

at udskifte den forreste jernoverligger, eller at der var grund til at antage, at der var skade ved den bageste jernoverligger.

Klageren har oplyst, at han er varslet en faktura på 4.000 kr. med tillæg af moms.

Selskabet har afvist at dække klagerens udgift med henvisning til, at den bygningssagkyndiges notat intet har tilføjet til sagen.

Nævnet finder, at klageren ikke har krav på dækning af det byggesagkyndige notat. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at notatet er en beskrivelse af, hvad der visuelt allerede var konstateret, og at den bygningssagkyndige ikke har foretaget destruktive indgreb. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at selskabet efterfølgende har bekostet frihugning af jernoverliggeren til konstatering af, om der forelå dækningsberettigende forhold.

Kondens på underside af metaltag

Nævnet har i sag 89650 udtalt, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold er af en sådan karakter og omfang, at det udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand. Klageren har anført, at han mener, at nævnets afgørelse hviler på en faktuel fejl om, at værkstedet er uopvarmet, hvor værkstedet faktisk opvarmes af en radiator tilkoblet centralvarmeanlægget.

Selskabet har anført, at besigtigelseskonsulenten alene har konstateret, at værkstedet ikke var en del af det opvarmede boligareal. Selskabet har anført, at det ikke har været afgørende for selskabets afgørelse, at rummet er kategoriseret som uopvarmet, og at det har afvist dækning, da der ikke kunne konstateres skader/nærliggende risiko for skader.

Efter en fornyet gennemgang af sagen finder nævnet fortsat, at klageren ikke har bevist skader eller nærliggende risiko for skader. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for forholdet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er fundet tegn på nedbrud af trækonstruktioner. Nævnet har også lagt vægt på besigtigelseskonsulentens vurdering af, at kondensen genereres af naturlige kulde/varme-ændringer i metaltaget og ikke så meget som følge af eventuelle utætheder i dampspærren. Nævnet lægger til grund, at kondensdannelse i et vist omfang ved den pågældende tagtype og konstruktion må anses for sædvanligt forekommende, uanset om bygningen opvarmes eller ej.

Selskabets sagsbehandling

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved selskabets sagsbehandling – herunder selskabets sagsbehandlingstid – som kan begrunde, at selskabet kan pålægges et erstatningsansvar ud over, hvad der følger af forsikringsaftalen.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de anmeldte forhold og at dække klagerens udgift til det byggesagkyndige notat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels