

Ankenævnet for Forsikring

Den 3. februar 2021 blev i sag nr. 95349:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Nykredit Forsikring A/S
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er i henhold til tilstandsrapporten og policen opført i 1999. Der er i 2007 udført tilbygning og i 2011 opført garage. Klageren har overtaget ejendommen den 1/4 2018. Af tilstandsrapport af 6/12 2017 fremgår bl.a.:

Ja Nej

...

1. Generelle oplysninger

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?
11 år.

1.2 I hvilken periode har du boet på ejendommen?
Hele perioden.

1.3 Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?
Hvis ja, hvilke og hvornår?
Tilbygning 30 kvm. til huset i 2007, udhus 2014, garage i 2011.

☒ ☐

1.4 Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg?
Hvis ja, hvilke?
Ovennævnte, men kun tømrerarbejdet. Murer, el og VVS er udført af autoriseret firmaer.

☒ ☐

Klageren har i klageskemaet af 3/6 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Huset blev købt 01-04-2018 men flyttede først ind 01-10-2018 Kun en K2 på tilstandsrapporten, hvor mægleren roste og fortalte at det var helt fantastisk at kunne købe et hus i så god stand. Pris.: 3.250.000,- hvilket er en høj pris [sted], så selvfølgelig forventer man huset fungerer og

overholder bygningsreglementet i forhold til opførselsdatoer. Men opdager gang på gang alvorlige fejl.

Kunne ikke anmelde sagen uden det skulle være behandlet af professionel firma. [Rådgivningsfirma] blev valgt. Har senere fundet ud af at [rådgivningsfirma] også arbejder for Nykredit, ved ikke om det er ok. Mener ikke det er ok, at dele det op i 10 skader.

Forsikringen afviser alt. Eks.: At skrive at hvis man kan holde 17 grader i stuen er det i orden, selv om et stykke papir blæser væk fra fodpanelet pga. træk. Det er useriøst og direkte provokerende.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil opnå dækning for fejl og skader, ikke delt op i 10 skader. Der er risiko for skimmelsvamp, kan ikke overholde energikrav, kan ikke overholde krav om at inspicere olietank, og tilsammen er det særdeles værdiforringende for ejendommen."

I brev af 12/7 2020 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Overordnet sagsgennemgang

Den 4. maj 2018 anmelder vores forsikringstager 4 forhold (**bilag D**). Samme dag anmoder skadeafdelingen om yderligere oplysninger.

I 2019 modtager vi mail sendt fra ... (Rådgiver) fra forsikringstageren vedrørende de fire anmeldte forhold (**bilag E**) samt notat fra Rådgiver pr. 18. december 2018 (**bilag F**), som omtaler yderligere forhold.

Den 12. juni 2019 vender skadeafdelingen tilbage til forsikringstageren. Skadeafdelingen vurderer, at forholdet omkring soklen er nævnt i tilstandsrapporten og derfor undtaget fra dækning. For øvrige forhold vurderes at ejerskifteforsikringens skadebegreb ikke er opfyldt.

Vores forsikringstager kan ikke tiltræde afgørelsen, og sagen bliver derfor overdraget til taksator, ingeniør ... Taksator besigtiger og den 14. august 2019 vender han tilbage til forsikringstager med sin vurdering:

...,1: Kuldebro ved gulvfliser i overgang mellem den oprindelig bygning og tilbygning. Forholdet afvises som ikke dækningsberettigende.

...,2: Skævheder på udvendige facademur/hjørner og ved indvendige vinduesfalse. Forholdet er afvises som ikke dækningsberettigende.

...,3: Manglende vind-/dampspærre med risiko for afledt fugtskade i konstruktion samt trækgener. Taksator meddeler delvis dækning til en tætning, men foranlediger forholdet yderligere undersøgt.

...,4: Akkumulerings- og olietank er indmuret i lukket rum. Forholdet skal undersøgelse nærmere.

...,5: Facademur har ved flere hjørner/vinduesfalse fejlmuret forbandt. Forholdet er afvist som ikke dækningsberettigende.

...,6: Sokkel på hus for lav, kan medføre opfugtning. Taksator fastholder afvisning.

...,7: Varmt område på gulv udfor vask i bryggers. Forholdet er afvist som ikke dækningsberettigende.

...,8: Knækket flise i flisegulv udfor gulvafløb. Forholdet er afvist som ikke dækningsberettigende.

...,9: Træstolpe i jord på tilbygning ved indkørsel. Forholdet er afvist som ikke dækningsberettigende.

...,10: Stedvise hultlydende fliser på gulvet i tilbygning. Forholdet er afvist som ikke dækningsberettigende.

Taksator kontakter herefter Rådgiver for en yderligere undersøgelse af forhold 3 og 4. Rådgivers supplerende rapport forligger den 29. august 2019 (**bilag G**).

På baggrund af rapporten fra rådgiver konstaterer Taksator, at der ikke kan meddeles yderligere dækning til forhold 3 om manglende vind-/dampspærre end allerede meddelt. Taksator beder herefter forsikringstager indhente to tilbud for udbedring af den del, som der er meddelt dækning til. For forhold 4 om akkumulering-/olietank konstaterer taksator, at der ikke er tale om et ulovlig forhold, hvorfor der ikke kan meddeles dækning.

Den 4. og 9. september 2020 meddeler forsikringstageren at afslag ikke kan accepteres – særligt er forhold 3 vedrørende vind-/dampspærre fejlvurderet.

Taksator oplyser den 9. september 2019, at trækgenerne kan udbedres ved en tætning, hvilket der er meddelt dækning til. Forholdet omkring dampspærre har ikke manifesteret sig i skade, hvorfor dette ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Vores forsikringstager kan fortsat ikke acceptere. Taksator fastholder den 10. september 2019, og opfordre til at tætning udføres for forhold 3, hvorefter det kan vurderes om tiltaget er tilstrækkeligt.

Den 6. maj 2020 påklager vores forsikringstager forholdene til de parter, som har været involveret i handlen samt taksator.

Taksator har ikke yderligere og meddeler derfor forsikringstager klagevejledning til selskabet. Sagen bliver herefter indbragt for Ankenævnet. Udskrift af sagens korrespondance vedlægges som **bilag H**.

Vores vurdering

Indledningsvist skal vi anføres, at det påhviler sikrede at dokumentere eller på anden på sandsynliggøre, at det anmeldte er udtryk for dækningsberettigende forhold, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.3. samt Forsikringsaftalelovens § 22.

Ad 1 – Kuldebro ved gulvfliser i overgang mellem tilbygning og den oprindelige bygning

Stuen i den oprindelige ejendom, som støre op til tilbygningen sker opvarmning via radiator. I tilbygningen er der lagt gulvvarme. I overgangen mellem tilbygningen og den oprindelige bygning, er der lagt en stribe fliser ovenpå den oprindelige bygnings fundament/sokkel. Gulvvarmen er ikke ført ind i denne stribe. Se taksators billedrapport **bilag I**.

Som konstruktionen er udført, skabes en kuldebro som opleves hvis man træder på en af disse fliser ved gang hen over flisestriben. Det er ikke oplyst hvorledes konstruktionen er udført under fliserne. Uanset dette må vi konstatere, at som konstruktionen er udført, hvor to forskellige bygningsdele mødes, vil der opstå en kuldebro som her.

Der er ikke krav om, at gulvvarme skal føres ud i dette område, hvorfor der ikke er tale om en ulovlig installation, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.1 eller 18.2.

Vi antager, at i den kolde årstid, hvor ejendommen er opvarmet, vil man – hvis man træder på striben – opleve den 'kolde stribe' som kold, særligt hvis man kommer direkte fra området med gulvvarme.

Det er imidlertid vores opfattelse, at den 'kolde stribe' i de kolde måneder isoleret set ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, jf. ejerskifteforsikringens skadesbegreb.

På det foreliggende grundlag må vi derfor fastholde, at forholdet ikke er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ad 2 – Skævheder på udvendige facademur/hjørner og ved indvendige vinduesfalse

Taksator har ved besigtigelsen konstateret disse skævheder, og har ligeledes konstateret, at dette ikke har medført skader. Der er derimod tale om kosmetiske forhold, som ikke har konstruktionsmæssig betydning for bygningen.

På denne baggrund må vi fastholde, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelige god vedligeholdelsesstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Ad 3 – Manglende tæthed ved vind- og dampspærre

Efter yderligere undersøgelser konstaterer Rådgiver (bilag G), at vind- og dampspærre ikke er udført jf. det på opførelstidspunktet gældende bygningsreglement.

I overensstemmelse med praksis er fejl eller mangler i udførelsen ikke i sig selv udtryk for skade i ejerskifteforsikringsforstand. Derimod er det afgørende, at forholdet har manifesteret sig i skade, som defineret i forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

På baggrund af billedmaterialet i Rådgivers rapport, kan vi konstatere, at alle områder fremtræder sunde og tørre, der er ingen fugt, fugtaftegninger eller for den sags skyld skimmel. Rådgiver har heller ikke beskrevet forhold af denne karakter, derimod angives tørre forhold.

Vores forsikringstager har under sagen oplyst, at der kan holdes en temperatur på 17 grader i stuen. Dette forhold er ikke dokumenteret eller på anden måde sandsynliggjort. Derimod har forsikringstageren sandsynliggjort trækgener fra gulvpanelet. I forlængelse heraf har taksator meddelt dækning til en tætning her, altså en partiel udbedring.

Vores forsikringstager kan ikke tiltræde denne udbedring, men mener at mere omfattende udbedringsforanstaltning bør iværksættes. Da vores forsikringstager alene har godtgjort trækgener ved gulvpanel, kan vi på det foreliggende alene tilbyde udbedring af dette.

Kan vores forsikringstager dokumentere/sandsynliggøre yderligere skade, herunder trækgener som kan henføres til aktuelle eller der fortsat er gener efter den partielle tætning, er vores forsikringstager velkommen til at vende tilbage til taksator, hvorefter vi vil vurdere forholdet på ny.

Ad 4 – Akkumulerings- og olietank er indmuret i lukket rum

Rådgiver har ligeledes undersøgt lovligheden af dette forhold yderligere.

På baggrund af Rådgivers undersøgelser (bilag G) kan vi konstatere, at der alene er lovgivningsmæssige krav om inspektionsadgang for olietanke med en kapacitet på over 6.000 liter.

Da den aktuelle tank har en kapacitet på 1.200 liter, foreligger der ikke ulovlige forhold i relation til forsikringsbetingelsernes punkt 18.2.

Rådgiver anfører, at indmuring er dog forbundet med en væsentlig risiko, at utæthed kan medføre store skader inden sådan, bliver opdaget.

Ejerskifteforsikringen dækker alene aktuel skade eller forhold, som giver nærliggende risiko for skade, jf. betingelsernes punkt 18.3. En mere hypotetisk risiko er ikke udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand, og vi kan derfor heller ikke af den grund tilbyde at dække omkostninger til inspektionsadgang.

Ad 5 – Facademur har ved flere hjørner/vinduesfalse fejlmuret forbandt

Ved besigtigelsen kunne taksator konstatere, at der stedvis var anvendt 'petringer'. Petringer er kvart mursten, som bl.a. anvendes når man ønsker en særlig forskydning i opmuringen.

Almindeligvis anvendes petringer ikke som afsluttende hjørnesteen. Taksator kunne ikke ved stikprøve konstatere løse sten ved facadehjørner. Stedvist kunne der konstateres små revner ved mørtelfugen op mod peterigerne, men der kunne ikke konstateres løse sten eller fuger.

Selvom petringer som afsluttende sten er uhensigtsmæssigt eller udtryk for håndværksmæssig fejl, er dette ikke i sig selv et forhold, som opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb. Da forholdet heller ikke har manifesteret sig i aktuel skade eller nærliggende risiko for skade, er der ikke tale om et dækningsberettigende forhold.

Ad 6 – Sokkel på hus for lav, kan medføre opfugtning

Taksator kunne ved besigtigelsen ikke konstatere, at soklen var udført for lavt. Derimod kunne det konstateres, at terræn/belægning var udført for højt mod facade.

Terræn/belægning bør sænkes, så der opnås en tilstrækkelig afstand mellem murværk og terræn/belægning.

Da forholdet ikke har ikke manifesteret sig skade på bygningen, og udbedring i øvrige angår forhold uden for ejendommen, er der ikke tale om et forhold, som er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, jf. betingelsernes punkt 18.3 shm. punkt 16.

Ad 7 – Varmt område på gulv udfor vask i bryggers

Ved besigtigelsen kunne taksator konstatere, at et lille afgrænset område oplevedes varmere end det øvrige gulv. Visuelt fremstod området som det øvrige gulv. Taksator kunne ikke umiddelbart vurdere årsagen. Vi må dog konstatere, at det at et mindre lokalt fliseområde opleves varmere end det øvrige gulv ikke er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Foranlediger vores forsikringstager forholdet nærmere undersøgt, og fører dette til muligt dækningsberettigende forhold er forsikringstager velkommen til at kontakte taksator for yderligere vurdering.

Ad 8 – Knækket flise i flisegulv udfor gulv afløb

Da der er tale om en enkelt flise i et ikke vandbelastede område, er der ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi vurderer i øvrigt, at flisen kan skiftes for et beløb under den policemæssige selvrisiko, hvorfor forholdet falder under policens bagatelgrænse, jf. betingelsernes punkt 19, litra I.

Ad 9 – Træstolpe i jord på tilbygning ved indkørsel

Taksator kunne ved besigtigelsen, 1½ år efter overtagelsen af ejendommen, ikke konstatere aktuel nedbrydning i stolpen.

Henset hertil samt at tilbygningen blev opført i 2007 må vi konstatere, at ejerskifteforsikringens skadebegreb ikke er opfyldt, og forholdet derfor ikke er omfattet af forsikringen.

Ad 10 – Stedvise hultlydende fliser på gulvet i tilbygning

Taksator kunne ved besigtigelsen konstatere stedvise hultlydende fliser, men ikke revnede eller løse fliser.

Hultlydende fliser opfylder ikke i sig selv ejerskifteforsikringens skadebegreb, da forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, jf. ejerskifteforsikringens punkt 18.3. Forholdet er derfor ikke dækket under forsikringen.

Sammenfatning

Som ejerskifteforsikring skal vi alene forholde os til om der foreligger skader i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes punkt 18. Ejerskifteforsikringen hæfter ikke generelt for den bygningssagkyndiges mulige fejl eller mangelfulde beskrivelser i tilstandsrapporten. Nærmere om reklamation over tilstandsrapportens indhold fremgår af tilstandsrapportens indledning.

For så vidt angår antal af skader, har vi vurderet årsagen til de enkelte anmeldte forhold, og på den baggrund opgjort antallet af skadesager.

Antal skadesager under ejerskifteforsikringen har umiddelbart alene betydning i relation til den policemæssige selvrisiko i forbindelse med dækningsberettigende forhold. Det er vores opfattelse, at antallet af skadesager konkret er uden betydning for de anmeldte forhold i dette sagskompleks.

Afslutningsvist skal vi oplyse, at det er vores opfattelse, at det ikke har haft betydning for oplysning af sagen, at forsikringstagers rådgiver har foretaget en uddybende undersøgelse og beskrivelse af nogle af de anmeldte forhold. Notatet fra rådgiver (bilag G) fremstår objektivt og sagligt."

Rådgivningsfirmaet har på klagerens vegne i notat/høringssvar af 11/8 2020 til nævnet bl.a. anført:

"[Klageren] har anmeldt 10 forhold til ejerskifteforsikringen, hvoraf Nykredit har nægtet at dække 9 forhold og bekræftet delvist at ville dække 1 forhold.

...

Der ikke ved to gennemgange af bygningen, hverken af os eller taksator konstateret opståede skader på bygningen for nuværende.

Der er konstateret en række forhold, som ikke er udført *'håndværksmæssigt korrekt'*, hvilket på sigt kan give skader i bygningen mht. bl.a. fugt og svigt. Der er også konstateret forhold, som ned-sætter husets værdi.

Herunder er beskrevet, hvor vidt det vurderes sandsynligt, at der kan opstå skader i forbindelse med de forskellige fejlkonstruktioner.

De konkrete forhold:

3: Manglende vind-/dampspærre i let ydervæg

Ydervæggen har tre funktioner, hvoraf to ud af tre bliver påvirket af fejlkonstruktionen – begrænse fugt i at trænge ind i konstruktionen og begrænsning af varmeledningsevnen. I værste fald kan der opstå råd og svamp i konstruktionen, som kan svække den sidste funktion – bæreevnen.

Hvis ydervæggen ikke opnår tilstrækkelig tæthed, mister ydervæggen sin funktion med hensyn til at begrænse varmen i at strømme inde fra og ud.

Det er ved yderligere undersøgelse konstateret at årsagen til træk er forkert udført vindspærre og dampspærre i konstruktionen. Dette er tidligere nævnt i notat udarbejdet d. 29. august 2020 af ...

Dette er en fejlkonstruktion som både kan give skader på sigt på grund af fugt og som også ned-sætter husets værdi og brugbarhed.

Nykredit har tilbudt at udbedre den nederste del af konstruktionen ved at revner mellem vindspærreplader tætnes med fuge. Dette vil bevirke at konstruktionen bliver tættere i bunden, så trækgener afhjælpes, men løsningen giver nye problemer, idet det vil forøge risikoen for kondensdannelse i konstruktionen.

Da dampspærre og vindspærre ikke har optimal funktion for nuværende, ventileres facadekonstruktionen mere, hvilket umiddelbart bevirker, at der ikke opstår kondens og skimmeldannelse i konstruktionen.

Hvis vindspærren bliver tæt, opstår der et dugpunkt i konstruktionen og dampspærren begrænser ikke fugten i trække ud i konstruktionen inde fra. Da dampspærren er placeret mere end 1/3 inde i konstruktionen fra indersiden, kan der opstå risiko for kondens som ikke kan varmes eller ventileres ud af konstruktionen.

Dampspærren er, som tidligere anført, ikke tæt så fugten fra inde luften vil trække ud på den anden side af dampspærren og ud i isolering og træværk. Hvis vindspærren tætnes, kan fugten i endnu højere grad blive ophobet inde bag vindspærren.

På den anden side skal vindspærren også tætnes, da en utæt vindspærre også kan medføre skader.

Ifølge *Byg-Erfa blad (21) 17 11 27 om Vindspærre af uorganiske pladematerialer i lette ventilerede vægge*, fremgår at vand ofte trænger igennem regnskærmen, og kan trænge igennem vindspær-

ren – især ved vandrette pladesamlinger. Er konstruktionen ikke tæt kan der trænge vand ind i isoleringen og træværket uden mulighed for at blive ventileret væk.

Samtidig er afstandslister udført som ikke trykimprægneret. Afstandslisterne vil på sigt blive påvirket af vand, samt der kan opstå kondens under vinduer, hvor der ikke er den samme mulighed for ventilation, hvorfor afstandslisternes bæreevne kan blive påvirket og der er risiko for skimmeldannelse. Ifølge TRÆ 31 side 31, bør underlag til regnskærm, i dette tilfælde afstandslister, være trykimprægneret.

Vi anbefaler at konstruktionen udbedres, så den bliver udført iht. de gældende anbefalinger fra Byg-erfa, SBI-anvisninger og TRÆ-bøger.

6: Sokkel på hus for lav, kan medføre opfugtning.

Det følger af SBI-anvisningen Fugt i bygninger, at afstanden mellem murværk og terræn ikke bør være mindre end 15 cm.

Det følger korrespondancen fra ..., at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten. Forholdet fremgår ikke af tilstandsrapporten, hvilket det formentlig burde.

Vi anbefaler for at undgå skader på sigt, at terræn sænkes så der min. bliver en afstand på 15 cm mellem murværk og terræn, for at beskytte murværket mod opfugtning ved opsprøjt fra terræn.

9: Træstolpe i jord på tilbygning ved indkørsel.

Træstolper er monteret direkte i jorden, og det er erfaringsmæssigt at træ der har direkte kontakt med jorden forgå hurtigere end træ som er adskilt fra jorden. Det vurderes, at der på sigt kan opstå skader ved fugt og svigt, da der kan opstå råd, som kan svække konstruktionen.

Vi anbefaler at stolper sikres mod opfugtning fra jorden.

Sammenfatning:

Vi kan derfor vurdere, at der er udført en fejlkonstruktion i skade 3, 6, 9 som på sigt kan føre til en skade."

Klageren har i brev af 11/8 2020 til nævnet bl.a. bemærket:

"I forbindelse med den tilbygning, som er utæt pga. fejlkonstruktion er gulvfliserne lagt hen over uisoleret sokkel som giver kraftig kuldebro, og ca. 20-25 % af fliserne er hule (ikke understøttet) det er bare ikke i orden. Der er også mange 'hule' fliser i resten af huset.

Så er fejlmuring af væggene, særdeles skæve, skæve vindueslysninger, sten der hugget forkert til i hjørnerne, de er så smalle at de er begyndt at revne fra i hjørnerne og fejlforbandt ved døre og vinduer.

Så er der den indemuret olietank og akkumuleringstank, som ikke kan inspiceres, hvilket er et lovkrav.

Det var nogle af de grove ting som jeg vil fremhæve, + alle de andre som i kan se i historikken. Alt dette sammenlagt gør at det er særdeles værdiforringende for ejendommen. Et forsigtigt skøn vil nok være omkring et minus på 1.000.000,- hvis huset skulle vurderes med alle fejl oplyst.

Det er heller ikke i orden at dele det op i 10 punkter, for at kan tage så stor selvrisiko som muligt. Rimeligt ville vel være at sige tømrerarbejde et punkt, murerarbejde et punkt og vvs arbejde et punkt. 3 punkter i alt."

Taksator har i mail af 24/8 2020 til selskabets sagsbehandler bl.a. bemærket:

"Indledningsvis kan jeg henvise til følgende i notatet fra rådgiveren: *'Der ikke ved to gennemgange af bygningen, hverken af os eller taksator konstateret opståede skader på bygningen for nuværende.'* Altså ingen skader!

...

Forhold 3:

Der argumenteres 'side op/side ned' for risiko for fremtidige skader grundet 'fejlkonstruktion'. Men konstruktionen er der jo i dag med flere år på bagen – ingen skade sket! så en vurdering af skader fremadrettet, må anses for værende lidt teoretisk efter min vurdering.

...

Det vi tidligere har givet dækningstilsagn til (det kan du læse i sagen) – er efter min vurdering 'nok' til at hjælpe kunden.

Forhold 6:

Ingen skade sket pt. Så er ft. bange for dette i fremtiden, så må han vel bare sænke terrænet.

Forhold 9:

Træstolpen har stået der i flere/mange år – ingen skade sket pt. Så vel ingen nærliggende risiko for skade i forhold til overtagelsestidspunktet.

Kundens tilføjelser:

...

Der var ingen løse fliser ved mit besøg! Det kunden beskriver er vel bare 'lidt hul lyd'?"

Selskabet har i brev af 31/8 2020 til nævnet bl.a. bemærket:

"Indledningsvist noterer vi os, at rådgiver anfører, at ingen af de anmeldte forhold for nuværende, altså mere 13 år efter tilbygningens opførelse og hen ved 2 ½ år efter overtagelsen, har manifesteret sig i skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Ad 3 – Manglende tæthed ved vind- og dampspærre

Vi har allerede anerkendt og meddelt dækning til den del af forholdet, som udgør skade i ejerskifteforsikringens stand. Den udbedring, som vil finde sted er sædvanlig og almindelig anerkendt.

De faktiske forhold giver ikke grundlag for at foretage en udbedring som anført af rådgiver, og som i øvrigt går langt videre end påkrævet i forhold til den anerkendte dækning. Vi henviser i det hele til vores høringssvar 1 samt taksator supplerende bemærkninger i **bilag J**.

Ad 6 – Sokkel på hus for lav, kan medføre opfugtning

Vi henviser til vores høringssvar 1.

Ad 9 – Træstolpe i jord på tilbygning ved indkørsel

Vi henviser til vores høringssvar 1.

Ad vores forsikringstagers bemærkninger

Vi har allerede i vores høringssvar 1 anført vores bemærkninger til de anmeldte forhold.

For så vidt angår værdiforringelse skal vi anføre, at ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring, som dækker udbedring af aktuelle skader. Ejerskifteforsikringen dækker ikke en mulig økonomisk værdiforringelse.

I relation til antallet af skader skal vi oplyse, at det er i overensstemmelse med gældende praksis, at behandle og opgøre antallet af skader, herunder den policemæssige selvrisko i forhold til årsagen til skaden (skadeårsager)."

I notat/høringssvar af 11/9 2020 fra rådgivningsfirmaet på klagerens vegne hedder det bl.a.:

"[Klageren] har forelagt os jeres høringssvar samt bilag m. svar fra taksator, og bedt os fremsende vores supplerende bemærkninger til sagen på baggrund af Nykredits høringssvar.

Forhold 3:

Det bemærkes at Nykredit vurderer tilbudte udbedring, er tilstrækkeligt. Der er konkret taget stilling til i vores notat af 11. august 2020, at en udbedring kan forsage risiko for skade på konstruktionen.

Vi bemærker, at Nykredit har henvist til udbedringen, er sædvanlig og alm. anerkendt, uden henvisning til afgørelser, lignende sager eller alm. teknisk fælleseje.

Da væggen er udført fejlkonstrueret, er det stadig vores vurdering, at den delvise udbedring af fejlkonstruktionen ikke er tilstrækkelig for mindre risikoen for skader – tværtimod. Ved den foreslåede udbedring ændres konstruktionen fra ventileret til delvis tæt, er det ikke muligt at forudse hvorvidt der kommer skader fremadrettet.

I notat af 11. august 2020, er der redegjort for hvordan konstruktionen bør være udført efter gældende dansk teknisk fælleseje.

Forhold 9:

På trods af taksator har kommenteret på dette punkt er det ikke gengivet i høringssvaret fra klagebehandler, men henvist til tidligere svar fra Nykredit.

Det er stadig vores vurdering at der er nærliggende risiko, for at træ der har berøring med jord på sigt vil tage skade og træets egenskaber vil forringes."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Klageren har i mail af 4/5 2018 til selskabet bl.a. anført:

"Skriver til jer da jeg har fundet mange ting, specielt hvad angår murerarbejde, som absolut ikke er i orden:

Der er lavet en tilbygning til stuen med gulvvarme, hvor der er en ekstrem kuldebro hvor den forhåndværende væg har stået. Ved nøje eftersyn kan man se der er fuget med fugemasse mellem fliserne, det kunne tyde på at de er lagt på gammel fundament uden isolering.

Vindueslysninger er flere cm skæve på under en meter.

Væggene er også skæve.

Vinduerne er fuget dårligt med forskellig fugemasse, som er revnet og slået fra, der mangler også fuge nogen steder. (Det ser meget amatøragtigt ud.)

Så er der et fyrrum med et brænde/olie fyr, hvor der er en akkumuleringskøle og olietank som er muret inde, ja man kan ikke komme ind i rummet, ikke engang pejle olie!"

Af notat af 18/12 2018 fra rådgivende ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"Formål med besigtigelse

... har været på 2 tilsyn, på baggrund af henvendelse fra ejer om kritisable forhold på byggeriet. Konstruktionsingeniør ... besigtigede bygningen den 20. juni 2018. Undertegnede bygningskonstruktør ... foretog seneste besigtigelse den 29. november 2018.

Baggrund

Enfamiliehuset på 112,9 m² er opført i 1997, og efterfølgende udvidet med en tilbygning på 30 m² i 2007. Ny ejer har overtaget ejendommen i 2018.

Foto 1 Tilbygningen ses med let facadebeklædning (ejers foto).

Registrering 20. juni 2018

1. Facademuren har fejlmuret forbandt og er så skævt at det ikke overholder tolerancekrav til murværk. Det er således ikke udført håndværksmæssigt korrekt.

2. Pudsen på de indvendige vinduesfalske er meget skæv og slår sig op til 2 cm indenfor en 1 m retskinne.

3. Ved tilbygning af stue er der lagt gulvvarme i beton, men den gamle sokkel mod eksisterende hus er bevaret og derfor opstår kuldebro via soklen så gulvet er koldt i dette område.

4. Soklen på husets nordside er for lav. Der er kun 10 cm fra overkant sokkel til terræn. Dette kan medføre opfugtning af murværk.

5. Accumuleringskøle for varmforsyning og olietank er begge muret inde i et lukket rum som ikke er tilgængeligt, heller ikke for inspektion.

Registrering 19. nov. 2018

6. Der blev konstateret væsentlig træk under fodpaneler, ved tilbygningens lette ydervægge. (Foto er taget udvendigt, hvor ydervæg er sammenbygget med sokkel.)

Sammenfatning

Dette er således en opstilling af de bygningsdele, som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt og som erfaringsmæssigt vil føre til skader.

Flere af nævnte konstruktionsfejl kan konstateres med det blotte øje og burde være beskrevet i en tilstandsrapport.

Ovennævnte registreringer giver anledning til at undersøge flere forhold.

Særligt bemærkes pkt. 6, idet manglende tætning af vindspærre gør at kulden kan trænge ind og give kondensdannelse. Det bør yderligere kontrolleres om dampspærren er udført tæt mellem ydervæg og dæk, da det måtte forventes, at en tæt dampspærre ville begrænse trækgenerne, trods en utæt vindspærre.

Det anbefales at ejer tager kontakt til sit forsikringsselskab, med henblik på nærmere undersøgelse og udbedring af ovennævnte."

Selskabets skadebehandler har i mail af 12/6 2019 til klageren bl.a. bemærket:

"Væsentlig træk under fodpaneler

Vi har modtaget en video, hvor det ses at et stykke papir bevæger sig som følge af trækket. Forholdet er konstateret ved tilbygningens lette ydervægge. På det foreliggende grundlag er det min vurdering at trækket ved fodpanelerne ikke nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt. Det samme gør sig gældende i denne sag som ved kuldebroen ved tilbygningen, for at forholdet skal kunne dækkes på ejerskifteforsikringen skal brugbarheden være væsentlig nedsat, hvilket betyder at det ikke skal være muligt at opretholde en temperatur på ca. 17 grader i de kolde vintermåneder."

Selskabets taksator har i mail af 14/8 2019 til klageren bl.a. anført:

"Jeg var forbi hos jer den 7. august 2019, hvor vi sammen gennemgik jeres anmeldte forhold. Hermed vender jeg tilbage.

...

Skadenummer ...,1: Kuldebro ved gulvfliser i overgangen mellem tilbygningen og den oprindelige bygning – afvist:

I tilbygningen er der lagt gulvvarme i gulvet. Stuen som tilbygningen støder op til, er opvarmet med radiatorer. I overgangen mellem tilbygningen og den oprindelige bygning, er der lagt en stribe fliser ovenpå den oprindelige bygnings fundament/sokkel. I oplever, at det bliver meget koldt på denne stribe fliser på den kolde årstid – altså en kuldebro fra det underliggende fundament til gulvfliserne.

Hvor 'kold' oplevelsen på denne stribe fliser præcis skal være om vinteren for, at det kan betragtes som værende en skade i ejerskifteforsikringens forstand, det findes der ikke et præcist svar på! Det vil altid bero på en konkret vurdering i det enkelte tilfælde. Det skal dog være så slemt/koldt, at det ligefrem i sig selv kan betragtes som, at nedsætte både brugbarheden og vær-

dien af ejendommen i nævneværdig grad, når bygningen sammenlignes med en anden tilsvarende bygning. Og hvis der er tale om blivende ophold på det kolde område, vil man nok skulle se alvorligere på dette, end hvis der 'blot' er tale om gang henover. Hvor 'koldt' området bliver ved vintertide, er ikke oplyst i sagen.

Hvordan konstruktionen præcis ser ud under fliserne er heller ikke oplyst i sagen. Ligger fliserne direkte på det gamle fundament/sokkel? Eller er der en form for isolering mellem under fliserne? Men idet der ikke er en egentlig gulvvarme i 'flisestriben', vil den nok altid uanset hvad, kunne virke 'koldere' end det tilstødende trægulv og et flisegulv med gulvvarme i.

Jeg har ikke kunnet finde en tidligere ankenævns sag, der ligner jeres!

Men jeg er umiddelbart kommet frem til den konklusion, at den 'kolde stribe' i sig selv ikke er en skade, hvis i øvrigt rummet/ejendommen kan varmes op til en fornuftigt komforttemperatur om vinteren. Ved blot passage henover striben ser jeg ikke, at den i sig selv opfylder skadebegrebet. Jeg ser heller ikke at 'kuldebroen' medfører eller aktuelt har medført egentlige skader på bygningen.

Jeg må derfor på baggrund af de nuværende oplysninger til sagen afvise dækning. Vi ser dog gerne på nye oplysninger til sagen, hvis vi modtager dette.

Skadenummer ...,2: Skævheder på udvendige facademur/hjørner og ved indvendige vinduesfalser - afvist

Facademur har flere skæve udvendige hjørner. Puds på de indvendige vinduesfalser er tillige skæve flere steder.

Jeg er dog enig i den tidligere afvisning af forholdene.

Skævhederne ser jeg ikke for værende dækkede ejerskifteskader. Jeg ser ikke, at skævhederne i sig nedsætter hverken brugbarheden eller værdien af ejendommen i nævneværdig grad, når den sammenlignes med en anden tilsvarende ejendom i almindelig god vedligeholdelsesstand. Skævhederne har tillige ikke givet anledning til andre skader på ejendommen. Der er 'blot' tale om kosmetiske skævheder. Forholdene er hermed afvist.

Skadenummer ...,3: Manglende vindspærre/dampspærre med risiko for afledte fugtskader i konstruktionen? Og trækgener til følge – vi dækker en nærmere undersøgelse for endelig afgørelse af dækningsomfang:

Som udgangspunkt dækkes ikke 'træk' alene på en ejerskiftesikring. I denne sag er dog vurderet en risiko for afledt fugtskade nederst i udestuens ydervægskonstruktion. Dette som følge af en mistanke om fejl/mangler ved vindspærre/dampspærre i konstruktionen – der tillige giver jeres trækgener.

Som udgangspunkt vil vi derfor som minimum dække en tætning nederst i konstruktionen. Selvfølgelig vil være på 5.100 kroner.

For en endelig vurdering af årsagen til jeres 'træk' og omfanget af mangler omkring vindspærre/dampspærre i konstruktionen har vi aftalt, at [rådgivningsfirma] hyres for en nærmere undersøgelse, der kan danne grundlag for en endelig afgørelse af dækningsomfanget i sagen.

[Rådgivningsfirma] kontakter jer selv, så der kan aftales et tidspunkt for en nærmere undersøgelse, som betales af forsikringen. Når jeg har resultatet af undersøgelsen fra [rådgivningsfirma], vender jeg tilbage til jer. Rekvireringen af [rådgivningsfirma] pr. mail er vedhæftet for jeres orientering.

Skadenummer ...,4: Akkumuleringstank for varmforsyning og olietank er begge muret inde i et lukket rum som ikke er tilgængeligt, heller ikke for inspektion – afventer yderligere dokumentation for afgørelse:

Forholdet skal have været ulovligt på tidspunktet for etablering/opsætning af akkumuleringstanken og olietanken for, at vi kan tilbyde dækning for etablering af 'inspektionsadgang'. Vi har fortsat ikke modtaget dokumentation for, at forholdet skulle være ulovligt. Jeg beder [rådgivningsfirma] om en nærmere dokumentation for videre vurdering. Vi betaler [rådgivningsfirma] for vurderingen. Når jeg har vurderingen/dokumentationen fra [rådgivningsfirma], vender jeg tilbage til jer med en endelig afgørelse i sagen.

Skadenummer ...,5: Facademur har ved flere hjørner/vinduesfalse fejlmuret forbandt. Ikke udført håndværksmæssigt korrekt - afvist

Ved udvendige murede hjørner og vinduesfalse ses anvendt 'petringer'. Normalvis afslutter man ikke murede hjørner med sådanne 'mindre sten'. En ejerskifteforsikring dækker dog ikke 'fejludførelse' i sig selv, medmindre det har givet anledning til aktuel skade eller nærliggende risiko for dette, på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. I overtog ejendommen tilbage i marts 2018. Ved mit besøg ca. 1,5 år efter overtagelsen, kunne der ikke ved en stikprøvevis gennemgang konstateres løse sten på hjørner. Stedvist kunne der kun ses lidt små minimale revner ved mørtelfuger, hvor disse støder op mod 'petringerne' – dog ingen løse fuger eller løse sten. Vi ser derfor ikke forholdet for værende dækket på ejerskifteforsikringen.

Skadenummer ...,6: Sokkel på hus for lav, kan medføre opfugtning af murværk – tidligere afvist, afvisning fastholdes:

Som vi ser det er soklen ikke problemet. Umiddelbart er der tale om, at man har fået lagt terræn/belægninger for højt på huset. Disse må blot sænkes, så der opnås tilstrækkelig afstand mellem murværk og terræn/belægning – så risiko for skade fremadrettet undgås. Forhold udenfor bygningen er dog undtaget på ejerskifteforsikringen. Vi kan derfor ikke gå ind i en udgift omkring en sænkning af det udvendige terræn/belægningen.

Skadenummer ...,7: Varmt område på gulv udfor vask i 'bryggers' – afvist:

Forholdet i sig selv ser vi ikke opfylder skadebegrebet for dækning på ejerskifteforsikringen. I givet fald skulle der være tale om, at man direkte skulle kunne 'brænde sig/komme til skade' på gulvet. Det ser vi ikke umiddelbart være tilfældet i sagen. Hvad 'varmen' skyldes er ikke oplyst eller afklaret i sagen. I kunne eventuelt få udført en nærmere undersøgelse på egen foranledning. Vi ser gerne på nye oplysninger til sagen, såfremt vi modtager dette.

På baggrund af de foreliggende oplysninger til sagen, ser vi ikke for nuværende dokumenteret et dækket forhold på ejerskifteforsikringen.

Skadenummer ...,8: Knækket flise i flisegulv udfor gulvafløb – afvist

Der er ikke tale om direkte vandbelastning i området. Der er tale om en enkelt revnet flise. Skaden anses for værende under bagatelgrænsen for den tegnede ejerskifteforsikring og afvises derfor alene på den baggrund.

Skadenummer ...,9: Træstolper i jord på tilbygning ved indkørsel – afvist:

Træstolper er sat direkte i jord/terræn på tilbygningen ved indkørslen.

Ejerskifteforsikringen forholder sig kun til aktuelle skader eller nærliggende risiko for skade, på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Ejendommen er overtaget tilbage i marts 2018 – det er ca. 1,5 år siden. Stolperne har endvidere stået der en del år. Ved mit besøg kunne ikke ses/konstateres egentlige aktuelle nedbrydninger i træstøjernes træværk, der har betydning for stabilitet/bæreevne.

Med baggrund i ovenstående må vi derfor afvise det anmeldte forhold.

Skadenummer ...,10: Stedvise hultlydende fliser på gulvet i tilbygningen – afvist:

Ved 'bankning' på fliserne kan konstateres en 'hultlydende' lyd. Fliser/flisefuger kan dog hverken konstateres direkte revnede eller løse på gulvet i tilbygningen.

Vi ser derfor ikke, at en hultlydende lyd i sig selv, nedsætter hverken brugbarheden eller værdien af fliserne eller ejendommen i nævneværdig grad, når de/den sammenlignes med en anden tilsvarende bygning i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi må derfor afvise det anmeldte forhold."

Af notat af 29/8 2019 fra rådgivende ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"Emne: Fastlæggelse af årsager til træk, samt undersøgelse af lovgivning omkring indmurede tanke

Efter aftale med ..., Ejerskiftetaksator/Ingeniør ved Gjensidige Forsikring, undersøgt årsag til trækgener fra lette ydervægge. Derudover har vi undersøgt lovgivningen omkring indmuring af hhv. akkumuleringskøle og olietank.

Trækgener blev konstateret ved vores besigtigelse den 19. november 2018, hvor vi anbefalede yderligere undersøgelse af årsagen, som ikke kunne fastlægges ved visuel besigtigelse.

Undersøgelsen blev udført 27.08.2019 og Tømrersvend ... udførte destruktivt indgreb, for nærmere inspektion. Herudover var [klageren] og undertegnede til stede.

Indgrebet blev foretaget udefra ved at fjerne de 2 nederste beklædningsbrædder, for at besigtige vindspærre. Dernæst blev et stykke af vindspærren fjernet, og den bagved liggende isolering løftet, så dampspærren kunne besigtiges.

Fastlæggelse af årsager til træk

Registrering

Foto 1 Pladesamling ikke udført tæt

Foto 2 5-6 mm sprække mellem vindgips

Foto 2 Pladesamling er understøttet med lodretstående lægte, monteret på remmen, men luftstrømmen finder vej under rem.

Foto 3 Den anden blotlagte pladesamling var heller ikke placeret bag klemmeliste. Her dog uden mellemrum. Bemærk i øvrigt at afstandslisten ikke er trykimpregneret.

Foto 4 Vindspærren er monteret ned over lecablok, hvorefter der er pudset op imod plader.

Foto 5 Dampspærre var placeret 145 mm inde i konstruktionen fra udvendig side. Der var ligeledes isoleret med 145 mm mineraluld.

Foto 6 Fodpanelet blev afmonteret på indvendig side. Tømmestokken kunne stikkes ind mellem gipsplade og gulv, indtil første led hvor tommestokken var for bred til at komme videre. På udvendig side kunne enden på tommestokken ses 1-2 cm fra dampspærren. Afstanden fra indvendig vægside til dampspærren må således være 15-16 cm.

Ifølge varmetabsrammen, som er indsendt til byggesagen i juni 2007, er væggen isoleret med et lag 200 mm isolering (195) yderst og 50 mm inderst.

Foto 7 Dampspærren var udført med overlæg, men var ikke tapet i samlinger.

Lovgivning

Byggeriet er opført i 2007, hvor Bygningsreglement for småhuse 1998 (inkl. tillæg 1-12) var gældende fra 01.01.2007 – 01.02.2008. Følgende bestemmelse var gældende på an opførelsestidspunktet for tilbygningen:

5.1.3	(5.1.3)
Enfamiliehuse og bygningsdele, herunder vinduer og døre, skal udføres, så varmetabet ikke forøges væsentligt som følge af fugt, blæst eller utilsigtet luftgennemgang.	Varmeisolering, der udsættes for vindpåvirkning, bør afdækkes med vindtæt materiale.

Iht. SBI-anvisning 189 er bestemmelsen opfyldt hvis dampspærren lufttæt, dvs. *at samlingerne mellem banerne ikke må tillade luftgennemstrømning.* (side 44)

Jf. SBI-anvisning 214 – Klimaskærmens lufttæthed, defineres en utilstrækkelig tætning af samlinger som følger: *Det er fx ikke nok, at foliebanerne overlapper ved opsætning af en dampspærre. Overlappet skal tapes omhyggeligt for at sikre lufttætheden.*

Endvidere skal dampspærren placeres på den varme side af isoleringen eller op til 1/3 af den samlede lagtykkelse inde i isoleringslaget, regnet fra den varme side. (SBI 189 – afsnit om ydervægge).

Konstruktionen er udført med 145 mm mineraluld på den kolde side, og 95-120 mm mineraluld på den varme side. Dampspærren er dermed placeret mere end 1/3 inde i konstruktionen.

Undersøgelse af lovgivning omkring indmurede tanke

Olietanken er indmuret. Ifølge medsendte tankattest er det en overjordisk olietank med en kapacitet på 1.200 ltr.

Lovgivning

Bekendtgørelse om indretning, etablering og drift af olietanke, rørsystemer og pipelines (Olietankbekendtgørelsen)

'2.7 Inspektion

For tanke under 6.000 l stilles ikke krav om inspektion i løbet af brugsperioden.'

Konklusion

På baggrund af nærværende undersøgelse med tilhørende henvisninger, kan vi konstatere følgende:

- Vindspærre er ikke udført i overensstemmelse med det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement, for så vidt angår tæthed
- Dampspærren er ikke udført i overensstemmelse med det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement, for så vidt angår tæthed
- Dampspærren er ikke udført i overensstemmelse med det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement, for så vidt angår placering
- Olietanken er ikke i strid med Olietankbekendtgørelsen, for så vidt angår mulighed for inspektion. Indmuring af tanken er dog forbundet med en væsentlig risiko, i det en utæthed kan medføre store skader inden den bliver opdaget.

Det bemærkes i øvrigt at ydervægskonstruktionen ikke er udført traditionelt med pladesamlinger placeret over lodrette poster, og klemte med trykimprægneret afstandslister. Bundrem var udført med forskallsbrædt og afstandslister af høvlet rammetræ.

Der blev ikke registreret fugtskader på det besigtigede område. Konstruktionen på indvendig side af dampspærren blev ikke undersøgt, idet årsag til træk kunne bestemmes udefra.

Det blev ikke undersøgt om der var ventilationsspalte over træbeklædningen i top, idet beklædningen var udført forbi udhængsbrædder."

Selskabets taksator har i mail af 9/9 2019 til klageren bl.a. anført:

"Skade ...,3:

[Klagerens rådgiver] har ved undersøgelsen afdækket og påtalt en række forhold, der anses for værende ulovlige og fejlkonstruerede – holdt op mod det gældende bygningsreglement på byggetidspunktet. Aktuelt 'skademæssigt' er der dog ikke fundet aktuelle fugtskader ved undersøgelsen.

...

Vi ser det ikke afdækket ved undersøgelsen, at de oplyste ulovligt udførte konstruktioner eller fejlkonstruktioner generelt i vægopbygningen, har givet anledning til aktuelle fugtskader – og derfor ikke forhold som ejerskifteforsikringen dækker en ændring af. Henset til, at væggen allerede har nogle år på bagen og der ikke pt. er opstået fugtskader – ser vi det ikke for værende nærliggende eller sandsynligt, at dette så pludselig skulle opstå i nær fremtid eller fremtiden derefter. Uagtet 'afvigelserne' har væggen fungeret fugtteknisk frem til i dag – da der ikke ses fugtskader.

Selve trækgenerne anser vi dog for værende en dækket skade i sig selv. Vi dækker derfor KUN en gennemgang/tætning af konstruktionen nederst, så trækgener undgås fremover.

I bedes indhente mindst to tilbud på den samlede dækkede reparation, som skal fremsendes til min gennemgang og godkendelse, inden opstart af arbejdet.

...

Skade ...,4:

[Klagerens rådgiver] har konkluderet, at olietanken ikke er indbygget i strid med oliebekendtgørelsen, hvad angår mulighed for inspektion. Altså ingen ulovlig installation – forholdet dermed afvist.

De skriver, at indmuring af tanken er forbundet med en væsentlig risiko, idet en utæthed kan medføre store skader inden det bliver opdaget. Der er ikke dokumenteret en eventuel aktuel utæthed på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen – derfor ikke tale om en ejerskiftesag. Afvist."

Klageren har i mail af 4/9 2019 til selskabet bl.a. bemærket:

"Jeg kan ikke godtage jeres mange afslag på dækning af de mange forskellige fejl, der er på ejendommen. Det løsningsforslag I kommer med er totalt meningsløst, der er ventilation hele vejen langs soklen, som ventilerer mellem vindgips og træbeklædning hele vejen op. Gipspladerne er ikke stødt sammen eller fuget, og det er jo ikke bare forneden så ville de jo komme til at sidde skævt. Dvs. at vinden kommer ind fra neden og går gennem gipsen hvorsomhelst lige så godt i toppen, som i bunden, og da dampspærren heller ikke er tæt vil det stadig blæse ind, samt totalt nedbryde isolerings effekten i hele væggen, og da alt så at sige er monteret forkert ifølge [rådgivningsfirma], er der kun en løsning, og det er at lave det hele om."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"18. Hvad dækker forsikringen

...

VVS

18.2 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 efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelses-tidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.

SKADE

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

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

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

19. Hvad dækker forsikringen ikke

...

i Forhold under 5.300 kr."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1997-1999. Der er i 2007 udført tilbygning. Klageren har overtaget ejendommen den 1/4 2018 og har ved mail af 4/5 2018 foretaget skadeanmeldelse af en række forhold ved ejendommen. Klagesagen vedrører nedenstående 10 skadeforhold, idet parternes nummerering af forholdene er fulgt.

1. Kuldebro ved gulvfliser ved overgang mellem tilbygning og oprindelige bygning

I tilbygningen er der udført flisegulv med gulvvarme, mens stuen i den oprindelige bygning har trægulv og opvarmes med radiatorer. I overgangen mellem tilbygningen og den oprindelige bygning er der udlagt en stribe fliser oven på det oprindelige fundament/sokkel. Denne stribe fliser er uden gulvvarme og opleves kold på grund af en kuldebro fra den underliggende sokkel.

Nævnet finder, at det ikke er bevist, at forholdet nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af pågældende alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringens forstand.

2. Skævheder på udvendig facademur/hjørner og indvendige vinduesfalse

I notat af 18/12 2018 fra rådgivende ingeniørfirma hedder det, at facademuren er muret så skævt, at det ikke overholder tolerancekrav til murværk, og således ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Pudsen på de indvendige vinduesfalse er meget skæv og slår sig op til 2 cm inden for en 1 m retskinne.

Taksator har i mail af 14/8 2019 anført, at facademure har flere skæve, udvendige hjørner, og at puds på de indvendige vinduesfalske tillige er skæv flere steder. Taksator har anført at han ikke anser skævhederne for at være dækkede ejerskifteskader, men kosmetiske skævheder. Nævnet har fået forelagt fotos fra taksatorbesigtigelse den 7-8/8 2019.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at de konstaterede skævheder ved murværk og vinduesfalske er af konstruktiv betydning for ejendommen, eller at skævhederne i øvrigt nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt. Nævnet finder, at de anmeldte forhold på den baggrund ikke udgør en skade i forsikringens forstand.

3. Manglende tæthed ved vind- og dampspærre

Rådgivningsfirmaet anfører i notat af 18/12 2018, at der er konstateret væsentligt træk under fodpaneler ved tilbygningens lette ydervægge. Ved mail af 14/8 2019 anerkendte taksator at dække for en tætning nederst i konstruktionen. Taksator rekvirerede endvidere rådgivningsfirmaet for en nærmere undersøgelse.

Af notat af 29/8 2019 fra rådgivningsfirmaet fremgår det, at der blev foretaget indgreb udvendigt ved fjernelse af de to nederste beklædningsbrædder og fjernelse af et stykke af den bagvedliggende vindspærregips. Det er oplyst, at vindspærregipsen ikke er udført tæt, idet der ses 5-6 mm lodret sprække mellem to plader. Der er ingen klemmeliste. Vindspærrepladerne er understøttet af en lodret lægte monteret på bundremmen, men luftstrømmen kan finde vej ind under rem. Vindspærren er dermed ikke udført i overensstemmelse med bygningsreglement. Det anføres, at bundrem er udført med forskallingsbræt, og at afstandslister består af høvlet rammetræ, der ikke er trykimprægneret. Der blev ikke registreret fugtskader i det besigtigede område. Konstruktionen på indvendig side blev ikke undersøgt, da årsagen til træk kunne konstateres udvendigt fra. Isoleringsmæssigt måltes konstruktionen udført med 145 mm mineraluld på den kolde side af dampspærren og 95-120 mm mineraluld på den varme side. Det er anført, at dampspærren dermed er placeret mere end 1/3 inde i konstruktionen og således er forkert placeret, jf. bygningsreglement. Dampspærren er udført med overlæg og ikke med ta-

pede samlinger, hvorfor dampspærren ikke er udført i overensstemmelse med bygningsreglement for så vidt angår tæthed.

Selskabet har herefter fastholdt, at der kan ydes dækning for en tætning nederst i konstruktionen for at afhjælpe problemet med træk, men at der i øvrigt ikke er konstateret dækningsberettigende skade.

Rådgivningsfirmaet har i notat/høringssvar af 11/8 2020 anført, at den forkert udførte vindspærre og dampspærre er en fejlkonstruktion, som kan give skader på sigt på grund af fugt. Det er videre anført, at en tætning i bunden med fuge vil forøge risikoen for kondensdannelse i konstruktionen, da konstruktionen for nuværende ventileres mere som følge af manglerne ved vindspærre og dampspærre. Hvis vindspærren bliver tæt, opstår der et dugpunkt i konstruktionen, og da dampspærren er placeret mere end 1/3 inde i konstruktionen fra indersiden, kan der opstå kondens. Rådgivningsfirmaet anbefaler, at der sker udbedring i henhold til gældende anbefalinger fra Byg-erfa, SBI-anvisninger og TRÆ-bøger.

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv konstituerer en skade i forsikringens forstand, at der konstateres konstruktionsmæssige forhold, som strider mod bygningsreglement, anvisninger og/eller almindelig god håndværksskik. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der – udover det af selskabet anerkendte forhold angående træk under rem og ved fodpaneler – foreligger en aktuel bygningsskade. Der er ikke konstateret opfugtninger i konstruktionen eller tegn i øvrigt på uhensigtsmæssig kondensdannelse. Henset til, at konstruktionen har eksisteret siden 2007, finder nævnet heller ikke grundlag for at statuere, at der foreligger nærliggende risiko for skade.

Nævnet finder, at klageren heller ikke har bevist, at selskabets erstatningstilbud for så vidt angår afhjælpning af trækgener ved tætning af konstruktionen i bunden er utilstrækkeligt, eller at udbedringsmetoden konkret indebærer en uacceptabel risiko for fugtskader på grund af øget

kondens efter en tætning af konstruktionen i bunden. Nævnet finder, at dette ikke er bevist alene ved rådgivningsfirmaets betragtninger af overvejende generel karakter om en muligt forøget kondensrisiko efter en udbedring som den foreslåede.

Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at yde yderligere erstatning end tilbudt.

4. Akkumulerings- og olietank indmuret i lukket rum

Rådgivningsfirmaet har i notat af 18/12 2018 anført, at akkumulerings- og olietank begge er muret inde i et lukket rum, som ikke er tilgængeligt – heller ikke for inspektion. Rådgivningsfirmaet har i notat af 29/8 2019 tilføjet, at der ikke er tale om et ulovligt forhold, da den aktuelle tank kun har en kapacitet på 1.200 liter, og der i olietankbekendtgørelsen ikke stilles krav om løbende inspektion af tanke under 6.000 liter.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en ulovlig VVS-installation, der udgør et dækningsberettigende forhold i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 18.2.

Nævnet finder, at klageren heller ikke har bevist, at de indmurede tanke konkret og aktuelt indebærer en nærliggende risiko for skade.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

5. Facademur har ved flere hjørner/vinduesfalse fejlmuret forbandt

Det rådgivende ingeniørfirma har i notat af 18/12 2018 anført, at det har registreret, at facademuren har fejlmuret forbandt og ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Taksator har i mail af 14/8 2019 anført, at der ved udvendige murede hjørner og vinduesfalse ses anvendt petringer, og at man normalvis ikke afslutter murede hjørner med sådanne sten. Han kunne ved stikprøvevis gennemgang ikke konstatere løse sten på hjørner. Stedvis kunne der ses lidt små, minimale revner ved mørtelfuger, hvor disse støder op mod petringerne – dog

ingen løse fuger eller løse sten. Nævnet har fået forelagt fotos fra taksatorbesigtigelse den 7-8/8 2019.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold har et omfang eller en karakter, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, eller at forholdet udgør en nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

6. Sokkel på hus for lav, kan medføre opfugtning

Det rådgivende ingeniørfirma har i notat af 18/12 2018 anført, at soklen på husets nordside er for lav. Der er kun 10 cm fra overkant sokkel til terræn. Dette kan medføre opfugtning af murværk. Af rådgivningsfirmaets notat/høringssvar af 11/8 2020 fremgår det, at det følger af SBI-anvisningen 'Fugt i bygninger', at afstanden mellem murværk og terræn ikke bør være mindre end 15 cm. Rådgivningsfirmaet anbefaler, at terræn sænkes for at undgå skader på sigt, så der bliver en afstand på mindst 15 cm mellem murværk og terræn – for at beskytte murværket mod opfugtning ved opsprøjt fra terræn.

Taksator har i mail af 14/8 2019 anført, at det ikke er soklen, der er problemet, men at man har lagt terræn/belægninger for højt på huset. Disse må blot sænkes, så der opnås tilstrækkelig afstand mellem murværk og terræn/belægning, så risiko for skade undgås. Han anfører, at forhold uden for bygningen dog er undtaget på ejerskifteforsikringen.

Nævnet finder, at det anmeldte forhold vedrører et eventuelt udbedringsbehov angående terræn og belægninger uden for bygningen. Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold uden for de forsikrede bygninger. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

7. Varmt område på gulv ud for vask i bryggers

Af mail af 14/8 2019 fra taksator fremgår det, at det ikke er oplyst eller afklaret, hvad varmen i det lokale fliseområde skyldes. Der er ikke tale om, at man direkte kan brænde sig eller i øvrigt komme til skade på grund af varmen.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at forholdet nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt. Forholdet udgør derfor ikke en skade i forsikringens forstand, og nævnet kan ikke pålægge selskabet at betale erstatning. Nævnet finder heller ikke grundlag for at pålægge selskabet at foranstalte yderligere undersøgelser af det anmeldte forhold, da det ikke er antageliggjort, at yderligere undersøgelser vil kunne afdække, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

8. Knækket flise i flisegulv ud for gulvafløb

Taksator har i mail af 14/8 2019 anført, at der er tale om en enkelt revnet flise i et område, hvor der ikke er direkte vandbelastning. Han har anført, at skaden må anses for værende under bagatelgrænsen for ejerskifteforsikringen og afvises alene på den baggrund.

Nævnet har fået forelagt taksators foto fra besigtigelsen den 7-8/8 2019.

Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold falder under forsikringens bagatelgrænse på 5.300 kr., jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19.i.

9. Træstolper i jord på tilbygning ved indkørsel

Det rådgivende ingeniørfirma har i notat/høringssvar af 11/8 2020 anført, at træstolper er monteret direkte i jorden, og at det er erfaringsmæssigt, at træ, der har direkte kontakt med jorden, forgår hurtigere end træ, som er adskilt fra jorden. Det vurderes, at der på sigt kan opstå skader ved fugt og svigt, da der kan opstå råd, som kan svække konstruktionen. Det anbefales, at stolper sikres mod opfugtning fra grunden. I rådgivningsfirmaets notat/høringssvar af 11/9 2020 hedder det, at der er nærliggende risiko for, at træ, der har berøring mod jord, på sigt vil tage skade, og træets egenskaber vil forringes.

Taksator har i mail af 14/8 2019 anført, at der ved besigtigelsen ikke kunne ses/konstateres egentlige aktuelle nedbrydninger i træsøjlernes træværk, som har betydning for stabili-

Ankenævnet for Forsikring

25.

95349

tet/bæreevne. Taksator anfører, at stolperne nu har stået en del år. Nævnet har fået forelagt fotos fra taksatorbesigtigelse den 7-8/8 2019.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er en aktuel bygningsskade i form af nedbrud ved de omhandlede træstolper, som har stået siden 2007. Nævnet finder, at det forhold, at stolperne er udført af træ og er ført i jord og dermed muligt ikke vil have samme levetid som ved andre konstruktionsmetoder, ikke i sig selv kan anses for at udgøre en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand.

Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

10. Stedvise hultlydende fliser på gulvet i tilbygning

Klageren har anført, at der er tale om, at ca. 20-25 % af gulvfliserne er hule og ikke er understøttet. Han har anført, at der også er mange hule fliser i resten af huset.

Taksator har i mail af 14/8 2019 anført, at der ved "bankning" på fliserne kan konstateres en "hultlydende" lyd. Fliser/flisefuger kan dog hverken konstateres direkte revnede eller løse på gulvet i tilbygningen. Taksator anfører, at en hultlydende lyd ikke i sig selv nedsætter hverken værdi eller brugbarhed af fliser eller ejendommen i nævneværdig grad.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der forekommer løse eller revnede fliser – bortset fra den enkeltstående revnede flise ved afløb, jf. forhold 8 ovenfor – eller at der forekommer nævneværdige revner i fuger på grund af mangelfuld vedhæftning.

Nævnet finder, at det forhold, at der kan konstateres "hul lyd" ved visse fliser ved bankning ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade, og at der heller ikke alene ved "hul lyd" er godtgjort, at der foreligger en nærliggende risiko for skade. Der er tale om fliser, der har ligget uden skade i en årrække.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

26.

95349

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light gray rectangular background.

Peter Thønnings