Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. oktober 2019 blev i sag nr. 93600:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Ejendommen er opført i 1930 og er overtaget af klageren den 1/4 2018. Tilstandsrapporten af 11/10 2017 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.2 Vægge	K1	Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds, flere steder i kælder, bla. i bryggers og depot. Note: Opstigende grundfugt i ældre kældervægge er almindeligt forekommende

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1	Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget, i bad i kælder. Note: Bad er ny etableret i 2005/06 ifølge ejer.
6.3 Fuger	K3	Der er revner i fuger / hjørnefuger ved skærmvæg i bruseniche i bad i stueetagen. Note: Der er tale om et område med vandbelastning, hvorfor der er risiko for opfugtninger og skader i underliggende konstruktioner.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		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? **yes, der er fugtpletter som blev undersøgt på svamp af kommunen, der konstaterede at der ikke er svamp. Fugtpletter er mod vejen i kælder.**	☒	☐
...			
5.	**Kælder / krybekælder / ventileret hulrum**		
...			

2. 93600

Har du kendskab til, at der er trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gennem gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvor ofte? **Der er trængt fugt gennem væggen mod vejen. Det kan ses i kælderrum /opbevaringsrum.**	☒	☐

Klageren har i klageskemaet af 28/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

> **"Kort redegørelse for sagen**
> Vi foretager en totalrenovering af vores hus, hvor vi konstaterer en række fejl under åbning af huset – særligt er husets kælderbadeværelse ramt af særdeles hårdt svampeangreb som følge af en forkert konstruktion, hvor man har beklædt kældervæggen med gips uden dampspærre som forårsager fugt og voldsomme svampeskader. Der er lavet en rapport over skaderne, samt en revision af denne.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> En fuldt kompensation af de ekstra omkostninger som er tilført projektet som følge af de skader der er opdaget."

Klageren har i et bilag til klageskemaet vedlagt en oversigt over ejerskiftesagens forløb og endvidere bl.a. anført:

> "Ejendommen er en patriciavilla fra 1929, som er delt op i to ejerlejligheder. På 1. og 2. sal bor overboen til omtalte ejerskifteforsikringssag, med indgangsparti i stueniveau. Ejendommen som påklager en ejerskifteforsikringssag råder over stue- og kælderetage.
>
> Ejendommen har i tidsrummet 2005-2007 gennemgået en omfattende renovering af tidligere ejere, hvor rørføring og rum jf. tidligere ejer er fuldstændigt renoveret, dette omfatter køkken, badeværelse på stueetage, badeværelse i kælderetage, samt værelser i kælderetage.
>
> 1. april 2018 overtager … og … ejendommen, og ønsker at foretage en opdatering af den renovation, der er gennemført i årene 2005-2007, hvor tilbud fremgår af bilag. I forbindelse med renoveringen forefindes flere ting, som jf. autoriserede håndværkere og håndværkere med rette uddannelse er enten ulovlige eller decideret byggeteknisk forkerte.
>
> Der er ikke påregnet en renovering af badeværelse i kælder, samt renovering af VVS, da dette blev anset for unødvendigt, da tidligere ejere udtrykker at dette arbejde er udført i 2005-2007."

I brev af 17/4 2019 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

> **"2.0 Kort indledning**
> Der klages over, at vi ikke kan tilbyde dækning for de ekstraomkostninger, der er kommet på klagers budgetterede renoveringsoverslag over den tegnede ejerskifteforsikring.
>
> Klager overtog ejendommen den 1. april 2018 (købsaftale bilag A), og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 1601 (bilag B). Forsikringen er tegnet for en tiårig periode … På policen er en række klausuler (C. policen).
> …

4.0 Ejendommen
Der er tale om en Patricia villa opført i 1930, hvor klager ejer stuelejligheden med kælder. Der er inden klagers overtagelse foretaget nogen renovering af ejendommen.
…
7.0 Vores vurdering
Klager har i klagen fremsat krav om dækning af anførte ekstraomkostninger i forhold til et budgetteret tilbud dateret 13. februar 2018, på renovering af ejendommen. Det er efter vores opfattelse ikke usædvanligt, at der i forbindelse med større renoveringer kan eller vil blive konstateret forhold, som fordyrer projektet, men som ikke kan forventes dækket af en forsikring.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at klager overtog ejendommen den 1. april 2018, samt at klager umiddelbart efter overtagelsen påbegyndte en større renovering af ejendommen.

Det fremgår samtidig af bilag K, bilag til mailen, at klager allerede den 13. februar 2018, og dermed forud for overtagelsen af ejendommen, og tegningen af ejerskifteforsikringen, havde indhentet tilbud på renoveringen af ejendommen.

Selskabet har gentagne gange i sagsforløbet forsøgt at formå klager til at indsende en projektbeskrivelse af, hvilken renovering, der var planlagt at skulle foretages. Denne ses fortsat ikke modtaget. Klager har imidlertid i december [2018] sat ejendommen til salg, og i den nye salgsopstilling (bilag W) er der en mindre beskrivelse af det renoveringsarbejde, der er foretaget.

Endvidere fremgår det af taksators rapport og billederne fra besigtigelsen foretaget den 19. april 2018, at ejendommen var strippet overalt, hvorfor det ikke ved besigtigelsen var muligt, at konstatere, om der forud for, at ejendommen blev strippet har været tale om forhold, der nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Af betingelsernes punkt 8 fremgår det blandt andet, at der ikke må foretages nedrivning, reparation eller fjernelse af bygningsdele, før Tryg har givet tilladelse hertil. Det er vores opfattelse, at klager, ved at have strippet hele ejendommen, inden forholdet blev anmeldt og besigtiget, har sat sig i en bevismæssig svær situation, samt at klager ved at fortsætte udbedringen, således at der ikke kunne foretages en genbesigtigelse af ejendommen, ikke har forbedret denne bevismæssige situation.

At vi desværre ikke har besvaret klagers mail af november 2018, inden sagen blev indbragt for nævnet, medfører ikke en ændring af dette, idet klager allerede i juli 2018 havde meddelt, at han ikke ville acceptere en genbesigtigelse af ejendommen.

Af taksatorrapporten Bilag H fremgår det, at der reelt er tale om 6 forhold, som klager er af den opfattelse, at selskabet skal deltage i betalingen af. Vi vil i det efterfølgende gennemgå de enkelte forhold.

7.1 Rotterede under badeværelse i stuen.
Ved besigtigelsen blev det oplyst, at der efter at badeværelset var strippet blev konstateret en rotterede, som på tidspunktet for besigtigelsen var fjernet. Det er taksators vurdering, at rotteredden stammer fra en tidligere utæthed i kloakken, som kunne konstateres repareret.

Idet reden var fjernet ved besigtigelsen finder vi det ikke konstateret, at der var tale om en aktiv rede, som fortsat var beboet af rotter, og vi finder det ikke dokumenteret, at en forladt rotterede skulle nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme fra 1930.

Klagers rådgiver har i rapporten bilag N påpeget, at der under gulvet var et ikke aflukket kloakrør, som skulle muliggøre, at der kommer rotter ind i ejendommen.

Det er samtidig vores opfattelse, at selve fjernelsen af rottereden ikke vil overstige den policemæssige selvrisiko på 5.000 kr., når gulvet, som en del af det planlagte arbejde er fjernet. I henhold til betingelsernes pkt. 5.12 dækker forsikringen ikke forhold under 5.000 kr., og i henhold til betingelsernes pkt. 12.2 medfører forhold under 5.000 kr. ikke en nedskrivning af den samlede selvrisiko.

Som det fremgår af bilag S er det taksators vurdering, at dette må være stedet, hvor rottereden har ligget.

I og med røret ikke skal anvendes tillader vi os at gå ud fra, at det som en del af renoveringen var planlagt, at røret skulle fjernes. Herudover ville en udbedring/lovliggørelse af røret bestå i, at røret blev afproppet, hvilket beløbsmæssigt ikke vil overstige den policemæssige selvrisiko på 5.000 kr. Især ikke når gulvet, som led i den planlagte renovering er fjernet.

7.2 Ulovlige kloakrør i badeværelse.
Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at klager havde konstateret et rødt faldstammerør fra stuen og ned i kælderen.

At røret er rødt gør ikke i sig selv, at røret er ulovligt, der kan, som det fremgår af bilag S være tale om et type rør, som er godkendt til anvendelse over jorden. Vi finder det således fortsat ikke dokumenteret, at der er tale om et ulovligt faldstammerør.

Herudover er det fortsat vores opfattelse, at en udskiftning af det pågældende rørstykke ikke vil overstige den policemæssige selvrisiko på 5.000 kr.

7.3 Ulovlige samlinger bag vaskeskab i badeværelset.
På tidspunktet for vores taksators besigtigelse var vaskarrangementet i fjernet, hvorfor det ikke var muligt at konstatere, om der var tale om skjulte samlinger.

Samtidig er det vores taksators opfattelse, at hvis disse var skjulte kunne de for et beløb under selvrisikoen være blevet gjort synlige.

Det er dog primært vores opfattelse, at rørføringen i forbindelse med den påbegyndte renovering ville skulle ændres eller udbedres, hvorfor der er tale om udgifter til planlagt arbejde.

7.4 Ulovlige sammenblanding af kobber og galvaniserede rør i køkkenet
Indledningsvis kan det konstateres, at der i forbindelse med renoveringen er opført et helt nyt køkken, samt at flere af installationerne i den forbindelse er blevet flyttet.

Allerede fordi, vandinstallationerne er blevet flyttet i forbindelse med renoveringen, og da der ikke må være skjulte samlinger på rørinstallationen, er det vores opfattelse, at denne rørinstallation under alle omstændigheder skulle have været udskiftet i forbindelse med renoveringsarbejdet. Der er således tale om planlagt arbejde, som ikke skal dækkes over forsikringen.

Herudover ville udbedringen af en sådan sammenblanding kunne udbedres ved etablering af en ionfælde, også kaldet grisehale, der består af et plexrør, der føres ned som et u mellem de to rør. Billede fra følgende hjemmeside: https://www.bolius.dk/taering-af-jernroer-16737/
…
Det er vores opfattelse, at etableringen af en sådan ionfælde ikke vil overstige den policemæssige selvrisiko på 5.000 kr.

Det er endvidere vores opfattelse, at der i relation til disse anførte ulovligheder er tale om forskellige anførte ulovligheder, hvorfor der gælder en selvrisiko for hvert forhold, tilsvarende ved ulovlige el-installationer, jfr. nævnets kendelser 92807 og 91556.

7.5 Fugt på væg i værelse og bad i kælder.
Af den tilstandsrapport, der lå til grund for klagers erhvervelse af ejendommen fremgår blandt andet følgende:

5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.2 Vægge	K1	Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds, flere steder i kælder, bla. i bryggers og depot. Note: Opstigende grundfugt i ældre kældervægge er almindeligt forekommende
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1	Der er vægfliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget, i bad i kælder. Note: Bad er ny etableret i 2005/06 ifølge ejer.
6.3 Fuger	K3	Der er revner i fuger / hjørnefuger ved skærmvæg i bruseniche i bad i stueetagen. Note: Der er tale om et område med vandbelastning, hvorfor der er risiko for opfugtninger og skader i underliggende konstruktioner.

Sælgeroplysninger:

3.	**Yder- og indervægge / skillevægge**		
3.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner eller andre skader i yder- eller indervægge/skillevægge? Hvis ja, hvor?	☐	☒
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? **yes, der er fugtpletter som blev undersøgt på svamp af kommunen, der konstaterede at der ikke er svamp. Fugtpletter er mod vejen i kælder.**	☒	☐
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?	☐	☒
5.	**Kælder / krybekælder / ventileret hulrum**		
5.1	Er der kælder?	☒	☐
	Har du kendskab til, at der er trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gennem gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvor ofte? **Der er trængt fugt gennem væggen mod vejen. Det kan ses i kælderrum /opbevaringsrum.**	☒	☐

6. 93600

	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i kælderen? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒
5.2	Har du kendskab til, at der er krybekælder (ventilerede hulrum)?	☐	☒
	Har du kendskab til, at der er adgang til krybekælderen? Hvis ja, hvor?	☐	☒

Endvidere fremgår det af energimærket, at det anbefales at udføre en udvendig isolering af kældervæggen med efterfølgende fugtsikring.

Der er tale om en kælder fra 1930, og dengang opførte man kældre anderledes end man gør i dag, ligesom anvendelsen af kælderen var anderledes. Det kan derfor ikke forventes, at kælderen er sikret mod indtrængende fugt fra den omkringliggende jord.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det endvidere, at der omkring 2007 er blevet opsat forsatsvægge i kælderen, og selv om dette senere er konstateret til at være uhensigtsmæssigt, var dette ikke usædvanligt på daværende tidspunkt. Forsatsvæggene medfører, at der ikke kan forekomme den normale diffundering af fugt, hvorfor det ikke er usædvanligt, at der vil kunne ske opfugtning af træværket i forsatsvæggene.

Vi finder det derfor ikke dokumenteret, at den opfugtning, der blev konstateret bag forsatsvæggene afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendommen med forsatsvægge, der er omkring 11 år gamle. Vi finder det således ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Herudover fremgår det af bilag W ny beskrivelse af ejendommen, at der i badeværelset i kælderen er etableret gulvvarme og nyt betongulv.

Indledningsvis har det efter vores opfattelse formodningen mod sig, at der ikke i forbindelse med den generelle renovering, også skulle ske en renovering af badeværelset i kælderen, således at det, som anført under bilag W, er sammenligneligt med badeværelset i stueetagen.

Det er vores opfattelse, at forsatsvæggen i forbindelse med den planlagte ændring af gulvet, har skulle tages ned, da der ellers ikke var mulighed for at etablere denne gulvvarme. Den konstaterede opfugtning af træværket har således ikke medført et tab for klageren, da det er en del af det planlagte arbejde.

Tilsvarende gælder for de to værelser, hvor der heller ikke er konstateret mere opfugtning end hvad der vil kunne forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

7.6 Synlig råd i bjælkelag
Forholdet er beskrevet i N.

Af de foreliggende oplysninger kan det konstateres, at der er tale om en bjælke, der ligger over badeværelset i kælderen, og under badeværelset i stuen.

På tidspunktet for vores besigtigelse af ejendommen var bygningen strippet på en sådan måde, at det ikke kunne konstateres, om den anførte rådskade havde betydning for badeværelsesgulvet i

stueetagen. Herudover er det vores opfattelse, at det ikke er usædvanligt, at der kan konstateres rådskade i ejendomme fra 1930, og vi finder det ikke dokumenteret, at den pågældende bjælke indebar en nærliggende risiko for skade på ejendommen.

Specielt ikke når det af bilag W fremgår, at en del af renoveringen har bestået af etablering af gulvvarme i badeværelset, hvilket grundet vægt ville medføre en anden opbygning af etageadskillelsen.

Samtidig fremgår det af tilstandsrapportens pkt. 6.3, at der er konstateret revner i fugerne i selve vådrummet, samt at dette kan medføre vandindtrængning i det underliggende lag. Forholdet har fået karakteren K3, hvilket beskriver kritiske skade.

Det er således vores opfattelse, at klager med denne beskrivelse og karakter er advaret om, at der kunne være råd i bjælken, hvorfor forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Endelig er det vores opfattelse, at forholdet kunne udbedres ved en laskning af bjælken, og da der grunde den iværksatte renovering var fri adgang til bjælken, vil omkostningerne til dette ikke overstige den policemæssige selvrisiko på 5.000 kr.

Forholdet skulle, som meddelt klager tidligt i forløbet, have været anmeldt til klagers Villaforsikring, hvis denne havde en rådskadedækning.

Vi har noteret os, at klager er af den opfattelse, at det ikke er rådskaden, der er anmeldt, men den manglende bæreevne af bjælken. Idet gulvet i det oprindelige badeværelse var fjernet ved vores besigtigelse finder vi det ikke dokumenteret, at en eventuel manglende bæreevne havde medført skade på badeværelsesgulvet, ligesom vi ikke finder det dokumenteret, at der var nærliggende risiko for skader på badeværelsesgulvet.

7.7 Bjælkelag i køkken råd.
Beskrevet i bilag N.

Der er ikke konstateret skader som følge af forholdet, og det kan konstateres, at samtlige bjælker i stuen er blevet forstærket.

Af bilag W samt de billeder der er på [ejendomsmæglers] hjemmeside kan det konstateres, at der er ens gulvbelægning i stue og køkkenområdet, hvorfor det i forbindelse med renoveringen ville skulle ske udskiftning af gulvet, samt som i stuen yderligere forstærkning af bjælkerne i køkkenet.

Ud fra dette finder vi det dokumenteret, at det var en del af den planlagte renovering skulle ske udskiftning af gulvet, samt forstærkning af bjælkerne, hvorfor udbedring af det pågældende råd var en del af det planlagte arbejde.

Endelig er det vores opfattelse, at forholdet kunne udbedres ved en pålaskning, hvilket ikke vil overstige dem policemæssige selvrisiko på 5.000 kr.

Sammenfattende finder vi det fortsat ikke dokumenteret, at der i forbindelse med renoveringen er konstateret forhold, som kunne forventes dækket af den tegnede ejerskifteforsikring, idet for-

holdene ville blive udbedret som en del af den renovering, som klager havde indhentet tilbud på, forud for overtagelsen af ejendommen.

Det er endvidere fortsat vores opfattelse, at det ikke er usædvanligt, at budgettet større renoveringsarbejder kan skride, hvorfor udgifterne bliver noget større. Dette er imidlertid ikke noget en ejerskifteforsikring kan tilbyde dækning for.

Endelig er det vores opfattelse, at klager, ved at have strippet hele ejendommen inden den første besigtigelse, ved ikke at afvente en eventuel genbesigtigelse og ved ikke at have fremsendt renoveringsprojektet, har sat sig i en bevismæssig svær situation.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at efter dansk rets almindelige bevisbyrderegler er det den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere, at kravet er berettiget. I relation til krav mod forsikringsselskaber er denne regel lovfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22."

Klageren har i brev af 3/5 2019 til nævnet fremsat bemærkninger til udvalgte passager fra selskabets svarbrev. Han har anført, at han allerede den 7/5 2018 har fremsendt det oprindelige entreprisetilbud af 13/2 2018 vedr. renovering af ejendommen. Han har herudover bl.a. bemærket:

"Vores håndværker havde åbnet forholdene og stoppet, da de opdagede de angivne forhold. Det er korrekt at resten af ejendommen var 'strippet', men dette har intet med selve forholdene at gøre. Der er taget omfattende billeddokumentation af forløbet, der er delt med Tryg – vi opfatter derfor forløbet om veldokumenteret og velunderbygget i forhold til de konstaterede skader.
…
I beskrivelsen af sagsforløbet, så henviser vi til gentagne rykkere og skrivelser, der er vedhæftet i sagsforløbet og gennemgangen heraf. Vi har en fornemmelse af at Tryg bevidst har undladt at fortage sig noget i sagen, da vi til sidst var nødsaget til at udbedre de forsikringsmæssige forhold – da håndværkere var allokeret til andet projekt, og at vi havde en forventning af at kunne indflytte huset uden de omtalte skader som lå frit lagt for gennemsyn hos Tryg i over 3 måneder. Først i det tilfælde vi omtaler udbedringen beder Tryg om gennemsyn af taksator – hvorfor vi tolker dette som bevidst sløs af forsikringsfirmaet. Vi henviser igen til den omfattende fotodokumentation af forholdene.
…
Vi anser ikke forholdet som enkeltstående, men som et kollektivt sagsforløb, da mange af de fejlene er opstået i forbindelse med en totalrenovering i 2007 foretaget af tidligere ejere. Priserne er aktuelle priser udarbejdet af faghåndværkere, som har kendskab til lovlige/ulovlige forhold.

Badeværelse stueetage **18.700,- kr.**
Bjælker i etagedæk udskiftes på grund af råd.
Vægge mod vej og have samt loft i hele rummet nedtaget grundet ulovlig VVS. Genopbygning heraf, når installationer er lovliggjort.
Toilet, vask, møbel og malerarbejde er undtaget, da dette var inkluderet i den oprindelige overslagspris.

Badeværelse stueetage: Pris 5.800 kr.
Nye rør og koblingsdåser i væg til bruser og håndvask - pga. ulovlige skjulte samlinger i væg.
Nye forsyningsrør af kold og varm vand til overbo - pga. ulovlige skjulte samlinger i væg.
Udskiftning af afløbsfittings og rør på faldstamme - Pga. ulovlig materiale brug.

…
Den røde faldstamme bliver af autoriseret VVS konstateret som en PVC konstruktion, som grundet klorerede forbindelser ved brand er ulovlige at installere indendørs. Installeringen er jf. tidligere ejere foretaget i 2007, hvor disse regler var gældende jf. autoriseret VVS installatør.
…
[Vedr. skjulte samlinger bag vaskeskab i badeværelset]
[Å]bning af væg var foretaget, således taksator kunne se forholdet, dette stod åbent i 3 måneder for genbesigtigelse, uden konstateret behov for dette. Vi henholder igen jf. ovenstående kommentering af VVS i badeværelse generelt var fejlbehæftet, og derfor kan forholdene ikke udtages for sig, da alle forhold er foretaget under en totalrenovering af huset i 2007, hvor alle ulovlige forhold blev etableret under denne renovering.
…
At forholdet skulle være inkluderet i forhold renoveringen er ikke korrekt, da de eksisterende VVS-forhold skulle benyttes, hvilket også ses af regning for ekstraomkostning til udbedring af ulovlige VVS-forhold.

At forholdet ikke skulle kunne udbedres er heller ikke korrekt, hvilket ses af autoriseret VVS'er udførte arbejde, som har lovliggjort forholdet:

Køkken: Pris 2.100 kr.
Nye forsyningsrør af kold og varm vand til overbo - pga. ulovlige skjulte samlinger i væg.

…
Der er i alle tilfælde [i tilstandsrapporten] kommenteret på forhold omkring fugt, dette er korrekt, der er ikke på nogen forhold kommenteret omkring omfattende svækkelse/råd i tagkonstruktion som følge af fugt, som kunne udgøre en nedstyrtningsfare for den overliggende konstruktion.

VVS – ekstraomkostninger

Badeværelse kælder: Pris. 13.200 kr.
Afmontering af armatur og sanitet.
Nye koblingdåser til vand, til bruser, håndvask og badekar.
Ny indbygningscistarne inkl. Wc-skål.
Genmontering af armaturer.

Tømrer ekstraomkostninger:

Badeværelse kælder **47.320,- kr.**
Der var ikke indregnet arbejde i dette rum i den oprindelige overslagspris.
Hele rummet er medtaget af fugt pånær skillevæg mod gang. Der er pålimet gips direkte på fugtige betonvægge.
Badeværelsesmøbel er medtaget af fugt og råd.
Væg fremstod med tydelige fugtskjolder og gips var meget porøs på tidspunkt for gennemgang med taksator.
Der er ikke lavet lovpligtig vådrumsmembran ved hverken gulv, badekar eller bruseniche.
Der er synlige spor og af fugt og råd i loft og bærende bjælker. Disse skal udskiftes, arbejdet skal udføres nedefra, da der er trappegang til anden ejendom ovenover.
Ydervæg er tillige meget fugtig, hvilket dog tildels kan skyldes defekt sandfangsbrønd på ydersiden af væggen. Dette bør undersøges.
Der er lavet aftræk til ventilation med spirorør direkte ud i jorden, dette skal afmonteres og støbes til. Der skal laves ny ventilation i gavl. Det er formentlig ved ventilationen rotterne er kommet ind, da der sås tydelige spor heraf.
Der laves ny bagvæg med 15 mm farmacell på stålskelet. Der laves nyt loft i hele rummet. Der indkøbes og opsættes nyt badeværelsesarrangement.
Maler til badeværelse anslås til **6.000,- kr.**

Murer ekstraomkostninger:

Etablering af kemisk fugtstop, behandling mod svamp, etablering af Skamol varmvægsplader

Pris kr. 19250,-

Kælder, bad/toilet

Etablering af kemisk fugtstop, behandling mod svamp, etablering af Skamol varmvægsplader, etablering af fliser/klinker iht. gældende regler

Pris kr. 53750,-

…
Forholdet er noteret som en K1, betegnet som mindre alvorligt forhold, hvilket jf. billede dokumentation kan ses som ikke værende korrekt kategoriseret. Så at forholdet er noteret i tilstandsrapporten, korrekt, men ikke som en korrekt klassificering, hvilket nemt kunne konstateret ved at åbne inspektionslemme i den gamle konstruktion som var etableret for at kunne aflæse vandur – så at forholdet var skjult er heller ikke gældende.
…
Billede fra gamle badeværelse før renovering, hvor inspektionslem er markeret ved rød cirkel. Der er desuden ej heller noteret forhold omkring fugt i møbler på badeværelset.
…
At huset er fra 1930 har intet at gøre med sagens forløb, og at renoveringen i 2007 er gjort ulovligt uden brug af vådrumssikring og dampspærring gør ikke forholdet mindre lovligt. Fugten fra denne konstruktion har gjort at den underliggende konstruktion har været voldsomt ramt af fugt, hvilket har svækket konstruktionen og decideret gjort den farlig for den overliggende konstruktion, da det har kraftigt mørnet træværket, da damptrykket ikke har kunne frigøres igennem en form for naturlig/aktiv ventilation, hvilket er et forhold som i 2007 er velunderbygget og kendt, og derfor ikke kan henføres som kutyme for datidens byggeri.
…
Der er etableret gulvvarme i badeværelse i stueetage og lagt flydebetongulv ovenpå det eksisterende gulv i badeværelse i kælder, hvor der i forvejen var lagt gulvvarme, så der er ikke rørt ved denne del andet end der er etableret flydebetongulv.
…

Badeværelse har ikke været inkluderet i den oprindelige renovering, men da indsigt igennem inspektionsluge afslørede omfattende skader bag forsatsvæg, så blev badeværelse inkluderet i projektet, så ovenstående antagelse er ikke korrekt. Og havde forsatsvæggen været intakt, vil en støbning af gulv ikke have forudsat en fjernelse af denne væg.
…
Vi er af den klare overbevisning, rådført af vores autoriserede tømrer, at det er den manglende fugtspærring og manglende ventilation er årsagen til træværkets svækkelse, da det opbyggede damptryk har tilført fugt til konstruktionen nedefra. Derfor vil dette jf. tømrer medføre en omfattende degradering af træværket, særligt når der ikke er anvendt fugtresistent og svamperesistent træværk. Det er derfor ikke vores opfattelse at det er tiden der har gjort svækkelsen, men den manglende vådrumssikring og manglende dampspærring i badeværelse i kælder, hvilket autoriseret tømrer bakker op omkring.

At ejendommen er fra 1930, er ikke en argumentation for at forholdet er i orden og derfor ikke er omfattet af kritiske skader. At K3 er noteret omkring forholdet er heller ikke korrekt, da bjælke ikke er placeret under vådrumsområdet / bruseniche, hvilket også kan ses jf. fotodokumentation.
…
[Vedr. selskabets anbringende om, at der kan udføres laskning af nedbrudt bjælke under selvrisikoen på 5.000 kr.] Vi henviser til at renoveringen lavet i 2007 uden vådrumssikring og dampspærrer og manglende ventilation er årsagen til skaden, hvorfor der er tale om et kollektivt forhold og ikke et enkeltstående forhold.
…
Vi er af den overbevisning, rådført af autoriseret VVS, at den ulovlige VVS er årsagen til en mindre lækage i den ulovlige VVS, som har forårsaget skaden. Skaden skal derfor henvist tilbage til renoveringen i 2007 behandles som et kollektivt forhold.
…
Vi henviser til omfattende fotodokumentation leveret ind til sagen, hvorfor den bevismæssige situation tilbagevises.

Generelt: Vi vil gerne have at forsikringsnævnet forholder sig til at sagerne skal behandles kollektivt, da renoveringen i 2007 er skyld i mange af de ulovlige forhold og ikke husets alderbetingelse."

Selskabet har i brev af 20/5 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

"I indlægget, samt i sagen som helhed lægger klager stor vægt på, at ejendommen blev solgt som nyrenoveret, og det er derfor klagers opfattelse, at ejendommen ikke skal sammenlignes med en ejendom fra 1930'ne.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at den oprindelige renovering af ejendommen har haft et sådant omfang, at renoveringen skulle leve op til de dagældende Bygningsreglementer eller vejledninger.

Det er derfor fortsat vores opfattelse, at ejendommen skal sammenlignes med tilsvarende ejendomme fra 1930'ne. Og at den tidligere foretagne renovering i forhold til ejerskifteforsikringen ikke medfører en ændring af dette.

Ad projektbeskrivelse

En projektbeskrivelse er en beskrivelse af, hvad der ønskes i den nye renovering, og den ligger til grund for de tilbud, som håndværkerne skal udarbejde. Det fremsendte, der dokumenterer, at omkostningerne ved renoveringen blev større end forventet, kan ikke udgøre det for en projektbeskrivelse.

Det er fortsat vores opfattelse, at det ikke er usædvanligt, at budgetter for renovering skrider, således at det bliver dyrere end forventet. Men det forhold, at et budget ikke kan holdes er ikke i sig selv en dækningsberettigende skade over en ejerskifteforsikring.

Ad hvorvidt ejendommen var strippet
I klagers indlæg oplyses det, at ejendommen ikke var strippet ved vores besigtigelse. Nævnets opmærksomhed henledes på bilag H, der viser hvorledes ejendommen var indvendigt ved vores besigtigelse. Det fastholdes, at ejendommen var strippet ved vores besigtigelse, samt at klager derved har stillet sig i en bevismæssig vanskelig stilling.

Herunder kan det konstateres, at badeværelset på 1. sal var brudt ned, hvorfor det ikke er dokumenteret, at der ikke var udført vådrumssikring af dette.

Det er endvidere vores opfattelse, at der ikke kan fremsættes krav om yderligere vådrumssikring end flisebelægningen, idet den oprindelige renovering ikke har været så omfattende, at den skulle leve op til det bygningsreglement, der var gældende i 2007.

Ad antal forhold
Det er fortsat vores opfattelse, at der er tale om flere forhold, hvorfor der skal beregnes en selvrisiko pr. forhold. Det fastholdes således, at der reelt er tale om 7 forskellige forhold, som der skal tages stilling til."

I brev af 21/5 2019 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

"Ad indledning
Da renoveringen hos tidligere ejere er foretaget i 2007 skal de dagældende byggenormer anvendes – her henvises til SBi-anvisning 200 Vådrum 1. UDGAVE - UDGIVET DEN 16.11.2001:

'Vandtæt belægning, fx et vandtæt flisesystem. Du skal give væggene en vandtæt membran. Det kan fx være en gummi- eller plastfolie, der fås i ruller (banevarer), eller det kan være en flydende gummimasse (vådrumsmembran), som smøres på og derefter hærder til et vandtæt lag. Membranen er den egentlige vandbeskyttelse. Væggen skal afsluttes med en overflade som beskytter, vandtætningsmembranen mod overlast.'
Kilde: https://www.bolius.dk/vaegge-i-badevaerelser-17979

Ovenstående konstruktion var ikke udført.

Desuden henvises til BYG-ERFA – hvor en artikel i 2007 publiceres omkring manglende tilslutning af dampspærrer har konsekvenser, hvilket udledes heraf at en komplet manglende vil have samme byggemæssige konsekvenser.
Kilde: https://byg-erfa.dk/dampspaerrer-fugttransport-materialer

Desuden henvises til autoriseret håndværkers uddybelse af forholdet:

Hele rummet er medtaget af fugt pånær skillevæg mod gang. Der er pålimet gips direkte på fugtige betonvægge.
Badeværelsesmøbel er medtaget af fugt og råd.
Væg fremstod med tydelige fugtskjolder og gips var meget porøs på tidspunkt for gennemgang med taksator.
Der er ikke lavet lovpligtig vådrumsmembran ved hverken gulv, badekar eller bruseniche.

…

Ad Projektbeskrivelse

At omkostningerne bliver større end forventet i forhold til projekter af denne art vedkommer ikke selve forholdet omkring omfanget af renoveringen. Prissætninger er mundtligt aftalt, hvilket er overensstemmende i forhold til lovgivning omkring aftaleforhold. Desuden ændrer det ikke på forholdet omkring de konstaterede forhold, som er efter vores opfattelse dækningsberettede.

Ad hvorvidt ejendommen var strippet

Det er er af vores opfattelse ikke tilfældet. For at konstatere de gældende forhold er det nødvendigt visuelt at åbne for forholdet, hvorfor dette var tilfældet da taksator kommer til adressen. For at vedkommende tilfælde kan gøre sig gældende var det vores opfattelse at dækningen ikke gjaldt hvis forholdet var udbedret, hvilket ikke er tilfældet.

Den bevismæssige byrde ligges i forhold til i sagen den omfattende billede dokumentation, samt af autoriserede håndværkere beskrevne forhold: Eksemplificeret ved følgende uddrag:

Hele rummet er medtaget af fugt pånær skillevæg mod gang. Der er pålimet gips direkte på fugtige betonvægge.
Badeværelsesmøbel er medtaget af fugt og råd.
Væg fremstod med tydelige fugtskjolder og gips var meget porøs på tidspunkt for gennemgang med taksator.
Der er ikke lavet lovpligtig vådrumsmembran ved hverken gulv, badekar eller bruseniche.

Ad antal forhold

Da alle forhold skyldes ikke retmæssige konstruktion i forhold til totalrenoveringen i 2007, og dette er følgeskader heraf, så fastholdes det fra vores side at alle forhold skal behandles samlet.

- Rotterede skyldes manglede afpropning af kloakafløb ved renovering i 2007, hvor ny tilslutning af ulovlig faldstamme etableres.
- Ulovligt anvendt faldstammerør skyldes manglende kendskab til regler ved renovering i 2007.
- Manglende lovlig VVS tilslutning skyldes manglende kendskab til regler ved renovering i 2007, hvilket også medfører nedbrydning af bjælkelag i køkken.
- Manglende vådrumsmembran i kælder er skyld i omfattende nedbrydning af bjælkelag og forholdet er foretaget ved renovering i 2007.

Så vi er af den klare opfattelse at forholdet skal behandles kollektivt, da alle forhold henviser til totalrenoveringen udført af tidligere ejere i 2007."

Klageren har i brev af 12/7 2019 til nævnet videre bl.a. bemærket:

"Vi vedholder stadigt at renoveringen ikke medtog de ekstraomkostninger, som blev pålagt i forbindelse med ulovlig VVS, konstruktionssvækkelse i badeværelse på grund af ulovlige forhold (re-

degjort for i tidligere korrespondance) plus diverse andre tilfælde som kan tilbagerefereres i tidligere korrespondance.

Desuden blev en renovering tillagt i kælderbadeværelset, hvilket kan ses ikke er medtaget i det oprindelige tilbud, men mundtligt aftalt med tømmer, da en udbedring var nødvendig, på baggrund af de konstaterede forhold bag skalvæggen i dette rum – hvor meget grundigt billedemateriale er vedlagt, omkostningsdækning og udtalelse fra autoriseret tømrer er vedlagt i sagen.

På baggrund af, i sagen, vedhæftet tilbud (som blev accepteret mundtligt), samt de påførte ekstraomkostninger, som er ekstraomkostninger som på baggrund af renoveringen i 2007 ikke er indregnet, da forholdene forventeligt kunne være af en lovlig standard."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Af klagerens entreprisetilbud af 13/2 2018 fremgår bl.a.:

Beskrivelse Vedr renovering [redacted], hermed diverse overslag som aftalt

TILBUD

Dato 13. feb 2018

Antal	Materiale/Arbejdstimer	Enhedspris	I ALT
	Malermesterne [redacted]		
1	Lofter: Klarg. Og 2 g. Str.	kr 10.300,00	kr 10.300,00
1	Afrens gl. Tapet i stue plan	kr 16.100,00	kr 16.100,00
1	Vægge i depotrum, gavl værelse, og bad i kælder klarg. Og 2 g. Str.	kr 5.180,00	kr 5.180,00
1	Øvrige vægge: fuldspartle. Opsæt hjørneskinner, slibe, grunde, filt, 2 g	kr 96.300,00	kr 96.300,00
1	Karme og fodlister; klarg, plet og 1 g. Str.	kr 15.400,00	kr 15.400,00
1	Trappe: Klarg. Og 2 g. Str.	kr 2.800,00	kr 2.800,00
1	Radiatorer og rør: klarg, plet 1 g. Str.	kr 2.450,00	kr 2.450,00
	[redacted] Murer		
1	Diverse pudsearbejde og klinker	kr 31.400,00	kr 31.400,00
1	Skillevæg køkken med stålbjælke	kr 19.000,00	kr 19.000,00
1	Facade rep, de berørte områder mod vej, ingen garanti at det holder da hele facaden trænger til renovering.	kr 16.900,00	kr 16.900,00
1	Skamol væg vaskerum samt depotrum	kr 25.930,00	kr 25.930,00
1	Smed div badeværelse stueplan samt køkken og radiator	kr 60.000,00	kr 60.000,00
1	Elektriker, div el og spots	kr 50.000,00	kr 50.000,00
	Tømrer		
1	Plankegulve i 40cm eg behandlet, opret af gulvunderlag	kr 209.800,00	kr 209.800,00
1	Rationel vinduer og døre, hvid 3 lags glas	kr 191.000,00	kr 191.000,00
1	Div indvendige døre	kr 38.400,00	kr 38.400,00
1	Almue gereigter og fodlister	kr 17.000,00	kr 17.000,00
1	Stillads til vinduesudskift	kr 25.000,00	kr 25.000,00
1	Køkken	kr 150.000,00	kr 150.000,00
1	Arbejdsløn tømrer	kr 128.000,00	kr 128.000,00
1	Gulv kælder, værelser og gang	kr 45.000,00	kr 45.000,00

Subtotal		kr 1.155.960,00
Moms	25,00%	kr 288.990,00
I ALT		kr 1.444.950,00

Tilbud gyldigt til og med 11. april 2018

15. 93600

Af VVS-tilbud af 12/2 2018 fremgår bl.a.:

> **"Tilbud på renovering i hus - ...**
>
> **Badeværelse stueetage: Pris 21.300 kr.**
> Levering og montering af nye armaturer i bruser og håndvask.
> Levering og montering af nyt toilet - udskiftes til væghængt model med skjult cisterne.
> Levring og montering af nyt gulvafløb i bruser - udskiftes til unidrain linje afløb.
>
> **Køkken: Pris 12.400 kr.**
> Flyt af kold og varm vand til køkkenvask.
> Flytning af afløb til køkkenvask.
> Levering og montering af nyt køkkenarmatur.
> Udskiftning af radiator. Inkl. Ny ventil og føler.
>
> **Stue: Pris. 15.600 kr.**
> Afmontering af eksisterende radiatorer.
> Levering, montering og tilslut af nye radiatorer. Inkl. Nye ventiler og følere.
>
> **Værelse: Pris. 5.200 kr.**
> Afmontering af eksisterende radiatorer.
> Levering, montering og tilslut af nye radiator. Inkl. Ny ventil og føler.
>
> | | |
> |---|---|
> | **Total ekskl. Moms** | kr. 54.500,00 |
> | Moms 25% | kr. 13.625,00 |
> | **Total inkl. Moms** | **kr. 68.125,00**" |

Af klagerens rådgivers fotorapport fremgår bl.a.:

> **"Badeværelse stueetage**
> **Ulovlige VVS/materialebrug**
> Problemstilling
> - Ulovlige samlinger af rør og koblingsdåser i væg jf. bilag 2
> - Ulovlige samlinger af koldt og varmt vand til overbo i væg jf. bilag 2
> - Ulovlige brug af materiale til afløb og faldstamme jf. bilag 2
>
> Figur 1 Tv billede af fitting bag væg badeværelse stuen – Th billede af faldstamme med ulovlig materialebrug
> …
> **Synlig råd i bjælkelag i badeværelse stuen**
> Problemstilling
> - Synlig svækkelse af bjælkelag mellem stue- og kælderetage
>
> Figur 2 Synlige rådskader på bjælkelag i badeværelse i stueetage.
> …
> **Køkken**
> **Bjælkelag i køkken råd**
> Problemstilling
> - Synlig svækkelse af bjælkelag i stueetage
>
> Figur 3 Viser tegn på rådskader på bjælkelag i køkken

…

Ulovlig VVS

Problemstilling

- VVS til overbo har ulovlige samlinger jf. bilag 2

…

Badeværelse, kælderetage

Bærende bjælker op til overbo synlige tegn på råd

Problemstilling

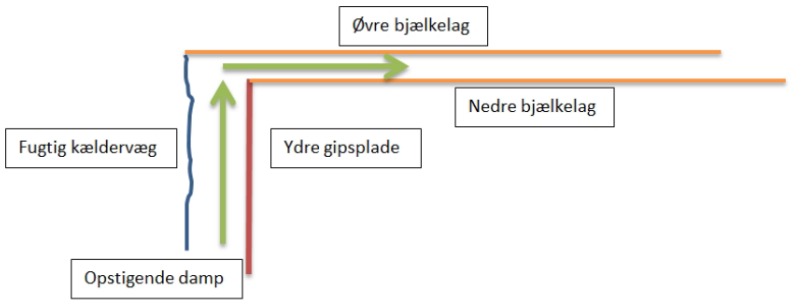
- Bjælkelag op mod overbos etagedæk viser synlige skader på råd jf. bilag 3
- Der er ikke lavet fugtsikring mellem kældervæg og forskalningsvæg jf. bilag 3 (manglende bygningsdel)

Figur 5 Oprindeligt udseende af toilet i kælderetage.

Figur 6 Nærfotografier af væg i kælderbadeværelse.

Figur 7 Billedserie viser rådskader på etagedæk til overbo med risiko for sammenstyrtning.

Skader i øverste bjælkelag, skyldes jf. tømrer en etablering af pålimet gipsvæg foretaget ved renoveringen i 2005-2007 på fugtig kældervæg, hvorved damp fortrænges til øvre bjælkelag, da der ikke er etableret dampspærring eller naturlig ventilation. Øvre bjælkelag udgør indgangsparti til overboens ejendom.



Figur 8 Figur viser princip jf. tømrer, som har udgjort skaden på øvre bjælkelag.

…

Sanitet/baderumsmøbler skadet

Problemstilling

- WC har måtte udskiftes grundet utæthed i konstruktion grundet våd gips
- Badeværelsesarrangement har måtte udskiftes grundet råd/svamp i konstruktionen grundet manglende fugtspærring jf. ovenstående

Figur 9 Tv ses utæthed af WC grundet utæthed; Th ses råd på badeværelsesarrangement grundet manglende fugtsikring

…

Ikke aflukket rørføring

Problemstilling

- Det ikke-aflukkede rør muliggør en indtrængning af rotter til etagedækket

…

Ulovlig VVS

Problemstilling

- VVS til overbo har ulovlige samlinger jf. bilag 2

…

17. 93600

Disponibelt rum
Rør i kælderrum ikke fastgjort
Problemstilling

- Ulovlige rør og fittings anvendt jf. bilag 2"

I selskabets taksatorrapport af 19/4 2018 hedder det bl.a.:

"Historik:
Der er tale om et hus fra 1930, som FT er i gang med at totalrenovere. FT ejer stue og kælder etagen. Overalt er huset strippet. I den forbindelse har tømrer opdaget forskellige forhold, som de mener skal meldes til ejerskifteforsikringen.

1. **Rotterede under badeværelse stuen**
2. **Kloakrør ulovlig i badeværelse**
3. **Ulovlige samlinger bag vaskeskab i badeværelse**
4. **Ulovlige rør i køkken**
5. **Fugt på væg i værelse i kælder og bad i kælder**
6. **Fugt i gulv på badeværelse i kælder.**

AD1
FT er ved at totalrenovere huset. Badeværelset set at være strippet, gulve vægge og lofter er fjernet. Tømrer oplyser at der i etagedækket var en rotterede som der ved min besigtigelse var fjernet. Det er uvidst hvor rotten er kommet ind henne. Der ses reparation på kloakrør og det kan tænkes at det er den vej rotten er kommet ind.

Jeg ser ikke det er er forhold som kan dækkes af ejerskifteforsikringen, da det ikke har været muligt at varetage forholdet ved min besigtigelse. Det kan være en gammel skade som er årsag til at der er flyttet en rotte ind. Der kommer ikke følgeskade nu, da FT allerede har planlagt at totalrenovere badeværelset. Der ses ikke rørbrud på kloak. Der ses umiddelbart heller ikke huller til det fri, hvor rotten kan være kommet ind.

AD2
Der ses en samling af kloakrør i badeværelset, som har været skjult af en rørkasse. Tømrer mener at der er ulovligt at lave en samling med et rødt kloakrør.

Der findes anvisninger, som nogen gange bliver ophøjet til 'love' – men det er dybest set kun på vandsiden at der er deciderede ulovlighedskrav, da en ulovlighed her kan give forurenet vand. Røde rør er primært til brug i jord, samt i beton i gulve. Grå rør er primært til brug som synlige rør i huset.

Selve rørene har nogle mærkninger, hvis det f.eks er wavinrør, men disse mærkninger overlapper hinanden, så derfor kan man ikke bare entydigt sige om det skal være rødt eller gråt. Desuden er det en anvisning fra fabrikant til hvad rørene skal bruges til. Det kræver derfor at man kigger specifikt på det pågældende rør for at se en mærkning som kan være 'U' eller 'UD' (U står for underground og D står for Dual). Røret var gemt væk i en rørkasse.

Hvis man vælger at dække en udskiftning af rødt kloakrør til gråt, så vil det ikke koste mere end selvrisikoen.

AD3
Bag vaskearrangement har der været samlinger af vandrør. Disse skal jf. tømrer være synlige. Umiddelbart tænker jeg at de fjerner det under alle omstændigheder, da de er ved at totalrenovere. Det vil dog ikke koste mere end SR at gøre dem synlige.

AD4
I køkken ses det efter at vægge er blotlagte at der er lave sammenblanding af kobber og alm. rør til vask i køkken. Dette kan forsage galvanisk tæring. Dette kan dog afklares med en ionfælde som er en 'grisehale' af pexrør.

Min tanke er igen at de under alle omstændigheder ændrer dette da hele huset bygges om og der flyttes rundt på værelser/køkken/stue osv. – derfor har de ingen tab. En udbedring med grisehale vil ikke overstige SR.

AD5
I kælder ses der i bagerste værelse at være lavet en fortsatsvæg. Væg består af gipsplade på forskalningsbrædt og pap mod eksisterende kældervæg. Den var ved min besigtigelse demonteret. Det kunne konstateres at forskalningsbrædder var opfugtet af mange gange således at de var rådne. Gips ses at være fra 2007.

Der er er i værelse tale om 2 vægge – bagvæg og gavlvæg. Der ses i TR ikke at dette er omtalt. Hvis vi skal ind i sagen så vil det formentligt koste 15.000 kr. – få tilbud fra TØ.

I badeværelse ses væg umiddelbart at være lavet på samme måde. Tanken er derfor at det nok også er det samme som er galt her. Badeværelset er sikkert også fra 2007. Hvis vi vælger at dække den i samme stil som ovenstående, så vil jeg tro at det vil koste 25.000-30.000 kr., fordi der her skal fjernes badekar, håndvask og bruseniche. Det kan også risikere at blive dyrere alt efter hvordan det ser ud når man får åbnet op. Indhent tilbud fra TØ.

Jeg har sat dem under eet punkt, da jeg mener det er på samme SR. (skade/årsag)

AD6
Tømrer viser at der er fugtigt på gulvet ved siden af toilet. Jeg kunne dog ved aftørring konstatere at der er tale om en form for fedt. Hvis der var opstigende grundfugt, så ser jeg ikke dette som en dækning, da det må forventes i en kælder fra 1930. – uagtet renovering eller ej. Hvis der kommer fugt op som følge at et rørbrud, så skal det over deres villa. Men pr. ser jeg ingen skade."

Af entreprisetilbud af 6/5 2018 ("Samlet pris for ekstraarbejde") fremgår bl.a.:

Samlet pris for ekstraarbejde grundet diverse fejl og skader, [redacted]. Specificerede tilbud vedlagt.

TILBUD

Dato 6. maj 2018

Antal	Materiale/Arbejdstimer	Enhedspris	I ALT
1	[redacted] Montage ApS	kr 82.770,00	kr 82.770,00
1	[redacted] VVS	kr 25.400,00	kr 25.400,00
1	[redacted] Murer ApS	kr 82.565,00	kr 82.565,00

	Subtotal	kr 190.735,00
Moms	25,00%	kr 47.683,75
Tilbud gyldigt til og med 06. juni 2018	**I ALT**	kr 238.418,75

I vedlagt mail fra murerfirmaet hedder det bl.a.:

> "Her er priser på de rum og bygningsdele hvor der er konstateret fugt- og vand indtrængning, som har betydet alvorlig råd og svamp. Priserne her er ekstra i forhold til den oprindelige renoverings plan, hvor de her nævnte rum og bygningsdele ikke var en del af.
>
> Alle priser er inkl. arb.løn på nedbrydning og opførsel, materialer samt håndtering og bortskaffelse af affald. Alle priser er ex. moms.
>
> Stueetage, bad og køkken:
> Etablering af Skamol varmvægsplader på ydervæg samt pudsrep. efter vvs.
> Pris kr. 9565,-
>
> Kælderværelse:
> Etablering af kemisk fugtstop, behandling mod svamp, etablering af Skamol varmvægsplader
> Pris kr. 19250,-
>
> Kælder, bad/toilet
> Etablering af kemisk fugtstop, behandling mod svamp, etablering af Skamol varmvægsplader, etablering af fliser/klinker iht. gældende regler.
> Pris kr. 53750,-"

Af entreprisetilbud af 6/5 2018 ("ekstraarbejde for tømrer") fremgår bl.a.:

> **"Tilbud vedr. ekstraarbejde for tømrer, …**
>
> **Badeværelse stueetage 18.700,- kr.**
> Bjælker i etagedæk udskiftes på grund af råd.
> Vægge mod vej og have samt loft i hele rummet nedtaget grundet ulovlig VVS. Genopbygning heraf, når installationer er lovliggjort.
> Toilet, vask, møbel og malerarbejde er undtaget, da dette var inkluderet i den oprindelige overslagspris.
>
> **Køkken stueetage 1.450,- kr.**
> Bjælke i etagedæk udskiftes på grund af råd.
> Gulv er undtaget, da dette var inkluderet i den oprindelige overslagspris.
>
> **Badeværelse kælder 47.320,- kr.**
> Der var ikke indregnet arbejde i dette rum i den oprindelige overslagspris.
> Hele rummet er medtaget af fugt på nær skillevæg mod gang. Der er pålimet gips direkte på fugtige betonvægge.
> Badeværelsesmøbel er medtaget af fugt og råd.

Væg fremstod med tydelige fugtskjolder og gips var meget porøs på tidspunkt for gennemgang med taksator.
Der er ikke lavet lovpligtig vådrumsmembran ved hverken gulv, badekar eller bruseniche.
Der er synlige spor og af fugt og råd i loft og bærende bjælker. Disse skal udskiftes, arbejdet skal udføres nedefra, da der er trappegang til anden ejendom ovenover.
Ydervæg er tillige meget fugtig, hvilket dog tildels kan skyldes defekt sandfangsbrønd på ydersiden af væggen. Dette bør undersøges.
Der er lavet aftræk til ventilation med spirorør direkte ud i jorden, dette skal afmonteres og støbes til. Der skal laves ny ventilation i gavl. Det er formentlig ved ventilationen rotterne er kommet ind, da der sås tydelige spor heraf.
Der laves ny bagvæg med 15 mm farmacell på stålskelet. Der laves nyt loft i hele rummet. Der indkøbes og opsættes nyt badeværelsesarrangement.
Maler til badeværelse anslås til **6.000,- kr.**

Værelse kælder 9.300,- kr.
Der var ikke indregnet arbejde i dette rum i den oprindelige overslagspris.
Råd, fugt og svamp i ydervægge samt skillevæg mod ydervæg. Forskalling og gips monteret direkte mod fugtige ydervægge. Dette udbedres samt loft udskiftes.

Samlet pris ekskl. moms	**82.770,- kr.**
Samlet pris inkl. moms	**103.462,50 kr."**

Af VVS-tilbud af 6/5 2018 fremgår bl.a.:

"Tillægspris på renovering i hus - …

Badeværelse stueetage: Pris 5.800 kr.
Nye rør og koblingsdåser i væg til bruser og håndvask - pga. ulovlige skjulte samlinger i væg.
Nye forsyningsrør af kold og varm vand til overbo - pga. ulovlige skjulte samlinger i væg.
Udskiftning af afløbsfittings og rør på faldstamme - Pga. ulovlig materiale brug.

Køkken: Pris 2.100 kr.
Nye forsyningsrør af kold og varm vand til overbo - pga . ulovlige skjulte samlinger i væg.

Badeværelse kælder: Pris. 13.200 kr.
Afmontering af armatur og sanitet.
Nye koblingdåser til vand, til bruser, håndvask og badekar.
Ny indbygningscistarne inkl. Wc-skål.
Genmontering af armaturer.

Værelse kælder: Pris. 4.300 kr.
Afmontering og genmontering eksisterende radiatorer.
Nye rør+ fittnigs - pga. ulovlige samlinger i væg.

Total ekskl. Moms	kr. 25.400,00
Moms 25%	kr. 6.350,00
Total inkl. Moms	**kr. 31.750,00"**

21. 93600

Selskabets taksator har i mail af 25/7 2018 til selskabets sagsbehandler bl.a. anført:

> "Jeg har modtaget nedenstående fra [klageren] på SMS i forbindelse med, at jeg har prøvet at booke en tid til besigtigelse:
>
> *'Hej … det er lidt for sent, tingene er lavet nu - vi ringede til jer for 5 uger siden og spurgte om i ville besigtige tingene igen - vi fik ikke noget svar. Vi kan ikke holde vores håndværkere hen i 5 uger fordi i ikke rykker på tingene. Hele dette sagsforløb er under alt kritik. Vi venter 5 uger på en rapport til trods vi har udtrykt vi er i gang med en totalrenovering - vi satte på standby i 3 uger til håndværkerne udtrykte det ville koste ekstra hvis vi ventede - vi ringede - ingen respons - og nu vil i tilse det igen - jeg henholder mig til at en taksator har tilset tingene, så må i gøre jeres arbejde bedre første gang. Alt er fotodokumenteret i den tilsendte rapport - der henvises til denne - samt nedskrevet tilbud på ekstraarbejde med dokumentation hvor vi accepterede samtlige tilbud. Jeg udfører en skrivelse til jer i dag - får vi ikke tilsagn kører dette igennem vores byggesagkyndige og advokat, samt forsikringsankenævn. Med venlig hilsen …'*
>
> Jeg har svaret, at jeg således ikke kommer i morgen kl 14.15 som tilbudt."

Selskabets taksator har i et notat fremsat bemærkninger til klagerens rådgivers fotorapport. I notatet hedder det bl.a.:

> "Ved min besigtigelse, da var huset allerede under totalrenovering. Forsikringen er tegnet den 01 i mdr. og allerede den 9. i samme måned blive forholdet anlagt. FT har således aldrig boet i ejendommen. Meningen har fra FT´s side hele tiden været at total renovere ejendommen inden de endeligt flytter ind.
> …
> Ved planlagt arbejde (totalrenovering), der har man således selv valgt at smide eksisterende bygningsdele ud, som netop er gennemgået af BS. Der er således ikke noget tab og endvidere, så tager forsikringen udgangspunkt i det eksisterende hus med de eksisterende rum og opbygning.
> …
> **[Badeværelse stueetage - Ulovlige VVS/materialebrug]**
> FT er ved at totalrenovere og ved min besigtigelse, da blev jeg forevist nedenstående. Dette har jeg allerede forhold mig til i min rapport – se venligst denne. – Der er ikke et tab, da de har valgt at smide det hele ud.
> …
> **[Synlig råd i bjælkelag i badeværelse stuen]**
> Den pågældende bjælke var også blotlagt ved min besigtigelse, hvilket fremgår af mine billeder. FT har nu fjernet endnu mere af bjælken, ved helt at fjerne etageadskillelsen. – Totalrenovering/planlagt arbejde.
>
> Den pågældende bjælke har ikke ved BS besigt været synlig, da den har været en del af etageadskillelsen, Der er ikke noget tab. Den må vel forventes at der i et hus fra 1930 kan være råd i bjælker. Den pågældende råd har til dato ikke været et problem for det aktuelle badeværelse. Dog er der en K3 på gulvet, vand kan trænge ind og hen alle steder.
>
> Råd hører under Villaforsikringen. Det er tale om en total renovering. Det opfylder ikke betingelserne. Der er en K3 på gulvet.

En udbedring i form at en laskning af den pågældende bjælke vil ikke koste mere en SR. Det er den metode man ville have brugt hvis den aktuelle etageadskillelse skulle have været bibeholdt. – Nu kan den dog udskiftes relativt nemt, da alt er blotlagt, hvilket bare gør det endnu billigere.
…
[Køkken - Bjælkelag i køkken råd]
Forholdet blev ved min besigtigelse ikke påpeget, jeg mener dog rent faktisk at det blev fotograferet, da vandrør blev anfægtet ved min besigt. Der har til dato ikke været en skade som følge af lidt manglende bjælke.

FT er i gang med en totalrenovering og det ses via billeder i stue at alle bjælker er blevet forstærket. Der er ikke noget tab. En pålaskning vil ikke overstige SR. Råd er via villa.
…
[Ulovlig VVS]
Dette må være den som hedder AD4 i min rapport. – Igen planlagt arbejde.
…
[Badeværelse, kælderetage - Bærende bjælker op til overbo synlige tegn på råd]
Den her må kræve uddybende forklaring fra FT, da jeg har svært ved at forstå problemstillingen. FT har kælder og stue etage. Derfor forstår jeg ikke helt om der menes etageadskillelsen mellem kælder og stue (som er FT´s) eller mellem stue og 1. sal.)

Billederne viser ganske rigtigt langsomt udviklet råd (som på alle andre billeder). Huset har holdt, til FT vælger at totalrenovere. – Der er ikke noget tab. Råd er via villa.
…
[Ikke aflukket rørføring]
Jeg kan ikke se hvor i huset dette billede hører hjemme. Men måske er det i badeværelset, hvor der via min rapport blev oplyst om at der skulle have været en rotterede. Min tanke er at det fjernes via den planlagte totalrenovering. Og derfor er der ikke et tab. – røret ville i en almindelig sag blive proppet af dette vil ikke koste over SR.
…
[Sanitet skadet]
Som jeg ser det er det vel ikke saniteten som er skadet. Det er vel en utæthed i tilslutningsflangen ind i vægge, hvor afløbsvand så har kunne sive ud. FT har valgt at totalrenovere sit hus og også dette badeværelse. Det har endvidere ikke været muligt at varetage forholdet.

En tætning af den aktuelle flange vil ikke overstige SR., ej heller med udbedring af evt. følgeskader. Råd hører via villa. Det er ikke muligt at varetage forholdet.
…
[Kælderrum - Rør i kælderrum ikke fastgjort]
Altså…. Hvilket rør? – jeg har svært ved at se det skulle være ulovligt, dette må han bevise ved mere end en ex. anvisning. Men igen så et det planlagt arbejde. Hele huset er strippet og kabler og rør hænger ud fra væggene. Hvilket enkelt rør er så ikke fastgjort.??

En fastgørelse af det pågældende rør med en enkelt bøjle vil ikke overstige SR – men det er ikke via disse billeder muligt at varetage forholdet."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen

23. 93600

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

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2 VVS-installationer
Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (VVS-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Forsikringsdækning forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til forsikringsselskabet.

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1930 og er overtaget af klageren den 1/4 2018. Klageren har umiddelbart efter overtagelsen iværksat en omfattende renovering af ejendommen. Han har den 9/4 2018 foretaget anmeldelse af en række skadeforhold og anført, at skaderne kan henføres til fejl og ulovligheder ved tidligere ejers totalrenovering af ejendommen i 2005-2007, og at alle forhold derfor skal behandles samlet som én skade.

Selskabet har anført, at ejendommen var helt strippet ved taksators besigtigelse den 19/4 2018, og at klageren ikke har bevist, at der er dækningsberettigende skader, som vedrører bygningsdele, der ikke er omfattet af klagerens allerede planlagte bygningsarbejder, og som i øvrigt overstiger forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

24. 93600

Klageren har for at belyse sine renoveringsplaner fremlagt entreprisetilbud af 13/2 2018 på 1.444.950 kr. og VVS-tilbud af 12/2 2018 på 68.125 kr. Han har anført, at de anmeldte skader har resulteret i ekstraudgifter, og han har fremlagt et entreprisetilbud af 6/5 2018 med en "samlet pris på ekstraarbejde" på 238.418,75 kr. Han har anført, at der ikke var påregnet renovering af kælderbadeværelset eller af VVS, idet tidligere ejer havde givet udtryk for, at dette arbejde var udført i 2005-2007. Det fremgår af sagen, at klageren den 25/7 2018 meddelte selskabet, at der ikke kunne foretages genbesigtigelse, da entreprisearbejdet nu var afsluttet.

Klageren har fremlagt en fotorapport fra sin rådgiver samt uddybende tilbud fra murer, tømrer og VVS på ekstraarbejde i forhold til den oprindelige entreprise. Heri hedder det, at der er ulovligt VVS i stuebadeværelse, køkken, kælderbadeværelse og kælderrum i form af ulovlige rørsamlinger i væg og ulovligt brug af materiale til faldstamme. Der er nedbrudsskader og synlig svækkelse i bjælkelag i etageadskillelse ved badeværelser, hvilket ifølge tømrer skyldes kondens fra opstigende fugt bag gipsforsatsvægge, der er opført på fugtige kælderydervægge. Der er også nedbrudsskader og synlig svækkelse i bjælkelag i køkken. I kælderbadeværelset er der utætheder ved wc på grund af våd gips, og badeværelsesarrangementet er skadet af råd/svamp. Tømreren har anført, at hele kælderbadeværelset er medtaget af fugt, og at der ikke er udført lovpligtig vådrumsmembran. Af fotorapporten fremgår det også, at der er en ikke-aflukket rørføring, som har muliggjort indtrængen af rotter i etagedækket, samt ikke-fastgjorte rør i kælderen.

I selskabets taksatorrapport af 19/4 2018 hedder det, at taksator ved besigtigelsen fik oplyst af tømreren, at der havde været en gammel rotterede, som de havde fjernet. I badeværelset sås en samling røde kloakrør i en rørkasse, men taksator kunne ikke fastslå, om de røde rør var ulovlige. Bag vaskearrangement havde der været samlinger af vandrør, og i køkken sås sammenblanding af kobber- og almindelige rør. Taksator vurderede, at disse forhold hver især kunne udbedres under bagatelgrænsen, og at rørene nok skulle flyttes i forbindelse med renoveringen under alle omstændigheder. I kælderværelse og kælderbadeværelse sås forsatsvægge med gips fra 2007, og der sås råd i bagvedliggende forskallingsbrædder.

25. 93600

Nævnet bemærker indledningsvist, at klageren har bevisbyrden for, at der er dækningsberettigende skader på ejendommen i henhold til forsikringsbetingelsernes skadedefinition.

Nævnet bemærker videre, at klageren umiddelbart efter overtagelsen har iværksat en omfattende renovering af ejendommen, og han må under disse omstændigheder sandsynliggøre, at bygningsdele, som skademeldes, ikke var omfattet af allerede planlagte bygningsarbejder, og at han derfor har lidt et tab som følge af skaden. Klageren må også godtgøre, at der er tale om skader, som hver især overstiger forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

Nævnet bemærker desuden, at den omstændighed, at flere af de anmeldte skadeforhold kan henføres til konstruktioner udført af den tidligere ejer ved en renovering af ejendommen i 2005-2007, ikke i sig selv fører til, at der i forhold til ejerskifteforsikringen er tale om én skade. Efter praksis er det en betingelse for, at flere skadeforhold i relation til bagatelgrænse og selvrisiko kan regnes som én skade, at skadeforholdene har samme skadeårsag.

Efter en gennemgang af sagen – herunder fotos, de sagkyndige beskrivelser af skadeforholdene og de fremlagte entreprisetilbud – finder nævnet efter en samlet vurdering, og som sagen foreligger oplyst, at klageren ikke har bevist, at der er dækningsberettigende forhold.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der består en betydelig usikkerhed for så vidt angår, i hvilket omfang udbedring af de skademeldte bygningsdele er udtryk for et tab for klageren i forhold til allerede planlagt arbejde. Klagerens entreprisetilbud af 13/2 2018 og VVS-tilbud af 12/2 2018 – med en samlet entreprisesum på ca. 1.500.000 kr. – beskriver alene kortfattet i punktform, hvad det betydelige entreprisearbejde omfatter, og klageren har i øvrigt henvist til, at "prissætninger er mundtlig aftalt" med entreprenøren.

Nævnet har for så vidt angår rådskader i etageadskillelse, rådskader i køkken, skjulte VVS-samlinger, faldstammer af røde kloakrør, løse rør i kælderrum og gammel rotterede i etageadskillelse også lagt vægt på, der efter nævnets vurdering er tale om forskellige skadeforhold, som må vurderes separat i forhold til forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr. pr. skade. Taksator

har vurderet, at disse skadeforhold vil kunne udbedres for en meromkostning for klageren under bagatelgrænsen, henset til renoveringsarbejdet i øvrigt. Nævnet finder, at de tilbud vedrørende ekstraarbejder, som klageren har fremlagt, ikke giver et tilstrækkeligt grundlag for at fastslå, at der er tale om forhold, der hver især overstiger forsikringens bagatelgrænse.

Nævnet har for så vidt angår forhold i kælderbadeværelset også lagt vægt på, at klageren har bragt sig i en bevismæssig vanskelig situation ved at aftale en omfattende renovering af badeværelset med entreprenøren i umiddelbar tilknytning til renoveringen af ejendommen i øvrigt og uden at afvente selskabets stillingtagen til de anmeldte skader. Nævnet finder det efter gennemgangen af sagen ikke bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold, som nedsatte bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme fra 1930 og dermed udgjorde skader i forsikringens forstand, og som tillige var af en karakter, at det nødvendiggjorde en omfattende renovering af badeværelset som iværksat af klageren. Nævnet kan på det foreliggende bevismæssige grundlag ikke pålægge selskabet at betale for klagerens renovering af badeværelset helt eller delvist.

Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at betale erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen
formand