Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. november 2019 blev i sag nr. 92297:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Ejendommen er opført i 1933 og er overtaget af klageren den 30/4 2017. Tilstandsrapport af 15/2 2017 med allonge 1 af 22/2 2017 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle	K1	Pudsede facader har enkelte revner, bl.a. mod nord og syd ved døre. Note: Der må forventes løbende vedligeholdelse af pudsede facader.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej
...			
3.	**Yder- og indervægge / skillevægge**		
3.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvor? **Der er frostrevner på nogle af ydervæggene, som er noteret i tilstandsrapporten.**	☒	☐

...

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. Vinduer og døre
3.1 K3
Det vurderes at dør og fuger ved karm ikke er helt tætte
Note: Se pkt. 7.1

7. Gulvkonstruktion og gulve
7.1 Gulvkonstruktioner K2
Gulve ud mod væg og dør mod vest har nedbrydning i nogle gulvbrædder og der er målt opfugtning i gulvbrædderne.
Note: Årsagen skønnes, at slagvand kan trænge ind ved døren.

Af klageskemaet af 5/5 2018 til nævnet fremgår bl.a.:

> **"Kort redegørelse for sagen**
> Efter husets overtagelse konstateres der fugtskader indvendig i køkken, stue, soveværelse, kælder samt på ydervægge. Gulv i køkken var rådskadet efter længere tids indtrængen af vand (igennem flere år) efter fejlmonteret terrasse, påmonteret væggen mod syd. Indenfor ganske kort tid, vises der store mørke udtrængen af fugt på sydgavlen. Køkkenet blev i sommer 2017 afmonteret og nyt måtte sættes ind pga. fugtskader. Gulvet i køkkenet har håndværkerne ikke kunne færdiggøre, da fugt fortsat trænger ind i væggen. Terrassen er blevet afmonteret, for at begrænse yderligere skader, og forsikring har pletvis boret huller i væggen, for at undersøge materialeforbrug. Uvildig håndværker har besigtiget facaden og mener at skaderne på gavlende skylde fejlmontering af terrasse direkte på væggen. Derudover er der brugt forkert materiale til pudsning/maling af huset, som vurderet er udført umiddelbart inden huset er blevet sat til salg.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> De skal udbedre skaderne på facaderne. Gavle skal pudses ned, en beklædning skal påføres, så det sikres at der ingen kuldebro forefindes. Huset skal pudses op og males. Ny terrasse skal opføres."

I brev af 27/6 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

> "Forsikringstager er utilfreds med, at vi har afvist forsikringsdækning for aftegninger på facader og ønsker udbedring af facader, fjernelse af kuldebro og opførelse af ny terrasse.
>
> **Sagens fakta**
> Der er tale om en ejendom, som er opført i 1933. Tilstandsrapport udarbejdes den 15. februar 2017, og forsikringstager overtager ejendommen den 30. april 2017, på hvilket tidspunkt også Ejerskifteforsikringen træder i kraft.
>
> Den 2. maj 2017 anmelder forsikringstager, at de skal ordne et mindre hjørne i køkkenet, og opdager at gulvet er råddent. Efterfølgende samme dag fremsender forsikringstager billeder af gulvet samt udtalelse og pris fra håndværker på udbedring af rådskaden. Det anføres i udtalelsen fra håndværkeren, at råd ved selvsyn kan ses ved terrassedør, hvor der var fugtigt, og at der er mulighed for, at det skyldes vand, som trænger ind ved døren.
>
> Det konstateres sideløbende, at der er utæt rør i køkkenet, som dækkes over husforsikringen.
>
> Den 11. maj 2017 sker der besigtigelse af samarbejdspartner. Det anføres, at der er råd i køkkengulv på ca. 10 m2, som vurderes at komme fra terrassedørens bund.
>
> Den 9. juni 2017 oplyser forsikringstagers repræsentant, at rådskaden i gulvet dækkes af husforsikringen, men at der er fugt i ydervægge med ukendt årsag, men at murer har udtalt, at det kan komme fra muren. Der fremsendes billeder af rådskaden og ydervægge i 2 e-mails.
>
> Den 22. juni 2017 sker der besigtigelse af det anmeldte forhold af vores taksator.

Den 28. juni 2017 afvises over Ejerskifteforsikringen forsikringsdækning for fugtindtrængning i gavl mod vest som følge af, at forholdet skyldes fejl ved bunden af døren, og det i tilstandsrapporten med karakteren K3 står anført, at dør og fuger ved karm ikke er tætte medførende indtrængende vand med nedbrydning af gulvbrædder og opfugtning af omkringliggende betondæk.

Den 15. oktober 2017 oplyser forsikringstagers repræsentant, at diverse håndværkere mener, at fugtindtrængning i køkken og stue skyldes fejlmonteret terrasse, som er monteret direkte ind i murværket. Videre anføres, at der er lavet en allonge vedr. fugtindtrængning ved døren, da sælger har udbedret dette ved fugning, men at der fortsat er fugtproblemer, som må skyldes fejlmonteret terrasse. Der vedhæftes email fra håndværker med overslagspriser, hvori det anføres, at der er konstateret fugt i køkkenet ved døren ud til terrassen, og at det er hans vurdering, at fugten trænger ind via lodret revne i væggen, som skyldes, at terrassen er monteret direkte på væggen, hvilket også har ødelagt puds/væggen.

Ved e-mail af 16. oktober 2017 beder vi forsikringstagers repræsentant om fuldmagt, samt om oplysning om alder på terrassen samt billeder. Ved mail af 30. oktober 2017 anføres, at skaden bliver værre fra dag til dag, at terrassen måske er 10 år gammel. Der vedhæftes billeder.

Taksator genbesigtiger forholdet den 22. november 2017, og der optages fotos i sagen. Den 29. november 2017 oplyser taksator, at forholdet omkring facaderne vil blive nærmere undersøgt af rådgivende ingeniørfirma, som har speciale i murværk.

Den 15. januar 2018 udarbejdes rapport fra rådgivende ingeniør. For nærmere indhold henvises i det hele til rapporten. Det konkluderes dog i rapporten, at facaderne fremstår som forventeligt i et hus fra 1930´erne, og at der må forventes en løbende form for vedligeholdelse. Endvidere anføres, at de massive sammenmuringer i false og massive ydervægge i kælderniveau er sædvanligt for et hus, som er opført i 1930´erne og medfører kuldebroer og risiko for kondensdannelser på indvendige sider af væggene.

Den 20. februar 2018 fremsender vores taksator en afgørelse til forsikringstagers repræsentant, hvori der afvises forsikringsdækning med henvisning til den udarbejdede rapport fra rådgivende ingeniør, idet skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne ikke er opfyldt. Endvidere henvises til oplysninger i tilstandsrapporten.

Ved e-mail af 21. februar 2018 oplyser forsikringstagers repræsentant, at de er utilfredse med sagens afgørelse. Den 2. marts 2018 fremsender forsikringstagers repræsentant en ny e-mail, hvori de henviser til ny besigtigelse med anden håndværker, som oplyser, at årsagen skyldes fejlmonteret terrasse, og de beder os revurdere sagen på ny. Den 24. marts 2018 beder forsikringstager på ny om en revurdering af sagen og om at få tilsendt rapporten fra rådgivende ingeniør.

Den 28. marts 2018 fremsender vi rapporten og oplyser at sagen sendes til revurdering. Den 20. april 2018 revurderes sagen og afvisningen fastholdes. Der gives klagevejledning.

…

Vores vurdering

…

Der er tale om en ejendom, som er opført i 1933. Det er konstateret, at der er fugt indvendigt i køkken og mindre i stuen (som også ligger samt aftegninger/revner i pudset murværk, særligt mod syd.

Forsikringstagers håndværker oplyser, at årsagen kan skyldes fejlmonteret terrasse, men vi bemærker, at der dog alene er foretaget en visuel besigtigelse og ikke en nærmere undersøgelse af forholdet.

Der er udarbejdet rapport af rådgivende ingeniør, hvoraf følgende fremgår:

Facaderne fremstår generelt med mørke aftegninger i større eller mindre omfang og revner tilfældigt forekommende i alle facader, mest udtalt i gavlen mod syd. Det konkluderes, at de mørke aftegninger er skimmelvækst i/under malingens synsflade. Der er alene få steder i facaderne registreret løs/hultlydende puds, og kun 2 steder i gavl konstateres afskalninger af mindre omfang. Konstateringen af lige lodrette revner i gavlen skyldes formentlig en tidligere dør eller vinduesåbning i gavlen.

Ydervæggen består af 30 cm hulmur med cementsten i både for- og bagmur med mineraluldsgranulat blæst ind i hulmuren. Ydervæggen med cementsten er påført 2 lag puds, samt malerbehandling.

Indvendigt i køkken (ved døråbningen mod træterrassen mod syd) konstateres, at ydervæggen er massiv i niveauet under gulvet, samt massiv sammenmuring mellem for- og bagmur i dørfalsen. Der er dog udført fugtstandsende membran i form af asfaltpap i sammenmuringen i falsen.

Der er udført fugtmålinger, som i et vist omfang alle steder påviser fugtindhold i niveauet over sokkel, hvilket kan skyldes en kuldebro i ydervæggen (massiv væg i kælderniveau og hulmur i niveau med stueetagen), men kan også skyldes naturlig forekommende regnvandspåvirkning, der ledes ud i niveauet ved ombukket fugtspærre i bunden af hulmuren.

Det konkluderes, at de mørke aftegninger i facaderne er skimmelvækst i/under synsfladen på den hvide maling, som er forårsaget af mindre mængder fugt, som trænger ind i facadepudsen og ind bag malingen. Ved udtagne prøve ses mange finde krakeleringsrevner i malingens overflade, hvilket tyder på at malingen er af relativ ringe kvalitet, og at der alene skønnes udført strygning med 1 gang maling.

Videre anføres, at temperaturudvidelseskoefficienten i murværk af cementsten er stor, hvilket medfører revnedannelser, og at de konstaterede revnedannelser i facaderne er sædvanligt forekommende.

Tilsvarende anføres, at der ikke er konstateret skader på facaderne af nævneværdigt omfang, ligesom der heller ikke er konstateret løst/hultlydende puds i nævneværdigt omfang, idet det er ganske sædvanligt, at der forekommer løst/hultlydende mørtelpuds i mindre omfang i små afgrænsende felter.

Endelig anføres, at de massive sammenmuringer i false og massive ydervægge i kælderniveau er sædvanligt for hus, som er opført i 1930´erne, og at dette naturligt vil medføre massive kuldebroer i konstruktionerne med betydelig risiko for kondensdannelse på indvendige sider af væggene.

Vores vurdering

Som anført ovenfor er der alene forsikringsdækning over Ejerskifteforsikringen såfremt der er tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, når man sammenligner med tilsvarende ejendom af samme alder jf. forsikringsbetingelserne pkt. 18.3.

Der er alene konstateret enkelte løs/hultlydende puds i mindre omfang i små afgrænsede felter og afskalninger i mindre omfang 2 steder på gavlen. I henhold til rapport fra rådgivende ingeniør er dette sædvanligt for en ejendom af den alder, og det anføres videre i rapporten, at facaderne fremstår som forventelige for et hus fra 1930´erne.

I relation til lodrette revner, som forsikringstagers håndværker vurderes at stamme fra fejlmonteret terrasse og være årsag til vandindtrængning anføres af rådgivende ingeniør, at dette vurderes at skyldes, at der tidligere har været en dør/vinduesåbning – vi bemærker, at der alene er tale om lodrette revner. Ved sammenmuringer/tilmuringer er det ikke usædvanligt, at der forekommer bevægelsesrevner ved disse tilmuringer, som ingen konstruktiv betydning har for bygningen, men alene skyldes bevægelser i de forskellige materialer.

Aftegningerne i form af skimmelvækst i/under malingen er forårsaget af mindre mængder fugt, som trænger ind i facadepudsen og ind bag malingen som følge af, at malingen er af ringe kvalitet, og der alene er udført strygning med 1 gang maling, samt at murværket er udført af cementsten, som i høj grad er påvirket af temperaturforskelle, som medfører revnedannelser.

Hverken opførelse af ejendommen i cementsten eller udførelse af 1 gang strygning med maling af mindre god kvalitet er en fejlkonstruktion, idet det ikke er forkert at opføre ejendommen således, men blot et individuelt valg af materialer og udførelsesmetode. Der er således ikke tale om en fejlkonstruktion, og de konstaterede forhold er ganske sædvanlige og forventelige for en ejendom af den alder, som er opført således. Vi bemærker i den forbindelse, at forsikringstager som køber af en ejendom ikke kan forvente, at ejendommen er opført i topkvalitet materialer og optimalt vedligeholdt gennem årene, og at dette ikke i sig selv udgør en fejlkonstruktion eller opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3.

På baggrund af ovennævnte må vi vedrørende facaderne fastholde, at de konstaterede forhold ved de pudsede facader, som er beskrevet ovenfor, er ganske sædvanlige forhold for en ejendom, som er opført i 1933 med tilsvarende konstruktion. Dette underbygges af rapporten fra rådgivende ingeniør, og det fremgår af hans konklusion, at facaderne alt i alt vurderes at fremstå som forventeligt for et hus fra 1930´erne, hvor der må forventes løbende vedligeholdelse. Således er der ikke tale om forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder, hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt.

Endvidere er i tilstandsrapporten anført følgende, som har betydning for det pågældende forhold:
'2. Ydervægge
2.1 Facader/gavle K1 Pudsede facader har enkelte revner, bl.a. mod nord og syd ved døre.
Note: Der må forventes løbende vedligeholdelse af pudsede facader.'

I sælgers oplysninger er ligeledes under pkt. 3.1 anført følgende:
'Der er frostrevner på nogle af ydervæggene, som er noteret i tilstandsrapporten.'

Via pkt. 2.1 i tilstandsrapporten er forsikringstager ydermere oplyst om, at der er revner i de pudsede facader.

I henhold til forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen pkt. 19 litra a dækker forsikringen ikke forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Således også på baggrund heraf ville der ikke være forsikringsdækning for revner i de pudsede facader.

Videre skal anføres, at de massive sammenmuringer og massive ydervægge ved kælderniveau, som medfører kuldebroer med risiko for kondens og fugt – og regnvandspåvirkning via ombukket fugtspærre jf. i øvrigt tilstandsrapporten pkt. 3 og 7 herom – i både stue og køkken – også er sædvanligt for en ejendom, som er opført på daværende tidspunkt i 1933, og at der således ikke er tale om forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder, hvilket underbygges af rapporten fra rådgivende ingeniør. Skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 er således ikke opfyldt, hvorfor forholdet ikke er dækket af Ejerskifteforsikringen.

Herudover er i allongen af 22. februar 2017 til tilstandsrapporten vedrørende fugt indvendigt i køkken og stue (begge rum er placeret i gavlen mod vest) anført følgende:

'3. Vinduer og døre

3.1	*K3*	*Det vurderes at dør og fuger ved karm ikke er helt tætte* *Note: Se pkt. 7.1*
7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.1 Gulvkonstruktioner	*K2*	*Gulve ud mod væg og dør mod vest har nedbrydning i nogle gulvbrædder og der er målt opfugtning i gulvbrædderne.* *Note: Årsagen skønnes, at slagvand kan trænge ind ved døren.'*

Forsikringstager har således via tilstandsrapporten fået oplyst, at dør og fuger ved karm er utætte, og at gulve mod væg og dør mod vest har nedbrydning og opfugtning, da der trænger vand ind ved døren. Forholdet er anført med karakteren K3, som er en kritisk skade, som medfører skade på andre bygningsdele.

I henhold til forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen pkt. 19 litra a dækker forsikringen ikke forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Uanset at forsikringstager oplyser, at sælger har foretaget omfugning under døren, er allongen ikke fjernet, og vores taksator oplyser desuden, at fugningen fortsat ikke er udført korrekt.

Det bemærkes for god ordens skyld, at selvom døren er beliggende i køkkenet, så trænger fugten ind ved dør og da det underliggende betongulv hælder mod stue, opfugtes også stuen som følge af indtrængende vand fra døren, hvorfor der også i tilstandsrapporten anført, at nedbrydning i gulve mod vest, hvilket også gælder stuegulvet.

For god ordens skyld bemærkes også, at det fra forsikringstagers egen håndværker ved e-mail af 2. maj 2018 anføres, at der er mulighed for at vandet trænger ind ved døren, og også fra vores samarbejdspartners skadesbeskrivelse af 11. maj 2017, at vand fra terrassedøren.

Også på baggrund heraf er der ikke forsikringsdækning for fugtforekomster ved køkkenet/stue, som skyldes fugt/vand som trænger ind ved døren.

Det er forsikringstager, som skal løfte bevisbyrden for, at der er tale om forhold, som er omfattet af Ejerskifteforsikringen.

På baggrund af ovennævnte må vi fastholde, at vi ikke har fundet fejl ved den måde, hvorpå terrassen er forankret på, at forsikringstager på det foreliggende grundlag ikke har dokumenteret, at det er en fejlkonstruktion ved terrassen og dens fastgørelse i ydervæggen, som har medført indvendige fugtforekomster og aftegninger/revner på pudsede facader, men at det tværtom ved nærmere undersøgelse og rapport fra rådgivende ingeniør – er konstateret, at der er andre forhold ved bygningen, som har medført aftegninger/revner på pudsede facader og fugtforekomster i køkkenet jf. ovenstående.

Det fastholdes således også – med henvisning til rapporten fra rådgivende ingeniør – at der ikke er konstateret forhold ved bygningen, som adskiller sig i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende ejendom af samme alder i samme konstruktion, hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt.

Endelig fastholdes det, at det i allongen – som ikke er blevet fjernet og derfor fortsat er gældende – til tilstandsrapporten er beskrevet, at der er indtrængende fugt/vand ved vægge mod vest som følge af utætheder ved døren, hvilket således heller ikke dækkes af Ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra a."

Klagerens repræsentant har i mail af 2/8 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Der er stadigvæk store spørgsmål om, hvor al den fugt i huset, med vand til følge stammer fra. Det har INTET med døren i køkkenet at gøre. Vi har i denne uge håndværker ude, for at kigge på sokkel og skal i gang med at grave ud. Men de er straks stoppet, inden de nærmest kom igang. Den øverste 'pyntegrus' belægning er fjernet og nu viser det sig, at der er store huller under jorden ved afløbene, som underminere og skaber vand/fugt ind i huset."

Klagerens repræsentant har i brev af 14/10 2018 til nævnet bl.a. anført:

"… har siden overtagelsen den 1. maj 2017 være plaget af en unaturlig høj fugtighed, hvilket vi overfor forsikringen har påpeget mange gange. Både overfor Ejerskifteforsikringen og Husforsikringen. Køkkengulvet og køkkenelementer har efter overtagelsen vist sig at være skadet af fugt og skimmelsvamp. Gulv i stue har ligeledes være plaget af fugt.

Da huset blev besigtiget i januar 2017, kommenterede vi, at det virkede, som om at der var fugt i huset, men vi blev orienteret om, at fornemmelsen af fugten stammede fra varmepumperne som var kørende. Børnene havde legerum i kælderen og det havde de jo ikke, hvis der var fugt. Denne forklaring accepterede ... Alle rum i kælder, stue og førstesal stod flotte og nyistandsat og alt ser pænt ud.

Da vi får udleveret tilstandsrapporten og gennemgår denne ved kontraktunderskrivelsen, er der angive K1, K2 og K3er, men bliver informeret om, at der ikke er noget som vi skal være bekymret for. Dog har vi en bekymring og det er gulvet foran køkkendøren. Gulvet bestiges af byggesagkyndig i forhold til ejerskifteforsikringen, og der laves en allonce, med kommentar om, at fugt på et ganske lille område, muligvis stammer fra et par små revner ved køkken/terrassedør. Efter under-

skrift, udbedre sælger de små revner, så fugt ikke trænger ind. Da … overtager huset tre måneder senere, er der fugt i alle etager. Vi får at vide, at det er hvad man kan forvente af et hus i dén alder. … lider af astma og allergi og bemærker efter kort tid, at fugtigheden er ekstrem høj. Vi foreligger sagen for ejendomsmægler …, Ejerskifte og Husforsikring. Flere forskellige håndværkere besigtiger huset og mener, at fugten kommer fra fejlmonteret terrasse direkte på facaden. Efter af forsikringen har haft en fagmand ude og tage diverse prøver og bestigelser, bliver vi anbefalet at nedtage terrassen, så husets væg kan få luft. Et stor lodret revne i huset bliver nu endnu mere synlig, og fagmanden mener at det skyldes, at der engang har været en dør eller stort vinduesparti. Det har vi ikke kunne få bekræftet af tegninger ved kommunen eller naboer, som har boet i området i op til 40 år. Prøverne som bliver taget af væggen, hvor der er store grå udtrængende, – som er opstået i perioden 1. februar 2017 – 1. juni 2017 stammer fra, at der ikke er brugt korrekt materialer, herunder cement i murværk og forkert maling. Maling er foretaget indenfor seneste to år vurderes der. Der anbefales at husets maling pudses ned, og en korrekt maling påføres, når fugt udfordringerne er løst. Vi anfægter dette overfor forsikringerne, men ingen ønsker at tage et ansvar.

Køkken og dele af stuegulv samt køkkenet bliver … nødsaget til at udskifte, da fugt har ødelagt tingene. Ejerskifteforsikringen fraskriver sig al ansvar og husforsikring dækker nyt gulv i køkkenet og delvis i stuen. Huset er nu ved at være så fugt og skimmelsvamp plaget, at … har svært ved at begå sig i kælderen. Igen antyder Ejerskifteforsikringen, at 'det er hvad man kan forvente af et hus i den alder'. Men 8 måneder tidligere, hvor … så huset og indgik aftale, var der ikke synlige problemer, men kun luft, som blev slået hen. Hér mener vi at sælger har løget for ... De har ikke kunnet leve i huset, uden at bemærke den høje fugtighed.

Fagfolkene tør ikke lukke det nye køkkengulv af, da murværk og betonen fortsat er meget fugtig. Så det forbliver åbent, og står åbent den dag i dag.

Den kosmetiske udseende af huset er blevet væsentligt forringet på grund af fugtproblemer i væggene. Igen henslår forsikringerne, at man i et hus i den alder, skal forvente en del vedligeholdelse. Men fra underskrift til overtagelse er der allerede sket væsentlig forringelser og nu er huset nærmest ubeboeligt efter få måneder. Ingen ønsker at afhjælpe fugtproblemer i huset, og henfører til tilstandsrapport og husets alder.

I juli 2018 beslutter familien, at vi må hjælpe … økonomisk, da hun ingen hjælp kan hente ved forsikring. Vi er rystet over, at der tegnes dyre forsikringer, og straks afskriver man ansvar. Vi henvender os til sælgers ejendomsmægler og … Advokat. Man er yderst forundret over husets tilstand på så kort tid, og mener ikke at det kan henføres til husets alder, da sælger fornyeligt har sat hele huset i stand. Nu skal der ske noget, så … kan være i huset. Det kan ikke sælges i den stand det har og hun kan ikke bo i det. Skimmelsvamp i store dele af kælder, stue og soveværelse.

Terrassen pilles ned og væggen er våd. I alle hjørner i kælderen og langs vægge og loft opstår skimmelsvamp og vi vælger at undersøge muligheden for at få etableret omfangsdræn rundt huset og isoleret udefra. Entreprenøren ønsker at se hvor dyb isoleringen skal være nede og idet der tages det første spadestik ved opsamlingsbrønd, forsvinder spaden og lander i dybden. Huses hjørne er undermineret. Da der indefra er stor fugtighedsproblemer i dette hjørne og ekstraordineret i andet hjørne, vælger vi også at grave fri om modsatte hjørne, hvor der er etableret brønd.

Forundringen er stor, da forsikringen opdager at brønden ud til [vej] er kollapset og stikledningen fra brønd til offentlig kloak har aldrig været tilsluttet. Det betyder at al vand er gået under huset og har undermineret dette og fugten er trængt op i huset indervægge. Tilsvarende er modsat brønd kollapset og regnvandet er blevet under huset og er steget op igennem væggene. Husforsikringen har etableret to nye brønde og stikleder til kloaksystem, så vandet drænet væk fra hus og videre. Nu pågår der så et stort arbejde med af få færdiggjort omgangsdrænet, få færdigisoleret, få fugt ud af huset, gennemgribende renovering af kælderens vægge idet skimmelsvampen har bredt sig markant, ydre beklædning af huset og oppudsning.
…
Fint at der lagt om længe blev bevist at husets mange udfordringer IKKE skyldes husets alder. For at … kan få et tåleligt liv i huset i …, skal der ofres 200.000-250.000 kr. på udbedring, og hun har allerede måtte låne kr. 50.000,- for køkken mm, som IKKE skulle være skiftet, hvis ikke fugten havde ødelagt fundamentet. … ligger inde med billedmateriale.

… ønsker at indgå kompromis, så hun kan komme videre med at få færdigetableret omfangsdræn, få kælderen 100% afrenset og malet, få etableret fugtudluftning, så fugten kan trænge ud, så færdiggjort køkken og få ydervægge ordnet.

Vi har uploadede billeder fra kollapsede brønde, hvoraf den ene ingen udløb til kloak. Vi har haft møde med … for at få gennemgået tegninger og i det niveau for rørledningen var først ud til vejen, har der ALDRIG været offentlig kloak. Men da begge kloaker ikke har været i drift i mange år, og de ene kan dokumenteres ikke værende tilstede siden 1960erne, men vi og forsikringen, at der er tale om meget gamle fejl og tidligere ejer som har svaret på tilstandsrapporten har ikke talt sandt og de som har udfærdiget tilstandsrapporten har også give fejlagtige oplysninger.

Efter vores vurdering, bør ejerskifteforsikringen dække genetablering af facaderne samt reetablering af tør kælder. [Klageren] afholder omfangsdræn og ydre sokkelisolering."

Klagerens repræsentant har i mail af 26/11 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi talte i går med overboen, som kunne orientere os om, at vi havde købt et sminket lig, som var fuld af fejl og mangler. Man har f.eks. malet huset ind og udvendig op til 5 gange, imens huset har været til salg, for at skjule tingene. Seneste lige op til at vi så huset og bød på det. Måske skal Gjensidige Forsikring tage fat i sælgerne, da de ikke har talt korrekt i forhold til tilstandsrapporten, som vi som køber har taget udgangspunkt i."

Selskabet foretog ny besigtigelse og har i brev af 7/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Vores taksator konstaterer ved besigtigelsen den 20. november 2018, at forsikringstager er i gang med udvendige udbedringer ved isolering af kældervægge, facadevægge samt ilægning af fugtspærre og omfangsdræn. Ved besigtigelsen oplyser forsikringstagers … til taksator, at da dette arbejde blev igangsat, konstateredes det, at ejendommens kloakker ikke fungerede og var kollapset flere steder (og undermineret et hjørne), og at der var tale om et forhold, som var dækket af forsikringstagers husforsikring (i andet selskab).

I relation til forsikringstagers oplysninger om fugt i kælderen, skal det hertil anføres, at der er tale om en kælder, som er opført i 1933. Vores taksator har ved sin besigtigelse ikke konstateret fejl på kældervæggene i forhold til tilsvarende kældervægge fra 1933, og kælderen er således er op-

ført helt i overensstemmelse med en kælder fra 1933. På daværende tidspunkt i 1933 anvendtes kældre alene til opbevaring af brændsel, og man fugtsikrede således ikke kælderydervægge/gulve på daværende tidspunkt.

At kældervægge/gulve ikke er fugtsikrede medfører, at der vil trænge fugt – og til tider vand – ind gennem væggene/gulvene – ligeledes medførende skimmelforekomster – hvilket således er forventeligt og sædvanligt for en kælder, som er opført i 1933.

Vi har ved vores besigtigelse ikke konstateret usædvanlige forhold for en kælder, som er opført i 1933 uden fugtsikrede kældervægge/gulve, hvilket underbygges af de af taksator optagne fotos i taksatorrapporten af 9. januar 2019 (bilag 21).

Indtrængende fugt/vand gennem ikke fugtsikrede kældervægge/gulve i en kælder fra 1933 opfylder ikke skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3, da der ikke er tale om forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende ejendomme/kældre fra 1933.

På baggrund heraf kan vi således ikke anerkende forsikringsdækning for forsikringstagers foretagne udbedringer med efterisolering og fugtspærre i kælderydervægge, samt etablering af omfangsdræn. Vi bemærker samtidig, at isolering og omfangsdræn er forbedringer i forhold til en kælder, som er opført i 1933 – ligesom isolering af facadevægge også udgør en forbedring i forhold til det hus, som forsikringstagers købte – og at Ejerskifteforsikringen ikke dækker forbedringer.

Ligeledes er omfangsdræn forhold, som er beliggende uden for bygningen, og Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold uden for bygningen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 16 og 17.

Det er ikke usandsynligt, at kollapsede kloakker kan have medvirket til en forøget opfugtning samt skimmeforekomster i kælderen – dette ændrer dog ikke på, at der er tale om ikke fugtsikrede kældervægge, som er opført som forventeligt for en kælder fra 1933, og hvor der således forventeligt vil trænge fugt/vand ind gennem kældervægge/gulve jf. ovenstående. Igen skal det bemærkes, at vi ikke har konstateret forhold ved kælderen, som er usædvanlige for en kælder, som er opført i 1933 uden fugtsikrede foranstaltninger jf. de optagne fotos i taksators rapport af 9. januar 2019. Dernæst skal det anføres, at der er tale om forhold, som er omfattet af forsikringstagers husforsikring.

Herudover har vi ikke yderligere kommentarer. Vedrørende facader henviser vi i det hele til vores tidligere fremsendte brev af 27. juni 2018."

I brev af 30/3 2019 fra klagerens repræsentant til nævnet hedder det bl.a.:

"Gjensidige Forsikring henholder sig udelukkende til husets alder og ikke tilstand da … besigtiger huset og underskriver aftalen. På dette tidspunkt skinner huset smukt og kønt. Tre måneder senere, hvor … modtager nøglerne, kan der ses tydelige skjolder på ydervæg, fugt i huset og kældervæggene står igennem med skimmelsvamp.

> På foranledning af Gjensidige, nedtages en opbygget terrasse for at dokumenterer/eller undersøge at fugten i væggene ikke skyldes fejlmonteret terrasse, som er boret direkte ind i væggen. Gjensidige lavet et hul i ydervæggen i størrelse af en fodbold, for at udtage prøver.
> …
> Sælger har solgt huset i ond tro og har i tilstandsrapporten sat flueben ved nej til at de kender ting eller udfordringer med huset. Det er LØGN. De har vist til ALT, men fortiet det i salgsfasen. DERFOR mener vi fortsat, at … har købt katten i sækken, og at der bør indgås forlig med Gjensidige omkring delvis dækning af de skader, som sælgerne har været opmærksomme på og genetablering af terrasse, som skulle nedtages."

Selskabet har i brev af 16/4 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Vi skal alene bemærke, at vi naturligvis skal reparere eventuelle huller, som vi har fået foretaget i forbindelse med denne nærmere undersøgelse. Vi tager fat i vores konsulent for at få dette på plads.
>
> Herudover fastholder vi vores afgørelse, hvorfor vi på det foreliggende grundlag ikke finder anledning til at indgå forlig i sagen."

Af brev af 19/6 2019 fra klagerens repræsentant til nævnet fremgår bl.a.:

> "Forsikringstager blev bedt om fra rep. fra Gjensidige Forsikring, om at nedtage træterrasse, for at 'bevise' at skaderne kom fra denne eller vandindslag på døren. Terrasse blev nedtaget, rep. borede hul i væg og hamrede puds og maling af flere steder. Disse ting er udbedret nu, ved at hullerne er lappet og gavlenden er blevet pudset op, men terrassen mangler at blive genetableret. Vor forventning er, at Gjensidige Forsikring godtgøre forsikringstager med kr. 20.000,- for genopretning og vi er fortsat ikke enige om, at ejerskifteforsikring kan fraskrive sig ansvaret. Sælger har handlet i ond tro, og køber at købt i god tro. Merregningen lyder pt. på over kr. 200.000,- og desværre er der forsat en del arbejde som skal udføres."

I brev af 2/7 2019 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

> "Vi har noteret os, at træterrassen er nedtaget, idet vi samtidig bemærker, at terrassen ikke var nedtaget på tidspunktet for vores nærmere undersøgelse af facaden med rådgivende ingeniør …, hvis rapport lå til grund for vores afgørelse, og endvidere at det ikke har været nødvendigt at nedtage terrassen for vores vurdering af sagen. Vi har endvidere talt med taksator, som ikke kan bekræfte, at han har bedt forsikringstager om at nedtage terrassen ligesom der ikke fremgår oplysninger i sagen herom.
>
> Det fremgår imidlertid af taksators rapport af 9. januar 2019 (medsendt til nævnet ved vores brev af 7. marts 2019), at forsikringstager er i gang med en omfattende udvendig renovering i form af udvendig isolering, fugtspærre og omfangsdræn. Vi tillader os at lægge til grund, at det i forbindelse med dette arbejde har været nødvendigt at nedtage træterrassen, hvilket understøttes af taksators optagne fotos af 9. januar 2019. Vi har i vores brev til nævnet af 7. marts 2019 netop afvist forsikringsdækning for disse udvendige forbedringer jf. i det hele vores brev af 7. marts 2019.

> På baggrund af ovenstående kan vi således på det foreliggende grundlag ikke imødekomme forsikringstagers ønske om reetablering af terrassen eller godtgørelse herfor med 20.000 kr."

Klagerens repræsentant har i brev af 12/7 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Da … skrev under på huskøbet, spurgte vi ind til om der var foretaget omfangsdræn. Det mente sælger, men de var i tvivl. Da problemerne begyndte at vælte ind over huset, da hun overtog dette, lavede vi en lille udgravning bagtil, for at se hvorvidt der var drænet. Der var endvidere ej hellere planer om at … skulle bekoste en udvendig isolering af huset, men da jeres sagkyndige oplyste, at gennemtrængningerne i murværket skyldes forkert anvende af cement til fugningerne, som indeholdte formeget ?? (står i den rapport som I fik udfærdiget) blev vi anbefalet at give huset en isolering. SÅ det har ALDRIG været på tale at husets sokkel skulle eftergås, isoleres og hele huset skulle igennem en udvendig isolering. Men da skaderne både fra tidligere sælgere og fra jeres undersøgelser (herunder også anbefalingen om at tage terrassen ned), måtte vi ty til en større mureropgave.
>
> I er velkommen til at kontakte …, [ejendomsmægler], som kan bekræfte, at … købte huset med det forbehold, at der ikke skulle udbedres noget, da hun ikke havde økonomi til huset i så fald. Dette bekræftede [ejendomsmægler] og sælger. … kan også bekræfte, at huset så flot ud, da … så huset og skrev kontrakten under og da hun overtog huset, var huset fugtig og murværket var medtaget.
>
> At … er gået i gang med at udbedre de mange skader, skyldes at hun havde behov for at få tag over hovedet og da hun lider af allergi, havde hun ikke mulighed for at vente hele eller halve år, før I gik videre. Så … har måtte skifte køkken ud pga. fugt, som IKKE skyldes husets alder! Hun har måtte udskifte gulve i stuen pga. fugt og insigt, hun har måtte lave omfangsdræn, da tidligere ejer IKKE havde fået lavet det, ydervæggene i kælderen måtte isoleres, da der var usædvanligt højt fugtniveau i kælderen, som senere viser sig skylde, at huset ikke var tilkoblet offentlig kloak og ydervæggene skjoldet pga. fejl i cement, og pudset på gavlende var løst og skallede af, da vi måtte afmontere terrasse.
>
> SÅ vi ACCEPTERER IKKE jeres svar og fastholder vores økonomiske krav i forhold til at udbedre tingene efter prøvetagninger og nedtagning af terrassen, som IKKE skulle have være nedtaget pga. isoleringsarbejder mm!"

Selskabet har i brev af 12/8 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Sælgers eventuelle fejlagtige oplysninger i forbindelse med salget af ejendommen ikke er relevante i relation til Ejerskifteforsikringens dækning, idet det alene er forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen, som er afgørende for forsikringsdækningen. Vi henviser i det hele til vores tidligere fremsendte.
>
> I relation til at forsikringstagers repræsentant oplyser, at forsikringstager har fået anbefalet af isolere huset, er det korrekt, at det af rapport fra [ingeniør] fremgår, at der – udover en reparation af facaderne – for en forbedret løsning af ydervæggene foreslås montering af 50 mm trykfast mineraluld i facaderne for at afbryde kuldebroer og for at opnå en bedre isoleringsværdi for ydervæggene, samt mindske risikoen for kondensdannelser på indvendige overflader.

> At der stilles mulige forbedringsforslag for at forbedre huset/facaderne, medfører dog ikke i sig selv, at udgifterne, som er forbundet med en forbedring af huset, udgør en dækningsberettigede skade. Forsikringstager har selv valgt at udføre disse forbedringer, og forbedringer er i øvrigt ikke omfattet af Ejerskifteforsikringen jf. vores tidligere fremsendte."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Af mail af 2/5 2017 fra klagerens tømrer til selskabet fremgår bl.a.:

> "Hermed foto af køkken gulv som har råd i gulvbrædder samt gulvstrø. Dette kunne forbruger oplyse, da de var ved at afmonterer vinyl i går den 1/5-2017.
>
> Råd kan med selvsyn ses ved terrassedør, hvor der også var fugtigt. Om der er mulighed for at der kan komme vand i af dør kan være en mulighed og dette skal undersøges.
>
> Gulv skal udskiftes 11 m2 inkl. gulv strøer, køkken skal af monteres samt fodlister. I prisen er der ikke med regnet ny sokkel, samt evt. skade på fliser over bordplade.
> …
> Kr. 14.175,- inkl. moms.
>
> Dertil kommer vinyl på 11 m2 som jeg ikke har medregnet.
>
> Sidste foto er af gulv i stuen, som er gynger meget og orm har 'spist' rigeligt af dette."

I selskabets besigtigelsesrapport af 11/5 2017 hedder det bl.a.:

> **"Skadebeskrivelse**
> Råd i underkonstruktion i køkken gulv ca. 10 m2. Husmandsgulv på strøer. Skaden kan evt. skyldes vand ved terrassedørs bund eller fra køleskab, da man kan se at sokkel ved køleskab har været udsat for vand over længer tid + at kunde har fortale at der lå vand oven på trægulvet da de fjernet den øverst gulvbelægning så jeg regner med det kommer få køleskabet og skade på sokkel ikke er ny."

Klagerens repræsentant har i mail af 15/5 2017 til selskabet bl.a. oplyst:

> "Vi har igangsat udbedring af rørskaden (tæret rør gemt væk i væg i køkkenet) i køkkenet/kælderen via … Forsikring."

Klagerens repræsentant har i mail af 9/6 2017 til selskabet bl.a. anført:

> "Vi har nu hele køkkenet ude og det rådne gulv er taget ud og nyt gulv er lagt. Men her stopper skaden ikke. Gulvet har lagt rådet igennem mange år, de var helt fugtige da tømrerne tog dem ud. Vandet kommer et eller andet sted fra. Vi har haft en murer ude og besigtige fugtskaderne indvendig og udvendig. Muren har en frygt for at vandet er trængt igennem væggen.
> …

Råd i køkkengulvet er dækket af husforsikringen, men de dækker ikke udbedringen af årsagsskaden til vandindtrængningen."

Af mail af 28/6 2017 fra selskabets taksator til klageren fremgår bl.a.:

"Det jeg så på ejendommen
Der kunne konstateres fugt i højre side under dørkarm ved min besigtigelse.

Der var monteret nyt gulv i køkken, med i kælder under køkken kunne der måles fugt på begge sider af døren i betondækket. Der kunne ligeledes måles at betondæk havde fald væk fra døren og ud til begge sider. Der kunne også måles fugt i vægge i dette område. Dette stemmer overens med at hvis der er kommet vand ind ved dør, så er det løbet ud til siderne, og har beskadigede gulvkonstruktionen i disse områder.

Råd/svamp i køkkengulvet er dækket af kundens husforsikring.

Udvendig kunne der konstatere at dørtrin gik længere ned en det pudsede trin og elastisk fuge var lavet ind mod dørtrin. Både puds og elastisk fuge burde gå ind under dørtrinet. Det har ikke været muligt at få kontakt til sælger, for at få oplyst hvad han har lavet ved denne dør og vinduesparti. Det ser ud til at sålbænk og fuger er af nyere dato."

Klagerens murer har i mail af 27/8 2017 til klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Jeg kan forstå på jeres advokat. At i gerne vil have min vurdering af de fugt problemer som i har i køkkenet og stuen.

Jeg har konstateret at der er en del fugt i køkkenet ved døren ud til terrassen. Sådan som jeg ser det, så er terrassen, monteret direkte på væggen, og fugt og vand har ødelagt pudsen/væggen. Så der trænger vand ind i køkkenet. Fugt indtrængningen har forvoldt store skader, som har resulteret i at gulvet i køkkenet er blevet udskiftet. For at bremse fugt gennem trængningen, vil jeg mene at terrassen skal demonteres. Og væggen/gavlen skal pudses om med net puds for at få et ensartet resultat. Da der er en lodret revne i væggen mellem køkken og stuen. Hvilket jeg vil vurdere at fugten i stuen kommer der fra.

Overslags Pris på at udbedre skaderne vil jeg anslå til at koste 55.000,- til 60.000,- excl. moms. Arbejdets omfang vil bestå i. Støbe ny skrå kant ved terrasse dør. Rep. af revne i murværket ved køkken vindue. Afrensning af gavl, montering af netpuds med slut puds i lyse farver."

Taksator har i mail af 29/11 2017 til klageren bl.a. anført:

"Forhold 3, Facader fejlbehandlet.
Ved overtagelsen den 30.04.2017 stod facaderne i nogenlunde tilstand og med enkelte revner. Nu ca. ½ år efter er især gavl mod vest, begyndt at skalle af. Ved fjernelse af udvendig tyndpudslag, ses der meget fugtige og porøse mursten bagved.

Jeg har gennemgået de informationer, vi har omkring det anmeldte forhold, og på den baggrund vurderer jeg, at din forsikring betaler for en nærmere undersøgelse af disse facader. Jeg har derfor kontaktet Rådgivende ingeniør, …, som er specialist mht. murværk/facadebehandling."

I ingeniørrapport af 15/1 2018 hedder det bl.a.:

"Afskalninger i maling og facadepuds i ejendommen …

1. Indledning
På foranledning af Gjensidige Forsikring, v/taksator … er ovennævnte ejendom besigtiget. Formålet er bl.a. at vurdere facadepudsens beskaffenhed.
…
2. Beskrivelse af ejendommen
Ejendommen er et enfamiliehus i 3 plan (kælder, stueplan og udnyttet tagetage). Boligen som besigtigelsen omhandler er med rektangulær grundplan med gavle mod nord og syd. Garage og udhus er sammenbygget med boligen i ejendommens nordøstlige hjørne (se bilag 1, fig. 1-3). Facaderne er glatpudsede og malet hvide.

3. Modtagne oplysninger
Ejendommen er opført i 1933. Nuværende ejere overtog ejendommen den 30. april 2017. Ved overtagelsen fremstod facaderne i nogenlunde tilstand, dog med enkelte revner. Ca. ½ år efter indflytningen er maling og facadepuds begyndt at skalle af, især i gavlen mod vest.

4. Besigtigelse
Facaderne fremstår generelt med mørke aftegninger i større eller mindre omfang, og mange revner ses tilfældigt forekommende i alle facader. Omfang af revnedannelser og omfang af mørke aftegninger i facaden er mest udtalt i gavlen mod syd, men revner i større omfang samt mørke aftegninger ses også mange steder i de øvrige facader. Betragtet på nært hold kan det konstateres, at mørke aftegninger er skimmelvækst i/under malingens synsflade (se fig. 4-24). Ved forsigtigt at banke på facadepudsen er løst/hultlydende puds kun registreret få steder i facaderne.

Afskalninger i mindre omfang ses to steder i gavlen mod syd (se fig. 25-27). Lige, lodrette revner i den vestlige halvdel af gavlen tyder på, at der tidligere muligvis har været en dør- eller vinduesåbning i gavlen.

Ved et tilfældigt sted at hugge ind i intakt maling og facadepuds i niveauet over malet sokkel, ses det at formuren er af cementsten. To lag puds er påført udenpå stenene, et gulligt, formentlig bakkemørtel inderst og mørk, meget stærk/cementholdigt pudslag yderste. Gul maling, muligvis cementbaseret maling (Cempexo) ses under henholdsvis den grå sokkelmaling og henholdsvis under den hvide facademaling (se fig. 28).

Et hul i formuren blev hugget i niveau med træterrassen, hvor afskalning i forvejen forekommer. Hullet blev hugget i niveau med gulvet inde i køkkenet. Ydervæggen er en 30 cm hul mur med cementsten i murstensformat i både for- og bagmur. Mineraluldsgranulat er blæst ind i hulmuren, og ombukket fugtspærre/asfaltpap ses i niveau med gulvet i køkkenet. Mørk, meget stærk/cementholdigt pudslag ses yderst i facaden og gul maling, muligvis cementbaseret maling ses under den hvide facademaling (se fig. 29-33).

Indvendigt i køkkenet (i døråbningen mod træterrassen mod syd) kan det konstateres, at ydervæggen er massiv i niveauet under gulvet i køkkenet, ligesom der er massiv sammenmuring mellem for- og bagmur i dørfalsen, dog vurderes fugtstandsende membran i form af asfaltpap at være monteret i fortandingen/sammenmuringen i falsen (se fig. 34-36).

5. Orienterende fugtmåling
Med en Troxler Neutronmåler er fugtindhold orienterende målt i facaderne. Måleværdier er vist på nedenstående skematiske grundplan af huset:
…
Ved måling med Troxler Neutronmåleren aflæses fugtindholdet ikke direkte som vandindhold, men som relative tal. Vandindhold i murværket/ydervæggen beregnes normalt på baggrund af kalibreringskurver, men da kalibreringskurve for cementsten ikke eksisterer, beregnes fugtindholdet som om konstruktionen/formuren udelukkende er af beton:

	Beregnet fugtindhold i vægt%		
Målepunkt	**Ved overkant sokkel**	**Niveau svarende til ca. 0,5 m over sokkel**	**Niveau svarende til ca. 1½ m over sokkel**
1	2,6	0,2	0,1
2	2,1	0,5	0,1
3	1,9	0,3	0,3
4	2,6	0,3	0,1
5	2,3	0,4	0,2
6	2,0	0,3	0,3
7	1,9	0,6	0,5
8	2,8	0,5	0,2
9	2,6	0,8	0,4
10	1,9	0,4	≈ 0

Fugtindhold i et vist omfang er alle steder registreret i niveauet over den malede sokkel, hvilket kan skyldes en kuldebro i ydervæggen (massiv væg i kælderniveau og hul mur i niveau med stueetagen), men fugtindholdet kan også skyldes fugt/naturligt forekommende regnvandspåvirkning, der ledes ud i niveauet ved ombukket fugtspærre i bunden af hulmuren.

Det reelle fugtindhold i konstruktionerne er formentlig en smule højere end det beregnede fugtindhold, da mørtelfugerne mellem cementstenene er mere kapillarsugende end sugeevnen i selve stenene i formurene (og kalibreringskurve for beregning af fugtindhold i murværk med cementsten eksisterer som nævnt ikke).

6. Vurdering
På baggrund af de foretagne observationer og modtagne oplysninger vurderes mørke aftegninger i facaderne at være skimmelvækst i/under synsfladen på den hvide maling. Skimmelvæksten vurderes at være forårsaget af mindre mængde fugt, der trænger ind i facadepudsen og ind bag malingen. Ved at bedømme en hjembragt prøve af pudsoverfladen i et mikroskop, ses der mange fine krakkeleringsrevner i malingens overflade. Malingen vurderes at være af relativ ringe kvalitet, muligvis en plast- eller akrylbaseret malingstype, og strygning med 1 gang maling skønnes kun at være udført. Nærmere analyse af malingstypen er ikke iværksat.

Temperaturudvidelseskoefficeienten i murværk af cementsten er relativ stor, og derfor er revnedannelser i facaderne sædvanligt forekommende, og de mange revner i facaderne har formentlig også været til stede inden huset blev overtaget, men hvis huset har været nymalet ved overtagelsen, bliver revnerne først synlige på ny, når smuds og snavs sættes sig i overfladen og dermed synliggør/fremhæver revnedannelserne.

Den mørke, cementrige pudsmørtel, der er anvendt i facaderne kan være en form for 'specialmørtel', fx grundingsmørtel som eksempelvis Weber Multi 280, hvilket ikke vil være en forkert mørtel at anvende på cementsten som det er tilfældet i den aktuelle sag. Nærmere analyse af mørteltypen er ikke iværksat, men skader i nævneværdigt omfang er ikke registreret i facaderne, ligesom løst/hultlydende mørtelpuds heller ikke er registreret i nævneværdigt omfang (det vil være sædvanligt, at løst/hultlydende mørtelpuds forekommer i mindre omfang i små afgrænsede felter).

Alt i alt vurderes facaderne at fremstå som forventeligt i et hus fra 1930érne, og en vis form for løbende vedligehold af facaderne må forventes. Dog vurderes den hvide maling i facaderne at være af ringe kvalitet og holdbarhed/levetid anses ikke som svarende til forventeligt i et nymalet hus.

De massive sammenmuringer i false og massive ydervægge i kælderniveau er sædvanligt for hus, der er opført i 1930érne. De massive sammenmuringer og massive vægge i kælderniveau medfører betydelige kuldebroer i konstruktionerne og dermed betydelig risiko for kondensdannelser på indvendige sider af væggene.

7. Forslag til udbedring
Eksisterende maling i facaderne foreslås fjernet så skånsomt som muligt, eksempelvis ved lavtryksblæsning. Der indledes med forsøg og der må ikke blæses dybe huller i overfladerne. Med lavtryksblæsningen kan det ikke undgås, at facaderne på ny skal filtses. Områder med løst/hultlydende puds hugges bort og facadepudsen repareres, inden overfladerne overalt filtses. Der kan fx anvendes Weber Multi 280 eller lignende produkter.

Når overfladerne er tilstrækkeligt tørre kan facaderne males på ny. Der anvendes så diffusionsåbne materialer som muligt, gerne fx Keim Silikatmaling eller Cempexo cementbaseret maling.

Under alle omstændigheder må en vis form for løbende vedligehold af facaderne påregnes.

Hvis der ønskes en forbedret løsning i facaderne, foreslås det at fx 50 mm trykfast mineraluld monteres i facaderne, når lavtryksblæsningen har fundet sted. Mineralulden klæbes fast og fastgøres tillige mekanisk, hvorefter fiberarmeret puds udføres i facaderne. Med denne løsning brydes alle betydende kuldebroer i facaderne og dels opnås en bedre isoleringsværdi for ydervæggenes vedkommende og dels minimeres risikoen for kondensdannelser på indvendige overflader.

Alternativet til trykfast mineraluld med fiberarmeret puds er alene at udføre fiberarmeret puds i facaderne. Herved 'forstærkes' overfladen i facaderne og risiko for synlige revnedannelser i facaderne mindskes."

Af selskabets taksatorrapport af 9/1 2019 fremgår bl.a.:

"Besigtigelsen den 20.11.2018
Kunden er i fuld gang med udvendige udbedringer. Kældervægge er blevet isoleret og fugtspærret og der er lagt omfangsdræn. Da dette arbejde blev påbegyndt, kunne der konstateres at ejendommens kloakker ikke fungeret og flere steder var kollapset. Dette har kundens husforsikring taget sig af.

Efter min vurdering kan ejerskifteforsikringen ikke hjælpe med den forbedring som kunden har igangsat. Der var ingen fejl på kældervægge i forhold til tilsvarende kældervægge fra 1933.

Uden at have set/gået dybere ind i den beskadigede kloak, så er det ikke usandsynligt at kloakskaderne har været en medvirkende årsag til de fugtige kældervægge samt skimmel i kælder.

Ydervægge står som ved tidligere besigtigelse. Kunden har indkøbt facadeisolering og vil lave en udvendig isolering af alle facaderne på beboelsen.

Min Konklusion
Jeg mener ikke vi kan hjælpe kunden økonomisk med den udbedring der er igangsat.

Alt kloak/dræn uden for bygningen er ikke omfattet at ejerskifteforsikringen. De udbedringer som bliver udført på selve huset er i mine øjne forbedringer i forhold til det som er købt. (Isolering af ydervæg og kældervæg. Fugtspærring af kældervæg.)"

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"18 . Hvad dækker forsikringen

…

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

Ved »skade« forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

19. Hvad dækker forsikringen ikke

…

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

Nævnet har fået forelagt fotos.

Ankenævnet *for* Forsikring

19. 92297

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1933 og er overtaget af klageren den 30/4 2017. Murværket består af cementsten, og de udvendige facader er pudsede og malede.

Klageren har kort efter overtagelsen anmeldt skader i relation til fugtighed på ejendommen samt skader på facader. Hendes husforsikring har dækket en udbedring af rådskader i gulvet i køkkenet og en del af stuen, en udbedring af en rørskade i en væg i køkkenet og etablering af to nye brønde samt udvendige stikledninger til kloak.

Klageren har anført, at der er brugt forkerte materialer til pudsning og maling af facaderne, og at det kosmetiske udseende af huset på kort tid er blevet væsentligt forringet på grund af fugtproblemer i ydervæggene. Desuden har hun fået oplyst af håndværkerne, at træterrassen er fejlmonteret ind i facademuren, hvilket giver vandindtrængen, og hun har derfor nedtaget træterrassen. Hun kræver dækning for udbedring af skader på facader – herunder udførelse af ny puds og maling og påføring af isolerende beklædning for at imødegå kuldebroer. Hun kræver også dækning for opsætning af ny træterrasse. Hun kræver desuden dækning for skimmelafrensning, maling og etablering af fugtudluftning i kælderen, idet hun har anført, at der er skimmelsvamp, som har bredt sig markant i kælderen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der er skader i ejerskifteforsikringens forstand, og at forholdet vedrørende facader tillige er beskrevet i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapportens punkt 2.1 fremgår det med karakteren K1, at pudsede facader har enkelte revner, bl.a. mod nord og syd ved døre, og at der må forventes løbende vedligeholdelse af pudsede facader. Af punkt 3.1 og 7.1 i tilstandsrapportens allonge fremgår det, at dør og fuger ved karm ikke er tætte, og at der er nedbrydning og opfugtning i nogle gulvbrædder ved dør mod vest, som vurderes at skyldes, at slagvand kan trænge ind ved døren.

20. 92297

Selskabets taksator har i mail af 28/6 2017 anført, at der kunne måles fugt i betondæk på begge side af køkkendøren og i vægge i dette område. Dette stemmer overens med, at hvis der er kommet vand ind ved dør, så er det løbet ud til siderne på grund af fald ved gulvet væk fra døren og har beskadiget gulvkonstruktionen i dette område.

Klagerens murer har i mail af 27/8 2017 anført, at der er en del fugt i køkkenet ved døren til terrassen. Han vurderer, at terrassen er monteret direkte på væggen, og at fugt og vand har ødelagt pudsen/væggen, så der trænger vand ind i køkkenet. Han vurderer, at terrassen skal demonteres for at bremse fugtgennemtrængningen, og at gavlen skal pudses om med netpuds for at få et ensartet resultat. Han vurderer, at fugten i stuen kommer fra, at der er en lodret revne mellem køkken og stue.

Selskabet har rekvireret ingeniørrapport af 15/1 2018 for en vurdering af ejendommens facadepuds. I rapporten hedder det, at der observeres mørke aftegninger i facaderne, som vurderes at være skimmelvækst i/under synsfladen på den hvide maling forårsaget af en mindre mængde indtrængende fugt i facadepudsen. Der ses mange fine krakeleringsrevner i malingens overflade, og det vurderes, at malingen er af relativt ringe kvalitet, og at der kun er udført strygning med én gang maling. Malingens holdbarhed/levetid svarer derfor ikke til det forventelige i et nymalet hus. Ingeniøren anfører, at revnedannelserne i facaderne er sædvanligt forekommende, da temperaturudvidelseskoefficienten for cementsten er relativt stor. Han anfører, at der er anvendt en mørk, cementrig pudsmørtel, hvilket ikke er forkert mørtel på cementsten. Der er ikke registreret skader eller løst/hultlydende mørtelpuds i nævneværdigt omfang. Han vurderer, at facaderne alt i alt fremstår som forventeligt i et hus fra 1930'erne.

Af ingeniørrapporten fremgår det videre, at der kan konstateres massiv ydervæg i niveauet under gulvet i køkkenet og massiv sammenmuring mellem for- og bagmur i dørfalsen, dog med fugtstandsende membran. Ingeniøren anfører, at disse massive sammenmuringer er sædvanlige for huse opført i 1930'erne, og at de medfører betydelige kuldebroer i konstruktionerne og derfor betydelig risiko for kondensdannelser på de indvendige sider af væggene.

21. 92297

Ingeniøren foreslår udbedring af facader ved lavtryksblæsning, pletvise pudsreparationer, filtsning og maling med diffusionsåben maling. Hvis der ønskes en forbedret løsning, kan der etableres trykfast mineraluld med armeret puds udvendigt i facaderne. Herved vil alle betydende kuldebroer brydes, og der opnås en bedre isoleringsværdi.

Af selskabets taksatorrapport af 9/1 2019 fremgår det, at klageren er i gang med isolering og fugtspærring af kældervægge og etablering af omfangsdræn. Hun har indkøbt facadeisolering og vil isolere alle facader. Taksator anfører, at der er tale om forbedringer, der ikke er omfattet af forsikringen. Han anfører videre, at de beskadigede kloakker, som husforsikringen har dækket, kan være medvirkende årsag til fugtige kældervægge og skimmel i kælder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold vedrørende facadernes puds og maling, der udgør en skade i forsikringens forstand, og som endvidere går ud over tilstandsrapportens beskrivelse i punkt 2.1. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at betale for udbedring af facader med ny puds og maling.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ingeniøren i rapport af 15/1 2018 konkluderer, at facaderne fremstår som forventeligt i et hus fra 1930'erne, at der ikke er anvendt forkert mørtel, og at der ikke er registreret skader eller løst/hultlydende mørtelpuds i nævneværdigt omfang.

Nævnet har videre lagt vægt på, at ejendommen er opført i 1933, og at udvendige vægflader på pudsede og malede huse er mere vedligeholdelseskrævende end andre typer udvendige vægflader. En køber kan i almindelighed ikke forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt, og det gælder navnlig, når der er i tilstandsrapporten er gjort anmærkninger for så vidt angår facadernes tilstand og løbende vedligeholdelsesbehov. Det forhold, at ingeniøren i rapport af 15/1 2018 anfører, at der er anvendt maling af ringe kvalitet og kun én gang strygning, og at der ses mørke aftegninger i facaderne på grund af skimmelsvamp, kan derfor ikke i sig selv føre til, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

22. 92297

Nævnet finder for så vidt angår kuldebroer i ydervægge, at klageren ikke har bevist, at ejendommen på det punkt adskiller sig nævneværdigt fra forholdene i tilsvarende huse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. I ingeniørrapport af 15/1 2018 hedder det, at de massive sammenmuringer i false og massive ydervægge i kælderniveau er sædvanligt for huse, der er opført i 1930'erne. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at bekoste, at der udføres udvendig efterisolering eller andre tiltag for at imødegå kuldebroer i ydervægge.

Nævnet finder for så vidt angår træterrassen, at klageren ikke har bevist, at træterrassen har forårsaget en dækningsberettigende skade på huset, og at det af den grund har været nødvendigt at nedtage træterrassen. Selskabets taksator har bestridt, at han har bedt klageren om at nedtage træterrassen, og nævnet finder det heller ikke i øvrigt godtgjort af klageren, at træterrassen blev nedtaget på selskabets foranledning. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at bekoste, at der opsættes en ny træterrasse.

Nævnet finder for så vidt angår kælder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved konstruktionen af kældervægge eller ved kælderen i øvrigt, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene i tilsvarende ejendomme af pågældende alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, eller at der på overtagelsestidspunktet var skimmelsvamp i et sådan omfang, at dette i sig selv udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet bemærker, at fugtindtrængen og dannelse af skimmelsvamp i kældre af pågældende alder er sædvanligt forekommende. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning for udbedring af forhold vedrørende kælderen. Den omstændighed, at fugten i kælderen muligt er blevet forværret af de udvendige kloakskader, kan ikke føre til, at klageren kan kræve dækning for udbedringstiltag i kælderen, da ejerskifteforsikringen ikke dækker kloakskader uden for bygningen, og der derfor ikke er tale om følgeskader til en dækningsberettigende skade.

Nævnet bemærker, at forsikringen ikke dækker forhold uden for bygningen, såsom omfangsdræn.

Nævnet kan herefter ikke kritisere selskabets afgørelse.

23. 92297

Det, som klageren i øvrigt har anført, herunder at sælger efter klagerens opfattelse ikke har opfyldt sin loyale oplysningspligt, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings