

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 11. august 2021 blev i sag nr. 96346:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. Af tilstandsrapport af 26/4 2018 fremgår bl.a.:

"1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning

...

K3 Tagbelægningen af eternit har revner og afskalninger, især mod sydøst ved tagfod.

Note: Forholdet kan give risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner. Opmærksomheden henledes på tagets alder.

...

1.16 Bemærkninger til skorsten

K2 Skorstenen har flere steder porøse fuger, revner og afskalninger. Inddækning er enkelte steder defekt, blandet andet mod vest.

Note: Ved manglende udbedring er der risiko for yderligere skadesudvikling."

I brev af 13/1 2021 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"PÅSTAND:

Gjensidige Forsikring skal anerkende, at følgende skader på ejendommens ... er omfattet af dækningen på ejerskifteforsikringen:

- Manglende fundament/understøbning af letbetonelementer
- Revnede letbetonelementer
- Manglende vederlag af betonoverliggere
- 'Svag' gulvkonstruktion
- Råddangreb i spær ved skorsten
- Gavludhæng 'hænger' pga. underdimensionering

- Utæt tagrende
- Uhensigtsmæssige VVS-installationer
- Ulovlige elinstallationer

Gjensidige Forsikring skal desuden anerkende, at det samlede erstatningsbeløb udgør kr. 1.046.000,00 svarende til købesummen fratrukket den offentligt fastsatte grundværdi.

SAGSFREMSTILLING:

Sagen drejer sig om dækning fra en ejerskiftforsikring vedr. ejendommen Det er ubestridt, at de i sagen nævnte skader ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Som **bilag 1** fremlægges tingbogsudskrift for Som det fremgår erhvervede klager ejendommen ved skøde af d. 13. juli 2018 til en kontant købesum stor kr. 1.285.000,00. Det fremgår tillige, at den offentligt fastsatte grundværdi udgør kr. 239.000,00.

I forbindelse med et renoveringsprojekt i oktober 2019 konstaterede klager en række mangler ved ejendommen, der er dokumenteret af arkitekt ... ved rapport med fotos af d. 16. januar 2020, som fremlægges som **bilag 2**. De registrerede skader – der svarer til den nedlagte påstand – fremgår af rapportens side 2. Det fremgår utvetydigt af [arkitekt] konklusion, at de nævnte skader var til stede ved klagers overtagelse af ejendommen.

Den 23. januar 2020 blev der afholdt besigtigelse på ejendommen sammen med taksator Tak-satorrapport af d. 27. januar 2020 fremlægges som **bilag 3**. Dækning blev afvist for samtlige skader.

Den 5. april 2020 klagede undertegnede til Gjensidiges Klageenhed. Denne fremlægges som **bilag 4**. Som **bilag 5** fremlægges den i klagen omtalte mail fra

Gjensidige Forsikring besvarede klagen med en fastholdelse af afgørelse ved brev af d. 9. september 2020, der fremlægges som **bilag 6**. Det er denne afgørelse, der er til prøvelse i nærværende sag.

Efter modtagelsen af afgørelsen har klager fået udarbejdet endnu en byggeteknisk rapport v/ [arkitekt] og rådgivende ingeniør Rapporten, der er dateret d. 7. december 2020 fremlægges som **bilag 7**. Rapporten omfatter alene en stillingtagen til skadesbegrebet fsva. fundamenter, gulve og letbetonvægge samt en opgørelse af udbedringsomkostninger fsva. disse skader.

ANBRINGENDER:

Under henvisning til besigtigelsesrapporten v/ [arkitekt] af d. 16. januar 2020 (**bilag 2**) gøres det gældende, at samtlige de på rapportens side 2 nævnte skader udgør dækningsberettigede skader. Der henvises til [arkitekt] bemærkninger og konklusion.

Fsva. letbetonelementer, fundering og gulve henvises der til argumentationen i undertegnede brev af d. 5. april 2020 (**bilag 4**).

Det gøres desuden gældende, at udbedringsomkostningerne alene til dækning af fundering, gulve og letbetonelementer i sig selv overstiger forsikringens dækningsmaksimum, jf. den byggetekniske rapport v/ [arkitekt] og ... (**bilag 7**). Det fremgår af denne, at den manglende fundering af

ejendommens indvendige vægge udgør en manglende bygningsdel, og at Lecas anvisninger for udførelse af terrændæk ikke blev fulgt på opførelsestidspunktet.

Det konkluderes i rapporten, at skaderne er særdeles omfattende, da terrændækket skal fjernes før, at skaderne kan udbedres. Huset vurderes derfor totalskadet.

Allerede fordi, at udbedringsomkostningerne til fundering, gulve og letbetonelementer overstiger købesummen, skal erstatningens størrelse i overensstemmelse med mindstedækningsbekendtgørelsens bilag A, pkt. 7 udgøre købesummen fratrukket den offentligt fastsatte ejendomsvurdering."

Selskabet har i brev af 29/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget vores forsikringstagers klage ved deres advokat ... om afvist forsikringsdækning for 10 anmeldte skadeforhold.

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et enfamilieshus opført i 1972. Den 26. april 2018 udarbejdes tilstandsrapport (**bilag A**). Vores forsikringstager tegner Ejerskifteforsikring med basisdækning for en 5 års periode pr. 1. august 2018 (**bilag B**). Forsikringsbetingelser nr. 2535004 er gældende (**bilagt C**).

Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten indeholder ikke umiddelbart relevante oplysninger for nærværende.

Overordnet sagsløb

Den 20. januar 2020 anmelder vores forsikringstager [Klager] diverse forhold med henvisning til besigtigelsesrapport (bilag 2) fra deres rådgiver [Klagers rådgiver]. Samme dag modtager vi fotos, som viser revner i vægge omkring badeværelset, konstateret i forbindelse med omfattende planlagt renovering.

Taksator, ingeniør ... besigtiger forholdene med Klagers rådgiver. I forlængelse heraf afvises dækning for de anmeldte forhold, dog med mulighed for revurdering for nogle forhold på baggrund af yderligere oplysninger.

Klagers rådgiver påklager afgørelsen vedrørende badeværelser, og fremlægger udtalelse fra ... murerservice [Klagers murer] (bilag 5), som anfører, at der ikke kan arbejdes videre på skillevægge som følge af revner. Klager ønsker anden taksator tilknyttet sagen, hvorefter sagen overdrages til seniortaksator, ingeniør ..., som foretager genbesigtigelsen sammen med Klagers rådgiver.

Seniortaksator fastholder afgørelsen med henvisning til ejerskifteforsikringens skadesbegreb samt planlagt renovering. Uanset dette, og alene med henblik på at afslutte sagen tilbyder Seniortaksator en kontanterstatning på 6.000 kr. efter fradrag af selvrisko til montering af 12 mm fibergipsplader. For forhold om ulovlig VVS (skade 11), anmodes om dokumentation for forholdet ulovlighed.

Klagers rådgiver fastholder krav om stabiliseringer under skillevægge.

Klager påbegynder renovering af gæstetoilet og den 4. marts 2020 oplyser Klagers rådgiver, at skillevægge ligeledes her har revner på kryds og tværs, hvorefter det må formodes at gælde hele huset. Klagers rådgiver og Seniortaksator har herefter en dialog, men Seniortaksator fastholder vores afgørelse med henvisning til, at forholdet er ganske sædvanligt og huset har været stabilt siden opførelsen i 1972 og har kunnet fungere som bolig siden da.

Udskrift af skadekommunikationen vedlægges som **bilag D** suppleret med mails fra Klagers rådgiver (**bilag E**).

Herefter påklager Klagers Advokat afgørelser for de anmeldte skadeforhold til Klageansvarlige Enhed, som fastholder afgørelserne (bilag 6).

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring i hvilken forbindelse Klager indhenter en yderligere udtalelse fra Klagers Rådgiver (bilag 7).

I forbindelse med klagen her, har sagen været forelagt for taksator, ingeniør ..., som finder det anmeldte tilstrækkeligt belyst ved vurderinger fra henholdsvis taksator og Seniortaksator.

Vurdering

Vi noterer os, at Klagers rådgiver lægger til grund, at ejendommen er opført som selvbyg. Vi kan forstå, at oplysningen beror på udtalelse fra naboer og er således ikke dokumenteret. Hverken taksator eller Seniortaksator har grundlag for at formode, at ejendommen er opført som selvbyg.

Vi vil i det følgende begrunde vores vurdering af de anmeldte forhold, idet vi skal anføre, at det påhviler forsikringstageren, at dokumentere eller på anden måde godtgøre, at det anmeldte er udtryk for dækningsberettigende skade.

Ad skade 4: Fundamenter for letbetonvægge og skade 5 letbetonvægge

De anmeldte forhold er konstateret i forbindelse med en igangværende renovering og ved anmeldelsen var inventar, sanitet, vægfliser, klaplag og lecabeton fjernet i størstedelen af badeværelset.

Taksator kunne ved besigtigelsen konstatere, at terrændæk er udført i beton, lecabeton og øverst klaplag med klinker. Indvendige lette skillevægge er udført som 75 mm etagehøje letbetonelementer med en bredde på 50 cm. Uddrag af taksator billeder vedlægges som **bilag E**, her ses rester af betondæk og lecabeton som går ind under skillevægge. Under skillevægge ses ligeledes fortsat rester af klaplaget.

I overensstemmelse med billederne konstaterer taksatorer, at bagmur og væg mod naboværelset er placeret på fundamenter, mens øvrige vægge har været placeret på klaplaget, som nu er fjernet i badeværelset i forbindelse med renoveringen.

For skillevægge anfører vores taksatorer, at disse ikke er bærende, da tagkonstruktion bæres på rem over formuren. Taksatorerne anfører sammenstemmende, at det ikke er unormalt at ikke-bærende vægge placeres oven på et klaplag.

Vores taksatorer anfører videre, at hvis klaplaget ikke kunne holde til belastningen fra væggene, ville der opstå brud i klaplaget. Dette er ikke oplyst eller dokumenteret ved billeder. Videre anfører taksatorerne, at dersom væggenes vægt skulle medføre en sætning, ville dette ske i form af revne parallelt med den pågældende væg på grund af deformationen i klaplaget. I disse tilfælde

ville der yderligere ses sætningsrevner i letbetonvæggen med et typisk skråt forløb og ikke 'et net af revner'. Revnerne/brud ville i øvrigt være gennemgående og derfor ses på skillevæggens modsatte side. Dette er ikke tilfældet.

'Et net af revner' er typisk udtryk for svindrevner, som ikke har konstruktionsmæssig betydning. Dette understøttes af den omstændighed, at svindrevner er konstateret efter fjernelsen af klinker, og ikke i forbindelse med et skadeforhold.

Vores taksatorer anfører yderligere om skillevæggens stabilitet, at hvis der var tale om manglende fastgørelse for glidning i forbindelse med stabilitet, ville dette have medført vandrette forskydninger mellem klappag og letbetonvæg. Dette er ikke påvist.

På denne baggrund konstaterer vores ingeniører, at det anmeldte forhold er udtryk for svindrevner og ikke sætningsrevner, ligesom der ikke er påvist sætninger i underlaget for væggen. Endelig må vi anføre, at med Seniortaksators kulante dækningstilbud af fibergipsplader til stabilisering, er der gjort endeligt op med dette forhold.

Vi vil ikke undlade, at nævne, at skillevæggen har stået på denne måde siden opførelsen i 1972 og uden at forholdet har manifesteret sig i skader, hvorfor konstruktionen nu gennem 48 år har vist sin stabilitet og fungeret efter hensigten, hvorfor ejerskifteforsikringens skadebegreb allerede af den grund ikke er opfyldt.

I forlængelse heraf skal vi også anføre, at skadebegrebets nærliggende risiko for skade, da sætninger ikke vil opstå pludseligt efter 48 år, men vil være opstået langt tidligere.

Det må herefter konstateres, at de indvendige skillevægge af letbeton er funderet korrekt, og der i øvrigt ikke er konstateret deformation eller svækkelse på grund af revnedannelsen, hvorefter der ikke er påvist skade i ejerskifteforsikringens forstand.

For så vidt angår skadebegrebet 'manglende bygningsdele' skal vi anføre, at ejerskifteforsikringens skadebegreb fortsat skal være opfyldt, hvilket ikke er tilfældet jf. det ovenfor anførte. Skade som følge af 'manglende bygningsdel' er allerede af den grund ikke relevant.

Vi må i det hele fastholde, at Klagers rådgiver med oplysningerne i sine rapporter (bilag 2 og 7, bilagt produktvejledning) ikke har dokumenteret, at der skulle være tale om sætningsrevner eller anden dækningsberettigende skade.

Ad skade 6: Manglende vederlag af betonoverligger

Det er konstateret, at overligger af letbeton over vinduet i ydervæggens bagvæg i badeværelset umiddelbart er uden vederlag.

De aktuelle overligger er udført i letbeton, og har ligget siden ejendommens opførelse i 1972. Hertil kommer, at vinduesoverliggeren alene skal bære sin egen vægt, da tagkonstruktionen hviler af på formuren.

Vi noterer os, at forholdet alene er konstateret i forbindelse med renoveringen og ikke fordi forholdet faktisk har manifesteret sig i skade i ejersikringsforstand. Vi må herefter konstatere, at

overliggerne har opfyldt den tiltænkte funktion, uden at der i de forgangne 48 år er sket skader på bygningen som følge heraf.

Ejerskifteforsikringens skadebegreb er derfor ikke realiseret, og der er derfor ikke tale om et dækningsberettigende forhold.

Ad skade 7: Svag gulvkonstruktion

Ved vores besigtigelse var gulvet i badeværelset, fraset brusenichen, fjernet i forbindelse med renoeringen.

Vi har derfor ikke haft lejlighed til at besigtige forholdet, og vi er derfor henvist til at vurdere forholdet på baggrund af de foreliggende oplysninger i overensstemmelse med Forsikringsaftalelovens § 22 smh. § 21.

Ved besigtigelsen blev det oplyst, at konstruktionen ikke var udført i overensstemmelse med projekteringen. Der blev ikke oplyst andre forhold, som kunne være udtryk for dækningsberettigende forhold.

Vi må konstatere, at gulvets opbygning og konstruktionen har bestået siden ejendommens opførelse i 1972, hvorefter ejerskifteforsikringens skadebegreb ikke er realiseret.

Det skal bemærkes, at det forhold, at gulvet ikke er udført som projekteret ikke i sig selv er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ad skade 8: Rådgangreb i spær ved skorsten

Det fremgår af sagens oplysninger, at Klager i deres ejertid har fjernet skorstenen.

For det anmeldte spær, ses en partiel og lokal nedbrydning i overfladen, svarende til et stykke af den yderste del på den ene side af spærhovedet, hvor skorsten tidligere har været.

Vores taksator vurderer, at nedbrydningen er af nyere karakter, men anfører også at det ikke er påvist, at bæreevnen er væsentlig nedsat.

Klagers rådgiver anfører (bilag 2, side 3), at udbedring kan ske ved reparation, hvor det rådgangrebet træ fjernes. Området efterbehandles med Boracol og påaskning på sider af spær.

En lokal forstærkning af denne karakter overstiger ikke ejerskifteforsikringens bagatelgrænsen på 5.100 kr. jf. forsikringsbetingelsernes punkt 14, hvorfor vi allerede af den grund ikke kan meddele dækning til forholdet.

Blot for fuldstændighedens skyld skal vi anføre, at det i tilstandsrapporten under pkt. 1.1 er anført, at tagbelægningen er utæt med karakteren K3, og i tilstandsrapporten pkt. 1.6 er anført, at der er utæt inddækning omkring skorsten med risiko for yderligere skadesudvikling – anført med karakteren K2.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra a, ligesom der af samme årsag ikke er forsikringsdækning for forhold, som er forværret som følge af manglende eller fejlagtig reparation, som er nævnt i tilstandsrapporten.

For god ordens skyld skal vi oplyse, at rådskaden kan være dækket under den almindelige husforsikring som ikke er tegnet her i selskabet.

Ad skade 9: Gavludhæng 'hænger' pga. underdimensionering

Klagers rådgiver angiver, at gavludhæng hænger på grund af nedbøjning af lægter i udhænget (bilag 2, side 3).

Ved taksators besigtigelse blev det oplyst, at det alene drejer sig om udhænget i den vestlige ende af beboelsen. Taksator kunne ikke visuelt konstatere usædvanlige nedbøjninger.

Det er ikke usædvanligt, at der kan være nedbøjning af udhænget fra det yderste understøttede spær til enden af taget, fordi lægterne på dette yderste stykke ikke har nogen understøtning.

Henset hertil, samt den omstændighed at forholdet ikke har manifesteret sig i skade i ejerskifteforsikringens, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 er forholdet ikke dækket.

Ad skade 10: Utæt tagrende

Advokaten har ikke uddybet dette klagepunkt. Vi kan derfor alene anføre, at ved taksators besigtigelse blev det oplyst, at 'vand trænger ud/løber over ved tagrender'.

Taksator kunne ikke konstatere bagfald, huller eller andre utætheder ved tagrende. Derimod kunne taksator konstatere, at tagrender ikke var rensat op gennem længere tid – og efter det oplyste, var tagrender heller ikke rensat siden Klagers overtagelse af ejendommen.

På det foreliggende grundlag er der således ikke konstateret skader, som på tidspunktet for overtagelsen opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3.

Derudover skal vi anføre, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som består i manglende vedligeholdelse, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra f.

Dokumenterer Klager andre mulige skadeforhold vedrørende tagrender, revurderer vi gerne det anmeldte.

Ad skade 11: U hensigtsmæssige VVS-installationer

Ved taksator besigtigelse blev det oplyst, at vand og varmerør var ført igennem ved facaden fra gulvet i badeværelset til gulvet i køkken, hvilket vil sige, at rør var ført under trappen ved entredøren. Herudover er afløb fra bidet afproppet under gulv.

I overensstemmelse med almindelige forsikringsretslige principper påhviler det forsikringstageren at dokumentere eller sandsynliggøre dækningsberettigende skader.

Der foreligger ikke oplysninger om manglende eller nedsat funktion for de pågældende rør, ligesom der heller ikke er oplyst eventuel ulovlighed, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.2.

Derudover er der ikke konstateret aktuel skade jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb i betingelsernes punkt 18.3.

Hvis Klager kan dokumentere skade i overensstemmelse med betingelsernes punkt 18.2 eller 18.3, vil vi naturligvis vurdere det anmeldte.

Ad skade 12: Ulovlige elinstallationer

Forholdet er ikke nærmere oplyst, vi kan dog oplyse, at taksator ved besigtigelsen fik forevist defekt korrespondance på lys i gang.

Kontakterne virkede dog ved taksators besigtigelse. Der er ikke efterfølgende fremsendt dokumentation for konstaterede ulovlige eller manglende/nedsat funktion af elinstallationer, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.1.

Vi kan derfor ikke på det foreliggende kommentere det påklage. Hvis vi modtager nærmere dokumentation for ulovlig, manglende eller nedsat funktion af elinstallationen på overtagelsestidspunktet, realitetsbehandler vi naturligvis gerne anmeldelsen.

Ad erstatningskrav

Som det fremgår, må vi på det foreliggende grundlag afvise, at der ved Klagers rådgivers rapporter er konstateret eller dokumenteret forhold, som opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb og dermed udgør dækningsberettigende skader, dog fraset forhold 8.

I forlængelse heraf må vi ligeledes afvise Klagers rådgivers udbedrings estimat, herunder advokatens antagelse, at de anmeldte forhold skulle berettige til erstatning svarende til policens maksimale dækningssum, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 20.

Finder nævnet, at der er tale om dækningsberettigende forhold skal erstatningen opgøres i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes punkt 21.

Ad godtgørelse af rådgiverudgifter

Blot for god ordens skyld skal vi anføre, at hverken Klagers rådgiver eller Advokat har afdækket dækningsberettigende forhold eller bidraget til sagens oplysninger på en sådan måde, hvorefter ejerskifteforsikringen er forpligtet til at godtgøre deres omkostninger."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget taksators billedrapport og fotos i øvrigt. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af klagerens beskrivelse af oplevelser med huset fremgår bl.a.:

"Vi køber huset i maj måned 2018, og får nøglerne og dispositionsretten d. 1. august (officiel overtagelse d. 1. oktober).

Da vi **overtager** huset finder vi ud af at der sidder bløde ledninger i el tavlen. Her får vi en elektriker ud og skifter de bløde ledninger til hårde ledninger.

Den **første** udfordring vi støder på efter at have boet i huset i nogle måneder, er at der lugter af kloak på badeværelset. Vi får en VVS 'er ud i **november 2018**, som kigger på vores håndvask. Han skiller rørene ad, og her er der en samling som er helt færdig og skal skiftes.

6 dage senere har vi en kloakmester ude for at skylle hele kloakken igennem (gennem toilettet), og for at finde ud af hvor brønden ligger henne, da den ikke lå det rigtige sted ift. de originale tegninger af huset.

I **december 2018** drypper hanen ved siden af døren i bryggerset, så derfor måtte vi have en VVS'er ud. Vi fik ham til at sløjfe den (lukkede den af).

I **marts 2019** har vi en VVS'er ude igen, da hanen ved badekarret drypper, nærmest løber, da vi har forsøgt at åbne det og så slukke for vandet igen. Lige meget hvad vi selv gør, så vil vandet ikke stoppe med at løbe. Dette sker en sen lørdag aften, så det betyder at vi er nødt til at lukke for vandet hele natten, for at vandet ikke løber og oversvømmer badeværelset. Der kommer en VVS'er om morgen og får skiftet pakningerne, da de er helt færdige. Inden denne dag har vi slet ikke kunne åbne for hanen på noget tidspunkt, da den har siddet fast.

I **maj 2019** får vi lavet et korrekt jordspyd, da vi oplevede at få stød af opvasker, komfur, vaskemaskine og tørretumbler – mere end man plejer. Det viste sig så at det eksisterende jordspyd var falsk.

I **maj 2019** bliver vi enige om at vi er nødt til at pille skorstenen ned, da vi tidligere har haft problemer med at der kommer vand ned fra loftet inde i stuen. Det var en periode i foråret hvor det regnede rigtig meget og hele tiden. Vi har fået indtrykket af fra tidligere ejer, at der ikke har været problemer med vand på loftet omkring skorstenen, men da vi går på loftet for at se på det, står/hænger der en mellemstor spand i en snor klods op og ned af skorstenen som er halv fyldt med vand. Isoleringen omkring skorstenen er gennemblødt, bjælkerne omkring skorstenen er også meget våde og det ligner at der er råd/mug på. I denne forbindelse lægger vi også mærke til at de to yderste spær ud mod haven er sunket.

Se billede nederst i dokumentet.

I **juni 2019** bestemmer vi os for at gå i gang med at grave et bed op i haven, da vi vil have lagt ny belægning her i stedet for. Da vi graver ned, kommer vi ned til at drænrør. Dette dræn ligger op naboens garage fundament, som det ikke må. Vi beslutter os for at dette skal laves om og laves korrekt. Så derfor får vi gravet en lang rende ude midt i græsplænen, så drænet kan komme lang ned og ligge korrekt.

I **oktober 2019** lægger vi mærke til at tapetet i gangen er begyndt at løsne sig for neden ind mod badeværelset (brusenichen). Vi skærer en lille revne i tapetet for at se nærmere, og vi kan mærke at væggen er fugtig og efterfølgende lugter vores fingre af mug. Vi kontakter derfor en tidligere murerkollega for at høre hvad han tænker. Samtidig tager vi fat i ejerskifteforsikringen og vores almindelige forsikring. Vores egen forsikring dækker ikke, da det er ren og skær vedligehold, da det er opstået pga. porøse fuger og løse fliser. Ejerskifteforsikringen vælger heller ikke at dække, da der i tilstandsrapporten er nævnt løse fliser i bruseren. Vi begynder lige så stille at miste håbet, men tænker vi er nødt til at gøre noget. Derfor begynder vi at pille fliser ned i hele badeværelset, da vi lige så godt kan lave det hele om, hvis vi alligevel skal have lavet bruseren (som vi får oplyst vil koste omkring 20-30.000kr.), samtlige fliser falder nærmest af væggen af sig selv, og vi kan se de ikke har været sat op korrekt. Vi får fjernet badekar osv.

Da vi begynder at hakke gulvet op, finder vi lige pludselig et gammel pvc rør, som muligvis har været til et bidet. Dette var ikke lukke forsvarligt af da det var lukket af med en klat mørtel/beton over røret og det er ikke koblet fra. Da vi får banket lidt mere op af gulvet vælger vi at stoppe, da undertaget under væggene nærmest bare smuldre. Her ser vi også at væggene har været klodset op på træklodser. Flere steder under bugvæggen er der huller, dette tyder på at det ikke har været underkodet ordentligt.

Herefter tager vi fat i en syns- og skønsmand, som kommer ud og kigger.

Vi finder ud af at terrændækket i badeværelset ikke stemmer overens med de originale tegninger.

De originale tegninger viser at der burde være 4 cm slidlag, 15 cm lecabeton og 8 cm klaplag. Det vi finder frem til er at der er 4 cm slidlag, 20 cm isolering, leca nødder og klaplager. I tilstandsrapporten står ikke nævnt noget om, at badeværelset har været renoveret, men der er meget der tyder på at det har det været. Sammen med syns- og skønsmanden opdager vi også at der ikke er noget fundament under væggene.

I denne proces har vi også lagt mærke til at gasbetonsvæggene ligner et edderkoppespind, da de er revnet på kryds og tværs. Samtidig kan vi se at overlæggeren over vinduet ligger direkte på vinduet, som det heller ikke må.

I forbindelse med badeværelset har vi en VVS'er ude at kigge på det hele. Han tjekker også op på fyret og kan se at der er ulovlige samlinger i gulvet. Vi tager i den forbindelse igen fat i ejerskifteforsikringen, som vælger at dække dette (det er dog endnu ikke lavet). I samme ombæring finder vi ud af at rørsamlingerne under håndvasken i bryggerset heller ikke er som de skal være, da de er udført sådan, at der er risiko for galvanisk tæring. (Fra galvaniseret rør til kobberør).

I forbindelse med vores besøg fra en syns- og skønsmand finder vi også ud af, at varmerørene er gennemgående ud igennem den udvendige trappe da forbrugsvand og rørene til at forsyne radiator ligger klods op af fundament med en dybde på 2-4 cm. Dette betyder at vi fyrer for fuglene ved den udvendige trappe. Bagvæg og facade i vindfang ved fortrappen har intet fundament.

I tiden vi har boet i huset og løbende opdaget disse problemer med huset, har vi snakket med flere af vores naboer. Det ene hold naboer boede her, da vores hus blev bygget og de fortæller at huset er bygget af den tidligere ejer (manden) og en tømrer. Så hele huset er selvbyg. Vi har ikke kunnet finde en eneste regning på murerarbejdet eller noget andet, kun attester på kloak, skorsten og oliefyr samt byggetilladelse og tilslutning til det offentlige.

Vi har derudover oplevet et par gange, når der er kommet rigtig meget vand udenfor, at det har dryppet med vand fra emhætten. Desuden er emhætten tilkoblet en kontakt i køkkenet (har vi aldrig oplevet før), så nogle gange tror man ikke at den virker, fordi der er blevet slukket på kontakten. Vi oplever også problemer ude i gangen, når vi skal tænde/slukke lyset. Hvis der er blevet slukket for lyset i en bestemt ende af gangen, skal der tændes for lyset samme sted igen, ellers kan det ikke tændes på de to andre kontakter i gangen.

Da vi ville skifte en lampe i køkkenet over håndvasken og får skærmen af, så er alle ledningerne fra lampestedet trukket ud i lampen og der var malet udenom lampen. Vi fik en elektriker ud og fikset det."

Af besigtigelsesrapport af 16/1 2020 fra et arkitektfirma fremgår bl.a.:

"Gennemgang af sagen:

Undertegnede har gennemgået sagen/huset og har konstateret, at der flere steder er skader/ fejl som ikke er nævnt i tilstandsrapporten (*Flere skader har det ikke været mulige, for bygningskonsulenten, at registrere, da de er fremkommet 'løbende' da køber begyndte, at renovere huset*).

Gennemgangen tager udgangspunkt i, de fremlagte 'sagsakter', samt hvad 'man kan se' på stedet og de foreviste foto's

Gennemgangen er foretaget som 'ikke destruktiv'.

...

Ejendom / besigtigelse:

Ejendommen er opført i 1972 – (Eenfamilieshus – som selvbyg).

Undertegnede har d. 19 december 2019 besigtiget ejendommen.

Ved besigtigelsen er der anvendt samme karakterskala, som i en tilstandsrapport.

...

REGISTREREDE SKADER VED BESIGTIGELSEN:

- *Manglende fundament / understøbning af letbetonelementer rundt om badeværelse.*
- *Revne letbetonelementer (Der er så mange revner at væggene er ustabile).*
- *Manglende vederlag af letbetonoverligger.*
- *'Svag' gulvkonstruktion i badeværelse (Ikke udført som projekteret).*
- *Rådgangreb i spær ved skorsten.*
- *Gavludhæng 'hænger' pga. underdimensionering.*
- *Utæt tagrende ved nedløb – vandet løber udenpå nedløbsrøret.*
- *Uhensigtsmæssige VVS-installationer*
- *Ulovlige elinstallationer – bl.a. korrespondance i gang.*

Fundamenter:

K3: Understøtning af letbetonelementer/ bagmurselementer er mangelfuld.

Note: Der er risiko for yderligere skadesudvikling pga. manglende understøtning.

Husejer har her foretaget destruktive indgreb pga. renovering – Gulv er fjernet.

Forslag til løsning:

Udførelse af nye fundamenter under skillevægge ind. fugtsikring og isolering.

Revne letbetonelementer:

K3: Letbetonelementer (7,5 cm) er fyldt med lodrette og vandrette revner.

Note: Letbetonelementerne 'rundt om' badeværelse er i meget ringe stand og er tæt på kollaps.

Husejer har her foretaget destruktive indgreb pga. renovering – vægfliser er fjernet.

Forslag til løsning:

Udskiftning af letbetonelementer rundt om badeværelse, incl. fugtsikring og isolering.

(Udføres i 100 mm tykke letbetonelementer).

Vederlag over vinduer:

K3: Vederlag over vindue og dør til badeværelse mangler.

Note: Der er risiko for, at skaden udvikler sig, pga. manglende vederlag.

Husejer har her foretaget destruktive indgreb pga. renovering – vægfliser er fjernet.

Forslag til løsning:

Udskiftning af letbetonelementer over døre og vinduer.

(Udføres i 100 mm tykke letbetonelementer).

'Svag' gulvkonstruktion:

K3: Gulvkonstruktionen følger ikke det projekterede.

Note: Der er udført en svagere gulvkonstruktion end projekteret.

Husejer har her foretaget destruktive indgreb pga. renovering.

Forslag til løsning:

Udførelse af ny isoleret gulvkonstruktion i badeværelse, incl. gulvvarme og vådrumssikring.

Udføres nøje efter SBI-Anvisning 252 'VÅDRUM'.

Rådgangreb i spær ved 'nedtaget' skorsten:

K3: Taget/ inddækningen ved skorstenen, har i mange år været utæt, hvorfor spær er angrebet af råd og svamp – se købers historik – indsat bagest i denne rapport.

Note: Der er risiko for yderligere skader i underliggende og omkringliggende konstruktioner.

Forslag til løsning:

Spæret 'repareres' – det angrebne fjernes og resterende behandles med 'Boracol' – der påskrues 'lasker' på begge sider af eksist. spær, for at forstærke det.

Gavludhæng 'hænger':

K2: Gavludhæng er 'sunket' og 'hænger' sandsynligvis pga. bl.a. underdimensionering/ svage lægter / remme.

Note: Der er risiko for yderligere skader i underliggende og omkringliggende konstruktioner.

Forslag til løsning:

Tagbelægningen fjernes og der foretages de nødvendige forstærkninger for udhænget.

Uhensigtsmæssige/ ulovlige VVS-installationer:

UN: Afløbsinstallation er ikke 'afproppet' korrekt – og radiatorrør ligger i ikke isoleret zone.

Forslag til løsning:

Ved den forestående renovering af badeværelset bør disse forhold ændres / udbedres.

SKADESBESKRIVELSE I TILSTANDSRAPPORT:

1. Tagkonstruktion/- belægning, Skorsten

1. Rådskade i spær, samt 'Udhæng' der er sunket er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

7. Gulvkonstruktion og gulve

1. Skader på gulvkonstruktionen har ikke været muligt at registrere for bygningskonsulenten.

8. Indervægge / skillevægge

1. Skader på indervægge har ikke været muligt at registrere for bygningskonsulenten.

...

Konklusion:

De registrerede fejl og skader har været til stede, og har ikke ændret sig siden købet af huset i oktober 2018, og da de nævnte forhold var tilstede ved overtagelsen, og ikke nævnt i tilstandsrapporten, er de, som udgangspunkt, dækket af ejerskifteforsikringen – dette gælder også de skjulte skader.

Hvor der af køber, er foretaget destruktive indgreb, kan de skader, af gode grunde, ikke være registreret i tilstandsrapporten / el-rapporten."

Af taksatorrapport af 27/1 2020 fremgår bl.a.:

"...4 Fundamenter og understøbning af letbetonelementer i badeværelse

Inventar, sanitet, vægfliser, loft og gulvet (undtaget ved brusenichen) i badeværelset, var fjernet i forbindelse med renovering af badeværelset.

Letbetonelementerne som står på fundamentet for ydervæggen mod indkørslen er med understøbning og sædvanlig opklodsning fra opførelsen. Letbetonvæggen, som er skillevæggen mod naboværelset er monteret med understøbning på lecablokke. De øvrige skillevægge antages at ha-

ve været monteret på det udstøbte gulv, hvilket ikke anses som usædvanligt for ikke bærende lette skillevægge.

Men da du havde fjernet størstedelen af gulvet i badeværelset, kunne understøtningsforholdene som de var inden badeværelsesgulvet blev fjernet, ikke vurderes ved besigtigelsen. Det korte vægstykke af letbetonbagmur hvor der er indgangsparti med skalmur ved trappen på modsatte side, vurderes også at have været monteret på kanten af gulvet i badeværelset.

Henset til den aktuelle konstruktion for letbetonvæggens understøtning ved badeværelset – og resten af huset – har fungeret siden husets opførelsestidspunkt for 48 år siden, anses konstruktionen med henvisning til ejerskifteforsikringens skadebegreb ikke som et dækningsberettiget forhold.

...,5 Letbetonelementer i badeværelset er med revner

Efter du har nedtaget vægbeklædninger (fliser og tapet) i badeværelset, har du konstateret letbetonvæggene i badeværelset er med revner. På den anden side af letbetonvæggene omkring badeværelset, i gang, udvendigt indgangsparti og værelse, ses der ikke usædvanlige forhold eller skader på væggenes beklædninger som følge af letbetonvæggens stand.

Det er ikke usædvanligt letbetonvægge, særligt tyndere letbetonvægge med den aktuelle tykkelse på 75mm, har revner, som kan være forårsaget af svind og krybning i materialet og sædvanlige temperatur- og fugtændringer materialet påføres gennem tiden.

Letbetonvæggene omkring badeværelset har opfyldt sin funktion siden husets opførelse i 1972. At sædvanlige forekommende revner i varierende omfang i tyndere letbetonvægge konstateres efter vægfliser og tapet er fjernet i badeværelset, har ikke nedsat husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand ved ejerskifteforsikringens ikrafttræden den 1.8.2018.

Revnerne i letbetonvæggene anses derfor ikke som et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen.

Du og din rådgiver nævnte betragtninger vedrørende letbetonvæggene i forbindelse med den igangsatte renovering, fx påtænkt ændret placering af blandingsbatteriet ved brusenichen. Jeg oplyste, med henvisning til skadebegrebet og vilkårene for ejerskifteforsikringen i øvrigt, at forhold vedrørende konstruktionsændringer mv. i forbindelse med renoveringen af badeværelset ikke er relevante for ejerskifteforsikringen.

...,6 Vederlag på overligger

Der er tale om overligger i letbeton fra husets opførelsestidspunkt i 1972. Overliggeren har opfyldt den tiltænkte funktion uden usædvanlige forhold eller skade.

Umiddelbart er overliggeren af letbeton over vinduet i ydervæggens bagvæg i badeværelset uden vederlag.

Det er konstateret efter tapet er fjernet.

Der er bærende rem på formuren over vinduet, og overliggeren på bagvæggen er således ikke bærende for anden last end overliggerens egenvægt.

Måden som overliggeren er fastgjort kendes ikke, men det må formodes den er limet, eller fastgjort på anden måde da der ikke kan konstateres usædvanlige forhold eller skade som følge af den aktuelle udførelse. Også set i lyset af den aktuelle udførelse først er konstateret efter væg-gens overfladebehandling af tapet er fjernet.

Der ses mindre vederlag på overliggeren i skillevæggen over døren til badeværelset. Det er konstateret efter vægbeklædning i badeværelset er fjernet. Der ses ikke usædvanlige forhold eller skade på tapet over døren i gangen.

Skillevæggen antages ikke at være bærende, og overliggeren over døren til badeværelset er således ikke bærende for anden last end overliggerens egenvægt.

Vi så også på sædvanligt forekommende fin revne i tapet for bagvægge i letbeton, ved en overligger i soveværelset. Vi så på tapet over vinduerne i stuen.

Den aktuelle udførelse af overliggerne i badeværelset, og de øvrige overligger i huset hvor tapet ikke er fjernet, har ikke nedsat husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand ved ejerskifteforsikringens ikrafttræden den 1.8.2018. Den aktuelle udførelse af overliggerne anses ikke at udgøre nærliggende risiko for skade i forhold til ejerskifteforsikringens skadebegreb. Der er således ikke tale om et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen vedrørende vederlag overligger over døre og vinduer.

...,7 Gulv i badeværelse

Gulvet i badeværelset er fjernet i forbindelse med renoveringen af rummet, undtaget ved brusenichen. Vurdering af gulvets stand inden fjernelse var således ikke mulig ved besigtigelsen.

Kasserende bygningsdele i forbindelse med renovering erstattes ikke af ejerskifteforsikringen.

At en bygningsdel ikke er udført ifølge tegninger, anses ikke som et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen. Der skal være tale om en skade jf. skadebegrebet.

Der er således ikke tale om et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen vedrørende gulvet i badeværelset.

...,8 Spær ved skorsten, med nedbrydning

Skorstenen er fjernet i din ejertid.

Der ses lokal nedbrydning i overfladen på et stykke af den yderste del på den ene side af spærhovedet hvor skorsten tidligere har været. Nedbrydningen vurderes at være af nyere karakter.

Tilstandsrapportens pkt.1.1 som beskriver at der i april 2018 var revner i tagbelægningen med karakteren K3 og pkt. 1.16 som beskriver defekt skorstensinddækning med karakteren K2. Tilstandsrapportens beskrevne skader sammenholdt med nedbrydningens omfang og karakter, sandsynliggør umiddelbart ikke at nedbrydningen var tilstede ved overtagelsen den 1.8.2018.

Hvis ikke skaden vedrørende den lokale nedbrydning på spær siden ved skorstenen var tilstede ved overtagelsen i 2018 er der, sammenholdt med tilstandsrapportens beskrevne skader, ikke tale om et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen.

Hvis der ses bort fra dette, vil en udbedring med lokal fjernelse af det nedbrudte træ i spærrets overflade, og efterfølgende lokal forstærkning af spærhovedet ikke overstige selvrisikoen/bagatelgrænsen på 5.100 kr.

Ejerskifteforsikringen kan derfor ikke tilbyde erstatning i forbindelse med udbedringen af den lokale nedbrydning.

Jeg oplyste ved besigtigelsen, at hvis der er tale om råd eller svamp kan forholdet også anmeldes og videre behandles på din husforsikring i andet selskab.

...,9 Gavludhæng i den ene ende af beboelsen

Der blev oplyst ved besigtigelsen det alene drejer sig om udhænget i den vestlige ende af beboelsen. Der menes udhænget hænger i usædvanligt omfang.

Da jeg foreslog vi kunne måle ved nedbøjningen ved remmene, oplyste [arkitekt] det alene er ved den midterste del af huset der er nedbøjning.

Der blev ikke opgivet målinger til yderligere dokumentation af dette, og der blev ikke fremvist andet end vi så fra terrænet.

Det er ikke usædvanligt at der kan være nedbøjning af udhænget fra det yderste understøttede spær til enden af taget, fordi lægterne på dette stykke jo ikke har nogen understøtning yderst. Derfor kan der også anes den yderste halve rygning drypper.

Jeg oplyste ved længere samtale ved besigtigelsen, at jeg ikke kunne ikke konstatere usædvanlige forhold eller skade som nedsætter husets værdi i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, som følge af den helt sædvanlige udførelse af udhænget – herunder underbeklædningen – ved gavlen.

Jeg anser således ikke gavludhænget konstruktion og stand som et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen.

...,10 Vand trænger ud ved tagedløb, ved indkørsel mod vejsiden

Forholdet er anmeldt ved besigtigelsen den 23.1.2020, som angivet i besigtigelsesrapporten dateret 16.1.2020 fra [arkitekt].

Som jeg forstod på dig, er tagrenden ikke rensset i din ejertid, hvilket den også umiddelbart bar præg af ved min besigtigelse af tagrenden fra stige.

Henset til anmeldelsestidspunktet sammenholdt med det fremviste, antages der ikke at have været utæthed ved tagedløbet ved overtagelsen den 1.8.2018.

Om manglende rensning af tagrenden er årsagen til der trænger vand ud ved tagedløbet, eller der løber vand over kanten af tagrenden, vides ikke.

Men set i lyset af den synlige del af tagedløbet ser ret nyt ud, og det jeg kunne se på tagrenden, kunne der ikke ses hul i tagedløbet eller tagrenden (undtagen udskæringen ved tagedløbet).

Du er derfor nødt til nærmere at undersøge årsagen for sagens videre behandling på ejerskifteforsikringen.

Hvis det mod forventning viser sig årsagen er en lokal utæthed i tagrenden eller tagedløbet, og udbedringen overstiger selvrisikoen/bagatelgrænsen på 5.100 kr., er du velkommen til at kontakte mig igen med de nærmere oplysninger om årsagen og udbedringsudgiften.

Så ser jeg gerne på det, og vender derefter tilbage til dig.

...,11 VVS installation fra badeværelse

Du oplyser vand- og varmerør er ført igennem ved facaden, fra gulvet i badeværelset til gulvet i køkkenområdet, således at de isolerede vand- og varmerør ligger under fortrappen ved det tilbagetrukne fordørsparti.

Udførelsen af vand- og varmerørene antages at være fra husets opførelsestidspunkt i 1972, og anses ikke at have være ulovlig på husets udførelsestidspunkt.

Hvis du ikke er enig i dette, bedes du dokumentere på hvilket punkt udførelsen var i strid med den aktuelle lovgivning på udførelsestidspunktet.

Dokumentation skal være med bilag af den aktuelle lovgivning på udførelsestidspunktet og kopi af ansøgningen om byggetilladelse og byggetilladelsen.

Afpropningen af afløbet fra bidet med beton tæt ved badeværelsesgulvet, som du oplyste om, anses heller ikke at være ulovlig.

Hvis du ikke er enig i dette, bedes du dokumentere på hvilket punkt udførelsen var i strid med den aktuelle lovgivning på udførelsestidspunktet.

Dokumentation skal være med bilag af den aktuelle lovgivning på udførelsestidspunktet.

Du skal være opmærksom på der er selvstændig selvrisiko – og afskrivning – for de to særskilte forhold.

...,12 Korrespondance på lys i gang

Der blev oplyst korrespondance i gangen ikke virker. Da jeg prøvede på de to steder du oplyste det ikke virker, virkede det med at tænde og slukke begge steder.

Ud fra det oplyste vurderes det ikke korrespondancen er udført ulovlig, som det anføres i besigtigelsesrapporten dateret 16.1.2020 fra [arkitekt].

Hvis din lokale aut. elinstallatør mener der er noget ulovligt ved korrespondancen gangen, er du velkommen til at kontakte mig med nærmere oplysninger om dette, såfremt udbedringen overstiger selvrisikoen/bagatelgrænsen på 5.100 kr.

Der blev ikke fremvist yderligere vedrørende elinstallationer.

...,13 Bladsamling på rem på havesiden

Der er lavet en lige bladsamling på remmen på havesiden mod syd. Dette anses helt sædvanligt, og anses ikke som en skade."

Af mail af 28/1 2020 fra et murerservicefirma fremgår bl.a.:

"Som aftalt efter min besigtigelse på adressen. ... i dag.

Min vurdering:

Vægge i bad er helt ødelagte, og at bygge videre på disse kan ikke lade sig gøre. Vægelementer er revnet på kryds og tværs, og dette skyldes ikke nedbrydning af eksisterende badeværelse, men

dårlige elementer, fra en tid hvor det gik alt for stærkt i byggeriet. Vægelementer er desuden revnet i samtlige samlinger, hvor disse er limet. (har været limet). Der er ingen sokkel under eksisterende vægge, som står på 3-5 cm. Beton ovenpå leca. Dette kan også have medvirket til vibrationer og revnedannelser i vægge."

Af mail af 29/1 2020 fra et arkitektfirma fremgår bl.a.:

"[Klageren] & ... køber i oktober 2018 huset, beliggende på ..., og har siden 'løbende' udbedret utallige skader på huset – MEN da de støder på disse problemer, da de ønsker at udskifte gulv og vægfliser, beslutter de sig til at få udført en 'Skadesrapport' som jeg så har udført – der er så også bagatelagtige skader med i denne rapport – MEN skaderne i vægge og gulv er ikke bagatelagtige, idet det vil være nødvendigt, at udskifte dem (Skjulte skader – der opfylder 'skadesbegrebet' – sådan er det IKKE i andre huse af samme alder og god vedligeholdelsesstand.

Vedhæftet fremsendes besigtigelsesnotat fra ... Murerservice, der er enig med mig i, at disse vægge og gulve kan man ikke arbejde videre på – de skal udskiftes.

Taksator ..., skriver i sin rapport, at 'skadesbegrebet' ikke er opfyldt mht. vægge, gulv og 'fundament' under væggene – og det er jeg absolut ikke enig med ham i.

Note:

Fra midt tresserne og frem til midt halvfjerserne, har Taksator ... ret i, at man stillede væggene ovenpå på færdigt gulv – MEN det kræver jo, at gulvet (Lecabetonlaget) er stærkt nok til, at bære væggenes egenvægt – og det er ikke tilfældet her.

Ejer / køber besluttede sig til at udskifte gulv og vægfliser, da de var 'skrukke' og det kan man jo normalt godt gøre, på et normalt gulv / terrændæk – MEN ikke i dette tilfælde – her fulgte det meste af gulvet med op, da det påviseligt i dette område er udført alt for svagt – Huset er bygget som 'selvbyg'.

Taksator ... afviser dækning af skaderne ??

(Før min rapport, bad jeg ejer om, at fjerne tapetet i rummet ved siden af – og her ser det 'normalt' ud – taget i betragtning, at det kun er 7,5 cm brede letbetonvægge)."

Af mail af 11/2 2020 fra seniortaksator til klageren fremgår bl.a.:

"Iht. vor fælles besigtigelse d.d. af badeværelset, skal jeg hermed vende tilbage. Ved min besigtigelse var vor kunde [klageren] i gang med en planlagt ombygning af badeværelset. Indretning ændres, bl.a. rørføring i bruseniche og håndvask, og badekar sløjfes. Ligeledes var loft og vægfliser mv. fjernet. Gulvklinker og slidlag samt leca-laget var delvist fjernet i gulvet. Der henvises til fotos arkiveret på sagen.

Vurdering:

Gulv i badeværelse:

Følgende er angivet i tilstandsrapporten 2018:

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning K1 i toiletrum og badeværelse er der flere gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag.

I bryggers er der flere gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag og revnede gulvfliser, midt på gulvet og ved gulvafløb.

Note: På grund af den lave vandbelastning i rummet vurderes forholdet ikke at give nærliggende risiko for følgeskader.

K3 I badeværelse er der flere gulvfliser med manglende vedhæftning til underlag.

Note: Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner.

Gulvet er opført som en traditionel terrændæk bestående af betonklaplag, løs lecabeton og slidlag med gulvfliser.

Gulvet vurderes at være fra husets alder i 1972 og normal byggeskik. Der henvises til vedhæftet anvisning fra Leca.

Badeværelsesgulvet har fungeret mht. trykstyrke siden 1972 og der er ikke konstateret fejlkonstruktion eller andet der adskiller sig fra andre huse af samme alder og opbygning.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som har været kendt ved overtagelsen. Vor kunde har haft mulighed for at få disse forhold yderligere belyst/undersøgt af en håndværker og/eller en rådgiver inden de indgik en endelig aftale.

Men de har accepteret hushandlen uden nærmere vurderinger og dermed accepteret skaderne på ejendommen, samt risikoen for, at der kunne være følgeskader jf. K3 betegnelsen.

Derfor afvises den anmeldte skade vedr. badeværelsesgulvet, idet det er forventelige og påregnelige udgifter, når der skal ombygges og udbedres de nævnte Kritiske skader K3.

Vægge i badeværelset:

Skillevej i badeværelset er udført af 75mm gasbeton vægelementer, som var normal byggeskik i 1972.

I har nedtaget vægfliser mv. og der er konstateret små svindrevner i elementerne.

Nogle er af ældre dato, men der kan sagtens være opstået flere i forbindelse med fjernelse af vægfliser og indfræsedede rørinstallationer i vægge.

Ligeledes må der påregnes yderligere revner og reparationer, når I indriller nye el og vvs-rør i væggene pga. ændret indretning.

Følgende er angivet i tilstandsrapporten 2018:

6.2 Vægkonstruktion/-belægning K3 i badeværelse er der flere vægfliser med manglende vedhæftning til underlag i brusenichen og ved badekar. Enkelte fuger er revnet over bruser hoved i brusenichen.

Note: Forholdet er konstateret inden for det vandbelastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner.

K1 I toiletrum og badeværelse er der flere vægfliser med manglende vedhæftning til underlag.

Note: Forholdet er konstateret uden for det vandbelastede område og der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.

6.3 Fuger K1 I toiletrum er fuge i hjørne ved vægge mod øst med revner. Note: Forholdet er konstateret uden for det vandbelastede område og der vurderes derfor ikke at være nærliggende risiko for følgeskader.

K3 I badeværelse er fuge mellem gulv og væg i brusenichen med revner. Hjørnefuger ved yder-væg, ved blandt andet badekar er med revner. Note: Forholdet er konstateret inden for det vand-belastede område. Der er risiko for vandindtrængning i omkringliggende konstruktioner.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som har været kendt ved overtagelsen.

Vor kunder har haft mulighed for at få disse forhold yderligere belyst/undersøgt af en håndværker og/eller en rådgiver inden de indgik en endelig aftale.

Men de har accepteret hushandlen uden nærmere vurderinger og dermed accepteret skaderne på ejendommen, samt risikoen for, at der kunne være følgeskader jf. K3 betegnelsen.

Det er normalt kendt i byggebranchen, at 75mm gasbetonvægelementer revner og ikke har stor styrke, og derfor er der risiko for at der kan forekomme svind- og bevægelsesrevner i elementerne.

Men som drøftet ved min besigtigelse kan det anbefales at pålime 12mm fermacell fibergipsplade på indv. side af gasbeton elementerne i badeværelset for at forstærke væggene, når der skal re-overes og ombygges.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forventelige og påregnelige udgifter til indrilning af nye rør, spartling og vådrumsbehandling samt nye vægfliser og maling mv.

Men for at få afsluttet sagen vedr. vægelementer, kan ejerskifteforsikringen dog tilbyde at dække en opsætning af i badeværelset, (anslået til en tømmer i max. 2 dage + materialer), og kan derfor tilbyde en kontanterstatning på kr. 6.000, når selvrisko er fratrasket.

Jeg afventer jeres tilbagemelding herpå.

VVS:

Ligeledes blev varmerørføring drøftet, idet de efter jeres VVS-installatørs oplysninger går under den udvendige trappe ved entredøren.

Der henvises til min kollega ... vurdering og afgørelse, idet det skal dokumenteres om det er ulovlig.

Såfremt det er ulovligt skal der som oplyst dog gøres opmærksom på, at der er afskrivning på den samlede udbedring af vvs rørene iht. forsikringsbetingelserne tabel G, hvor der fremgår en erstatning på max. 23% af den samlede udgift."

Af mail af 4/3 2020 fra et arkitektfirma fremgår bl.a.:

"[Klageren] har nu fjernet vægfliserne på gæstetoiletet og her har vi samme problem med mange revner på kryds og tværs – det vil sige, at alle skillevæggene, i hele huset, ikke er funderet korrekt.

Jeg har nu foretaget en del researchs omkring 'fundering' af skillevægge på leca og denne konstruktion som er anvendt på ... er ikke godkendt til at bære indervægge.

Så jeg vil lige høre, om I stadig fastholder Jeres afslag om dækning af dette forhold?"

Af mail af 20/3 2020 fra seniortaksator fremgår bl.a.:

"Jeg har drøftet sagen igen med vor taksator

Jeg har derfor følgende bemærkninger:

Som udgangspunkt gælder for denne sag på ..., at det drejer sig om: 7,5 cm ikke bærende skillevægge, som 'kun skal bære sig selv, og ikke modtage last fra tag eller andet. Derfor er det ikke statisk nødvendigt, at der udføres fundament under ikke bærende skillevægge. Det var heller ikke normal byggeskik, at udføre stribefundamenter under ikke bærende skillevægge.

Den af dig fremsendte snit tegning vedrører ikke den aktuelle sag og adresse. Ligeledes angiver snittegningen en skillevæg som bliver belastet af bjælkespær (fladt tag), som står oven på et bærende dækelement over en kælder.

På den aktuelle sag på ... er det et normalt funderet etplans hus, men bærende bagmur/ydervægge.

Jeg vil derfor fastholde min afvisning af at skillevægge mangler fundament, og de har da også kunne fungere som skillevægge siden opførelsen i 1972 uden at det har medført skader. Det er først efter at vores kunde [klageren] begynder at fjerne lecabetongulvet i badeværelset, at skillevægge kommer til at mangle en understøbning.

Det er derfor forventelige og påregnelige udgifter, at understøbe/sikre skillevægge, når man går i gang med at fjerne gulvet som skillevæggene står ovenpå.

Jeg kan derfor ikke imødekomme at dække yderligere end det allerede aftalt jf. min mail af 11.02.2020."

Af brev af 5/4 2020 fra klagerens advokat til selskabet fremgår bl.a.:

"Samtlige af de i taksatorrapporten af d. 27. januar 2020 nævnte afgørelser påklages, idet jeg skal henvise til vedlagte rapport v/ arkitekt

Jeg skal endvidere bemærke følgende i relation til skade nr. 4 og 5:

Ifølge [arkitekt] rapport er understøtningen af letbetonelementerne mangelfuld og elementerne er fyldt med lodrette og vandrette revner. [Arkitekt] oplyser desuden, at der er risiko for yderligere skadesudvikling pga. manglende understøtning og at letbetonelementerne 'rundt om' badeværelset er i meget ringe stand og tæt på kollaps.

Som det fremgår af rapporten og de vedlagte fotos, er elementerne kun understøttet af få træklodser.

Det må antages, at samtlige af husets skillevægge er af samme type og beskaffenhed som elementerne rundt om badeværelset, ligesom understøtningen må antages at være tilsvarende mangelfuld i resten af huset. Der er således tale om omfattende mangler, der må antages at påvirke husets levetid væsentligt.

Det er korrekt angivet af både taksator ... og senere af ..., at skillevæggene har fungeret siden husets opførelse i 1972 uden at det har medført synlige skader. Dette er dog ikke ensbetydende med, at forholdet ikke er omfattet af dækningen på ejerskifteforsikringen.

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.

Jf. [arkitekt] rapport vil udbedring af de nævnte forhold kræve udførelse af nye fundamenter under skillevægge og udskiftning af letbetonelementerne til 100 mm tykke letbetonelementer. Jeg skal i den forbindelse også henvise til vedlagte mail af d. 28. januar fra ..., ... Murerservice, der oplyser at der ikke kan bygges videre på væggene.

Uanset om det er korrekt, at samtlige af husets skillevægge kræver udbedring på nuværende tidspunkt, vil udbedring være påkrævet i forbindelse med løbende almindelig vedligeholdelse af ejendommen.

Mine klienter har erhvervet ejendommen for kr. 1.285.000. Mine klienter kan ikke videresælge ejendommen med viden om de konstaterede mangler uden at lide tab svarende til udbedringsomkostningerne. De fysiske forhold nedsætter derfor bygningens værdi nævneværdigt, idet det bestrides at understøtningen af letbetonelementerne er sket i overensstemmelse med almindelig god byggeskik på opførelsestidspunktet. Jeg bemærker i den forbindelse også, at manglende bygningsdele i sig selv kan udgøre en skade.

Da sagen kan få omfattende økonomiske konsekvenser for mine klienter, og da de ikke kan foretage udbedring før der er foretaget indenretligt syn og skøn, skal jeg venligst anmode om at nærværende klage hastebehandles."

Af byggeteknisk rapport af 7/12 2020 fra et arkitektfirma og rådgivende ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"Byggeteknisk beskrivelse – Fundamenter, gulve og vægge Side 1 af 6.

Indledning / afvisning af skader:

[Klageren] & ... køber d. 1. oktober 2018 ejendommen ..., – derefter opstartes en mindre renovering af husets badeværelse, hvor man opdager store skader på husets letbetonvægge.

...

Den byggetekniske beskrivelse tager udgangspunkt i 'Svar på klage vedrørende ... – jeres jr. nr. ... af 9 september 2020. Denne byggetekniske beskrivelse, forklarer hvorfor 'Skadesbegrebet' er opfyldt' indenfor fundamenter, gulve og letbetonvægge. Denne beskrivelse er udarbejdet i samarbejde med rådgivende ingeniør

Fundamenter og letbetonvægge:

I 70'erne var det normal byggeskik, at der var fundamenter under skillevægge, også ikke bærende skillevægge, idet de stadig skal overføre udefra kommende vindlast til fundamenterne, da der er tale om stabiliserende vægge, på langs og tværs.

I dette tilfælde er der ingen fundamenter under skillevæggene og skillevæggene står 'løst' ovenpå 3-4 cm slidlag, helt uden 'fastholdelse' hvorfor der opstår glidning, pga. af vindtryk, og pga. de manglende fundamenter og svage 'fundering', opstår der revner i letbetonvæggene, og her er der ikke tale om svindrevner, men belastningsrevner, hvorfor skadesbegrebet er opfyldt.

Mht. fundamenter under skillevæggene, er der her tale om en manglende bygningsdel – skaden / manglen stammer fra opførelsestidspunktet, idet huset er opført som 'selvbyg' i 1972 hvorfor skadesbegrebet er opfyldt.

Uddrag fra skrivelsen fra Gjensidige af 9. september 2020 – med kommentarer.

Det er ikke fastlagt, i hvilket omfang de pågældende vægge er stabiliserende, med de er ikke bærende, da tagkonstruktionen bæres på rem over formuren. Det vurderes ikke, at være unormalt, at ikke-bærende vægge placeres ovenpå et klap/ag.

Både de tværgående og langsgående letbetonvægge er stabiliserende – det er i 70erne unormalt, at placere ikke bærende skillevægge på et 3-4 cm tykt klaplag/slidlag med 'løs' lecabeton under.

Vores taksator oplyser, at såfremt klaplaget ikke skulle kunne klare belastningen fra væggene, så vil/ der være tegn på brud i klaplaget. Hvis væggenes vægt skulle medføre en sætning ville der være en revne parallelt med den pågældende væg pga. deformation i klaplaget. Ydermere ville man kunne se sætningsrevner i letbetonvæggen med typisk skråt forløb og ikke et net af revner, som er typiske svindrevner.

Det er absolut ikke 'typiske' svindrevner der her er tale om – der ses deformation i det 2-3 cm tykke slidlag og der ses 'sætningsrevner' i letbetonvæggene med et skråt forløb – endda til begge sider pga. 'glidning' / 'overbelastning'.

Manglende fastgørelse for glidning i forbindelse med stabilitet, ville have medført vandrette forskydninger mellem klaplag og letbeton væg, hvilket ikke er påvist, og desuden ville en sådan forskydning muligt uanset om letbetonvæggen var placeret på fundament eller ej, da forskydning, i så fald ville opstå mellem fundament og letbetonvæg.

Revnerne i væggene har således udformning som svindrevner og ikke sætningsrevner, og der er ikke påvist sætninger i underlaget for væggen.

Der er påvist vandrette forskydninger mellem fundament og vægge, idet afretningslaget 'giver efter' – ved forskydninger opstår de påviste overbelastningsrevner i væggene – der er ligeledes påvist sætninger / deformationer i underlaget, da der her er tale om en svag lecabeton der alene skal bære nyttelast – og kun nyttelast – se foto.

Væggene har stået på denne måde siden opførelsen i 1972 uden at det har fået nævneværdig betydning for bygningen, ligesom forholdet alene konstateres i forbindelse med en omfattende renovering og ikke som følge af konstatering af aktuelle skader på bygningen. Idet konstruktionen har henstået således i 48 år uden at det har haft betydning for bygningen som således har kunnet fungere efter hensigten med denne konstruktion, er det også vores vurdering, at der på overtagelsestidspunktet ikke har været nærliggende risiko for skader på bygningen, som følge heraf. Vi bemærker samtidig, at sådanne sætninger ikke opstår pludseligt efter 48 år, men ville have været tilstede langt tidligere.

Det er fuldstændigt korrekt, at skaderne – revner og sætninger – er opstået gennem årene, og er blevet forværret år for år, storm efter storm, og var tilstede lang tid før [klageren] og ... over-

tog huset, og derfor er skadesbegrebet opfyldt til fulde – Se vedhæftede foto's der netop viser eksempler på overbelastningsrevner (Ligner et 'puslespil' med mange forskellige brikker.

Korrektion: Udskiftning af gulv og vægfliser er ikke en 'omfattende renovering'

Dækning: Uddrag fra Gjensidiges Forsikringspolice's regler og forbehold.

Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtage/se af ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Forholdet med skader i fundamenter, vægge og gulve var tilstede, før [klageren] og ... overtog huset, og er derfor dækket af ejerskifteforsikringen.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, 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.

Der er ved de indvendige letbetonvægge tale om deformation, svækkelse, revnedannelse pga. vindlast og glidning samtidig, og er derfor dækket af ejerskifteforsikringen, da skadesbegrebet er opfyldt.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

Der mangler fundamenter under alle indvendige vægge, og er derfor dækket af ejerskifteforsikringen, da 'skadesbegrebet' er opfyldt'.

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.

Det er et mirakel, at væggene har holdt i 48 år, især når man ser skaderne på dem, og deres funktion vil svigte indenfor overskuelig tid, hvis der ikke foretages 'forebyggende foranstaltninger', og er derfor dækket af ejerskifteforsikringen, da 'skadesbegrebet' er opfyldt.

Afsluttende:

Da Gjensidiges taksatorer begge mener, at opstilling af letbetonindervægge på svag lecabeton + 2-4 cm afretningslag var kotyme på opførelsestidspunktet har vi valgt at vedhæfte Leca's anvisninger på terrændæk fra 70'erne, der viser de forskellige muligheder for udførelsen af terrændæk. Heraf fremgår det, at hvis man fravælger fundament under letbetonskillevægge, skal der udføres en minimum 8-12 cm tyk betonplade ovenpå lecalaget – og ikke som her et 2-4 cm tykt afretningslag / slidlag – se side 9 i 'Leca's' anvisning – markeret med en rød cirkel.

Det fremgår tydeligt at 'selvbyggeren' har misforstået anvisningerne på udførelsestidspunktet og terrændækket er derfor ikke bygget til belastningerne fra indervæggene, og derfor ikke opfylder kravene til fundering – hvorfor skadesbegrebet er opfyldt.

Konklusion:

Huset er ikke stabil, da letbetonelementerne ikke er fastgjort til et stabilt underlag (Manglende fundamenter) Dette gælder både glidning og skivevirkning. I dette tilfælde er det vores vurdering glidning, der er problemet, på grund af væggenes ringe tyngde, samt manglende fastgørelse. End-

Ankenævnet for Forsikring

24.

96346

videre har loftskiven givet vis ikke den fornødne stivhed, – Altså huset bevæger sig under storm-vejr

Skaderne er omfattende, idet terrændækket skal fjernes for, at udbedre skaderne og det omfatter næsten alle faggrupper.

Set i lyset af de store udbedringsomkostninger vurderes skadesgraden, at være 100 % – det vil si-ge at huset er totalskadet. (Se 'overslagsberegning' herefter).

...

Håndværkerudgifter incl. BR18-krav.

Byggeplads/ el, vand m.v kr. 5.000,- Kr.

Håndværkerudgifter

Nedbrydningsarbejder kr. 116.158,- Kr.

Nye arbejder kr. 977 .673,- Kr.

Håndværkerudgifter ialt excl. moms kr. **1.098.831,- Kr.**

Teknikerhonorarer 10 % kr. 109.883,- Kr.

ialt excl. moms kr. **1.208.714,00 Kr.**

+ 25 % moms kr. 302.178,00 Kr.

ialt incl. moms kr. **1.510.892,00 Kr.**

Geografisk regulering:

1.510.892 x 0,90 kr. **1.359.802,- Kr.**

Derudover tillægges teknikerhonorar, låneomkostninger, gebyrer m.v."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"14. Selvrisiko og bagatelgrænse

14.1 Selvrisiko

Forsikringen har en selvrisiko på 5.300 kr. pr. dækningsberettigende forhold og en maksimal selvrisiko på 53.000 kr. i hele forsikringens løbetid.

14.2 Bagatelgrænse

Forhold under 5.300 kr. indgår ikke i den samlede selvrisiko og kan derfor ikke anmeldes til selskabet.

15. Hvad er dækning betinget af

Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.

...

18. Hvad dækker forsikringen

EL

18.1 Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning

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

VVS

18.2 Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitsinstallationer (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 udførelsestidspunktet 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, deformation, 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« forstår, 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

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

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

...

f Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 18.3.

...

i Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået.

...

l Forhold under 5.300 kr.

20. Dækningssum

Det samlede erstatningsbeløb på forsikringen kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen, med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden. Dog vil det samlede erstatningsbeløb mindst kunne udgøre den offentligt fastsatte ejendomsværdi ved forsikringens ikrafttræden fratrasket den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.

21. Erstatningsopgørelse

- 21.1** Selskabet har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.
- 21.2** Kosmetiske forskelle mellem det erstattede som nyt og det bestående, erstattes ikke.
- 21.3** Erstatningen beregnes som en nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted. For så vidt angår de bygningsdele, der er nævnt i punkt 22 og 24 beregnes erstatningen dog i overensstemmelse med de i punkterne indeholdte afskrivningstabeller."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1972 og overtaget af klageren den 1/10 2018. Den 20/1 2020 anmeldte han en række fejl og mangler ved ejendommen med henvisning til besigtigelsesrapport af 16/1 2020 fra et arkitektfirma. Klageren havde i forbindelse med et renoveringsprojekt i oktober 2019 konstateret fejl ved ejendommen, hvorefter han lod ejendommen besigtige.

Klageren kræver, at selskabet anerkender, at de nedenfor anførte forhold er omfattet af dækningen på ejerskifteforsikringen. Selskabet skal desuden anerkende, at det samlede erstatningsbeløb udgør 1.046.000 kr. svarende til købesummen fratrukket den offentligt fastsatte grundværdi. Han har anført, at udbedringsomkostningerne alene til dækning af fundering, gulve og letbetonelementer overstiger forsikringens dækningsmaksimum, jf. byggeteknisk rapport af 7/12 2020.

Selskabet har afvist dækning. Selskabet har afvist, at der ved klagerens rådgivers rapporter er konstateret eller dokumenteret forhold, som opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb og dermed udgør dækningsberettigende skader. Ligeledes har selskabet afvist rådgiverens udbedringsestimat, herunder at de anmeldte forhold skulle berettige til erstatning svarende til policens maksimale dækningssum, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 20. Finder nævnet, at der er tale om dækningsberettigende forhold, skal erstatningen opgøres i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes punkt 21.

Manglende fundament/understøbning af letbetonelementer og revnede letbetonelementer

Klageren har anført, at "Ifølge [arkitekts] rapport er understøtningen af letbetonelementerne mangelfuld og elementerne er fyldt med lodrette og vandrette revner. [Arkitekt] oplyser desuden, at der er risiko for yderligere skadesudvikling pga. manglende understøtning og at letbetonelementerne 'rundt om' badeværelset er i meget ringe stand og tæt på kollaps. Som det fremgår af rapporten og de vedlagte fotos, er elementerne kun understøttet af få træklodser. Det må antages, at samtlige af husets skillevægge er af samme type og beskaffenhed som elementerne rundt om badeværelset, ligesom understøtningen må antages at være tilsvarende mangelfuld i resten af huset. Der er således tale om omfattende mangler, der må antages at påvirke husets levetid væsentligt", og at "Jf. [arkitekts] rapport vil udbedring af de nævnte forhold kræve udførelse af nye fundamenter under skillevægge og udskiftning af letbetonelementerne til 100 mm tykke letbetonelementer. Jeg skal i den forbindelse også henvise til vedlagte mail af d. 28. januar fra ... Murerservice, der oplyser at der ikke kan bygges videre på væggene".

Selskabet har pr. kulance tilbudt en kontanterstatning på 6.000 kr. efter fradrag af selvrisko til montering af 12 mm fibergipsplader til stabilisering.

Selskabets ingeniører har anført, at det anmeldte forhold er udtryk for svindrevner og ikke sætningsrevner, ligesom der ikke er påvist sætninger i underlaget for væggen. Selskabet har anført, at skillevæggen har stået på denne måde siden opførelsen i 1972, og uden at forholdet har manifesteret sig i skader, hvorfor konstruktionen nu gennem 48 år har vist sin stabilitet og fungeret efter hensigten, hvorfor ejerskifteforsikringens skadebegreb allerede af den grund ikke er opfyldt. Ligeledes er der ikke tale om nærliggende risiko for skade, da sætninger ikke vil opstå pludseligt efter 48 år, men ville være opstået langt tidligere. Det må herefter konstateres, at de indvendige skillevægge af letbeton er funderet korrekt, og der i øvrigt ikke er konstateret deformation eller svækkelse på grund af revnedannelsen, hvorefter der ikke er påvist skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hverken taksator eller seniortaksator har grundlag for at formode, at ejendommen er opført som selvbyg. Selskabet har overfor nævnet uddybende endvidere bl.a. anført, "Taksator kunne ved besigtigelsen konstatere, at terrændæk er udført i beton, letcabeton og øverst klaplag med klinker. Indvendige lette skillevægge er udført som 75 mm etagehøje letbetonelementer med en bredde på 50 cm. ... I overensstemmelse med billederne konstaterer taksatorer, at bagmur og væg mod naboværelset er placeret på fundamenter,

mens øvrige vægge har været placeret på klaplaget, som nu er fjernet i badeværelset i forbindelse med renoveringen. For skillevægge anfører vores taksatorer, at disse ikke er bærende, da tagkonstruktion bæres på rem over formuren. Taksatorerne anfører sammenstemmende, at det ikke er unormalt at ikke-bærende vægge placeres oven på et klaplag. Vores taksatorer anfører videre, at hvis klaplaget ikke kunne holde til belastningen fra væggene, ville der opstå brud i klaplaget. Dette er ikke oplyst eller dokumenteret ved billeder. Videre anfører taksatorerne, at dersom væggenes vægt skulle medføre en sætning, ville dette ske i form af revne parallelt med den pågældende væg på grund af deformationen i klaplaget. I disse tilfælde ville der yderligere ses sætningsrevner i letbetonvæggen med et typisk skråt forløb og ikke 'et net af revner'. Revnerne/brud ville i øvrigt være gennemgående og derfor ses på skillevæggens modsatte side. Dette er ikke tilfældet. 'Et net af revner' er typisk udtryk for svindrevner, som ikke har konstruktionsmæssig betydning. Dette understøttes af den omstændighed, at svindrevner er konstateret efter fjernelsen af klinker, og ikke i forbindelse med et skadeforhold. Vores taksatorer anfører yderligere om skillevæggens stabilitet, at hvis der var tale om manglende fastgørelse for glidning i forbindelse med stabilitet, ville dette have medført vandrette forskydninger mellem klaplag og letbetonvæg. Dette er ikke påvist. På denne baggrund konstaterer vores ingeniører, at det anmeldte forhold er udtryk for svindrevner og ikke sætningsrevner, ligesom der ikke er påvist sætninger i underlaget for væggen. Endelig må vi anføre, at med Seniortaksators kulante dækningstilbud af fibergipsplader til stabilisering, er der gjort endeligt op med dette forhold. ... For så vidt angår skadebegrebet 'manglende bygningsdele' skal vi anføre, at ejerskifteforsikringens skadebegreb fortsat skal være opfyldt, hvilket ikke er tilfældet jf. det ovenfor anførte. Skade som følge af 'manglende bygningsdel' er allerede af den grund ikke relevant".

I besigtigelsesrapport af 16/1 2020 fra et arkitektfirma, hvor der er anvendt samme karakter-skala, som i en tilstandsrapport, fremgår det med karakteren K3, at "Understøtning af letbetonelementer/bagmurselementer er mangelfuld. Note: Der er risiko for yderligere skadesudvikling pga manglende understøtning. Husejer har her foretaget destruktive indgreb pga. renovering – Gulv er fjernet. **Forslag til løsning:** Udførelse af nye fundamenter under skillevægge ind. fugtsikring og isolering". Det fremgår med karakteren K3, at "Letbetonelementer (7,5 cm) er fyldt med lodrette og vandrette revner. Note: Letbetonelementerne 'rundt om' badeværelse er

Ankenævnet for Forsikring

29.

96346

i meget ringe stand og er tæt på kollaps. Husejer har her foretaget destruktive indgreb pga. renovering – vægfliser er fjernet. Forslag til løsning: Udskiftning af letbetonelementer rundt om badeværelse, ind. fugtsikring og isolering. (Udføres i 100 mm tykke letbetonelementer)".

Det fremgår af mail af 28/1 2020 fra et murerservicefirma, at "Vægge i bad er helt ødelagte, og at bygge videre på disse kan ikke lade sig gøre. Vægelementer er revnet på kryds og tværs, og dette skyldes ikke nedbrydning af eksisterende badeværelse, men dårlige elementer, fra en tid hvor det gik alt for stærkt i byggeriet. Vægelementer er desuden revnet i samtlige samlinger, hvor disse er limet (har været limet). Der er ingen sokkel under eksisterende vægge, som står på 3-5 cm. Beton ovenpå leca. Dette kan også have medvirket til vibrationer og revnedannelser i vægge".

Af byggeteknisk rapport af 7/12 2020 fra et arkitektfirma og rådgivende ingeniørfirma fremgår det, at "I 70'erne var det normal byggeskik, at der var fundamenter under skillevægge, også ikke bærende skillevægge, idet de stadig skal overføre udefra kommende vindlast til fundamenterne, da der er tale om stabiliserende vægge, på langs og tværs. I dette tilfælde er der ingen fundamenter under skillevæggene og skillevæggene står 'løst' ovenpå 3-4 cm slidlag, helt uden 'fastholdelse' hvorfor der opstår glidning, pga. af vindtryk, og pga de manglende fundamenter og svage 'fundering', opstår der revner i letbetonvæggene, og her er der ikke tale om svindrevner, men belastningsrevner, hvorfor skadesbegrebet er opfyldt. Mht. fundamenter under skillevæggene, er der her tale om en manglende bygningsdel – skaden / manglen stammer fra opførelsestidspunktet, idet huset er opført som 'selvbyg' i 1972 hvorfor skadesbegrebet er opfyldt". Det fremgår endvidere, at "Det er et mirakel, at væggene har holdt i 48 år, især når man ser skaderne på dem, og deres funktion vil svigte indenfor overskuelig tid, hvis der ikke foretages 'forebyggende foranstaltninger', og er derfor dækket af ejerskifteforsikringen, da 'skadesbegrebet' er opfyldt". Det konkluderes, at "Huset er ikke stabil, da letbetonelementerne ikke er fastgjort til et stabilt underlag (Manglende fundamenter) Dette gælder både glidning og skivevirkning. I dette tilfælde er det vores vurdering glidning, der er problemet, på grund af væggenes ringe tyngde, samt manglende fastgørelse. Endvidere har loftskiven givetvis ikke den fornødne stivhed, – Altså huset bevæger sig under stormvejr. Skaderne er omfattende, idet terrændæk-

Ankenævnet for Forsikring

30.

96346

ket skal fjernes for, at udbedre skaderne og det omfatter næsten alle faggrupper. Set i lyset af de store udbedringsomkostninger vurderes skadesgraden, at være 100 % – det vil sige at huset er totalskadet".

Nævnet bemærker, at det faktum – at en bygningsdel ikke er udført håndværkfagligt korrekt, i overensstemmelse med producentanvisninger eller helt mangler – ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Nævnet bemærker videre, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at letbetonvæggene og konstruktionen for letbetonvæggens understøtning har fungeret siden ejendommens opførelse i 1972, og at der ikke er påvist nævneværdig svækkelse af konstruktionen som følge heraf. Det var således først i forbindelse med den planlagte renovering af ejendommen, hvor der blev åbnet for konstruktionerne, at forholdet blev konstateret.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der er nærliggende risiko for skade som følge af fremtidige konstruktionsmæssige sætninger og svigt.

Nævnet finder på baggrund heraf, at klageren ikke har bevist, at forholdet har nedsat bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig vedligeholdelsesstand.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at selskabet pr. kulance har tilbudt en kontanterstatning på 6.000 kr. efter fradrag af selvrisiko til montering af 12 mm fibergipsplader til stabilisering.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder indholdet af besigtigelsesrapport af 16/1 2020, mail af 28/1 2020 og byggeteknisk rapport af 7/12 2020 – kan ikke føre til andet resultat.

Manglende vederlag af betonoverligger

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at ejerskifteforsikringens skadebegreb ikke er realiseret. Selskabet har anført, at "De aktuelle overligger er udført i letbeton, og har ligget siden ejendommens opførelse i 1972. Hertil kommer, at vinduesoverliggeren alene skal bære sin egen vægt, da tagkonstruktionen hviler af på formuren. Vi noterer os, at forholdet alene er konstateret i forbindelse med renoveringen og ikke fordi forholdet faktisk har manifesteret sig i skade i ejersikringsforstand. Vi må herefter konstatere, at overliggerne har opfyldt den tiltænkte funktion, uden at der i de forgangne 48 år er sket skader på bygningen som følge heraf".

I besigtigelsesrapport af 16/1 2020 fra et arkitektfirma fremgår det med karakteren K3, at "Vederlag over vindue og dør til badeværelse mangler. Note: Der er risiko for, at skaden udvikler sig, pga. manglende vederlag. Husejer har her foretaget destruktive indgreb pga. renovering – vægfliser er fjernet. Forslag til løsning: Udskiftning af letbetonelementer over døre og vinduer. (Udføres i 100 mm tykke letbetonelementer)".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at manglende vederlag af betonoverligger på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdet har været til stede siden ejendommens opførelse i 1972, og at der ikke aktuelt er påvist skader som følge heraf. Henset hertil finder nævnet endvidere, at der ej heller er godtgjort nærliggende risiko herfor.

"Svag" gulvkonstruktion

Selskabet har anført, at gulvets opbygning og konstruktionen har bestået siden ejendommens opførelse i 1972, hvorefter ejerskifteforsikringens skadebegreb ikke er realiseret.

I besigtigelsesrapport af 16/1 2020 fra et arkitektfirma fremgår det med karakteren K3, at "Gulvkonstruktionen følger ikke det projekterede. Note: Der er udført en svagere gulvkonstruktion end projekteret. Husejer har her foretaget destruktive indgreb pga. renovering. Forslag til løsning: Udførelse af ny isoleret gulvkonstruktion i badeværelse, incl, gulvvarme og vådrumssikring. Udføres nøje efter SBI-Anvisning 252 'VÅDRUM' ".

Nævnet kan ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist dækningsberettigende forhold. Nævnet har også lagt vægt på, at gulvet i badeværelset, fraset brusenichen, var fjernet i forbindelse med renoveringen af rummet ved taksators besigtigelse. Vurdering af gulvets stand inden gulvet blev fjernet var således ikke muligt ved besigtigelsen.

Nævnet bemærker, at det faktum – at en bygningsdel ikke er udført i overensstemmelse med det projekterede – ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Rådgangreb i spær ved skorsten

Selskabet har med henvisning til besigtigelsesrapport af 16/1 2020 anført, at en lokal forstærkning ikke overstiger ejerskifteforsikringens bagatelgrænse på 5.100 kr. jf. forsikringsbetingelsernes punkt 14. Selskabet har endvidere anført, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra a, ligesom der af samme årsag ikke er forsikringsdækning for forhold, som er forværret som følge af manglende eller fejlagtig reparation, som er nævnt i tilstandsrapporten.

I besigtigelsesrapport af 16/1 2020 fra et arkitektfirma fremgår det med karakteren K3, at "Taget/inddækningen ved skorstenen, har i mange år været utæt, hvorfor spær er angrebet af råd

og svamp – se købers historik – indsat bagest i denne rapport. Note: Der er risiko for yderligere skader i underliggende og omkringliggende konstruktioner. **Forslag til løsning:** *Spæret 'repareres' – det angrebne fjernes og resterende behandles med 'Boracol' – der påskrues 'lasker' på begge sider af eksist. spær, for at forstærke det".*

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 1.1 (Tagbelægning/rygning) med karakteren K3, at "Tagbelægningen af eternit har revner og afskalninger, især mod sydøst ved tagfod. Note: Forholdet kan give risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner. Opmærksomheden henledes på tagets alder". Af punkt 1.16 (Bemærkninger til skorsten) fremgår det med karakteren K2, at "Skorstenen har flere steder porøse fuger, revner og afskalninger. Inddækning er enkelte steder defekt, blandet andet mod vest. Note: Ved manglende udbedring er der risiko for yderligere skadesudvikling".

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets taksator på baggrund af sin besigtigelse har vurderet, at en udbedring af forholdet ikke vil overstige forsikringens bagatelgrænse på 5.100 kr.

Nævnet har også lagt vægt på, at forsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten og følgeskader, der er forårsaget af forhold, som klageren på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået.

Gavludhæng "hænger" pga. underdimensionering

Selskabet har anført, at "Det er ikke usædvanligt, at der kan være nedbøjning af udhænget fra det yderste understøttede spær til enden af taget, fordi lægterne på dette yderste stykke ikke har nogen understøtning. Henset hertil, samt den omstændighed at forholdet ikke har manifesteret sig i skade i ejerskifteforsikringens, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 er forholdet ikke dækket".

Selskabets taksator har ved sin besigtigelse ikke fundet usædvanlige forhold.

I besigtigelsesrapport af 16/1 2020 fra et arkitektfirma fremgår det med karakteren K2, at "Gavludhæng er 'sunket' og 'hænger' sandsynligvis pga. bl.a. underdimensionering / svage lægter / remme. Note: Der er risiko for yderligere skader i underliggende og omkringliggende konstruktioner. **Forslag til løsning:** Tagbelægningen fjernes og der foretages de nødvendige forstærkninger for udhænget".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gavludhænget, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig vedligeholdelsesstand.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har bevist dækningsberettigende skader som følge af forholdet.

Utæt tagrende

Selskabet har anført, at "Taksator kunne ikke konstatere bagfald, huller eller andre utætheder ved tagrende. Derimod kunne taksator konstatere, at tagrender ikke var rensset op gennem længere tid – og efter det oplyste, var tagrender heller ikke rensset siden Klagers overtagelse af ejendommen. På det foreliggende grundlag er der således ikke konstateret skader, som på tidspunktet for overtagelsen opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3. Derudover skal vi anføre, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som består i manglende vedligeholdelse, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra f. Dokumenterer Klager andre mulige skadeforhold vedrørende tagrender, revurderer vi gerne det anmeldte".

Da klageren ikke har påvist utætheder eller andre dækningsberettigende forhold ved tagrenden, der var tilstede på overtagelsestidspunktet, kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Uhensigtsmæssige VVS-installationer

Selskabet har anført, at "Der foreligger ikke oplysninger om manglende eller nedsat funktion for de pågældende rør, ligesom der heller ikke er oplyst eventuel ulovlighed, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.2. Derudover er der ikke konstateret aktuel skade, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb i betingelsernes punkt 18.3. Hvis Klager kan dokumentere skade i overensstemmelse med betingelsernes punkt 18.2 eller 18.3, vil vi naturligvis vurdere det anmeldte".

I besigtigelsesrapport af 16/1 2020 fra et arkitektfirma fremgår det med karakteren UN, at "Afløbsinstallation er ikke 'afproppet' korrekt – og radiatorrør ligger i ikke isoleret zone. **Forslag til løsning:** Ved den forestående renovering af badeværelset bør disse forhold ændres / udbedres".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installation, ligesom det ikke er bevist, at der er tale om en ulovlig vvs-installation. Nævnet finder i øvrigt, at klageren ikke har bevist aktuelle skader som følge af forholdet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ulovlige elinstallationer

Selskabet har anført, at "Forholdet er ikke nærmere oplyst, vi kan dog oplyse, at taksator ved besigtigelsen fik forevist defekt korrespondance på lys i gang. Kontakterne virkede dog ved taksators besigtigelse. Der er ikke efterfølgende fremsendt dokumentation for konstaterede ulovlige eller manglende/nedsat funktion af elinstallationer, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.1. Vi kan derfor ikke på det foreliggende kommentere det påklage. Hvis vi modtager nærmere dokumentation for ulovlig, manglende eller nedsat funktion af elinstallationen på overtagelsestidspunktet, realitetsbehandler vi naturligvis gerne anmeldelsen".

Ankenævnet *for* Forsikring

36.

96346

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist manglende eller ned-sat funktion af elinstallationer, ligesom det ikke er bevist, at der er tale om en ulovlig installation. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at korrespondance på lys i gang virkede ved taksators besigtigelse, og at klageren i øvrigt ikke har bevist ulovlige forhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

37.

96346

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand