Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. august 2019 blev i sag nr. 92783:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har udvidet ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er opført i 1976. Klageren overtog ejendommen den 1/8 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 10/4 2017. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Der er områder med udfaldne og svage fuger. Note: Fuger er skadet i mindre omfang.
	K2	Der er revnedannelser i murværk over stuevindue i østgavl. Note: Revnedannelserne i murværk er så omfattende, at yderligere skadesudvikling må påregnes.
	K1	Der er revnedannelser i murværk under badeværelsesvinduer samt i sydfacade. Der er afskalninger på 2 mursten i østgavl samt ridser på enkelte mursten i sydfacade. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet.
	K1	Der er revnedannelse i murværk under badeværelsesvindue. Note: Revnedannelse skyldes sætning i fundamentet. Se pkt. 4.2.
...		
4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K1	Der er revne i sokkel i østgavl. Note: Revnerne går ikke videre op i facaden og vurderes uden betydning for bygningens stabilitet, men kan på sigt medføre løs sokkelpuds.
	K1	Der er revne i sokkel under badeværelsesvindue. Revnen går videre op i facaden. Note: Revnen skønnes, på baggrund af den visuelle besigtigelse, opstået umiddelbart efter ejendommens opførelse eller få år herefter, da kanterne er afrundede. Der er således tale om ældre sætningsrevne, der vurderes at være uden betydning for bygningens stabilitet, og revnen vurderes ikke at udvikle sig nævneværdigt fremover.
...		

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Gulvbelægning er i områder med mangelfuld vedhæftning i badeværelser. Der er revnet klinke ved dør i badeværelse i badeværelse ved fordelingsgang. Note: Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzonen. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader.
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K2	Der er revnet vægbeklædning bag dør i badeværelse mod nord. Note: Revnet beklædning er uden for det direkte vandbelastede område og der vurderes ikke at være risiko for følgeskader.
	K3	Vægbeklædning er i områder med mangelfuld vedhæftning i badeværelse ved fordelingsgang. Note: Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzonen. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader.
6.3 Fuger	K3	Der er defekte fuger inden for vådzonen i bruseniche i badeværelse mod nord. Note: Forholdet giver risiko for fugtindtrængning i bagvedliggende konstruktioner og dermed følgeskader.
6.4 Gulvafløb	K3	Samlingen mellem afløbsskål og rist i gulvafløb i badeværelser er ikke tætsluttende. Note: Der er synlig betonkant mellem afløbsskål og rist. Der er risiko for fugtindtrængning i omliggende konstruktioner og følgeskader.
	K1	Samlingen mellem afløbsskål og rist i gulvafløb i bryggers er ikke tætsluttende. Note: Da gulvet ikke er under daglig vandbelastning og gulvafløbet fremstår med en tæt overflade, vurderes der konkret ikke at være nærliggende risiko for fugtindtrængning i tilstødende bygningsdele.
...		
6.6 Rørgennemføringer	K3	Der er ikke vandtæt gennemføring af rør i vådzone i badeværelse mod nord. Note: Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader.
...		
8. Indervægge/skillevægge		
8.1 Indvendige vægge	K1	Der er områder med revnedannelser, blandt andet i entré og bryggers. Note: Skaden er af mindre omfang.
8.2 Vægbeklædninger	K1	I bryggers er tapet løstsiddende og der mangler tapet i nordvestligt hjørne.
	K1	Der er fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget i køkken. Note: Der er tale om enkelte fliser, men fugerne er intakte.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen ·

		Ja	Nej
...			
3.	**Yder- og indervægge / skillevægge**		
...			
3.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtpletter eller mug/skimmel på yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvor og hvornår? **I garderobskab i gangen i 2015 - er udbedret.**	☒	☐
3.3	Har du kendskab til, om at der har været reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår? **I garderobskab i gangen i 2015 - er udbedret.**	☒	☐

...

"Allonge 1

...

Bemærkninger til tilstandsrapport:

Ejendommen er genbesigtiget den 09-05-2017 med følgende bemærkninger:

Litra A, 2.1 Facader/gavle, K2: Der er revnedannelser i murværk over stuevindue i østgavl.
Punktet udgår, da skaden er udbedret.
Litra A, 4.2 Sokkel, K1: Der er revne i sokkel i østgavl.
Punktet udgår, da skaden er udbedret."

Klagen er modtaget i nævnet den 19/8 2018, og selskabet har i brev af 6/9 2018 til nævnet bedt klageren præcisere, om det er de fem forhold i taksatorrapporten af 23/5 2018, der klages over.

Klageren har i indlæg af 8/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

"1. Manglende stabilitet: Da vi overtog huset meldte vi revner i væggene til ejerskifteforsikringen og fik afslag fordi forsikringen mente det var svindrevner i gasbetonen, vores ingeniør mener at de kommer fordi huset ikke er stabilt pga. manglende fundamenter i konstruktionen og stabiliteten er væsentligt overskredet ifl. hans beregninger (bilag sendt tidligere), det har vi anmeldt igen i foråret 2018, der er tegnet fundamenter på byggetegningen men de er som skrevet ikke eksisterende i huset, og det er både bærende gasbeton overlæggere der revner og vandrette revner i væggene, som flere forskellige fag grupper har påtalt værende forkert.

2. Fugt: Vi kontaktede forsikringen i december 2017 pr. telefon, fordi der var meget fugtigt i et skab ca. midt i huset, forsikringen bad os om at fjerne noget af gulvet og kontakte dem igen med hvad det evt. kunne skyldes. Det viste sig at være fyldt med vandperler og skimmelsvamp under dampspærren som stod og trak op i skabet, det ringede vi til forsikringen om, men de sagde de ikke dækkede grundfugt så det var vores eget problem. Vi kontaktede en fugtmåler for at finde ud af hvor slemt det var, og han målte 97% fugt lige under betondækket, han lavede ingen rapport da vi havde fået at vide at forsikringen ikke dækkede valgte vi at spare de penge fordi vi jo nu selv bare vidste at noget måtte gøres! Så vi kontaktede ingeniøren for hjælp til en løsning på vores problem, da han var ude og kigge på huset for at kunne hjælpe os med en løsning på fugt problemet gjorde han os opmærksom på at der var noget helt galt med huset og derfor lavede han en mere grundig gennemgang af alt det vi også selv syntes der var et problem.
Ingeniøren sagde at dampspærren var lagt forkert i forhold til god dansk byggeskik på daværende tidspunkt, og byggetegningerne på huset, og derfor var der skimmelsvamp i hele betondækket såvel som i varmekanalerne (som vi tidligere har anmeldt). Da forsikringen var ude og kigge på huset havde gulvet stået uden gulv på i en god måneds tid og var derfor begyndt at tørre op, men det havde jo stået åbent fordi forsikringen ikke mente de skulle dække og vi var nød til at finde en form for hjælp til problemet. Selvom det har været så tørt i sommer 2018 har vi stadig fornemmet fugt inde i huset og der har været våde pletter på soklen.

3. Løsningen på revner under limtræsoverligger: Mange murer (3 stk.) mener ikke at den løsning forsikringens ingeniør er kommet med er bærende nok til ikke at revne gasbetonen igen. Vi forstår heller ikke selv hvordan det kan give mening og styrke til væggen ikke revner, forsikringens ingeniør mener at hvis man murer en firkant på 35 cm * 35 cm oppe under limtræsdrageren så vil væggen ikke revne igen, det siger mange fagfolk også ikke vil holde.

Vi har været nød til at skifte overliggere over 7 ud af 9 almindelige vinduer og over begge døre fordi de var revnet ned gennem bæringen, dette har forsikringen også afslået.

Så det er alle 5 punkter men når det skal forklares så hænger mange af tingene sammen, i hvert fald i vores verden."

4. 92783

Selskabet har i brev af 1/10 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**Sådan har sagsforløbet været**
Vores kunder anmelder den 9. august 2017, at der er revner flere steder i ejendommen.

Forholdene opdages i forbindelse med den modernisering af ejendommen, som vores kunder er gået i gang med.

Vores taksator besigtiger ejendommen den 21. august 2017. Vores kunder udvider deres anmeldelse til en del flere forhold i forbindelse med besigtigelsen. I taksatorrapport af 22. august 2017 afvises forholdene, da de enten ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, de er nævnt i tilstandsrapporten eller de koster ikke over 5.100 kr. at udbedre.

Vores kunder klager til vores kundeklageansvarlige den 24. august 2017. Der sættes på den baggrund en anden taksator på sagen, og vi sætter en vvs netværkshåndværker til at se på vores kunders vvs anmeldelser på ejendommen.

VVS netværkshåndværkeren fremsender sin rapport til vores kunder den 18. september 2017. Her fremgår det, at 2 af de 5 vvsforhold som vores kunder anmelder ville have været dækket, men grundet bagatelgrænsen for ejerskifteforsikringen kan vi ikke hjælpe. De øvrige 3 forhold var ikke ulovlige på opførelsestidspunktet.

Den 29. september 2017 fremsender vores kundeklageansvarlige den rapport, som den nye taksator på sagen havde lavet efter sin besigtigelse på ejendommen, til vores kunder. Rapporten fastholder i hovedtræk den oprindelige afgørelse.

Der oprettes en ny sag vedrørende varmeanlægget på ejendommen, da vores kunder oplever ubehag, når anlægget bruges. Der bliver foretaget en grundig undersøgelse, der fastslår, at anlægget er sædvanligt konstrueret i henhold til opførelsestidspunktet, og det medfører ikke en usædvanlig mængde eller sammensætning af skimmel i indeklimaet. Anlægget kan dog godt trænge til en afrensning, hvilket ikke overstiger bagatelgrænsen på 5.100 kr., og det må herudover anses for almindelig vedligeholdelse. Forholdet afvises derfor i mail med vedlagt rapport af 23. november 2017.

Den 1. marts 2018 sender vores kunders advokat en klage til os, da vores kunder har opdaget yderligere forhold, ligesom de oplyser, at der er sket en udvikling i de tidligere anmeldte forhold. Advokaten vedlægger 2 rapporter fra vores kunders ingeniør.

Der er efterfølgende lidt korrespondance omkring bygningstegninger mv. mellem vores taksator og advokaten.

Vores taksator besigtiger ejendommen igen ud fra de nye oplysninger. Han har en erfaren ingeniør med ved besigtigelsen. Den 23. maj 2018 fremsender han vores endelige afgørelse til vores kunders advokat.

Advokaten og vores taksator drøfter efterfølgende sagen telefonisk, hvor advokaten udtrykker forståelse for vores afgørelse, og vi hører ikke yderligere fra ham.

Vi modtager et tilbud fra vores kunders håndværker på udbedring af det dækningsberettigende forhold vedrørende vederlaget på limtræsdrageren i henhold til ingeniørens anvisninger. Vi godkender tilbuddet og stiller det til rådighed for vores kunder, da vores kunders modernisering af ejendommen nu består af en gennemgribende renovering af ejendommen.

Vi hører ikke yderligere fra vores kunder førend klagen til jer.

Her får I en nærmere forklaring på vores afgørelse
For overskuelighedens skyld vil vi besvare vores kunders klage punktvist.

1. Ejendommens stabilitetsforhold
Vores kunders ingeniør mener, at ejendommen ikke er korrekt vindafstivet. Dette fremgår af rapporten; 'Stabilitetseftervisning'.

Vi mener ikke, at stabilitetseftervisningen fra ingeniøren kan danne grundlag for en korrekt vurdering af ejendommens stabilitet. Ingeniøren tager ikke udgangspunkt i ejendommens faktiske forhold ved sine beregninger. Han har fjernet alle de indvendige vægge i sine beregninger og tager alene ejendommens ydervægge med i sine udregninger.

Vores kunders ingeniør oplyser, at grunden til at han ikke har medtaget de indvendige skillevægge skyldes, at de ikke står på et fundament, hvilket han mener er en fejl.

Vi er langt fra enige i den betragtning.

Der er tale om en ejendom fra 1976, som efter vores mening er opført efter dagældende byggemetoder. Dengang var det ikke usædvanligt, at man opførte de bærende indvendige skillevægge ovenpå terrændækket, når der var komprimeret grus nedenunder, som i dette tilfælde.

Vores ingeniør, der har været med til at projektere/opføre bygninger mv. tilbage i 1976, oplyser, at *'det er helt normalt, at man ikke udførte fundamenter under indvendige gasbeton-skillevægge. Man indbyggede et komprimeret gruslag under terrændækket, så man så opstillede skillevæggene på dækket. Metoden svarer stort set til det vi i dag benævner gruspude-fundering, og som geoteknikere ofte anbefaler i dag'*.

Der er således efter vores vurdering og vores ingeniørs vurdering ikke tale om en konstruktionsopbygning, der adskiller sig nævneværdigt fra andre tilsvarende ejendomme fra samme alder i samme vedligeholdelsesmæssige stand.

Man kan ikke bare undlade at beregne betydningen af det komprimerede grus og terrændækket, som de indvendige skillevægge står på, når man skal vurdere en ejendoms stabilitet. Det giver ikke et retvisende billede.

Forholdet ses i øvrigt heller ikke at være ulovligt i henhold til dagældende bygningsreglement BR-S 72. Vi gør opmærksom på, at de normer i form af Euro-codes (DS/EN), som vores kunders ingeniør foretager sine beregninger ud fra, ikke var gældende i 1976, da ejendommen blev opført.

Vi gør ligeledes opmærksom på, at der er tale om en 42 år gammel ejendom, hvis skadebillede ikke tilsiger, at det ikke er korrekt vindafstivet. I så fald at vores kunders ingeniørs beregninger havde været korrekte, havde det medført omfattende skader. Det er der ikke.

For en god ordens skyld skal det oplyses, at uoverensstemmelse mellem bygningstegninger og de faktiske forhold udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand med mindre det havde medført en skade eller nærliggende risiko herfor ved vores kunders overtagelse af ejendommen.

2. Revnerne i ejendommen
Indvendigt:
I forbindelse med vores kunders modernisering af ejendommen tager de tapetet ned fra de indvendige vægge. Herved dukker der nogle revner op i gasbetonvæggene.

Vi mener, at der er tale om helt almindelige forekommende revner i gasbetondelementerne og samlingerne. Dette er uundgåeligt, og det har ingen konstruktiv betydning for ejendommen.

Revnerne opstår på grund af svind i samlingerne/elementerne og almindelige bevægelser i ejendommen. Revnerne er efter vores mening uundgåeligt, når man har at gøre med konstruktionen, der består af gasbeton.

De indvendige revner er alene blevet synlige på grund af nedtagning af tapetet, og de vil kunne repareres som et led i den almindelige vedligeholdelse af ejendommen.

Vi vedlægger begge vores taksatorers billederapporter, hvor man kan se revnerne, som efter vores mening har i et omfang og mønster, som ikke er usædvanligt for en ejendom af gasbeton fra 1976.
…
Vi mener, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten for de indvendige revner, der må antages at have været synlige på rapportens udarbejdelsestidspunkt.

Ejerskifteforsikringens dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten jf. vilkårenes pkt. 16 A.

De øvrige indvendige udgør som ovenfor nævnt ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. pkt. 15 C.

Vi henleder Ankenævnet for Forsikrings opmærksomhed på lovgivers typeeksempler på normalt ikke dækningsberettigende forhold, hvor der står, at man normalt ikke dækker 'revnedannelser, der skyldes naturlige bevægelser i bygningen eller almindelig aldersbetinget slid'.

Udvendigt:
Vores taksator er ligeledes blevet forevist en revne ved selve fugen på hver side af de murede stik over de fleste af vinduerne udvendigt.

Vinduerne skulle skiftes som et led i vores kunders planlagte modernisering.

Vores taksator oplyser, at der ikke sås nogen forskydninger i revnerne i fugerne.

Områder omkring vinduer, døre og lignende vil altid være en vægkonstruktions svageste sted, da man 'bryder' murværket, og der er tale om en spinkel konstruktion i dette område. Det vil derfor være i de områder revner opstår, når der sker naturlige bevægelser i en ejendom.

Det har ligesom de indvendige revner ikke nogen konstruktionsmæssig betydning, og det skal udbedres som et led i den almindelige vedligeholdelse af en ejendom fra 1976.

Vi mener bestemt ikke, at det har været nødvendigt at skifte 7 ud af 9 overliggere, hvis vores kunder har gjort det. Det har i hvert fald ikke været nødvendigt i forhold til de eksisterende vinduer og den konstruktion, som de har købt ejendommen med.

Revnerne i fugerne omkring de murede overliggere vil efter vores vurdering kunne have været udbedret af en murer i ca. en dag, hvis de var dækningsberettigede. Det ikke ville overstige bagatelgrænsen for ejerskifteforsikringen.
Derudover er der nævnt følgende i den gældende tilstandsrapport for ejendommen:
…
Vores kunder er således gjort opmærksom på, at der er områder med udfaldne og svage fuger på ejendommen og revnedannelse visse steder.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten jf. pkt. 16 A i vilkårene.

3. Limtræsdrageren over vinduespartiet i stuen
Der er tale om en limtræsdrager, der går hen over et vinduesparti i ydervæggen i stuen.

Der er i dette område konstateret revnedannelse ved selve vederlaget i murværket, hvor bjælken hviler af.

Vi afviste i første omgang forholdet, da udbedringen ikke vurderedes at koste over 5.100 kr. Vi oplyste, at vores kunde skulle vende tilbage, hvis denne antagelse ikke var korrekt.

Vores kunder vender tilbage til os med nye oplysninger omkring forholdet, hvorefter vores taksator sammen med vores ingeniør så på forholdet igen.

Der kan ikke konstateres noget svigt i overliggeren, og der er heller ikke sket nedbøjning.
Forholdet har derfor som udgangspunkt ikke nogen konstruktionsmæssig betydning.

Revnedannelsen sker, fordi der ikke er lavet tilstrækkelig afstand mellem endestykket på limtræsdrageren og gasbetonmuren. Der vil derfor ske revnedannelse, når limtræsbjælken arbejder.

Denne revnedannelse [er] så stor, at det går ud over den almindelige vedligeholdelse, ligesom revnedannelsen forventes at kunne komme igen, hvis man ikke laver ikke større udbedring her.

Vi har på den baggrund dækket en udbedring i henhold til det konstruktions-princip, som vores ingeniør har tegnet/beregnet. Et konstruktionsprincip som vores kunders ingeniør var enig i ved besigtigelsen.

Vores kunder har indhentet et tilbud på opgaven, som vi har fastsat erstatningen efter. Beløbet er stillet til vores kunders rådighed i forbindelse med deres omfattende renovering.

Vi er derfor uforstående overfor vores kunders oplysninger om, at det ikke er en tilstrækkelig løsning.

Det er en løsning, der er beregnet og tegnet af en erfaren ingeniør, så vi kan ikke se, hvad der skulle være i vejen med det. Det er ifølge vores taksator den bedste mulige løsning.

Vi fastholder af de ovennævnte grunde vores dækningstilsagn og det beløb, som vi har stillet til rådighed for vores kunder.

4. Ejendommens terrændæk/fugtforhold
Vores kunders ingeniør oplyser, at terrændækkets konstruktionen ikke er opbygget korrekt jf. notat nr. 5.

Vi må indrømme, at vi har svært ved at forstå argumentationen i notatet, og hvad det er, som vores kunders ingeniør vil frem til.

Han oplyser, at terrændækket i ejendommen er lavet i 1973, og på dette tidspunkt var det ifølge ham en gængs løsning at lave en fugtspærre under betondækket. I 1974 blev det ifølge ham normal byggeskik at lave fugtspærren ovenpå betondækket. Derfor adskiller terrændækket ifølge vores kunders ingeniør i ejendommen fra 1976 fra andre tilsvarende ejendomme af samme alder.

Terrændækket/gulvkonstruktionen i ejendommen er bygget som følger:
- Klaplag i form af grus
- Betondæk
- Plastfolie
- 45 mm isolering
- Strø og parketgulv

Det er efter vores mening en ganske normal opbygning af en terrændækskonstruktion fra 1973? (1976). Det er i alle tilfælde en bedre løsning end den som vores kunders ingeniør mener, at der burde have været.

Vi er heller ikke bekendte med, at man anviser dårligere løsninger med tiden, hvilket reelt er det, som vores kunders ingeniør argumenterer for, eftersom han mener, at vores kunder skulle være ringere stillede ved, at der er lavet en løsning som var gængs byggeskik i 1974 cfr. 1973. Det giver ingen mening.

Derudover skriver vores kunders ingeniør, at der mangler et kapilarbrydende lag under betonen. Det er heller ikke korrekt. Der er grus, hvilket var almindeligt anvendt som kapilarbrydende lag dengang.

I det gældende bygningsreglement fra 1976 (BR-S 72) er der følgende krav til et terrændæk (pkt. 7.4):
Stk. 3. Alle materialer i terrændækket, bortset fra gulvbelægningen, skal enten bestå af uorganiske materialer eller være beskyttet imod råd og svamp. Strøer under gulv skal lægges på ikke

fugtopsugende opklodsninger. Strøer skal enten være trykimprægnerede eller overfladebeskyttede med et træbeskyttelsesmiddel.
stk. 4 Fugtfølsomme materialer i gulvkonstruktionen skal beskyttes imod nedefra kommende fugt, f.eks. ved udlægning af en 0,15 mm polyethylenfolie eller lign.

Der er således ikke noget ulovligt ved konstruktionsopbygningen.

Vi mener på ovenstående baggrund ikke, at terrændækskonstruktionen adskiller sig nævneværdigt i forhold til tilsvarende terrændækskonstruktioner af samme alder i samme stand.

Vores kunder oplyser, at de har konstateret områder med skimmel mellem betonen og fugtspærren på grund af fugten i klaplaget (gruset) og betonen.

Vi mener ikke, at det er et usædvanligt forhold. Et klaplag og betondæk i en ejendom fra 1976 vil altid have en vis fugtighed grundet almindelig opstigende grundfugt. Fugt akkumulerer nedefra med tiden og opfugter betonen. Dette adskiller sig ikke fra andre tilsvarende konstruktioner og ejendomme fra den tid, og skyldes alene de byggemetoder man anvendte dengang.

Det kan i den forbindelse nævnes, at vores taksator ved sin besigtigelse den 2. maj 2018 ikke kunne måle usædvanlige fugtprocenter i selve klaplaget (den øvrige gulvkonstruktion var fjernet).

Der er ligeledes intet grundlag for at antage, at skimmelen på betonen under fugtspærren har nogen betydning for indeklimaet i ejendommen.

Det kan i den forbindelse nævnes, at der tidligere er taget prøver i indeklimaet i forbindelse med en af vores kunders tidligere anmeldelser omkring skimmel i varmeanlægget. Disse prøver viste en normal sammensætning og mængde af skimmel i ejendommen.

Vores kunder nævner i deres indlæg til jer, at der var fugtigt på gulvoverfladen i et skab. Det er rigtigt, men det forhold har intet med opbygningen af terrændækket at gøre.

Forholdet er behandlet af vores taksatorer i rapport af 22. august 2017 og i rapport af 26. september 2017.

Vi har afvist dette forhold, da det skyldes forhold nævnt i tilstandsrapporten, som vi også har taget et policeforbehold for.

Skabet sidder på den anden side af brusenichen.
…
Vi har på baggrund af ovenstående bemærkninger i tilstandsrapporten taget følgende policeforbehold:
'Forsikringen dækker ikke skade, der konstateres på eller udbreder sig fra fuger/overflader på badeværelse/toilet – gældende for begge badeværelser'.

Vi mener, at fugten i garderobeskabet stammer fra brusenichen, hvor der er nævnt flere revner i fliserne mv. Når forholdet i brusenichen er udbedret, vil fugtniveauet falde igen.

Vi mener, at forholdene er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og vores kunder har haft mulighed for at tage forholdet i betragtning ved købet af ejendommen.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten jf. pkt. 16 A.

Vi fastholder vores afgørelse
På den ovenstående baggrund fastholder vi vores afgørelse.

Vi mener, at vi har behandlet de anmeldte forhold korrekt i henhold til vilkårene og praksis for ejerskifteforsikringen.

Vores kunder har købt et hus fra 1976, som ikke adskiller sig nævneværdigt fra andre ejendomme fra dengang. De forhold, som rent faktisk adskiller sig, er generelt nævnt i tilstandsrapporten.

Desværre virker det til, at vores kunders rådgiver ikke formår at skelne til, at der er tale om en ældre ejendom fra 1976, der er opført ud fra datidens måde at opføre bygninger på."

Klageren har i indlæg af 10/10 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Vi vil give nogen punktvise forklaringer
…
2. Opførelsestidspunkt for ejendommen er påbegyndt i 1973 og sluttet i 1976 og derfor mener vi der også skal tages højde for nogen af reglerne fra de 3 tidligere år (altså 1973-1976)

3. Vi blev oplyst, fra vores advokat, om at sagen var afsluttet og vi enten kunne sagsøge sælger, såfremt vi kunne bevise at hun har kendt til de problemer vi oplever (det mener vi ikke vi har beviser nok til), eller vi kunne gå til ankeklagenævnet og anke afgørelsen der.

4. Bærende overligger i stuen: … det er forsikringens ingeniør der er kommet med dette forslag. Da vi havde svært ved at finde fagfolk der ville lave det, fandt vi til sidst en som sagde han godt kunne give os et tilbud på hvad det ville koste men han mente ikke det var en holdbar løsning. Da vi sendte tilbuddet pr. mail til [selskabet] skrev vi at vi ikke ville lave den løsning og vi aftalte at vi skulle sende regningen ind når det var lavet.

… Overliggeren buer en lille cm ned på midten, men har ikke målt det efter.

5. …da vi havde taksator og ingeniør ude at se på huset siger Forsikringens ingeniør at han havde været med til, og anbefalet, slet ikke at lave dampspær i huse den gang fordi så var han sikker på at han ikke perferieret/ødelagde den under støbningen og ikke fik lagt plastikken forkert (det er kun mundtligt og vi har desværre ikke denne udtagelse på skrift). Det var der regler for dengang så vi kan undre os over at han er kyndig nok til at vurdere vores hus i dag, når han har lavet byggesjusk 'den gang' … Der er også lidt uoverensstemmelser omkring hvornår huset er bygget, det er påbegyndt bygget i 1973 og afsluttet i 1976 og derfor synes vi at man også bør regne med reglerne fra 1973.

6. Stabilitet: Der er på byggetegningerne tegnet fundament under de fleste vægge og de er ikke til stede. Vi klager ikke kun fordi byggetegningen og huset ikke stemmer over ens, men ingeniøren beregninger har vidst det har gjort skade i form af dårlig stabilitet og derved også revner i bæren-

de indvendige overligger og div derfor nævner vi det i vores klage. Vores ingeniør siger at hvis huset var bygget efter bygge tegningerne var det aldrig sket.

7. Udskiftning af Overliggere: … vi har skiftet bærende GASBETON overliggere INDVENDIGT og ikke udvendigt som [selskabet] antyder. Det har vi gjort fordi de var revnet lodret til trods der er armeringsjern i og ikke burde kunne og ikke må revne på den måde. Ud over det, …, så har vi aldrig skulle skifte vinduer da de er forholdsvis nye. Den murer mester der har skriftet overliggerne anbefalede at vi fik dem skiftet fordi de ikke må være revnet.
…
9. … Vi havde talt med forsikringen om at fjerne noget af gulvet så vi kunne se hvorfor der stadig var fugtigt i huset selvom vi ikke brugte badeværelset med saunaen, og da vi havde fjerne gulvet i næsten hele huset, var der vådt på undersider af dampspærren og skimmelsvamp over hele betondækket, da forsikringen var ude og se på huset havde det stået uden gulv på fra 30/12-17, da vi havde søgt hjælp hos en ingeniør for at få udbedret det bedst muligt fordi forsikringen mente det var høj grundfugt, vores ingeniør mente det burde være forsikrings dækket og synes vi skulle melde det igen med hans notater i rygsækken (notat 1-5 er uploadet).
Da vi ikke har brugt det badeværelse er vi også lidt uforstående overfor at der i tilstandsrapporten står at skaden i skabet bag badeværelset er udbedret i 2015 men forsikringen stadig mener at det kommer derfra, vi er klar over at så længe badeværelset har været i brug kan det have givet problemer at fugerne i brusenichen ikke er tætte men når ikke har brugt det i 5 måneder burde det være tørret op og på ingen måde give fugt under dampspærren, og taksatoren har hele tiden sagt han mente fugten kommer nedefra, så vi ved ikke hvorfor det bliver nævnt her.

10. Mens hele sagen har stået på, har vi ikke set nogen modberegninger på de beregninger vores ingeniør har regnet på, vi har hele tiden fået at vide at vi har bevisbyrden, og vi er kommet med de beregninger fra vores ingeniør, men ikke set nogen modberegninger og er derfor uforstående over at forsikringen gentagende gange kan påtale at vores ingeniør er en dårlig rådgiver og ikke er dygtig nok."

Selskabet har i brev af 2/11 2018 til nævnet bl.a. anført:

"1. <u>Ejendommens stabilitetsforhold</u>
Vores kunders indvendige skillevægge er opbygget på en på opførelsestidspunktet sædvanlig måde. Det var på daværende tidspunkt normalt, at man opbyggede de indvendige skillevægge direkte på det komprimerede gruslag.

De indvendige skillevægge er på den måde en stabiliserende faktor i ejendommen.

Man kan således ikke undlade at tage de indvendige skillevægge med i sine betragtninger/beregninger, når man skal vurdere stabilitetsforholdene/vindafstivningen, som vores kunders rådgiver har gjort.

Der er som tidligere nævnt ikke noget i den 42-årige ejendoms skadebillede, der tilsiger, at ejendommen ikke er korrekt vindafstivet.

Der er på den baggrund ikke tale om forhold ved ejendommen, der adskiller sig nævneværdigt fra andre tilsvarende 42 år gamle ejendomme i samme vedligeholdelsesmæssige tilstand.

2. Revnerne i ejendommen
Vi skal beklage, at argumentationen omkring gasbetonoverliggerne står under delafsnittet udvendigt. Det ændrer dog ikke på selve vurderingen.

Der er tale om en ejendom fra 1976, der er opført med gasbeton og med gasbetonoverliggere. Det er ikke usædvanligt, at der kan ske revnedannelse, når materialet består af gasbeton, og der er tale om 42 år gamle overliggere.

Forholdet kommer til syne grundet den igangsatte renovering af ejendommen.

Forholdet udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og det har efter vores vurdering ikke været nødvendigt at skifte overliggerne.

Vi henviser til vores bemærkninger herom i vores 2. brev til jer.
…
3. Limtræsdrageren over vinduespartiet i stuen
Vi er gået i dækning på dette forhold, da der er sket unormal revnedannelse omkring selve vederlaget på limtræsdrageren, hvor den hviler af.

Det er ikke et spørgsmål omkring stabilitet, og forholdet har ingen konstruktionsmæssig betydning. Om en 42 år gammel limtræsdrager eventuelt skulle nedbøje med under 1 cm udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Der er lavet en ingeniørbeskrivelse af, hvordan man kan udføre vederlaget, så der ikke fremover sker revnedannelse i området hvor limtræsdrageren hviler af.

Der er givet et tilbud fra vores kunders håndværker på udbedring af forholdet ud fra ingeniørens beskrivelse (en løsning som vores kunders rådgiver enig i), og vi har fastsat erstatningen ud fra det.

Vi mener på den baggrund ikke, at der er mere, som vi kan gøre for vores kunder vedrørende dette forhold.

4. Ejendommens terrændæk/fugtforhold
Vi mener ikke, at det har nogen som helst betydning for vurderingen af sagen, om terrændækket er lavet i 1973, 1976 eller derimellem.

Terrændækket er opbygget efter samme konstruktionsprincip, som man anvender nu til dags med fugtspærren ovenpå betonen og ikke under.

Det er alt andet lige en bedre løsning, end den ligger under betonen, som vores kunders rådgiver argumenterer for, at den burde være i forhold til tegninger.

Det giver efter vores vurdering ingen mening.

Fugtspærren ovenpå betonen medfører dog ikke, at der ikke vil være fugt under fugtspærren, da fugt akkumuleres op igennem klaplaget og betonen fra grunden gennem tiden, og terrændækket vil nå et mæthedspunkt. Der er derfor, at man laver en fugtspærre.

Det oplyses tillige, at der er områder med skimmel under fugtspærren. Der er ingen holdepunkter i sagen for at antage, at skimmelen på betonen under fugtspærren har haft nogen betydning for indeklimaet.

Den konstaterede fugt/skimmel adskiller sig ikke nævneværdigt fra andre 42 år gamle terrændækskonstruktioner.

Vores henvisning til bemærkningerne omkring badeværelset og forbeholdet på ejerskifteforsikringen vedrører, som der står, selve konstruktionerne i selve skabet.

Det vedrører ikke terrændækskonstruktionen nedenunder gulvbelægning mv. Her henvises til ovenstående bemærkninger samt vores bemærkninger i 2. brev til jer."

Klageren har i mail af 3/1 2019 til selskabets taksator og til nævnet bl.a. anført:

"Jeg skriver fordi vi har banket lidt af gulvet op i bryggerset fordi vi mistænker at vores hovedvandventil er utæt, vi har meldt det lige da vi overtog huset til [taksator 1] som sagde det var under selvrisikoen men der er mega vådt under gulvet hvor den sidder og vi tænker at det kan være med til at have gjort det hele fugtigt. Vi vedhæfter nogle billeder så du kan se det … vi har mange flere om nødvendigt. vi har også fundet mange irret rør og afløbet ser også meget mistænksom ud.
Vi skriver kun til dig for at informere dig om det hvis det kan have betydning i sagen og vi sender det også til ankeklagenævnet, da vi mener det går ind under 'nyt i sagen'."

Selskabet har genbesigtiget og har den 15/1 2019 fremsendt en skadesrapport af 14/1 2019, hvori det bl.a. er anført:

"Ved min besigtigelse kunne det konstateres, at alle indervægge var fjernet, og terrændækket var gravet ud i ca. 1 meters dybde. Der var et areal midt i huset, hvor klaplaget ikke var fjernet endnu. Opgravningen af terrændækket er foretaget i løbet af de sidste ca. 14 dage før besigtigelsen.
…
Vurdering af det anmeldte forhold
Ad. 1) Utæthed i stophane på vandrør, før vandmåler.
Jeg blev forelagt fotos af dig, som du har taget ifm. nedrivningen. Første foto viser gulvet med den oprindelige flisebelægning. Her kan man se, at området omkring vandrøret lokalt er fugtigt. Du oplyser, at dette skyldes utætheden ved stophanen.
…
Din teori er, at overfladevandet på fliserne ledes ned i gulvafløbet, og noget af det er ledt ned igennem betondækket, hvor rørgennemføringen er. Du mener, at vandet, der ledes ned i betonen, har været med til at påvirke fugtforholdene generelt i terrændækket i hele huset.
…
Det var som ovennævnt ikke muligt at se konstruktionen ved besigtigelsen, eftersom den var fjernet. Det som ligger til grund for vurderingen af forholdet, er de fotos, der er fremvist af dig samt min tidligere besigtigelse af 02.05.1018.

Ved min besigtigelse d. 02.05.2018 var alle trægulve/isolering/dampspærre fjernet i stuen, gang og værelserne. Det vil sige, at klaplaget, som ligger i samme niveau som klaplaget i bryggerset, var

synligt. Der kunne på det tidspunkt ikke konstateres forhøjet fugtværdier i klaplaget, hvilket også er noteret i rapporten af 23.05.2018. Den fugt, som du kunne registrere i klaplaget, da du fjernede fugtspærren på gulvene i stuen, gang samt værelserne, er som beskrevet i rapport af 23.05.2018 ikke usædvanlig.

Ved min besigtigelse var det muligt, at måle fundamentet rundt i hele huset indefra, i ca. 10-30 cm under det oprindelig klaplag. Fugtniveauet lå omkring de 70 enheder på Gann måleren. Dette er i den lave ende for et fundament der har direkte kontakt til jord. Med udgangspunkt i at udgravningen er fortaget inden for en uge inden besigtigelsen, ville man have set forskel på fugtmålingerne af fundamentet, hvis der var områder af huset, hvor der havde været en fugtkilde, der var så kraftig at den kunne påvirke terrændækket generelt.

Vi mener ikke, at der er tegn på, at utætheden ved stophanen har påvirket klaplaget med unormal fugt, og der er ingen holdepunkter for at antage, at hele ejendommens klaplag har været påvirket heraf. I så fald kunne klaplaget ikke være tørt ud jf. rapport af 23.05.2018. Vi har ved vurderingen lagt til grund, at der var jf. rapporten af 23.05.2018 var lavet 2 huller i klaplaget i stuen, som er tilstødende til bryggerset, og her kunne man konstatere, at gruslaget under klaplaget var tørt. Dette underbygger vurderingen af, at der helt generelt blot er tale om akkumuleret fugt i klaplaget, som er sket over årende siden opførelsen af klaplaget.

Man kan ligeledes se på de foreviste fotos, at der alene er tale om en lokal fugtpåvirkning på overfladen.

Det vurderes derfor ikke, at det er sandsynliggjort at vandet fra vandrøret som ledes ned på flisebelægningen skulle ledes ned gennem rørføringen. Jeg mener på den ovenstående baggrund, at det er usandsynliggjort, at utætheden fra vandrøret har fugtpåvirket terrænkonstruktionen i hele huset.

…

Ad. 2 Utæt vandlås i gulvafløb i bryggers

Ved besigtigelsen blev der fremvist en vandlås i bryggerset, hvor der var hul i toppen. Man kunne se på brudfladerne, at der var tale om et ældre brud. Dog skal det nævnes at vandlåsen ikke var tæret i nævneværdig grad. Det vil sige, at hullet i vandlåsen ikke kan have været at ældre en nogle år set ud fra den belastning, der var på vandlåsen. Du fortalte, at vandlåsen tidligere var afløb fra gulvafløbet, vand fra bryggersvask samt vaskemaskinen.

Man kan se på et af de fotos som du fremviste, at gruslaget mellem klaplaget og betonlaget var opfugtet lokalt omkring vandlåsen. Der forligger ikke fugtmålinger af konstruktionen. Men du har konstateret, at isoleringen omkring kobberrørende var fugtigt i rummet.

Med udgangspunkt i de fotos, som du har taget samt det forhold, der er nævnt i pkt. 1, vurderes det ikke, at fugten der er kommet igennem hullet i vandlåsen har fugtpåvirket terrændækket i hele huset. Det er simpelthen usandsynligt. Det vurderes, at der er tale om en lokal opfugtning.

Hvis bruddet på vandlåsen var opdaget den gang terrændækket var intakt, ville forholdet kunne dækkes under husforsikringens skjulte rør dækning.

Det vurderes, at forholdet ville kunne udbedres på følgende måde:

…

Vi vil kulancemæssigt tilbyde at erstatte de 23.000 kr. inkl. moms minus den gældende selvrisiko på 5.100 kr. Beløbet er ikke til forhandling, da det alligevel ville skulle udbedres helt eller delvist i forbindelse med den igangsætte renovering.
…
Ad. 3 Fyr opført på et fundament.
Du oplyste, at fyret var placeret på en sokkel/fundament, hvilket også fremgår af vedlagte foto fra dig. Sokkelen var formet, som en firkant med hul i midten. Du oplyser, at hullet var opfyldt med grus i forbindelse med gruslaget under klaplaget.

Du oplyser, at du tidligere har anmeldt utætheder ved fyret. Du mener i den forbindelse, at hulrummet under fyret, som er fyldt med grus, kan have været med til at påvirke fugtniveauet under hele huset i forbindelse med de tidligere utætheder.

Med udgangspunkt i det som er beskrevet i pkt. 1, vurderes det ikke, at det er sandsynliggjort fyret har medført opfugtning af terrænkonstruktionen i hele huset. Det er simpelthen ikke sandsynligt, og det understøttes ikke af det tidligere konstaterede eller det nuværende konstaterede.

Derudover vurderes det ikke, at det er sandsynliggjort, at utætheder ved fyret har medvirket til at terrændækket i bryggerset er opfugtet.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forholdet.

Ad. 4) Gammel vandskade i badeværelset
Du oplyste ved besigtigelsen, at sælger havde oplyst dem om en gammel vandskade i badeværelset, som sælger fik udbedret. Du mener, at denne vandskade kan have medvirket til opfugtning af terrænkonstruktionen i hele huset.

Helt konkret har du ifm. nedrivningen konstateret fugtperler på fugtspærrens overside samt fugtige lecanødder i badeværelset. Der er ikke fortaget nogen konkrete fugtmålinger i konstruktionen.
…
Med udgangspunkt i de forhold som er kommenteret i pkt. 1 ovenfor, vurderes det ikke, at det er sandsynliggjort, at dette fugtforhold har påvirket den øvrige terrænkonstruktion i huset. Det vurderes, at der er tale om en lokal opfugtning i badeværelset gulvkonstruktion.

Det vurderes, at der i tilstandsrapporten er oplyst om flere forhold, der kan medføre fugtgennemtrængning i konstruktionen og dermed give følgeskader. Det er ikke sandsynliggjort, at fugtforholdene i konstruktionen er mere omfattende end det, man kan forvente ud fra de forhold, der er noteret i tilstandsrapporten.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forholdet.

Ad. 5) Revne i vandlås i badeværelse
I forbindelse med udgravningen af terrændækket har I konstateret en revne i muffen på en vandlås i badeværelset. Det var ikke muligt at se den ved besigtigelsen, da den var fjernet. Men der er blevet fremvist et foto, som du har taget, hvor man kan se en revne i den udvendige krave. Vandlåsen var placeret under klaplaget.

Du oplyste, at klaplaget var fugtigt i en omkreds, der svarer til 1-2 meter fra nord facaden. Du mener, at revnen i vandlåsen kan være medvirkende til opfugtningen af terrændækket i hele huset.

Med udgangspunkt i de forhold som er kommenteret i pkt. 1 ovenfor, vurderes det ikke, at det er sandsynliggjort, at evt. fugt har påvirket den øvrige terrænkonstruktion i huset. Med udgangspunkt i det billede som du har taget, vurderes det, at en evt. utæthed i vandlåsen kun kan medføre en lokal opfugtning. I hvilket omfang revnen i vandlåsen reelt har medført opfugtning af terræn vides ikke konkret.

Det er ikke muligt konkret at vurdere i hvilket omfang revnen i vandlåsen har medvirket til at opfugte lecalaget mellem klaplaget og betondækket. Der er i pkt. 4 ovenfor nævnt forhold som var noteret i tilstandsrapporten, der kan medføre fugt i terrændækket. Der er ikke taget nogen fugtmålinger, så det vides ikke konkret, hvor fugtig terrændækket har været i lacalaget mellem klaplag og betondæk.

Det vurderes, at der i tilstandsrapporten er oplyst flere forhold, der kan medføre fugtgennemtrængning i konstruktionen og der med følgeskader. Det er ikke sandsynliggjort, at fugtforholdene i konstruktionen er mere omfattende, end man kan forvente ud fra de forhold, der er noteret i tilstandsrapporten.

Hvis bruddet på vandlåsen var opdaget den gang terrændækket var intakt, ville forholdet kunne dækkes under husforsikringens skjulte rør dækning.
Det vurderes, at forholdet ville kunne udbedres på følgende måde:
…
Vi vil for at imødekomme dig kulancemæssigt tilbyde at erstatte 23.000 kr. inkl. moms minus den gældende selvrisiko på 5.100 kr. Beløbet er opgjort på ca. samme vis som under pkt. 2. Beløbet er ikke til forhandling, da det alligevel ville skulle udbedres helt eller delvist i forbindelse med den igangsætte renovering.
…
<u>Ad. 6) Gammelt lerdræn under bygningen</u>
Ifm. udgravningen af terrændækket har du fundet et gammelt lerdræn.
Dette er ført fra midten af huset med fald mod nordfacaden. Drænet ender i fundamentet og er støbt til. Området er udgravet inden for den sidste uge inden besigtigelsen. Ved besigtigelsen var gruslaget omkring drænet midt i bygningen tørt. Ved fundamentet hvor drænet endte kunne der konstateres fugtigt jord. Drænet har fald fra midten af huset og ud mod fundamentet. Du mener, at drænet kan tilføre terrændækket fugt mod nordfacaden.

Med udgangspunkt i at drænet starter i midten af huset og har fald mod fundamentet, samt at gruslaget er tørt omkring drænet, derud over ligger drænet ca. 55 cm under klaplaget. Det vurderes ikke, at drænet kan tilføre bygningen fugt, eftersom det ligger i et begrænset område, der slet ikke er fugtigt. Der vurderes derfor ikke, at der foreligger et grundlag for, at lerdrænet tilfører bygningen fugt.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forholdet.

<u>Ad. 7) Revne i nordvendt facade</u>

Ved besigtigelsen var fundamentet gravet frit indefra. Det kunne konstateres, at der var lavet en udsparing i betonfundamentet. Ved udsparingen i betonfundamentet kunne man se en fin revne uden forskydning.

Det vurderes, at revnen i fundamentet kan være forårsaget af udsparingen i fundamentet. Da der ikke er nogen forskydning vurderes det at der er tale om en bevægelsesrevne.

Den revne som tidligere er anmeldt, som kan ses udvendigt i murværket og i sokkelen vurderes at være forårsaget af denne revne.

Det vurderes at forholdet kan udbedres inden for hvad der svare til 1 murer 1 dag.
Forholdet kan udbedres lokalt ved at forstærke murværket. Dette kan gøres ved at indfræses tentorstål i fugerne og i fundament/sokkel for at forstærke murværket omkring revnen.

Med udgangspunkt i det forligende grundlag dækker ejerskifteforsikringen forholdet jf. vilkår pkt. 15c.

Jf. vilkår pkt. 5c dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold der koster mindre end den tilskrevet selvrisiko på kr. 5.100. Hvis forholdet koster mere end jeres selvrisiko, skal jeg bede om at få indsendt et udspecificeret tilbud fra jeres murer, som er opdelt i materialer og timer.

Konklusion
Det er overordnet vores klare opfattelse, at der ikke er noget galt med opbygningen af jeres terrændæk. Fugtmålingerne ved denne besigtigelse samt tidligere besigtigelser viser ikke, at terrændækket er unormalt opfugtet for en ejendom fra 1976.

Det er ligeledes vores klare opfattelse, at de nævnte forhold i denne rapport ikke har medført nogen generel opfugtning af terrændækket, klaplag mv. Der har måske været tale om lokale opfugtninger, men ikke opfugtninger, der kan have påvirket hele ejendommen. Det er der ikke noget fakta, der underbygger. I så fald vil det ikke kunne udtørre så hurtigt.

Det er således stadig vores opfattelse, at den fugt i konstaterede under fugtspærren skyldes almindeligt opstigende fugt som akkumuleres op i terrændækket med tiden.

Det vurderes derfor ikke, at de anmeldte forhold har haft indvirkning på terrændækkets generelle fugtniveau."

Hertil har klageren i indlæg af 31/1 2019 til nævnet bl.a. anført:

"… vi har vedlagt rapporten fra topDanmark hvor vi har skrevet tal ud for de afsnit vi omtaler som er tilsvarende 1, 2, 3.. osv. Som stemmer overens med de afsnit vi har skrevet.
…
2. Vi havde en mand ude fra dansk fugtstop som målte 97% fugt i betonlaget i stuen, vi har desværre ikke en rapport fra dem, da top Danmark mente det var opstigende grundfugt og det ville de ikke dække.
   Vores ingeniør skriver: Fugt i klaplaget ikke skal forekomme så lang tid efter byggetidspunktet. På de oprindelige bygningstegninger over [ejendommen], er der vist et drænlag på 20 cm. Det var normal dansk byggeskik på opførelsestidspunktet, og det er der ikke anvendt un-

der bygningen. Havde der været et ordentligt drænlag under dækket, var alt snak om opstigende grundfugt unødvendigt.
Vi kunne ikke konstatere et godt dræn lag under betondækket. Der var lagt et gruslag på 50-100 cm men vores ingeniør har vurderet grusfyldet som værende ikke-velgraderet, med varierende ler-indhold. Grusets drænende egenskab er ikke veldefineret.

3. [Selskabet] skriver i indledningen at der har været gravet ud 14 dage før besigtigelsen og i punkt 2 side 2 skriver han en uge. Betonen har været fjernet i 14 dage men grusset havde været gravet væk maks. en uge før besigtigelsen. Vores ingeniør mener at der kan ske meget udtørring på kort tid hvis der er lav luftfugtighed og god ventilation, og da vi ikke har varme på huset og gravede ud i en udendørs temperatur på omkring 7 grader og med alle døre og vinduer åbne og tørt i vejret må vi sige at disse forhold har været til stede.
Vi snakkede med forsikringen om at hvis der var høj grundfugt ville fundamenterne være op fugtet og som [selskabet] skriver, sagde han også at de ikke var fugtige. Vores ingeniør siger: fugt i terrændækket ikke altid er ensbetydende med fugt i fundamenterne.

4. Hvis fugten i klaplaget skulle være akkumuleret fugt nedefra, hvorfor er gruslaget under terrændækket så tørt?
Det er en selvmodsigelse og både vi og ingeniøren mener fortsat at forklaringen skal findes et andet sted.

5. En utæt stophane og dens følge skader, bør være forsikringsdækket. Vi har set os nødsaget til at lave en gennemgående renovering da vi ikke kan/kunne bo i huset pga. fugt og skimmelsvamp gener, men det er ikke planlagt.

6. Vores ingeniør er uenig i vurderingen. Han mener der er tale om et ældre brud. Der var en del rust på vandlåsen og rust kommer ikke hen over natten.

…

8. Vi mener ikke at forsikringen skal dække fyret, vi har blot oplyst om forholdet for at fortælle at vi synes der kunne være en sammenhæng mellem fugten i gulvet og det hul hvor vandet fra overløbsventilen forsvandt i.
I hullet under fyret var der ikke opbygget gulv/terrændæk som i resten af huset (som beskrevet i pkt. 1 og som [selskabet] henviser til) der var udelukkende grus under fyret.
Det vil have en indflydelse på opfugtningen af terrændækket.

9. Dette er en meget ensidig vurdering. Vand løber nedad og til siden, og hvis badeværelset ligger højere end gulvet midt i bygningen, vil vandet løbe i den retning.
Dette forhold kan ifølge vores ingeniør, meget vel have haft indflydelse på opfugtning af betondækket i stuen. Vi har taget billeder, hvor man kan se der er et fald på betondækket, som vil have fået vandet til at løbe andre steder hen end man forventer. Der er målt 1-1,5 cm forskel på overside betondæk i midten af hus og tilsvarende ved ydervæggene.

10. I forhold til lerdrænet ved vi godt, at det ikke er noget forsikringen dækker. Men da vi ikke ved hvornår det er blevet lukket til, har vi oplyst det til sagen da vi tænkte det måske kunne have ledt vandet den forkerte vej, og har måske været med til at fordele den fugt der kunne være kommet Vi blev gentagende gange spurgt af [selskabet], ved besigtigelsen hvor meget vi troede vandet kunne have spredt sig på de forskellige forhold, og det er svært at svare på, men vi mener at et sådan dræn kunne være en god vej for vandet at løbe.

11. Der vurderes at der er tale om en bevægelsesrevne.
    Fra hvilken påvirkning?
    Er det en erkendelse fra forsikringen af, at huset har problemer med stabiliteten, som vores ingeniør har lavet beregninger på i starten af 2018?
    I tilfælde af at det er en sætningsskade, der bevæger sig, skal fundamentet vel understøbes lokalt? Vi ved godt at forsikringen ikke dækker naturlige bevægelsesrevner, men hvordan bliver det vurderet fra forsikringens side, hvad der er naturlig bevægelses revner og hvad der er unaturlig bevægelses revner?

12. Vi forstår ikke helt hvorfor der er alle de selvrisikoer, det er maks. to sager vi har oplyst om og det er information til de sager der er i gang, ikke nogle nye.

13. Hvor kommer det opstigende grundfugt fra, hvis gruset under dækket er tørt?
    Såfremt at der på opførelsestidspunktet var udført det drænlag som både er vist på byggetegningerne fra dengang og som var gældende byggeskik, ville der aldrig kunne komme grundfugt på i betondækket.

    Konklusion: Altså må fugten komme andre steder fra.
    Vi har billeder af at der er fugt under dampspærren og hvis ikke det er grundfugt må det være noget andet. Vi har informeret forsikringen om nogle, med deres ord, mindre utætheder og lokale skader.
    Hvis man ligger alle de konstaterede 'små' skader sammen, har man samlet set en stor skade, og dermed en tydelig årsag til fugt i betondækket.
    Vi har vist at det ikke er grundfugt, da gruset under betonpladen er tørt.

    Vi kunne konstatere, før vi fjernede dampspærren på beton dækket, at der var fugtigt og forsikringen gav os med hold i dette, de mente det var grundfugt.
    Den eneste forklaring der kan være på fugten i betondækket er, at der har været mange små utætheder i eksisterende installationer, der samlet har lækket så meget vand ud på gulvet, at der er tale om en vandskade.
    Forsikringen argumenterer for, at skaderne kun optræder lokalt.
    Men de spørger samtidig os, hvordan vandet skulle kunne komme rundt i huset.
    Forklaringen på dette spørgsmål ligger sandsynligvis i følgende:
    1. I bad/bryggers var der en opbygning hvor der lå en dampspærre over betondækket, hvilket i praksis vil holde på vandet så det ikke kan tørre op. På den måde bliver den lille skade hurtigt fordelt på 20-22 m2. svarende til ca. 12% af huset.
    2. Huset var udført med kanaler i gulvet for fordeling af varme. Vi har påvist overfor forsikringen at der var vandskjolder på kanalerne, hvilket viser at der har været vand i isoleringen omkring rørene. Der var en plastikdampspærre rundt om dem, så hvordan skulle fugt være kommet derind hvis gruset er tørt?
       Idet rørene var våde, ville de kunne transportere vandet rundt i huset.
    3. Vand løber ned og til siden! Vi har billeder der viser, at overside af betondækket falder 1-1,5 cm fra ydervæggene og ind mod midten af huset. Vandet fra de beskadigede installationer har derfor kunne løbe ind på midten af betondækket, midt i huset.

Forsikringens argument, at fugten i betondækket skulle være grundfugt der har akkumuleret i betondækket over længere tid, kan tilbagevises alene ved den omstændighed, at gruset under be-

tonpladen var tørt. For at kunne trænge op i betondækket, skulle grusfyldet under dækket være vandfyldt.
Vi har udover de nævnte skader i eksisterende installationer konstateret utætte sideindløb i gulvafløbet i badeværelset. Disse kan ligeledes have været medvirkende årsag til vandskaden, som har opfugtet betondækket."

Selskabet har i brev af 22/2 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Ad. 1,2 *Drænlaget (grus) egenskaber er ikke veldefineret.*
Kravet i BR72 stk. 7.4 Terrændæk: stk. 2 Der skal udlægges et mindst 15 cm tykt komprimeret kappilarbrydende lag af uorganisk materiale…
Det var almindelig byggeskik i 1976 at benytte grus som kappilarbrydende lag. Der er selvfølgelig forskel på, hvad man i dag betragter som kappilarbrydende lag, og hvad men den gang vurderede at være tilstrækkelig kappilarbrydende. Men ud fra skadesbegrebet jf. vilkår pkt. 15C opfylder forholdet ikke skadesbegrebet, fordi gruslaget ikke adskiller sig nævneværdigt i forhold til, hvad man kan forvente i tilsvarende bygninger fra samme tid.

Der er derfor ikke tale om en skade i ejerskifteforsikrings forstand.

Ad. 1,3 *Beton udtørrer ved 7 grader, fugt i terrændæk/fundament*
Det er ikke korrekt, at der kan ske 'meget udtørring på kort tid' ved en temperatur på 7 grader. Enten har I misforstået jeres ingeniør, eller også har jeres ingeniør ikke forstået sammenhængen mellem fugtindholdet i luften i forhold til den relative luftfugtighed og temperaturen.
Der korrekt at der ikke kan være lige så meget fugtindhold i luften ved en temperatur på 7 grader, som der kan være i luften ved f.eks. en temperatur ved 22 grader. Det har sin naturlige forklaring i, at luften ikke kan rumme lige så meget fugt ved 7 grader, som den f.eks. kan ved 22 grader. Nu er der ikke nogen, der kender den relative luftfugtighed i luften omkring og i jeres hus. Men selv om den relative luftfugtighed skulle være lav ved 7 grader, vil det værre yderst begrænset, hvor meget betonkonstruktionen kan affugte på 14 dage.

Hvorvidt der er fugt i terrændækket og fundament eller blot en af delene, vil selvfølgelig afhænge af hvor fugten stammer fra. Jeg har taget udgangspunkt i de scenarier, I har anmeldt, som kan påvirke fugtniveauet i hele terrændækket.

I de scenarier vil det ikke være muligt at tilføre det generelle terrændæk fugt uden at påvirke fundamentet lokalt, hvor skaden er konstateret.

Ad. 1,4 *Hvis fugten i klaplaget skulle være akkumuleret fugt nedefra, hvorfor er gruslaget under terrændækket så tørt?*
Klaplaget vil være den sidste konstruktion, der affugtes. Med udgangspunkt i jeres konstruktionsopbygning, hvor fugtspærren ligger oven på klaplaget, vil affugtningen ikke kunne ske op ad. Klaplaget skal derfor affugte ned ad. Selv om gruslaget er tørt, vil det tage tid for betonen at afgive fugten ned efter.
Jf. dingeo.dk kan man se, at i perioden 1991-2010 er den gennemsnitlige grundvandsdybde i området vurderet at være 3 meter. I perioder med meget nedbør lå grundvandet i en dybde på kun 0,6 meter.

Det giver derfor god mening, at gruslaget er tørt. Ved en periodisk opfugtning vil terrændækket bliver påvirket. Ved en efterfølgende udtørrings periode vil gruslaget affugte hurtigere end klaplaget.
Jeg kan ikke se at, dette på nogen måde er selvmodsigende.
…
Ad. 4,9 Badeværelset ligger højre end gulvet midt i bygningen. Dette forhold kan ifølge jeres ingeniør meget vel have haft indflydelse på opfugtning af betondækket i stuen.

Hvis I antager, at vandet fra badeværelset er løbet ind i stuen, ville dette ske over fugtspærren. Man ville i den forbindelse have oplevet en opfugtning af trægulvet ud over de lokale plamager, der blev konstateret i skabet bag brusenichen, som tidligere har været behandlet. Jeg er ikke bekendt med, at I har konstateret skader på trægulvet i øvrigt.

Jeres ingeniørs antagelse ændrer ikke på vores afgørelse.

Ad. 6,10 *Drænet kunne være en god vej for vandet at løbe.*
Som beskrevet i rapporten har drænet fald ud mod fundamentet, til et område hvor der har været en skadet vandlås. I har ikke anmeldt nogen fugtkilder midt i huset, som har kunne påvirke terrændækket. Med udgangspunkt i at drænet har fald ud mod fundamentet, kan jeg på ingen måde se, hvordan drænet kan medvirke til at få vand ledt rundt i bygningen.
Der er ikke kommet nye oplysninger som ændrer vores afgørelse.

Ad. 7,11 *Bevægelsesrevne, fra hvilken påvirkning, er der sammenhæng med det tidligere nævnte stabilitetsforhold, er der tale om en sætningsskade.*
Som tidligere nævnt vil der over tid opstå bevægelsesrevner i en bygning, som løbende skal vedligeholde. Dette er som tidligere nævnt ikke usædvanligt i forhold til tilsvarende bygninger fra samme tid. Bevægelsesrevner kan opstå ved kraftige vejrforhold som bygningen nu engang overtid bliver påvirket af.
Der skelnes mellem bevægelsesrevner og sætningsrevner. Som jeg nævner i rapporten, kunne der ikke konstateres nogen sætning/forskydning i revnen. På det grundlag vurderes det, at revnen kan udbedres ved at forstærke murværket.
Der er tale om en lokal revne i fundamentet, jeg kan ikke se at forholdet ændrer på vores opfattelse af bygningens generelle stabilitet, som tidligere har været behandlet.
Hvis I mener at der er tale om en sætningsskade og dermed behov for en understøbning af fundamentet, må I dokumentere dette ved evt. at fortage en jordbundsundersøgelse. På nuværende grundlag er det ikke noget ejerskifte-forsikringen dækker.
Der er ikke kommet nye oplysninger som ændrer vores afgørelse.

Ad. 7,12 *Vi forstår ikke helt hvorfor der er alle de selvrisikoer*
Jf. vilkår pkt. 5A tilskrives der en selvrisiko pr. dækningsberettigende skade.

13. Konklusion
Hvis jeres teori om at den fugt der ligger oven på fugtspærren er fordelt på 20-22 kvm, ville den primære opfugtning have påvirket trægulvet og ikke klaplaget under fugtspærren. Som tidligere nævnt har du ikke anmeldt skader på trægulvet ud over de lokale forhold omkring skabet bag brusenichen, som tidligere har været behandlet.
Jeg kan derfor ikke se, hvorledes jeres teori dokumenterer opfugtningen af klaplaget.

Hvis jeg forstår jeres skrivelse korrekt, mener I at isoleringslaget rundt om varmerørene som lå under klaplaget har ført fugt rundt i klaplaget. Ved min besigtigelse havde I fjernet rørende inden for den forgangne uge. Isoleringen lå i nogle plastikposer. Det kunne ikke konstateres, at isoleringen var fugtig, men der var skjolder på papir/paplaget omkring isoleringen. Hvis vand skulle føres gennem isoleringslaget indkapslet i den plast som lå rundt om, skal der have været tale om en massiv opfugtning. Dette ville ikke blot markere sig som fugt plamager på paplaget omkring røret, men det ville have nedbrudt paplaget.

At der er fugtaftegninger på paplaget omkring rørende kan skyldes den grundfugt der i perioder er i området. Fugtspærren som har ligget omkring rørende har ikke været tilstrækkelig tæt, hvilket ikke er usædvanligt i forhold til den måde man lage fugtspærre på den gang. Der kan også være tale om kondens afhæng af, hvor rørende har ligget.

I skriver at grundet faldet på betondækket ville vandet kunne have løbet ind på midten af betondækket midt i huset.
Hvis skaden er opstået over fugtspærren, vil vandet løbe oven på fugtspærren, som ligger over betondækket. Som tidligere nævnt ville trægulvet i så fald have været påvirket/nedbrudt. Fugten fra vandlåsen som lå under terrændækket ville have påvirket gruslaget/fundamentet.

Afsluttende bemærkninger
På baggrund af de ovennævnte svar på vores kunders seneste henvendelse, fastholder vi vores afgørelse af, at der generelt i ejendommen er tale om almindeligt opstigende fugt, der har akkumuleret op igennem terrændækket gennem tiden.

Dette er ikke ualmindeligt for en ejendom fra 1976, og det udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 15 C.

Ejendommens terrændæk er ikke opbygget på nogen usædvanlig måde i forhold til tilsvarende terrændæk af fra dengang.

Vi mener ikke, at der nogen som helst holdepunkter for at drage de vidtrækkende konklusioner, som vores kunder og deres rådgiver gør. Det virker slet ikke byggeteknisk realistisk. Det ville have vist sig i form af et helt andet skadebillede på ejendommen.

Hvis deres teorier skulle tages for gode varer, ville blandt andet trægulvet og de andre organiske materialer under gulvet være nedbrudte, gulvet ville have rejst sig mv. Det har ikke været tilfældet. Fugtniveauet ville have været helt anderledes.

Det er vores klare opfattelse, at denne ejendom hverken er bedre eller værre end andre ejendomme af samme alder i samme vedligeholdelsestilstand."

Klageren har i indlæg af 10/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Først vil vi bare gerne slå fast at vi har følt os nødsaget til at lave en gennemgribende renovering af huset, da vi ikke kunne bo i huset pga. skimmelsvamp og fugt, vi blev selv rigtig dårlige af at gå i huset. Vi ville kun lave nye lofter og vælte en væg. Det er forkert at forsikringsselskabet bliver ved med at nævne 'som led i den igangværende gennemgribende renovering af ejendommen' da det

aldrig har været vores plan at lave denne gennemgribende renovering hvis huset var bygget efter byggetegningen og skaderne derfor ikke havde været til stede.

Ad 1,4 Vi forstår ikke helt hvordan fugten kan koncentrere sig så voldsomt. Vi har en indkørsel på den ene side af huset som er 0,5-0,7 m under husets gulv højde, og en pool i haven som er 1,5 m dyb og der ligger ikke et vandspejl på overfladen af disse to steder, så derfor forstå vi ikke hvordan fugten/vandet kan være så høj inde i selve huset, vi har på 3 af grundens sider en sti som ligger ca. 0,4 m under vores gulv og der er ikke så meget som en mudder plet, vi overtog huset i en meget våd periode og synes at der burde ha været tegn på højt vand hvis det var aktuelt, men vi er jo også bare lægmænd.

Ad. 1,5 forsikringen mener ikke at det er sandsynliggjort at der er nogen følgeskader efter den utætte stophane, som har indflydelse på op fugtningen af betonkonstruktionen. Forsikringen spurgte os hvor vi mente fugten kommer fra og vi har derfor nævnt alle de forhold som vi mener, kan have haft en finger med i spillet til at lave en op fugtning af gulvkonstruktionen.

Ad 2,6 Vi og vores ingeniør mener at bruddet på vandlåsen er ældre end et par år, og at der derfor ville være grund for at den kunne være skyld i at vandet har spredt sig mere end forventet, og har været med til at op fugte gruslaget. Forsikringen spurgte os hvor vi mente fugten kommer fra og vi har derfor nævnt alle de forhold som vi mener, kan have haft en finger med i spillet til at lave en op fugtning af gulvkonstruktionen.

Ad 4,9 Vi har aldrig sagt at vandet har løbet ovenpå fugtspærren. Vi mener ikke at vandet har løbet ovenpå fugtspærren og ind i stuen og ned i konstruktionen, men at den akkumuleret fugt har løbet på undersiden af fugtspærren (mellem betonlaget og fugtspærren eller betonlag og grus lag) og kan dermed have fundet vej ind på midten af huset og gjort problemet større end forventet pga. det naturlige fald på betondækket.

Vi beklager hvis vi har fået det til at lyde som om at vandet løb ovenpå fugtspærren, det er ikke det vi mener. Vi mener at fugten kommer nede fra pga. de nu fundne ødelagte vandlåse og måden 'afløbet' til fyret er lavet (eller mangel på afløb, eftersom der ikke var noget og det bare løb ned i gruset). Dette er blot et svar på forsikringens spørgsmål, fra den nyeste gennemgang af huset, om hvor meget vi mente at vandet kunne have spredt sig.

7,11 Vi mener stadig der er tvetydigt hvordan det vurderes fra forsikringens side hvordan de andre revner er blevet vurderet, specielt med tanke på at den nu ene dækkede bevægelses revne også blev vurderet ikke dækningsværdig til at begynde med, hvordan skal vi tro på at de andre revner er vurderet korrekt.

Vi spørger igen om hvordan forsikringen kan vurdere om en bevægelses revne er fra en naturlig eller unaturlig bevægelse i huset, udfor visuel vurdering?

Vi nævnte blot at der var fugt i isoleringen til varmerørene fordi forsikringen spurgte os hvordan vi troede vandet havde fordelt sig, og da vi har konkluderet skimmelsvamp i varmerørene og fugt i isoleringen nævner vi det, igen er vi jo blot lægmænd.

> Vi synes det er mærkeligt at når man køber et hus for 1976 at der så ikke står nogle steder eller man ikke får at vide at en ejerskifte forsikring ikke dækker, nu når forsikringen bliver ved med og skrive det er normalt at huse fra 1976 har de fugt og bevægelses problemer som vi nævner."

Selskabet og klageren har fremsendt yderligere indlæg af 28/3 2019, 7/4 2019, 23/4 2019 og 5/5 2019 til nævnet.

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

Af selskabets skadesrapport af 22/8 2017 fremgår bl.a.:

> "Revner:
> Revner i indvendige gasbetonvægge ses stedvis i mange rum, men fælles for revnerne er, at de alle vurderes at skyldes svind i elementerne. Ud over at mange revner er benævnt i tilstandsrapportens pkt. 8.1, så oplyser vilkårenes side 19, at man ikke dækker 'revnedannelser, der skyldes naturlige bevægelser i bygningen eller almindelig aldersbetinget slid'. Alle indvendige revner vurderes at skyldes naturlige bevægelser i bygningen, herunder svind i elementerne kort tid efter deres indbygning i 1976.
>
> Ovennævnte gælder også for udvendige revner. Såfremt revnen i østgavl genopstår, er I naturligvis velkommen til at kontakte os i forsikringstiden."

Af selskabets skadesrapport af 26/9 2017 fremgår bl.a.:

> "**Ad.3** – Der er flere større revner i bagmur
> Efter overtagelsen er i gået i gang med en renovering af huset.
> Det omhandler indfræsning af ny el, nedrivning af indervæg mellem stue/køkken/gang. Nedtagning af indvendige døre samt indfatninger og fodpaneler.
> Der ud over sætter i nye gipslofter op i alle rum og I har fjernet tapet på alle vægge.
> Det er ifm. at I fjernede tapeten, at I opdagede revnerne i indermuren.
> Ved besigtigelsen kunne der konstateres følgende type revner:
> Revne mellem elementer fra gulv til loft.
> Revne i hjørner fra gulv til loft
> Revner midt på elementet.
> Revner i brystningsmur (under vinduer)
> Revne ved overligger over indvendige døre.
> Revne som går vandret midt på element.
>
> Bygningen er opført i 1976 med bagmur og indervægge opført i porebeton elementer.
> Jf. skadesbegrebet pkt. 15C vurderes et forhold ud fra, hvad man kan forvente af tilsvarende intakt bygning af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
> Som eksempel på hvad man kan forvente er der i vilkårene pkt. 20 noteret forhold som ejerskifteforsikringen ikke dækker.
> Yder- og indervægge:

- Revnedannelser, der skyldes naturlig bevægelser i bygningen eller almindelig aldersbetinget slid.
- Revner i støbeskel mellem to materialetyper eller konstruktioner.

Revnerne generelt
De revner som kan konstateres i bagmuren går ikke igen i den udvendige facademur.
Der kunne ikke konstateres nogen nævneværdig forskydning i revnerne.
Det er almindeligt kendt, at der opstår revner over tid på en porebeton bagmur.
Det kan skyldes mindre bevægelsesrevner, hvor muren revner i hjørne eller element samlinger. Der kan også opstå revner midt på elementet.
Der kan også være tale om svindrevner, som opstår kort tid efter elementerne blev sat op. Den type revner markerer sig ved mindre vandrette revner eller lodrette revner midt i elementerne og ved samlinger. Udbedringen af den type revner betragtes som almindelig vedligeholdelse af den type konstruktioner. Ved udbedring af revnerne kan det anbefales at følger anvisningen fra en af leverandørende af porebeton.
Jf. vilkår pkt. 16G dækker ejerskifteforsikringen ikke sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse.

Revne ved vinduesparti i stuen
Ved gennemgang af alle revnerne som er konstateret i bagmuren. Kunne der kun konstateres en revne som adskilte sig nævneværdig fra de øvrige revner.
Revnen i stuen ved vederlaget på bjælken over vinduespartiet og ned til gulvet.
Det vurderes at revnen kan have betydning for vederlaget på bjælken og dermed svække konstruktionen. Ejerskifteforsikringen dækker af revnen bliver udbedret.
Hvis forholdet koster mere end 5.100 kr. at udbedre skal du indsende et tilbud på udbedringen af revnen til godkendelse af mig.
Forholdet afskrives jf. vilkår pkt. 19 afskrivningstabeller.

Revne i indervæg i badeværelset
I har konstateret revner i væggen i badeværelset bag fliserne.
Som tidligere beskrevet er der noteret flere forhold omkring fliserne i tilstandsrapporten.
Revnerne i indervæggen vurderes ikke til at være mere ind det som tidligere er beskrevet som sædvanligt af den type konstruktioner jf. vilkår pkt. 20.
Det er oplyst at flisebelægningen i de 2 badeværelser er i ringe stand. Du har derfor haft mulighed for at tage det med i dine overvejelser før du købte huset.
Jf. vilkår pkt. 16A dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold, som er noteret i tilstandsrapporten.
Jf. vilkår pkt. 16G dækker ejerskifteforsikringen ikke sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse."

Af en fugt- og skimmelundersøgelse af 13/11 2017 rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"**Metoder og materialer**
Dyrkningsprøverne P1-P4 er udtaget i støvfase i indeklimaet. Skimmelsvampesporer udfældes med tiden på overflader og ved at sammenholde sporeforekomster i støvet med eventuelle vækstområder eller hvad der erfaringsmæssigt kan forventes i et typisk indeklima, fås en vurdering af indeklimaets skimmelsvampeflora.
…
Konklusion og vurderinger

Der er på P1-P4 udtaget i støv ikke konstateret spiringsdygtige skimmelsvampesporer med betydning for indeklimaet. De konstaterede skimmelsvampesporer er normalt forekommende i husstøvet i danske bygninger på denne tid af året og giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

Penicillium spp. er en stor og meget omfattende skimmelsvampeslægt og er blandt de hyppigst forekommende skimmelsvampe i både inde- og udeluft i årets kolde perioder, og som vækst på fugtige bygningsdele. *Penicillium* kan angribe næsten alle organiske bygningsmaterialer og er ofte grønne i udseende. Svampene danner mange og små sporer. Da *Penicillium* er den mest almindelige skimmeltype i udeluften om vinteren, er store sporeforekomster i husstøv i vinterperioden uundgåeligt."

Af Notat 01 af 26/1 2018 fra klagerens ingeniør fremgår bl.a.:

"**Formål:**
Formålet med notatet er at redegøre for begyndende svigt af overligger over vinduesparti i stue.
…
Overligger over vinduesparti i stue kunne besigtiges, da vægbeklædning var nedtaget og vederlag for overliggeren blotlagt.
Under vederlaget i begge sider af bjælken, kunne konstateres revnedannelse i gasbetonvæggen, som vist på nedenstående billeder.

Billede 1 viser venstre side af overliggeren og billede 2 viser højre side af overliggeren. (set indefra)

Bæreevnen af overliggeren vurderes at være uændret, men vederlagets bæreevne vurderes at være kraftigt reduceret, idet der kun kan regnes søjlevirkning i en reduceret bredde af væggen.
…
Væggen er således stærkt overbelastet, og er begyndt at svigte ved vederlagene og nedefter.

Konklusion:
Det vurderes at skaden vil udvikles og forstærkes, ved kraftige vejrforhold, herunder vindlast fra ugunstige retninger.
Der bør således foretages en udbedring af skaden, så konstruktionerne kan optage de belastninger der måtte optræde på overliggeren."

Af Notat 05 af 31/1 2018 fra klagerens ingeniør fremgår bl.a.:

"**Formål:**
Formålet med notatet er at redegøre for forhold ved ejendommen, som ikke er nævnt, eller er ukorrekt benævnt i tilstandsrapport dateret 10.04.2017.
…
Registreringer:
Følgende kunne registreres ved besigtigelse af ejendommen d. 17. januar 2018:
Gulv i ejendommens stue er fjernet, og terrændæk er blotlagt. Tapet er fjernet på ydervægge og indvendige skillevægge.
Der er foretaget hultagning i terrændæk midt i stuegulv og ved bærende hovedskillevæg af teglsten. (Se Bilag F).

Under betonpladen kunne ved besigtigelsen konstateres fugtigt grus. Den på bygningstegninger viste plastfolie under betonpladen var ikke tilstede ved de etablerede huller. (Se Bilag G).
Betonplade i terrændæk bærer præg af skimmelvækst.

Ved bærende hovedskillevæg er der bortgravet grus ned til en dybde af ca. 35 cm under betonplade, og der kunne ikke konstateres fundament under den bærende væg.
Dette er ligeledes vist på bygningstegninger, men er altså ikke tilstede i bygningen. (Se Bilag G).

Over størstedelen af vinduer og døre, kan der konstateres skrå revner ved vederlag på gasbetonvæggene. Revnerne bærer præg af at være bevægelsesrevner.

Vurderinger:
Terrændæk er udført i 1973. Ifølge almindelig dansk byggeskik, har man tidligere lagt plastfolie under betonpladen, for at forhindre opstigende grundfugt i betonpladen. Først i 1974 (I SBI-fugtpjece 6 om terrændæk) blev der vedtaget retningslinjer for at opbygge terrændæk med isolerings- og drænlag under betonen, og plastfolien ovenpå betonpladen.
Bygningens terrændæk vurderes derfor ikke at være udført korrekt ifølge gældende byggeskik på opførelsestidspunktet, og manglen på kapillarbrydende lag under betongulvet, i form af nøddesten eller tilsvarende, har resulteret i akkumulering af fugt under og i betonpladen.

Fundamenter under bærende eller tunge vægge, har alle dage været god byggeskik, og manglen på fundament under bygningens bærende hovedskillevæg er en mangel i bygningen.

Skrå revner over døre og vinduer, indikerer ofte bevægelse af de bærende bygningsdele, som regel i forbindelse med manglende stabilitet ved vandrette belastninger fra f.eks. vind på bygningen.
Bygningens stabilitet bør undersøges nærmere, ved beregning af de aktuelle registrerede konstruktioner, under hensyntagen til de konstaterede mangler og skader.

Konklusion:
Der er i tilstandsrapportens punkt 5. Kældre/krybekældre/terrændæk, ikke beskrevet uklare forhold vedrørende bygningens terrændæk. Det er derfor min vurdering, at udbedring af skimmelangreb, herunder afhjælpning af opbygningens manglende fugtspærre, bør være en forsikringsdækket skade.

Der er i tilstandsrapportens punkt 4. Fundament/sokler, ikke beskrevet forhold vedrørende manglende fundament under bygningens bærende vægge. Det er derfor min vurdering, at udbedring af skaden, herunder afhjælpning af det manglende fundament, bør være en forsikringsdækket skade.

Der er i tilstandsrapportens punkt 8. Indervægge/skillevægge og punkt 2. Ydervægge, beskrevet revner i vægge. Disse beskrives dog som værende 'uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet' og 'Sætning i fundament'.
Siden første besigtigelse d. 17. januar 2018, er revnerne i væggene blevet større, og har ændret udseende. Det vurderes at der er tale om bevægelsesrevner der skyldes manglende stabilitet i bygningen.
Der er ikke taget forbehold for disse skader i ejerskifteforsikringen.

Såfremt en stabilitetsberegning dokumenterer bygningens manglende stabilitet, bør skaden være forsikringsdækket."

Af statiske beregninger af februar 2018 udarbejdet af klagerens ingeniør fremgår bl.a.:

"1. BEREGNINGSFORUDSÆTNINGER
Nærværende beregning omhandler eftervisning af bæreevnen i en eksisterende bygnings stabiliserende konstruktioner.
Bygningen er et traditionelt parcelhus fra 1970'erne, med gasbetonbagmure, gitterspær i tagkonstruktionen, der spænder fra facade til facade, dog mellemunderstøttet af bærende hovedskillevægge.
I forbindelse med en besigtigelse af bygningen, er der fundet revnedannelser i både yder- og indervægge, og der er ved prøvegravning konstateret flere vægge, der ikke står på et fundament.
Tagkonstruktion virker solid og sund, så det forudsættes at denne udgør en stabil loft-/tagskive.
Det har ikke været muligt at fastlægge, og der er foretaget forankringer af tagkonstruktionen til fundamenter. Der regnes derfor ikke med løft af tagkonstruktionen, men ej heller med forankrede vægskiver.

1.1. Normer og standarder
De statiske beregninger er udført i henhold til gældende Eurocodes (DS/EN) for bygningskonstruktioner med tilhørende danske annekser og rettelsesblade.
…
6. Stabiliserende konstruktioner
Bygningens stabilitet opnås ved, at vandrette laster fra vind på tag og facade fordeles ud til stabiliserende vægge via tagkonstruktionen, som udgør en stiv loft/tagskive.
Der regnes ikke på den eksisterende tagkonstruktion, idet denne ved besigtigelse virker solid og uden synlige skader.
Skiven fordeler vindlast ud på vægskiver.
Vægskiver beregnes på efterfølgende sider

6.1 Vægge
Bygningens vægge der kan tages i regning som stabiliserende, er vist på nedenstående planskitse.
Vægge som ikke står på et fundament, kan ikke tages i regning.
…
Der regnes på væggenes stabiliserende kapacitet, hvorefter der sammenlignes med den aktuelle samlede vindlast.
…
⇒ Bygningen er ikke stabil ved vind på tværs!
…
⇒ Bygningen er ikke stabil ved vind på langs!

Konklusion
Bygningens stabilitet er ikke til stede, hverken på langs eller på tværs af bygningen.
Det må antages, at der er udført en eller anden form for forankring af tagkonstruktionen, og at denne forankring formentlig har en stabiliserende effekt.
Den teoretiske bæreevne er med denne beregning eftervist ikke at være tilstrækkelig.
Stabiliserende bæreevne er ved vind på tværs overskredet med 340% og ved vind på langs overskredet med 120%.

Såfremt der havde været fundamenter under vægge som angivet på fundamentsplan, havde nedenstående vægge kunnet regnes som stabiliserende.
…
⇒ Bygningen er ikke stabil ved vind på tværs!
(Bæreevnen er 63% overskredet)
…
⇒ Bygningen ville være stabil ved vind på langs!

Vurdering
Det vurderes, at revner i vægge skyldes manglende stabilitet i bygningen, forsaget af manglende fundamenter under stabiliserende vægge.
Når væggene ikke står på fundamenter er disse eftergivelige ved påvirkning af vindlast.
Idet væggene kan give efter, opstår revner hvor væggene er svagest, f.eks. ved vinduer og døre."

Af en mail af 17/5 2018 fra selskabets ingeniør til selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Hermed et par skitser og beregning vedrørende ændring af understøtning for limtræsdrager i stuen.

Vedrørende husets stabilitet. Jeg har drøftet det med min direktør, som i 1980'erne virkede som konsulent for [producent] gasbeton.

Han kan huske, at man siden 1960'erne byggede i henhold til en MK-godkendelse, som [producent] havde foranlediget. Der var intet i godkendelsen om bygningers stabilitet. Når man fulgte godkendelsen, fik man automatisk en byggetilladelse.

Den første gang, man støder på noget om stabilitet er i et tillæg nr. 3 fra 1969 til BR 66. Tillægget var foranlediget af en gaseksplosion i et højhus i England, som medførte progressivt kollaps.
Der er intet i tillægget, som relaterer sig til stabilitet i enfamilieshuse.
Først i 1980'erne begynder [producent] at indføre noget med stabilitet.

Det var helt normalt, at man ikke udførte fundamenter under indvendige gasbeton-skillevægge.
Man indbyggede et komprimeret gruslag under terrændækket, så man så opstillede skillevæggene på dækket.
Metoden svarer stort set til det vi i dag benævner gruspude-fundering, om som geoteknikerne ofte anbefaler i dag."

Af selskabets skadesrapport af 23/5 2018 fremgår bl.a.:

"Ad. 1 Svigt i bjælke over vinduesparti i stuen.
Der kunne ikke konstateres noget svigt i selve bjælken over vinduespartiet. Men der er konstateret revner ved vederlaget på væggen hvor bjælken hviler af.
Forholdet er tidligere blevet behandlet jf. skadesrapport af 26.09.2017, pkt. 3.
Som det fremgår af rapporten har ejerskifteforsikringen anerkendt revnerne i væggen omkring vederlaget som en dækningsberettiget skade. Selve udgiften til udbedring af revnerne blev den gang vurderet til at være under kr. 5.100, som svare til den selvrisiko der er på ejerskifteforsikrin-

gen. Det blev oplyst forsikringstager at de skulle vende tilbage hvis udbedringsudgiften kom over selvrisiko.

D. 01.03.2018 modtager jeg et notat1 af 26.02.2018 fra [klagerens ingeniør], som argumenterer for at der er et svigt i konstruktionen. Men han kommer ikke nærmer ind på konkret hvordan forholdet skal udbedres.

Ved mødet d.02.05.2018 besigtiger jeg forholdet med [selskabets ingeniør] fra [firma].
Det vurderes ikke at indermuren som danner vederlag for bjælken er forkert dimensioneret.
Det vurderes at årsagen til at revnen er opstået i muren skyldes at der ikke er lavet tilstrækkelig afstand mellem endestykket på limtræsdrageren og gasbetonmuren. Når limtræsdrageren 'arbejder' kan den udvidelse der sker ikke optages i gasbetonmuren, som derfor slår revner. Ejerskifteforsikringen fastholder dækningstilsagnet jf. rapport af 26.09.2017.

Det har tidligere været vurderet at udbedringen af revnen kunne ske jf. producentens vejledning for udbedring af revner. Dette kunne være f.eks. injicering.
Ved mødet bliver forholdene omkring udbedringen gennemgået og [klagerens ingeniørs] forslag er at man murer indervæggen under vederlaget op på begge sider. Ved gennemgangen konstateres det at der i den ene side er indfræst en ledning i væggen. Det er derfor tvivlsom hvilken betydning det vil få en injicering.
[Selskabets ingeniør] har regnet på en løsning for hvordan forholdet kan udbedres med en om muring af vederlaget på begge sider.
Ejerskifteforsikringen dækker løsningsforslaget som [selskabets ingeniør] har beskrevet.
…
<u>Ad.2 Manglende fugtspærre i terrændæk</u>
Gulvet er bygget op på følgende måde:
- Klaplag/betondæk
- Plastfolie
- 45 mm isolering
- Strø og parketgulv

Ved besigtigelsen var gulvet/strør samt isolering og plastfolie fjernet i alle rum. Der kunne ikke måles forhøjet fugtværdier på klaplaget.

I forbindelse med at gulvet er taget op har forsikringstager konstateret følgende:
- Skimmel mellem plastfolie og betondæk.
- Fugt i betondæk
- Fugt i gruslag under klaplag

Bygningen er opført i 1976. Det vil sige at bygningen er opført jf. BR72.
Jf. BR72 pkt. 7.4
Stk. 3. Alle materialer i terrændækket, bortset fra gulvbelægningen, skal enten bestå af uorganiske materialer eller være beskyttet imod råd og svamp. Strøer under gulv skal lægges på ikke fugtopsugende opklodsninger. Strøer skal enten være trykimprægnerede eller overfladebeskyttede med et træbeskyttelsesmiddel.
stk. 4 Fugtfølsomme materialer i gulvkonstruktionen skal beskyttes imod nedefra kommende fugt, f.eks. ved udlægning af en 0,15 mm polyethylenfolie eller lign.

At der kan forekomme skimmel på klaplaget i en bygning fra 1976 adskiller sig ikke nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger opført på samme tid. De prøver der tidligere er taget i ejendommen ifm. mistanke om forhøjet skimmelniveauer i varmekanalerne. Er blevet undersøgt jf. rapporten fra [skimmelfirma] af 13.11.2017. Undersøgelsen gav ikke højere værdier end dem man må forvente i den type bygninger fra 1976.
Man kan ikke undgå at der kan forekomme skimmel på klaplaget i en bygning fra 1972. Skimmelen på klaplaget er ikke en skade i sig selv der opfylder skadesbegrebet jf. vilkår pkt. 15c.
Ejerskifteforsikringen dækker ikke forholdet.

At klaplaget er opfugtet, har sin naturlige forklaring i den fugtpåvirkning der kommer fra undergrunden.
Den type kapillarbrydende lag man benyttede i 1976 kan ikke sammenlignes med de materialer og den opbygning man benytter i dag. Man vil til en hver tid kunne måle fugt i klaplaget på en bygning fra 1976, uanset hvilket type materiale som man betragtede som kapillarbrydende i 1976. Det er korrekt som [klagerens ingeniør] skriver i sin notat 05, at 'fugten akkumulerer under og i betonpladen'. Men det adskiller sig netop ikke nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger fra 1976.
Forholdet opfylder ikke skadesbegrebet jf. vilkår pkt. 15C.

<u>Ad.3 Manglende fundament under bærende skillevæg.</u>
At man undlod at udfør fundamenter under indvendige gasbeton-skillevægge, var ikke usædvanligt på opførelsestidspunktet.
Man lage et komprimeret gruslag under terrændækket, så man kunne stille skillevæggene på.
Jf. BR72 pkt. 5.4.3 stk. 7 kan fundamentsklods udelades under bygninger med 1 etage … , når funderingsforholdene i øvrigt er som angivet i stk. 6.
Der kan ikke konstateres nogen sætninger omkring den gennemgående indvendige skillevæg. Det vurderes at det ikke er bevist at der er tale om en skade der opfylder skadesbegrebet jf. vilkår pkt. 15C.
Ejerskifteforsikringen dækker ikke forholdet.

<u>Ad.4 Revner over vinduer og døre</u>
Vi gennemgik revner som kunne konstateres over vinduer og døre. Udvendig fra var der generelt en revne på hver sider af de muret stik over vinduerne. Der var ingen forskydning i revnerne. Den valgte konstruktionsløsning hvor stik og murværk er sammenbygget vil være det svageste sted. Når de naturlige bevægelser i bygningen skal optages, vil det være der revnerne opstår. Dette vurderes ikke at have nogen konstruktionsmæssig betydning, men det vil kræve en løbende vedligeholdelse. Med udgangspunkt i selve konstruktionen, vurderes det ikke at forholdet adskiller sig nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger fra samme tid. Revnerne er lokale og er af et omfang hvor udbedringen vil koste mindre end den selvrisiko der er på forsikringen. Det vurderes at forholdet hører under almindelig vedligeholdelse. Jf. vilkår pkt. 16G dækker ejerskifteforsikringen ikke almindelig vedligeholdelse.
Ad.5 Bygningen er ikke korrekt vindafstivet.
Det er ikke dokumenteret at bygningen ikke er korrekt vindafstivet. Forudsætningen for den tilsendte beregning fra [klagerens ingeniør] afspejler ikke de aktuelle forhold.
Som det er nævnt i pkt. 3 var det almindelig byggeskik på opførelsestidspunktet at de indvendige skillevægge var opført direkte på klamplaget. At fjerne betydningen af de indvendige skillevægge fra beregningen giver ikke et retvisende billede af bygningens statiske forhold. At der kommer revner til syne når man fjerne tapet i en bolig fra 1976 er ikke usædvanligt. Det vurderes ikke at

omfanget af revnerne adskiller sig ikke nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger fra samme tid.
Revnerne der er konstateret i væggene vurderes at skyldes forventelige bevægelsesrevner og gamle svindrevner.
At bygningen er opført på en anden måde end det som bygningstegningerne viser er ikke usædvanligt.
Det foreligger ikke dokumentation på at bygningen er opført på andre bygningsprincipper end dem man kan forvente at en bygning fra 1976.
Forholdet opfylder ikke skadesbegrebet jf. vilkår pkt. 15C."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5. Selvrisiko**
A Selvrisiko pr. dækningsberettigende skade
Forsikringen har den selvrisiko, der står på policen. Selvrisikoen bliver beregnet pr. dækningsberettigende skade og bliver fratrukket i erstatningsudbetalingen.

B Den samlede selvrisiko
I den 5-årige eller 10-årige forsikringsperiode kan den samlede selvrisiko ikke overstige det beløb, der står på policen.

C Bagatelgrænse
Skader, der koster mindre end den gældende selvrisiko pr. skade, jf. punkt 5 A, indgår ikke i den samlede selvrisiko, og kan ikke anmeldes til Danske Forsikring.
…
15. Hvilke skader dækker forsikringen?
Forsikringen dækker:
…
C 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.
…
16. Hvilke skader dækker forsikringen ikke?
Forsikringen dækker ikke:
A Forhold, der 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, så du ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Ankenævnet *for* Forsikring

33. 92783

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i perioden 1973-1976 med formur af teglsten, bagmur og skillevægge af letbeton elementer og terrændækskonstruktion. Den tegnede ejerskifteforsikring er med udvidet dækning, men den udvidede dækning omfatter ikke ulovlige bygningsindretninger. Klagerens klagepunkter vedrører selskabets afslag på dækning af manglende stabilitet i bygningen, herunder manglende fundamenter under skillevægge og revner i indervægge og over døre og vinduer, og fugt og skimmel på betondækket. Klageren klager også over selskabets vurderinger af anerkendte forhold vedrørende revner ved en vinduesoverligger, utætheder på vandlåse, revne i den nordvendte ydermur og antallet af fratrukne selvricisi.

Manglende stabilitet i bygningen, manglende fundament og revner i indervægge og over døre og vinduer

Klageren har anført, at manglende fundamenter under skillevæggene ifølge hendes ingeniørs beregninger har gjort skade i form af dårlig stabilitet i huset og revner indvendigt, blandt andet i bærende indvendige overliggere. Klageren har endvidere anført, at hun er kommet med beregninger fra sin ingeniør, men ikke har set nogen modberegninger fra selskabet.

Selskabet har afvist, at stabilitetseftervisningen fra klagerens ingeniør kan danne grundlag for en korrekt vurdering af ejendommens stabilitet, idet ingeniøren har fjernet alle de indvendige vægge i sine beregninger og alene taget ejendommens ydervægge med i sine udregninger. Selskabet har henvist til, at det på opførelsestidspunktet for huset var normalt, at man indbyggede et komprimeret gruslag under terrændækket, som man opstillede skillevæggene på, og at man ikke kan undlade at beregne betydningen heraf. Selskabet har endvidere anført, at beregningerne er foretaget ud fra gældende normer, og ikke de normer, der var gældende, da ejendommen blev opført. Selskabet har også anført, at der er tale om en 42 år gammel ejendom, hvis skadesbillede ikke tilsiger, at den ikke er korrekt afstivet.

Af selskabets skadesrapport af 26/9 2017 fremgår, at "Efter overtagelsen er I gået i gang med en renovering af huset. Det omhandler indfræsning af ny el, nedrivning af indervæg mellem stue/køkken/gang. Nedtagning af indvendige døre samt indfatninger og fodpaneler. Der ud over sætter i nye gipslofter op i alle rum og I har fjernet tapet på alle vægge. Det er ifm. At I fjernede tapeten, at I opdagede revnerne i indermuren. Ved besigtigelsen kunne der konstateres følgende type revner: Revne mellem elementer fra gulv til loft. Revne i hjørner fra gulv til loft. Revner i hjørner fra gulv til loft. Revner midt på elementet. Revner i brystningsmur (under vinduer). Revne ved overligger over indvendige døre. Revne som går vandret midt på element".

Af et notat 05 af 31/1 2018 fra klagerens ingeniør fremgår, at "Fundamenter under bærende eller tunge vægge, har alle dage været god byggeskik, og manglen på fundament under bygningens bærende hovedskillevæg er en mangel i bygningen. Skrå revner over døre og vinduer, indikerer ofte bevægelse af de bærende bygningsdele, som regel i forbindelse med manglende stabilitet ved vandrette belastninger fra f.eks. vind på bygningen. Bygningens stabilitet bør undersøges nærmere, ved beregning af de aktuelle registrerede konstruktioner, under hensyntagen til de konstaterede mangler og skader".

I et notat fra februar 2018 med statiske beregninger har klagerens ingeniør konkluderet på beregninger uden medtagelse af skillevæggene, at "Bygningens stabilitet er ikke til stede, hverken på langs eller på tværs af bygningen … Stabiliserende bæreevne er ved vind på tværs overskredet med 340 % og ved vind på langs overskredet med 120 %". Ingeniøren har endvidere anført, at "Såfremt der havde været fundamenter under vægge som angivet på fundamentsplan, havde nedenstående vægge kunnet regnes med som stabiliserende" og have betydet, at "Bygningen ville ikke have været stabil ved vind på tværs (Bæreevnen er 63 % overskredet)" og, at "Bygningen ville være stabil ved vind på langs". Klagerens ingeniør har vurderet, "at revner i vægge skyldes manglende stabilitet i bygningen, forårsaget af manglende fundamenter under stabiliserende vægge. Når væggene ikke står på fundamenter, er disse eftergivelige ved påvirkning af vindlast. Idet væggene kan give efter, opstår revner, hvor væggene er svagest, f.eks. ved vinduer og døre".

Efter en gennemgang af sagen og en samlet vurdering finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der er forhold ved bygningens stabilitet, der har medført skader eller giver nærliggende risiko for skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at bygningen er færdigopført i 1976, og at det ifølge det oplyste var normal byggeskik ved husets opførelse at indbygge et komprimeret gruslag under terrændækket, som man opstillede skillevæggene på, i stedet for fundamenter under skillevæggene. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at der i de statiske beregninger ikke er taget højde for det komprimerede gruslag under terrændækket, og at beregningerne ikke er udført efter normerne, der gjaldt ved bygningens opførelse. Nævnet har også lagt vægt på, at revner i letbeton elementer kan opstå på grund af svind af elementerne og naturlige bevægelser i bygningen, og at skadesbilledet, jævnfør de fremlagte fotos og henset til bygningens alder, efter nævnets opfattelse ville have været mere omfattende, hvis der var et så alvorligt stabilitetsproblem ved bygningen, som de teoretiske beregninger viser.

Nævnet finder, at manglende fundamenter under skillevæggene og de konstaterede revner i letbeton elementerne ikke i sig selv er forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder således, at de udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på ovennævnte oplysninger om byggeskikken på husets opførelsestidspunkt og på, at det ikke er ualmindeligt, at der opstår svind- eller bevægelsesrevner i letbeton elementer.

<u>Terrændæk og fugtforhold</u>

Klageren har anmeldt fugt og skimmel på betondækket. Hun har anført, at terrændækket er fejlagtigt udført, fordi det ikke har et godt drænlag og har plastfolie/fugtspærre lagt oven på betondækket Hun har henvist til, at terrændækket er udført i 1973, hvor det var almindelig byggeskik at lægge plastfolie under betondækket, hvilket ville have standset fugtvandringen til betondækket. Hun har endvidere anført, at gruset under betondækket var tørt, hvorfor fugten i betondækket ikke skyldes opstigende grundfugt, men at mange små utætheder i eksisterende installationer har lækket så meget vand ud, at der er tale om en vandskade.

36. 92783

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at et klaplag og betondæk i en ejendom fra 1976 altid vil have en vis fugtighed grundet almindelig opstigende grundfugt, og at dette ikke adskiller sig fra andre tilsvarende konstruktioner og ejendomme fra den tid og skyldes alene de byggemetoder, man anvendte den gang. Selskabet har endvidere anført, at de konstaterede utætheder i bryggerset og badeværelset muligvis har givet lokale opfugtninger, men ikke opfugtninger, der kan have påvirket hele ejendommen.

Af et notat 05 af 31/1 2018 fra klagerens ingeniør fremgår, at "Følgende kunne registreres ved besigtigelse af ejendommen d. 17. januar 2018:…Der er foretaget hultagning i terrændæk midt i stuegulv og ved bærende hovedskillevæg…Under betonpladen kunne konstateres fugtigt grus. Den på bygningstegninger viste plastfolie under betonpladen var ikke tilstede ved de etablerede huller…Betonpladen i terrændæk bærer præg af skimmelvækst…Terrændæk er udført i 1973. Ifølge almindelig dansk byggeskik, har man tidligere lagt plastfolie under betonpladen for at forhindre opstigende grundfugt i betonpladen. Først i 1974 (I SBI-fugtpjece 6 om terrændæk) blev der vedtaget retningslinjer for at opbygge terrændæk med isolerings- og drænlag under betonen, og plastfolien ovenpå betondækket. Bygningens terrændæk vurderes derfor ikke at være udført korrekt ifølge gældende byggeskik på opførelsestidspunktet, og manglen på kapillarbrydende lag under betongulvet, i form af nøddesten eller tilsvarende, har resulteret i akkumulering af fugt under og i betonpladen".

Af en fugt- og skimmelundersøgelse af 13/11 2017 fremgår, at "Der er på [prøver] udtaget i støv ikke konstateret spiringsdygtige skimmelsvampesporer med betydning for indeklimet. De konstaterede skimmelsvampesporer er normalt forekommende i husstøvet i danske bygninger på denne tid af året og giver ikke anledning til yderligere bemærkninger".

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at klageren ikke har bevist konstruktionsmæssige forhold ved terrændækket, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved terrændæk i tilsvarende ejendomme af samme alder således, at forholdet er omfattet af forsikringens skadebegreb. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det var sædvanligt på tidspunktet for hu-

sets opførelse at bruge grus til det kapillarbrydende lag, og at huset efter det oplyste er opført i perioden 1973 til 1976, hvor det blev almindeligt at lægge fugtspærren oven på betondækket. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at opstigende grundfugt i et vist omfang vil forekomme i terrændækskonstruktioner af den pågældende alder. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at den generelle opfugtning af betondækket skyldes de konstaterede utætheder på stophane og vandlåse, overløb fra fyret eller det nedlagte lerdræn under bygningen.

Efter nævnets praksis kan der blive tale om at pålægge selskabet at betale for afrensning af skimmelsvampeangreb, hvis der på overtagelsestidspunktet er tale om et massivt angreb, der påvirker brugbarheden af først og fremmest beboelsesdelen nævneværdigt. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at fugt og skimmel på betondækket har medført en skadelig påvirkning af indeklimaet i beboelsesrummene. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der i støvprøver udtaget i huset den 27/10 20917 alene blev påvist skimmelsvampesporer, der var normalt forekommende i husstøvet i danske bygninger for årstiden.

Erstatningsopgørelse

Selskabet har anerkendt at dække en ændring af understøtningen for en limtræsdrager over et vinduesparti i stuen, hvor der som følge af utilstrækkelig afstand mellem endestykket på limtræsdrageren og gasbetonmuren var opstået revner i væggen omkring vederlaget. Selskabet har anerkendt at dække en ommuring af vederlaget på begge sider. Klageren er utilfreds med denne løsning og har anført, at selskabets løsning ikke er bærende nok til at forhindre, at væggen ikke revner igen. Nævnet kan ikke kritisere selskabets afgørelse. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har rekvireret en ingeniør, der har besigtiget og beregnet løsningsforslaget.

Selskabet har anerkendt per kulance at dække utætheder ved to vandlåse i gulvafløb, som om forholdet havde været opdaget, før klageren havde fjernet terrændækket. Klageren har haft nogle spørgsmål til erstatningsopgørelsen, som selskabet har besvaret. Nævnet kan ikke kritisere selskabets erstatningsopgørelse.

38. 92783

Selskabet har anerkendt at dække en forstærkning af murværket udvendigt omkring en revne i den nordvendte facade, hvor der blev konstateret en udsparing i betonfundamentet, såfremt udbedringen overstiger forsikringens selvrisiko. Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har vurderet revnen som en bevægelsesrevne.

Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har fradraget flere selvrisici. Nævnet bemærker, at det følger af forsikringsbetingelsernes punkt 5A, at selvrisikoen bliver beregnet pr. dækningsberettigende skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen
formand