

Ankenævnet for Forsikring

Den 18. maj 2022 blev i sag nr. 97762:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basisdækning. Den forsikrede bygning er et sommerhus opført i 1976 med en tilbygning opført i 1991. Klageren overtog ejendommen den 1/4 2021 på baggrund af en tilstandsrapport af 22/2 2021. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
6		Der er terrænfald ind mod bygningen samt jord/ terræn mod træværk mod nordøst og mod øst.	Der er risiko for opfugtning af fundamenter og øget risiko for fugtskader. Der er opfugtet træværk.	-

...

BEBOELSE - Stueplan - Stue				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
8		Laminatgulv er med ujævnheder mod vest.	Skaden er af mindre omfang.	-

...

Ankenævnet for Forsikring

2.

97762

BEBOELSE - Stueplan - Entre/gang				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
10		Laminatgulv er er skadet ved dør mod stuen.	Skaden er af mindre omfang.	-

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse mod nordvest				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
11		Vægbeklædning er udført i træ i bruseniche.	Der er risiko for fugtindtrængning i de bagvedliggende konstruktioner og dermed følgeskader.	-
12		Gulv under vinyl/linoleum er har sat sig og fjedrer.	Skaden er af mindre omfang.	-

BEBOELSE - Stueplan - Værelse mod syd				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
13		Gulv under vinyl/linoleum er med ujævnheder.	Skaden er af mindre omfang.	-

BEBOELSE - Stueplan - Værelse mod sydøst				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
14		Laminatgulv er med ujævnheder mod vest.	Skaden er af mindre omfang.	-

I klageskema af 12/1 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Forhold 1.

Fugt i gulve i køkken og eftergivende gulve andre rum. Alle gulve i den oprindelige bygning fra 1976.

Forhold 2.

Spær savet delvis igennem. Spær over sauna i tilbygningen.

Forhold 3.

Manglende tykkelse på betonlag i badeværelset. Gulv i badeværelse i tilbygningen.

Forhold 4.

Manglende ventilation i tagkonstruktion. Tagkonstruktionen på hele huset.

Forhold 5.

Fugt i mur. Mur mod nord i tilbygningen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Erstatning svarende til udbedring af skader på huset svarende til de forhold som er beskrevet under den korte redegørelse. Vi har som lægfolk købt huset i god tro og som sådan forholdt os til de få og mindre forhold som står beskrevet i tilstandsrapporten. Skaderne er væsentlige mere graverende og omfangsrige. Vi har til dato ikke kunne få et tilbud på udbedring af skaderne da de netop er graverende og omfangsrige. Vi har haft bygherrerådgiver med i forløbet og rapporter fra [bygherrerådgiver] er ligeledes vedhæftet."

Selskabet har af 8/2 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører flere forhold, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at det ikke er godtgjort, at der er skader som følge af de anmeldte forhold på ejendommen.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. april 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport

Police og tilhørende forsikringsbetingelser og tilstandsrapport er fremlagt af klager. Den 19. august 2021 anmelder klager, at gulvet giver efter og er sunket, efter klager har fjernet køkkenet samt skader på tagkonstruktion og gulv på badeværelset. Skadeanmeldelse er fremlagt af klager.

Den 3. september 2021 besigtiger DBF. Ved besigtigelsen anmelder klager flere forhold. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag A**.

Den 22. september 2021 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 10. januar 2022 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udbedring af flere forhold på ejendommen, som klager mener er dækket ved ejerskifteforsikringen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. april 2021 var skader på ejendommen, og at disse udgjorde en dækningsberettigende skade. Ligeledes påhviler det klager at bevise, at de anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et sommerhus i træ fra 1976 med en tilbygning opført i 1991. Sommerhuset er udført med græstag med loft til kip, fundament af betonblokke og vægge af teglsten med træbeklædning. Gulve er udført som strøkonstruktion med isolering i stue og med beton og isolering i badeværelse.

For overskuelighedens skyld bliver hvert forhold behandlet separat nedenfor. Plantegning med angivelse af de anmeldte forhold fremlægges som **bilag B**.

Fugt i gulv i køkken

Klager anmelder fugt i gulve i køkken og eftergivende gulve i resterende rum.

Gulvene er Pergogulve lagt ovenpå vinyl og trindæmpede lag i foam. Herunder ligger spånplader på bjælkelag med isolering fastgjort med hønsetråd. På sandfyldet er udlagt plastik. Der er hulrum mellem sandfyld og isolering. Der er tale om en oprindelige konstruktion fra husets opførelse i 1976.

Besigtigelseskonsulenten kan ved besigtigelsen konstatere forhøjede fugtniveauer i køkken på spånplader, hvor klager har fjernet køkken og Pergogulve. Der kan konstateres synlige skjolder på spånpladerne, og der er højere fugtniveauer ved skjolder end gulve og vægge andre steder i huset. Fugtniveauet i området med skjolderne i køkkenet er målt til 17% - 18%, hvorimod fugtniveauet i de resterende rum i gulvet ligger på 10 % til 12 %.

Under de opfugtede spånplader ses strøer, som er behandlet med kobber, og som fremstår uden opfugtning eller fugtskjolder.

Udvendigt ved køkkenet kan besigtigelseskonsulenten konstatere, at betonbrønden er fyldt med slam. Der ses på randen i brønden, at vandet har stået højt i brønden.

Besigtigelseskonsulenten vurderer på baggrund af besigtigelsen, at fugten i gulvet er centreret til køkkenet, og at årsagen til fugten i spånpladerne skyldes forhold ved den fjernede vask og vaskemaskine. Besigtigelseskonsulenten vurderer, at der sandsynligvis har været et læk i forbindelse med den nu fjernede vask eller opvaskemaskine. Derudover er betonbrønden stoppet med slam, og vandet kan ved udtømning af opvaskemaskinen og vask stemme op og løbe ud af en utæthed i afløbsrør.

I tilstandsrapporten er det beskrevet i pkt. 8, 10, 12, 13 og 14, at gulv fjedrer eller fremstår med ujævnheder.

Klager har fremlagt sin rådgivers rapport, hvoraf fremgår, at spånplader i hele huset er opfugtet. Rådgiveren oplyser, at spånplader i stue/køkken – hvor besigtigelseskonsulenten ligeledes har konstateret opfugtning af spånplader – er opfugtet, og at det ligeledes er tilfældet i et par af værelserne. Rådgiveren henviser på side 6 i rapport af 30. august 2021 og på side 5 i sin rapport af 10. november 2021 til et billede af opfugtede spånplader i et af værelserne. Billedet ses dog at være taget i hjørnet af køkkenet. Se især billede 10, 13 og 15 i bilag A for reference.

Det er dermed DBF's opfattelse, at der ikke er påvist opfugtning af gulvkonstruktionen andre steder end centreret i køkkenet med fugtskjolder. Det er dermed heller ikke DBF's opfattelse, at gulvkonstruktionens udførelse er årsagen til opfugtningen, særlig henset til at gulvkonstruktionen

er den oprindelige konstruktion fra husets opførelse i 1976, og at der ikke ses opfugtninger andre steder i huset.

For så vidt angår de opfugtede spånplader i køkkenet ses det – efter DBF's opfattelse – ikke at gå ud over, hvad der er anmærket i tilstandsrapporten vedrørende fjedrende vinylgulve. På denne baggrund er det ikke godtgjort af klager, at der er forhold ved gulvkonstruktionen, som giver anledning til skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagen bør derfor afvises.

Det bemærkes afslutningsvist, at såfremt spånpladerne i køkkenet er så opfugtede, at de har mistet deres bæreevne, vil en udskiftning af de opfugtede plader ikke overstige klagers selvrisiko i forbindelse med den forestående renovering af sommerhuset.

Opfugtning bag blandingsbatteri på badeværelse i hovedbygning

I forbindelse med registrering af fugtniveauer i hovedbygningen i gulvet registrerer besigtigelseskonsulenten forhøjede fugtniveauer under blandingsbatteri i bruseniche i badeværelse i hovedbygning. Over blandingsbatteriet er der ikke konstateret forhøjede fugtniveauer.

Besigtigelseskonsulenten konkluderer, at rosetter ved blandingsbatteri ikke slutter tæt til træbeklædningen, hvorfor der er mulighed for fugtindtrængning.

I tilstandsrapportens pkt. 11 er det beskrevet med rødt hus, at vægbeklædningen i bruseniche er udført i træ.

Ifølge besigtigelseskonsulenten kan forholdet udbedres ved at demontere blandingsbatteriet, tætn området omkring rosetten og fuge rundt om rosetten.

Forholdet vil ikke overstige klagers selvrisiko, hvorfor klagen bør afvises.

Bjælkespær over sauna

Klager anmelder delvis oversavet spær ved sauna i tilbygning.

Besigtigelseskonsulenten konstaterer ved besigtigelsen, at klager forud for besigtigelsen har fjernet en væg ved saunaen i badeværelset i tilbygningen. I den forbindelse er det konstateret, at 3 spær i forbindelse med opbygning af saunavæggen er reduceret i højden fra 200 mm til 100 mm. Se foto 106 og 108 i bilag A. Et af spærerne er flækket ved marv. Spærerne ses uden nedbøjninger.

Besigtigelseskonsulenten konkluderer, at spærbredden er savet over i forbindelse med etableringen af saunaen, muligvis for at skabe højere loftshøjde. Træskeletvæggen har fungeret som støttende virkning, og det er besigtigelseskonsulentens vurdering, at indhakket i spæret ikke har haft betydning for spærets bæreevne, da træskeletvæggen har understøttet spæret.

Klagers rådgiver oplyser i sin rapport af 10. november 2021, at de bærende konstruktioner burde være stabile uden understøtning af skillevægge.

Det er DBF's opfattelse, at spæret med understøtning af træskeletvæggen har haft den fornødne bæreevne. Dette særlig henset til at konstruktionen har stået i 30 år siden opførelsen af tilbygning.

gen, og da der ikke kan registreres nedbøjninger eller deformation af nogen art som følge af indhakket i spærerne. Det flækkede spær ses tillige uden nedbøjninger eller andre deformationer.

At forholdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt eller i stil med almindelig byggeskik ved udførelsestidspunktet, kan ikke alene føre til det resultat, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Da konstruktionen på overtagelsestidspunktet – inden nedtagning af træskeletvæggen ved saunaen – ikke udgjorde en nærliggende risiko for skade, da forholdet har stået i over 30 år uden nedbøjninger, er det DBF's opfattelse, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade.

Det forhold, at klagers forventninger til væggenes konstruktioner og støttende virkninger på tagkonstruktionen ikke kan indfries, da spæret ved fjernelse af væggen muligvis vil være underdimensioneret, udgør i sig selv ikke en dækningsberettigende skade.

Klage bør derfor afvises.

Betonlag i badeværelse i tilbygning og fugt i væg

Klager anmelder, at betonlag på badeværelse i tilbygning er mindre, end hvad det fremgår af byggetegninger. Snittegning af tilbygning fremgår af klagers bilag vedrørende badeværelse.

Besigtigelseskonsulenten registrerer på badeværelset i tilbygningen, at gulvkonstruktionen er udført med 50 mm betonlag og 50 mm isolering. Besigtigelseskonsulenten kan ikke konstatere skader eller revner i flisegulvet eller underliggende betonlag.

Da konstruktionen har bestået uden revnedannelser eller skader til følge siden tilbygningens opførelse i 1991, er det DBF's opfattelse, at der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold.

Klagers rådgiver oplyser i sin rapport af 30. august 2021, at betonlaget ved saunaen er løs i overfladen, og at der kan konstateres løse klinker og kraftig opfugtning ved betonydervæggen.

Besigtigelseskonsulenten kan ikke genkende de forhold, som rådgiveren oplyser i sin rapport. Besigtigelseskonsulenten kan ikke konstatere forhold ved betonlaget eller fliser på badeværelset, der giver anledning til skade. Henset til alderen på betonlaget, som er udført i 1991 ved opførelse af tilbygningen, er det DBF's opfattelse, at der ikke er forhold ved betonlaget, som giver anledning til skade i ejerskifteforsikringens forstand.

At betonlaget ikke er udført i henhold til byggetegninger for opførelse af tilbygningen udgør i sig selv ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

For så vidt angår opfugtningen af betonydervæggen ved saunaen, er der konstateret moderat opfugtning i den nederste del af ydervæggen, som er udført i beton, af både besigtigelseskonsulent og rådgiver. Opfugtningen formodes ud fra klagers rådgivers billeder at være det samme som forhold 5 om fugt i ydervæg, hvorfor forholdet bliver behandlet samlet.

Ydervæggen er ifølge byggesagen udført med fugtbremsende murpap ved sokkel. Konstruktionen vurderes dermed at være almindelig og sædvanlig for udførelsestidspunktet i forhold til almindelig byggeskik.

Udvendigt ved opfugtningen på væggen kan det konstateres, at terrænet ligger højt mod ydervæggen med træbeklædning. Besigtigelseskonsulenten registrerer et kraftigt terrænfald mod nordvæg, ligesom der ses bevoksning op mod væggen.

På baggrund af ovenstående konkluderer besigtigelseskonsulenten, at årsagen til den moderate opfugtning i væggen hovedsageligt skyldes terrænfaldet ind mod huset og det faktum, at terrænet ligger højt i forhold til murpappet i soklen. Forholdet vurderes at være tilstrækkelig beskrevet i tilstandsrapporten pkt. 6 vedrørende terrænfald ind mod bygningen mod nord og nordøst.

På baggrund af ovenstående er det DBF's opfattelse, at klagen samlet skal afvises.

Manglende ventilation i tagkonstruktionen

Klager anmelder, at der ikke er udført ventilation i tagkonstruktionen.

Konstruktionen i tilbygningen fra 1991 er profilbrædder som loft, dampspærre, spær, 200 mm isolering, lægter og eternitbølgeplader med græstørv. Konstruktionen i hovedbygningen er opbygget på samme måde med 100 mm isolering i stedet.

Besigtigelseskonsulenten kan i badeværelse i tilbygning se enkelte steder med misfarvninger på isolering og dampspærre. Især omkring lampeudtag og aftrækskanaler i loftet kan besigtigelseskonsulenten se tendens til opfugtning. Der kan ikke måles forhøjede fugtniveauer i træværket i tagkonstruktionen. I både tilbygning og hovedbygning konstateres det, at der er ventilation over lægter.

Da der ikke kan konstateres opfugtning i tagkonstruktionen af de organiske materialer må det lægges til grund, at der er tilstrækkelig med ventilation i tagkonstruktionen både i tilbygning og hovedbygning. Den smule opfugtning, som kan konstateres ved lampeudtag og aftrækskanaler vurderes ikke at adskille sig fra lignende konstruktioner af samme alder og stand, hvor damp fra boligen – og især fra badeværelser – vil stige op og finde utætheder i dampspærre, hvor der er etableret lampeudtag og lignende.

Tagkonstruktionen fremstår uændret siden opførelsen af huset for 30 hhv. 45 år siden. Der er derfor heller ikke grundlag for at antage, at der er nærliggende risiko for, at skader vil opstå som følge af udførelsen af ventilationen i tagkonstruktionen.

Det er dermed DBF's opfattelse, at klager ikke har godtgjort, at der skulle være forhold ved ventilationen i tagkonstruktionen, som giver anledning til skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Klageren har af 17/2 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg forholder mig til de funktionelle fejl og mangler, der er beskrevet. Jeg har købt et hus som lægmand og forventer ikke at overtage et hus med så omfangsrige og graverende fejl og mangler."

Ankenævnet for Forsikring

8.

97762

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 22/2 2021, klagerens anmeldelse til selskabet af 19/8 2021, rapporter af bygherrerådgiver og ingeniør af henholdsvis af 30/8 2021 og af 10/11 2021 indhentet af klageren, selskabets notat over besigtigelse den 3/9 2021, plantegning, korrespondance fra klageren til selskabet inklusive fotos af de anmeldte forhold, selskabets afgørelse af 22/9 2021, selskabets fastholdelse af 10/1 2022 og forsikringsbetingelser W.1.1.19. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af klagerens anmeldelse til selskabet af 19/8 2021 fremgår bl.a.:

"Som aftalt på telefon er hermed dokumenter til skadesanmeldelse.

Der er fundet 3 skader:

1. Skade på gulve

Opdaget i køkken ifm. nedtagning af gammelt køkken

2. Skade i tagkonstruktion og gulv på badeværelse

Opdaget ifm. nedtagning af lofter og sauna

...

Dokumenter:

1. Salgsopstilling og kontrakt

2. Tilstandsrapport

3. Sundhedsattest

4. Hus forsikring (Betingelser og aftale)

5. Fil med billeder og kort beskrivelser af skade på gulve

6. Fil med billeder og kort beskrivelser af skader i badeværelse (tagkonstruktion og gulv)."

Af rapport af bygherrerådgiver og ingeniør af 30/8 2021 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"På foranledning af [klageren] har jeg gennemgået huset, med henblik på at registrere de mangler/fejl der måtte være - primært med fokus på de mer- eller mindre skjulte fejl i bygningen.

Huset består af det oprindelige hus fra 1976 og en tilbygning fra 1991. Hovedmaterialevalg er træ udvendig og indvendig.

[Klageren] har efter købet planlagt en række ændringer med en udvidelse af køkkenet, ændringer i det store baderum, ændring af lofter m.v.

Da håndværkerne påbegynder denne ombygning med nedtagning af fast inventar, og delvis nedtagning af lofter, kommer der en del fejl og mangler frem i lyset!

Manglerne kan beskrives som følger:

Tagkonstruktionen på det oprindelige hus

Tagdækningen er grå B5 eternitplader afsluttende med græstørv.

Afstanden mellem tagpladerne og isoleringen syntes at være ca. 40-50 mm, som er i henhold til sædvanlig praksis, men der mangler ventilering af det lille 'tag rum'.

Ved sternlinjen og i kip er der helt lukket til!, hvilket meget let kan føre til at det indelukkede træ bliver befængt, idet den mindste fugt der kommer ind, enten som kondens, svage utætheder fra tagdækningen eller utætheder i membranen mod de varme rum, ikke bliver ventileret væk! – behovet for ventilering er naturligvis størst i vinterhalvåret, hvor vi ved brug af huset har en meget større temperaturdifferens med fugtdannelse til følge.

Ejer oplyser at huset gennem de seneste år primært har været anvendt i sommerhalvåret, hvilket forklarer det forholdsvis gode miljø vi for nærværende har i tagrummet.

Fugtindholdet i spær og lægter er her i sommervarmen målt til 18-19 %, - ved brug af huset i vinterhalvåret vil den stige væsentligt og dermed opstår et større behov for ventilering.

De 2 bærende søjler på terrassen er befængt forneden og den ene har bevæget sig ca. 40 mm væk fra terrassen, uvist af hvilken årsag – det kan være punktfundamentet – skal undersøges nærmere!

Tagkonstruktionen på tilbygningen

Sammensætningen er den samme som på det oprindelige hus! og her mangler også ventileringen! Teksten er i øvrigt identisk med det der er angivet for det oprindelige hus.

Undersiden af tagpladerne syntes angrebet – kan være gennemgående tæring! – pladerne er fra 1991 og dermed de første der blev produceret uden asbest – disse plader er udskiftet mange steder grundet manglende kvalitet!

I baderummet er der skåret kraftig i 2 spær, hvorved spærerne har mistet bæreevnen – det kunne konstateres at de 2 spær har en nedbøjning på 15-20 mm.

Gulvkonstruktionen i det eksisterende hus

Gulvkonstruktionen er opbygget med 7-8 mm klikgulv, vinyl i banevarer, 21 mm spånplade udlagt direkte på bjælkerne, som ligger med en afstand på ca. 60 cm, formentlig 70 mm isolering mellem bjælkerne oplagt på hønsetråd og underneden meget fint sand.

Sandet er sandsynligvis den oprindelige bund og i øvrigt meget finkornet og således er der på ingen måde et kapillarbrydende lag.

Det fugt der således kan stige op her kombineret med det der kommer ind fra en uisoleret sokkel skaber et miljø som i den grad skader spånpladen.

Spånpladen er i større områder i køkken/stue og på et par af værelserne kraftig befængt og nedbrudt!

Spånpladen går igennem under væggene og ligeledes igennem over bjælken og ind under det store parti til terrassen. Under partiet er pladen således gennemfugtig og nedbrudt – det viser sig ved at pladen bl.a. i området lige ved terrassedøren har sat sig 10-15 mm – pladen er faktisk knækket!

Gulvkonstruktion i tilbygningen

I værelse og gang er der støbt undergulv uden bemærkninger.

I baderum er der undergulv i beton, men kun ca. 50 mm i tykkelse og ovenpå er der klinker. Mange af klinkerne er skrukke/løse og der er kraftig fugt langs gulvet mod ydervæggen!

Betonlaget, hvor der før var sauna, er meget løs i overfladen."

Af selskabets notat over besigtigelse den 3/9 2021 fremgår bl.a.:

"BESIGTIGELSESDATO: 3. september 2021

...

ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Forhold 1

Fugt i gulve i køkken og eftergivende gulve andre rum.

Alle gulve i den oprindelige bygning fra 1976.

Forhold 2

Spær savet delvis igennem.

Spær over sauna i tilbygningen.

Forhold 3

Manglende tykkelse på betonlag i badeværelset.

Gulv i badeværelse i tilbygningen.

Forhold 4

Manglende ventilation i tagkonstruktion.

Tagkonstruktionen på hele huset.

Forhold 5

Fugt i mur

Mur mod nord i tilbygningen.

...

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Forhold 1

Konstruktion/opbygning:

Gulve er Pergogulve lagt oven på vinyl og trindæmpende lag i foam. Spånplader på bjælkelag. Bjælkelag med isolering fastholdt af hønsetråd. Hulrum. Plastik udlagt på sandfyldt eller plastik under isolering. Nogle steder ingen plastik. Se i øvrigt snit fra 1976.

Beskrivelse:

Der ses hvor FT har fjernet køkken. Foto 6.

FT anviser hvor han har åbnet tre eksisterende inspektionshuller. Foto 10.

Inspektionshul lavet af FT. Foto 12.

I inspektionshul i køkken ses at sandfyld virker tørt. Foto 17.

Der ses damp/fugtspærre på sandfyld. Foto 18.

Der måles forhøjet fugt i gulv. Foto 25-26.

Ved skjolder på gulv langs væg mod nord og mod øst (bad) måles. Højere fugtindhold end på gulve vægge andre steder i huset. Foto 27-29, 46-46.

Uden for køkken ses betonbrønd. Foto 30-33.

Der ses terræn/jord mod beklædning. Foto 34-35.

Brønd ses fyldt med slam. Foto 37-38.

Der ses på rande i brønden at vand har stået højt i brønden. Foto 38-39.

Der ses at gulv ved køkken, hvor FT har fjernet Pergogulv, har nedbøjning mellem bjælker. Foto 42-43.

Der mærkes, at gulvet ved belastning er eftergivende. Foto 44.

I stue ved køkken måles ikke forhøjet fugt. Foto 47-49.

I badeværelse måles i bruser på væg mod køkken forhøjet fugt under blandingsbatteri og normal fugt over. Foto 66-76.

Der ses at rosetter ikke slutter tæt til væg. Foto 77-78.

Der ses ved at hælde vand i 110mm PVC-rør i køkken, at vand løber ud på slam i betonbrønd. Foto 79-81.

Der ses at gulve ved belastning er eftergivende i værelser og gang. Foto 84-87.

Der ses gennem Pergogulv, at der er let nedbøjninger mellem bjælker. Foto 87.

I værelser måles der ikke unormal fugt i gulv og vægge. Foto 88-94.

Konklusion:

Jeg vurderer årsagen til fugt i gulvet i køkken skyldes forhold omkring den nu fjernede vask og opvaskemaskine. Der har med stor sandsynlighed været en læk i forbindelse med opvaskemaskinen eller afløbet fra opvaskemaskine, som har opfugtet området i køkken. Endvidere er betonbrønden stoppet med slam, og vandet kan ved udtømning af opvaskemaskinen og vask stemme op og løbe ud af en utæthed i afløbsrør. Fugt i gulv mod bad (øst) skyldes utæthed ved rosetten/rørgennemføringen ved blandingsbatteriet i bruser.

Jeg vurderer årsagen til nedbøjninger og eftergivende gulve i den øvrige del af huset skyldes fugtpåvirkninger fra terræn, som med tiden har svækket spånplader. Hvis sommerhuset har stået uopvarmet i vinterhalvåret, vil et sådan forhold forværres. Der er efterfølgende udlagt Pergogulv for udjævning af nedbøjninger.

Alderen på det skadede:

Huset er fra 1976 – 45 år.

Aktuelle skader:

Eftergivende og bløde gulve.

Gulvet i køkken er opfugtet.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Årsagen til opfugtning af gulv i køkken synes fjernet.

Gulve ses at være med nedbøjninger. Konstruktionen har stået i 42 år og må derfor siges at have fungeret efter hensigten.

Forholdet har derfor ikke konstruktiv betydning på overtagelsestidspunktet, men vil langsomt forværres.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Det er en lovlig og sædvanlig konstruktion i sommerhuse på udførelsestidspunktet.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Forholdet har været til stede ved overtagelsen af ejendommen.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Forhold 2

Konstruktion/opbygning:

Bjælkespær over nu fjernet væg fra sauna. Fjernet saunavæg har været en trævæg med træstolper og træbeklædning.

Beskrivelse:

Foto 99-108 og

Der ses at FT har fjernet væg omkring sauna. Foto 99-104.

Der ses at spær i forbindelse med opbygningen af saunavæg er reduceret i højden. Spær er 200 mm i højden, og over sauna er reduceret til 100mm. Foto 106 og 108.

Der ses i et spær at det er flækket ved marv. (Midten af tømmeret). FT foto - spær sauna.

Konklusion:

Jeg vurderer at der er savet af spærhøjden i forbindelse med etableringen af sauna. Sandsynligvis for at skabe lidt mere loftshøjde i rummet. Hvor spærhøjden er reduceret har der stået en træskelletvæg, som har haft en støttende virkning. Årsagen til at spæret er flækket i midten kan skyldes at der er savet i spæret i kombination med at træ helt naturligt flækker fra marven ved almindelig udføring.

Om spæret er flækket efter at saunavæg er blevet fjernet, kan jeg ikke fastslå.

Alderen på det skadede:

Saunaen ligger i tilbygningen som er fra 1991.

Aktuelle skader:

Der er ingen skader ud over et flækket spær.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Efter at saunavæg er blevet fjernet, vurderer jeg at det har konstruktiv betydning at der er savet i spær.

Konstruktionen med reduceret spærhøjde som er bygget sammen med saunavæg har stået i 30 år og må derfor siges at have fungeret efter hensigten. Forholdet har derfor ikke konstruktiv betydning på overtagelsestidspunktet

...

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Forholdet med spær som er reduceret i højden har været til stede ved overtagelsen, men saunavæg er fjernet efter overtagelsen.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Forhold 3

Konstruktion/opbygning:

Gulv er fliser, beton, isolering, beton leca og sand. Se snittegning.

Beskrivelse:

Der måles til at være 50mm isolering og 50mm beton. Foto 110-112.

Der er ikke konstateret nogen skader eller revner i flisegulvet.

Konklusion:

Hvorfor tykkelsen på betonlaget under fliser ikke er udført med 100mm som vist på tegningen kan ikke fastslås med sikkerhed. Et muligt bud kunne være at de 50mm beton er udført med en tilstrækkelig jernarmering og en stærk beton som gør at betonlaget har en tilstrækkelig styrke så der ikke opstår revner.

Alderen på det skadede:

Gulvet er i tilbygningen fra 1991.

Aktuelle skader:

Ingen skade.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Konstruktionen har stået i 30 år og må derfor siges at have fungeret efter hensigten. Forholdet har derfor ikke konstruktiv betydning på overtagelsestidspunktet. Jeg vurderer ikke at forholdet vil udvikle sig yderligere, hvorfor der ikke er nærliggende risiko for skade.

...

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Forholdet har været til stede ved overtagelsen af ejendommen.

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:**Forhold 4**

Manglende ventilation i tagkonstruktion.

Tagkonstruktionen på hele huset.

Konstruktion/opbygning:

Konstruktionen i tilbygningen fra 1991 profilbrædder som loft, dampspærre 200mm spær, 200mm isolering, lægter og eternit bølgeplader med græstørv.

Tagkonstruktionen i det oprindelige sommerhus fra 1976 profilbrædder som loft, dampspærre 150mm spær, 100mm isolering, lægter og eternit bølgeplader med græstørv.

Beskrivelse:

I badeværelse ses enkelte steder misfarvninger på dampspærre. Foto 135.

Der ses misfarvning omkring lampeudtag og aftrækskanal i loft. Foto 135-136, 151-152.

Der ses at lampeudtag gennembryder dampspærre. Foto 135 og 147.

Der ses kondensskjolder på spær og kipbjælke. Foto 137.

Der måles ikke forhøjet fugt i træværk. Foto 138-139, 148,-150.

Der ses at isolering er ført op til lægter, og at der er ventilation over lægter. Foto 141

I stuen i den gamle del af sommerhuset ses isolering ved tagfod. Foto 156.

Der måles ikke forhøjet fugtindhold i træværk og der ses ingen kondensskjolder. Foto 157 og 159.

Der konstateres at der er fri passage (ventilation) over lægte. Foto 162.

Der ses at der er ventilation i udhæng. Foto 163.

Konklusion:

Jeg vurderer årsagen til kondensskjolder på spær og misfarvninger på dampspærre i badeværelset skyldes utætheder i dampspærren i omkring gennembrydninger ved bl.a. lampeudtag. Det har forårsaget at fugtig luft fra badeværelset har kunnet trænge op i konstruktionen og kondensere med skjolder og misfarvninger til følge.

Alderen på det skadede:

Sommerhuset er fra 1976 og 1991.

Aktuelle skader:

Misfarvninger på spær og dampspærre.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Der er hverken konstateret svækkelse, nedbrydning eller målt usædvanligt fugt i konstruktionen. Spærkonstruktionen i tilbygningen er opført med manglende ventilation under lægter, men der har været tilstrækkelig ventilation over lægter. Konstruktionen har stået i 30 år og må derfor siges at have fungeret efter hensigten. Forholdet har derfor ikke konstruktiv betydning på overtagelsestidspunktet. Jeg vurderer ikke at forholdet vil udvikle sig yderligere, hvorfor der ikke er nærliggende risiko for skade.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Lovlig konstruktion.

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Forholdet har været til stede ved overtagelsen.

ÅRSAG/KONKLUSION:**Forhold 5**

Fugt i mur

Mur mod nord i tilbygningen.

Konstruktion/opbygning:

Opbygning er ukendt.

Indvendig mur i teglsten og udvendig 1 på 2 træbeklædning.

Beskrivelse:

I væg mod nord ses skjolder og der måles fugt i nederste del af væggen, hurtigt aftagende op. Foto 113-119.

Der måles mod vest, at terræn 3 cm lavere end gulv. Foto 121-122.

Der ses kraftigt terrænfald mod nordvæg. Foto 123-126.

Der ses bevoksning op mod væg. 125-126.

Der ses at nedsivningsbrønd er tilgroet og ikke vedligeholdt. Foto 130.

Konklusion:

Jeg vurderer årsagen til fugt i nordvæg skyldes udefrakommende fugt. Terrænet vurderes til at være højere end en evt. indlagt fugtspærre i murværket, og kan derved opsuge fugt. Terrænfald mod bygningen og vækster op ad muren forværrer desuden forholdet.

Alderen på det skadede:

1991.

Aktuelle skader:

Skjolder på mur.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Det høje terræn og terrænfald mod bygningen kan på sigt forværre forholdet.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ikke sædvanligt med terrænfald og jord mod træværk

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Forholdet har været til stede ved overtagelsen.

...

UDBEDRING**Beskrivelse af udbedring af det skadede:**

1. Vurderes ikke at skulle behandles. Viser det modsatte sig at være tilfældet, er jeg gerne behjælpelig med at udarbejde udbedringsløsning/økonomi.

(Udskiftning af gulv). For så vidt angår rosetten på badeværelset, skal blandingsbatteriet demonteres, der skal fuges bag rosetterne, og blandingsbatteriet skal genmonteres.

2. Vurderes ikke at skulle behandles. Viser det modsatte sig at være tilfældet, er jeg gerne behjælpelig med at udarbejde udbedringsløsning/økonomi.

(Forstærkning af spær med sømplade.)

3. Vurderes ikke at skulle behandles. Viser det modsatte sig at være tilfældet, er jeg gerne behjælpelig med at udarbejde udbedringsløsning/økonomi.

4. Vurderes ikke at skulle behandles. Viser det modsatte sig at være tilfældet, er jeg gerne behjælpelig med at udarbejde udbedringsløsning/økonomi.

(Tætning af dampspærre omkring lampeudtag mv.)

5. Vurderes ikke at skulle behandles. Viser det modsatte sig at være tilfældet, er jeg gerne behjælpelig med at udarbejde udbedringsløsning/økonomi.

(Terræn sænkes omkring huset.)

Omkostningerne til det skadede:

1. Beløb: 1500 kr. ekskl. moms

2. Beløb: 1500 kr. ekskl. moms

4. Beløb: 3000 kr. ekskl. moms."

Af rapport af bygherrerådgiver og ingeniør af 10/11 2021 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"På foranledning af [klageren] har jeg gennemgået og kommenteret svar fra Dansk Boligforsikring dateret 22. september 2021.

Ad. Forhold 1

Gulvkonstruktionen i det eksisterende hus

Gulvkonstruktionen er opbygget med 7-8 mm klikgulv, vinyl i banevarer, 21 mm spånplade udlagt direkte på bjælkerne, som ligger med en afstand på ca. 60 cm, formentlig 70 mm isolering mellem bjælkerne oplagt på hønsetræd og underneden meget fint sand.

Sandet er sandsynligvis den oprindelige bund og i øvrigt meget finkornet og således er der på ingen måde et kapillarbrydende lag.

Det fugt der således kan stige op her kombineret med det der kommer ind fra en uisoleret sokkel skaber et miljø som i den grad skader spånpladen.

Spånpladen er i større områder i køkken/stue og på et par af værelserne kraftig befængt og nedbrudt!

Spånpladen går igennem under væggene og ligeledes igennem over bjælken og ind under det store vinduesparti til terrassen. Under partiet er pladen således i direkte forbindelse med udeluften og bliver derfor gennemfugtig og nedbrudt – det viser sig ved at pladen bl.a. i området lige ved terrassedøren har sat sig 10-15 mm og pladen er brækket!

Skulle fugten stamme fra en utæt opvaskemaskine og/eller fra en utæt blandingsbatteri og bund i bruseniche i bad, ville disse forhold ikke være synlig ved overtagelse af huset.

Nævnte forhold er delvis omtalt i tilstandsrapporten men skaderne er betegnet med 'mindre omfang' og derfor har køber handlet i god tro desangående.

Ad. Forhold 2

De bærende konstruktioner over baderummet burde være stabile uden at lette vægge skal indgå heri! Og således vil det ikke være muligt at se svagheden ved overtagelsen, hvor det naturligvis forventes at alle lette vægge ved en ombygning skal kunne fjernes! – væggen som danner sauna vil naturligt være en ikke bærende væg.

(Endvidere kan det ved overtagelsen ikke ses at der er skåret i spærret med en svækkelse heraf til følge!)

Ad. Forhold 3

I baderum er der undergulv i beton, men kun ca. 50 mm i tykkelse og ovenpå er der klinker. Mange af klinkerne er skrukke/løse og der er kraftig fugt langs gulvet mod ydervæggen!

Betonlaget, hvor der før var sauna, er meget løs i overfladen, hvilket ikke tyder på en stærk beton! Tegningerne viser et betonlag på 100 mm – havde det været etableret kunne skaderne med løse klinker m.v. sandsynligvis være undgået.

Det således svage gulv vil begrænse mulighederne for at ændre på forholdene – ændrede belastninger, ændrede klinker m.v.

Ad. Forhold 4

Tagkonstruktionen på det oprindelige hus:

Tagdækningen er grå B5 eternitplader afsluttende med græstørv.

Afstanden mellem tagpladerne og isoleringen syntes at være ca. 40-50 mm, som er i henhold til sædvanlig praksis, men der mangler ventilering af det lille 'tag rum'.

Ved sternlinjen og i kip er der helt lukket til!, hvilket meget let kan føre til at det indelukkede træ bliver befængt, idet den mindste fugt der kommer ind, enten som kondens, svage utætheder fra tagdækningen eller utætheder i membranen mod de varme rum, ikke bliver ventileret væk! – behovet for ventilering er naturligvis størst i vinterhalvåret, hvor man ved brug af huset har en meget større temperaturdifferens med fugtdannelse til følge.

Sælger oplyser at huset gennem de seneste år primært har været anvendt i sommerhalvåret, hvilket forklarer det forholdsvise gode miljø vi for nærværende har i tagrummet.

Fugtindholdet i spær og lægter er her i sommervarmen målt til 18-19 %, - ved brug af huset i vinterhalvåret vil den stige væsentligt og dermed opstår et større behov for ventilering.

De 2 bærende søjler på terrassen er befængt forneden og den ene har bevæget sig ca. 40 mm væk fra terrassen, uvist af hvilken årsag – det kan være punktfundamentet – skal undersøges nærmere!

Tagkonstruktionen på tilbygningen:

Sammensætningen er den samme som på det oprindelige hus! og her mangler også ventileringen! Teksten er i øvrigt identisk med det der er angivet for det oprindelige hus.

Undersiden af tagpladerne syntes angrebet – kan være gennemgående tæring! – pladerne er fra 1991 og dermed de første der blev produceret uden asbest – disse plader er udskiftet mange steder grundet manglende kvalitet!

I baderummet er der skåret kraftig i 2 spær, hvorved spærerne har mistet bæreevnen – det kunne konstateres at de 2 spær har en nedbøjning på 15-20 mm. – også nævnt under forhold 2.

De negative forhold ved tagkonstruktionen kunne med rette ikke konstateres ved overtagelsen og det kan meget nemt resultere i fugtdannelse fremover med skadelige virkninger til følge!

Ad. Forhold 5

Hertil ingen bemærkninger

Ovennævnte kan delvis anskueliggøres med følgende kommenterede fotos:

[kommenterede fotos]."

Af police af 12/1 2022 fremgår bl.a.:

"Selvrisiko pr. skade 5000 kr. pr. skade - og 20000 kr. i alt i løbetiden."

Af forsikringsbetingelser W.1.1.19 fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

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, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

3.2

Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

...

3.4

Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført 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.

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1.

4.3

Forhold vedrørende bygningsdele eller installationer, hvis det er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, at den pågældende bygningsdel eller installation skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige eller den sagkyndige, der har gennemgået el-installationerne.

...

4.11

Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten.

4.12

Forhold under 5000 kr."

Fotos af de anmeldte forhold har været forevist for nævnet.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et sommerhus, som er opført i 1976 med en tilbygning opført i 1991. Klageren overtog ejendommen den 1/4 2021, og han påbegyndte efter overtagelsen ændringer med udvidelse af køkken, ændringer i det store baderum i tilbygningen samt ændring af lofter mv. Da håndværkere nedtog fast inventar og delvis nedtagning af lofter opdagede klageren de omtvistede forhold. Han anmeldte den 19/8 2020 skade på gulve samt skade i tagkonstruktion og gulv på badeværelse.

Klageren har anført, at der er fugt i gulve og eftergivende gulve, at der er spær over sauna i tilbygningen, som er delvist savet igennem, at der mangler tykkelse på betonlag i gulv i badeværelset i tilbygningen, at der er manglende ventilation i tagkonstruktionen i hele huset, og at der er fugt i mur mod nord i tilbygningen. Klageren ønsker udbedring af forholdene. Klageren har videre anført, at forholdene er væsentlige mere graverende og omfangsrige end beskrevet i tilstandsrapporten.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagestidspunktet 1/4 2021 var tale om dækningsberettigende skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er klageren som skal bevise at der foreligger dækningsberettigende skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Fugt i gulv og eftergivende gulv

Klageren har anmeldt fugt i gulve og eftergivende gulve.

Selskabet har i relation til fugt anført, at fugten er centreret til gulv i køkkenet, og at årsagen til fugt i spånpladerne skyldes forhold ved den fjernede vask og vaskemaskine. Selskabet har videre anført, at der sandsynligvis har været et læk i forbindelse med den nu fjernede vask eller

opvaskemaskine, at betonbrønden sås stoppet med slam, og at vandet ved udtømning af opvaskemaskinen og vask kan være stemmet op og løbet ud af en utæthed i afløbsrør. Selskabet har anført, at klagerens rådgiver har angivet, at spånplader i hele huset er opfugtet, og at rådgiveren i begge sine rapporter henviser til et billede af opfugtede spånplader i et af værelserne, men at det er selskabets opfattelse, at billedet er taget i hjørnet af køkkenet.

Af rapport fra klagerens bygherrerådgiver af 30/8 2021 fremgår det, at "**Gulvkonstruktionen i det eksisterende hus** ... Det fugt der således kan stige op her kombineret med det der kommer ind fra en uisoleret sokkel skaber et miljø som i den grad skader spånpladen. Spånpladen er i større områder i køkken/stue og på et par af værelserne kraftig befængt og nedbrudt! Spånpladen går igennem under væggene og ligeledes igennem over bjælken og ind under det store parti til terrassen. Under partiet er pladen således gennemfugtig og nedbrudt – det viser sig ved at pladen bl.a. i området lige ved terrassedøren har sat sig 10-15 mm – pladen er faktisk knækket!".

Af selskabets notat over besigtigelse den 3/9 2021 fremgår det, at "I inspektionshul i køkken ses at sandfyld virker tørt. Foto 17 ... Der ses damp/fugtspærre på sandfyld. Foto 18. Der måles forhøjet fugt i gulv. Foto 25-26. Ved skjolder på gulv langs væg mod nord og mod øst (bad) måles højere fugtindhold end på gulve vægge andre steder i huset. Foto 27-29, 46-46 ... Brønd ses fyldt med slam. Foto 37-38. Der ses på rande i brønden at vand har stået højt i brønden. Foto 38-39. Der ses at gulv ved køkken, hvor FT har fjernet Pergogulv, har nedbøjning mellem bjælker. Foto 42-43. Der mærkes, at gulvet ved belastning er eftergivende. Foto 44. I stue ved køkken måles ikke forhøjet fugt. Foto 47-49 ... Der ses at gulve ved belastning er eftergivende i værelser og gang. Foto 84-87. Der ses gennem Pergogulv, at der er let nedbøjninger mellem bjælker. Foto 87. I værelser måles der ikke unormal fugt i gulv og vægge. Foto 88-94. **Konklusion:** Jeg vurderer årsagen til fugt i gulvet i køkken skyldes forhold omkring den nu fjernede vask og opvaskemaskine. Der har med stor sandsynlighed været en læk i forbindelse med opvaskemaskinen eller afløbet fra opvaskemaskine, som har opfugtet området i køkken. Endvidere er betonbrønden stoppet med slam, og vandet kan ved udtømning af opvaskemaskinen og vask

stemme op og løbe ud af en utæthed i afløbsrør ... Jeg vurderer årsagen til nedbøjninger og eftergivende gulve i den øvrige del af huset skyldes fugtpåvirkninger fra terræn, som med tiden har svækket spånplader. Hvis sommerhuset har stået uopvarmet i vinterhalvåret vil et sådan forhold forværres ... **Aktuelle skader:** Eftergivende og bløde gulve. Gulvet i køkken er opfugtet. **Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:** Årsagen til opfugtning af gulv i køkken synes fjernet. Gulve ses at være med nedbøjninger. Konstruktionen har stået i 42 år og må derfor siges at have fungeret efter hensigten. Forholdet har derfor ikke konstruktiv betydning på overtagelsestidspunktet, men vil langsomt forværres ... **UDBEDRING ... 1.** Vurderes ikke at skulle behandles ... Omkostningerne til det skadede: 1. Beløb: 1500 kr. ekskl. moms".

Af rapport af klagerens bygherrerådgiver af 10/11 2021 fremgår det, at "Sandet er sandsynligvis den oprindelige bund og i øvrigt meget finkornet og således er der på ingen måde et kapillarbrydende lag. Det fugt der således kan stige op her kombineret med det der kommer ind fra en uisoleret sokkel skaber et miljø som i den grad skader spånpladen. Spånpladen er i større områder i køkken/stue og på et par af værelserne kraftig befængt og nedbrudt! Spånpladen går igennem under væggene og ligeledes igennem over bjælken og ind under det store vinduesparti til terrassen. Under partiet er pladen således i direkte forbindelse med udeluften og bliver derfor gennemfugtig og nedbrudt – det viser sig ved at pladen bl.a. i området lige ved terrassedøren har sat sig 10-15 mm og pladen er brækket! Skulle fugten stamme fra en utæt opvaske-maskine og/eller fra en utæt blandingsbatteri og bund i bruseniche i bad, ville disse forhold ikke være synlig ved overtagelse af huset. Nævnte forhold er delvis omtalt i tilstandsrapporten men skaderne er betegnet med 'mindre omfang' og derfor har køber handlet i god tro desangående".

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets besigtigelseskonsulent ved besigtigelse den 3/9 2021 vurderede, at årsagen til fugt i gulv i køkkenet skyldes en læk i forbindelse med fjernelse af vask og opvaskemaskine, som klageren har fjernet efter overtagelsen i forbindelse med en ombygning af sommerhuset. Besigtigelseskonsulenten konstaterede desuden, at betonbrønden var stoppet med slam, og at vandet ved udtømning af opvaskemaskinen og vask kan stemme op og løbe ud af en utæthed i afløbsrør.

Nævnet har videre lagt vægt på, at forsikringen ikke dækker klagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen, jf. punkt 4.11.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets besigtigelseskonsulent den 3/9 2021 ikke målte forhøjet fugt i stue ved køkken, og ligeledes i værelserne ikke målte unormal fugt i gulv og vægge.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at det i tilstandsrapportens punkt 8 med grå er angivet, at laminatgulv i stuen "er med ujævnheder mod vest", at det i punkt 10 med grå er angivet, at laminatgulv i entre/gang er "skadet ved dør mod stuen", at det af punkt 12 er angivet med gul, at gulv under vinyl/linoleum i badeværelse mod nordvest "har sat sig og fjedrer". Af punkt 13 og 14 er det med grå angivet henholdsvis at i værelse mod syd "gulv under vinyl/linoleum er med ujævnheder" og i værelse mod sydøst "laminatgulv er med ujævnheder mod vest". Forsikringen dækker ikke forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.1.

Nævnet har yderligere for så vidt angår nedbøjninger i gulvkonstruktionen lagt vægt på, at gulvkonstruktionen har fungeret siden 1976.

Nævnet har derudover lagt vægt på, at selskabets besigtigelseskonsulent vurderer, at nedbøjninger i gulve ikke havde konstruktiv betydning på overtagelsestidspunktet.

Ankenævnet for Forsikring

23.

97762

Opfugtning bag blandingsbatteri på badeværelse i hovedbygning

Af selskabets notat over besigtigelse den 3/9 2021 fremgår det, at "I badeværelse måles i bruser på væg mod køkken forhøjet fugt under blandingsbatteri og normal fugt over. Foto 66-76. Der ses, at rosetter ikke slutter tæt til væg. Foto 77-78 ... **Konklusion:** ... Fugt i gulv mod bad (øst) skyldes utæthed ved rosetten/rørgennemføringen ved blandingsbatteriet i bruser".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet, udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af tilstandsrapportens punkt 11 med rød er angivet, at "vægbeklædning er udført i træ i bruseniche" og at "Der er risiko for fugtindtrængning i de bagvedliggende konstruktioner og dermed følgeskader".

Nævnet har desuden lagt vægt på selskabets oplysning om, at en udbedring af forholdet med forhøjet fugt under blandingsbatteriet ikke vil overstige klagerens selvrisiko på 5.000 kr.

Spær over sauna i tilbygningen

Klageren har anmeldt, at der er spær over sauna i tilbygningen, som er delvist savet igennem.

Af rapport fra klagerens bygherrerådgiver af 30/8 2021 fremgår det, at "**Tagkonstruktionen på tilbygningen** ... I baderummet er der skåret kraftig i 2 spær, hvorved spærerne har mistet bæreevnen – det kunne konstateres, at de 2 spær har en nedbøjning på 15-20 mm.

Af selskabets notat over besigtigelse den 3/9 2021 fremgår det, at "**Konstruktion/opbygning:** Bjælkespær over nu fjernet væg fra sauna. Fjernet saunavæg har været en trævæg med træstolper og træbeklædning. **Beskrivelse:** ... Der ses at spær i forbindelse med opbygningen af saunavæg er reduceret i højden. Spær er 200 mm i højden, og over sauna er reduceret til

100mm. Foto 106 og 108. Der ses i et spær at det er flækket ved marv. (Midten af tømmeret). FT foto - spær sauna. **Konklusion:** Jeg vurderer at der er savet af spærhøjden i forbindelse med etableringen af sauna. Sandsynligvis for at skabe lidt mere loftshøjde i rummet. Hvor spærhøjden er reduceret har der stået en træskeletvæg, som har haft en støttende virkning. Årsagen til at spæret er flækket i midten kan skyldes, at der er savet i spæret i kombination med at træ helt naturligt flækker fra marven ved almindelig udførelse. Om spæret er flækket efter at saunavæg er blevet fjernet, kan jeg ikke fastslå ... Saunaen ligger i tilbygningen som er fra 1991. **Aktuelle skader:** Der er ingen skader ud over et flækket spær. **Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:** Efter at saunavæg er blevet fjernet, vurderer jeg at det har konstruktiv betydning at der er savet i spær. Konstruktionen med reduceret spærhøjde som er bygget sammen med saunavæg har stået i 30 år og må derfor siges at have fungeret efter hensigten. Forholdet har derfor ikke konstruktiv betydning på overtagelsestidspunktet ... **Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:** Forholdet med spær som er reduceret i højden har været til stede ved overtagelsen, men saunavæg er fjernet efter overtagelsen".

Af rapport fra klagerens bygherrerådgiver indhentet af klageren fremgår det, at "De bærende konstruktioner over baderummet burde være stabile uden at lette vægge skal indgå heri! Og således vil det ikke være muligt at se svagheden ved overtagelsen, hvor det naturligvis forventes at alle lette vægge ved en ombygning skal kunne fjernes! – væggen som danner sauna vil naturligt være en ikke bærende væg. (Endvidere kan det ved overtagelsen ikke ses at der er skåret i spæret med en svækkelse heraf til følge!)"

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet, 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 konstruktionen har fungeret siden ejendommens opførelse i 1991, og at selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at forholdene i spærene ikke havde konstruktiv betydning på overtagelsestidspunktet, hvor saunavæg ikke var fjernet.

Nævnet har videre lagt vægt på, at forsikringen ikke dækker forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen, jf. punkt 4.11.

Gulv i badeværelse i tilbygningen

Klageren har anmeldt, at betonlag under badeværelsets gulv ikke har den rette tykkelse, at der er løse/skrukke klinker, og at der er fugt langs gulvet mod ydervæggen.

Af rapport fra klagerens bygherrerådgiver af 30/8 2021 fremgår det, at "**Gulvkonstruktion i tilbygningen** ... I baderum er der undergulv i beton, men kun ca. 50 mm i tykkelse og ovenpå er der klinker. Mange af klinkerne er skrukke/løse og der er kraftig fugt langs gulvet mod ydervæggen! Betonlaget, hvor der før var sauna, er meget løs i overfladen".

Af selskabets notat over besigtigelse den 3/9 2021 fremgår det, at "Gulv er fliser, beton, isolering, beton leca og sand ... Der måles til at være 50mm isolering og 50mm beton. Foto 110-112. Der er ikke konstateret nogen skader eller revner i flisegulvet. **Konklusion:** Hvorfor tykkelsen på betonlaget under fliser ikke er udført med 100mm som vist på tegningen kan ikke fastslås med sikkerhed. Et muligt bud kunne være at de 50mm beton er udført med en tilstrækkelig jernarmering og en stærk beton som gør at betonlaget har en tilstrækkelig styrke så der ikke opstår revner ... **Aktuelle skader:** Ingen skade. **Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:** Konstruktionen har stået i 30 år og må derfor siges at have fungeret efter hensigten. Forholdet har derfor ikke konstruktiv betydning på overtagelsestidspunktet. Jeg vurderer ikke at forholdet vil udvikle sig yderligere, hvorfor der ikke er nærliggende risiko for skade".

Af rapport fra klagerens bygherrerådgiver af 10/11 2021 fremgår det, at "I baderum er der undergulv i beton, men kun ca. 50 mm i tykkelse og ovenpå er der klinker. Mange af klinkerne er skrukke/løse og der er kraftig fugt langs gulvet mod ydervæggen! Betonlaget, hvor der før var sauna, er meget løs i overfladen, hvilket ikke tyder på en stærk beton! Tegningerne viser et betonlag på 100 mm – havde det været etableret kunne skaderne med løse klinker m.v. sand-

synligvis være undgået. Det således svage gulv vil begrænse mulighederne for at ændre på forholdene – ændrede belastninger, ændrede klinker m.v.".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet 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 gulvkonstruktionen har fungeret siden ejendommens opførelse i 1991, og at selskabets besigtigelseskonsulent den 3/9 2021 konstaterede, at der ikke var skader eller revner i flisegulvet, samt at forholdet ikke havde konstruktiv betydning på overtagelsestidspunktet.

Nævnet har også lagt vægt på, at forholdene er konstateret efter, at klageren har fjernet saunaen i tilbygningen.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at baderummet ligger mod nord-øst, og at det af tilstandsrapportens punkt 6 er markeret med farven rød, at "Der er terrænfald ind mod bygningen samt jord/terræn mod træværk mod nordøst og mod øst", og at "Der er risiko for opfugtning af fundamenter og øget risiko for fugtskader. Der er opfugtet træværk". Af forsikringsbetingelsernes punkt 4.1 fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Det kan på ovenstående baggrund ikke føre til andet resultat, at klagerens bygherrerådgiver henholdsvis den 30/8 2021 og 10/11 2021 – efter klageren var påbegyndt ombygning af tilbygningen – konstaterede skrukke/løse klinker, fugt langs gulvet mod ydervæggen og at betonlag var meget løst i overfladen.

Manglende ventilation i tagkonstruktionen i hele huset

Klageren har anmeldt manglende ventilation i tagkonstruktionen på hele huset.

Af rapport fra klagerens bygherrerådgiver af 30/8 2021 fremgår det, at "**Tagkonstruktionen på det oprindelige hus** , men der mangler ventilering af det lille 'tag rum'. Ved sternlinjen og i kip er der helt lukket til!, hvilket meget let kan føre til at det indelukkede træ bliver befængt, idet den mindste fugt der kommer ind, enten som kondens, svage utætheder fra tagdækningen eller utætheder i membranen mod de varme rum, ikke bliver ventileret væk! – behovet for ventilering er naturligvis størst i vinterhalvåret, hvor vi ved brug af huset har en meget større temperaturdifferens med fugtdannelse til følge. Ejer oplyser at huset gennem de seneste år primært har været anvendt i sommerhalvåret, hvilket forklarer det forholdsvis gode miljø vi for nærværende har i tagrummet. Fugtindholdet i spær og lægter er her i sommervarmen målt til 18-19 %, - ved brug af huset i vinterhalvåret vil den stige væsentligt og dermed opstår et større behov for ventilering ... **Tagkonstruktionen på tilbygningen** Sammensætningen er den samme som på det oprindelige hus! og her mangler også ventileringen! Teksten er i øvrigt identisk med det der er angivet for det oprindelige hus. Undersiden af tagpladerne syntes angrebet – kan være gennemgående tæring! – pladerne er fra 1991 og dermed de første der blev produceret uden asbest – disse plader er udskiftet mange steder grundet manglende kvalitet!".

Af selskabets notat over besigtigelse den 3/9 2021 fremgår det, at "I badeværelse ses enkelte steder misfarvninger på dampspærre. Foto 135. Der ses misfarvning omkring lampeudtag og aftrækskanal i loft. Foto 135-136, 151-152. Der ses at lampeudtag gennembryder dampspærre. Foto 135 og 147. Der ses kondensskjolder på spær og kippbjælke. Foto 137. Der måles ikke forhøjet fugt i træværk. Foto 138-139, 148,-150. Der ses at isolering er ført op til lægter, og at der er ventilation over lægter. Foto 141 ... Der måles ikke forhøjet fugtindhold i træværk og der ses ingen kondensskjolder. Foto 157 og 159. Der konstateres at der er fri passage (ventilation) over lægte. Foto 162. Der ses at der er ventilation i udhæng. Foto 163. **Konklusion:** Jeg vurderer årsagen til kondensskjolder på spær og misfarvninger på dampspærre i badeværelset skyldes utætheder i dampspærren i omkring gennembrydninger ved bl.a. lampeudtag. Det har forårsaget at fugtig luft fra badeværelset har kunnet trænge op i konstruktionen og kondensere med skjolder og misfarvninger til følge ... **Aktuelle skader:** Misfarvninger på spær og dampspærre.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader: Der er hverken konstateret svækkelse, nedbrydning eller målt usædvanligt fugt i konstruktionen. Spærkonstruktionen i tilbygningen er opført med manglende ventilation under lægter, men der har været tilstrækkelig ventilation over lægter. Konstruktionen har stået i 30 år og må derfor siges at have fungeret efter hensigten. Forholdet har derfor ikke konstruktiv betydning på overtagelsestidspunktet. Jeg vurderer ikke at forholdet vil udvikle sig yderligere, hvorfor der ikke er nærliggende risiko for skade ... 4. Beløb: 3000 kr. ekskl. moms".

Af rapport fra klagerens bygherrerådgiver af 10/11 2021 fremgår bl.a.: "Ved sternlinjen og i kip er der helt lukket til!, hvilket meget let kan føre til at det indelukkede træ bliver befængt, idet den mindste fugt der kommer ind, enten som kondens, svage utætheder fra tagdækningen eller utætheder i membranen mod de varme rum, ikke bliver ventileret væk! – behovet for ventilering er naturligvis størst i vinterhalvåret, hvor man ved brug af huset har en meget større temperaturdifferens med fugtdannelse til følge ... Tagkonstruktionen på tilbygningen: ... De negative forhold ved tagkonstruktionen kunne med rette ikke konstateres ved overtagelsen og det kan meget nemt resultere i fugtdannelse fremover med skadelige virkninger til følge!".

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på rapport fra klagerens bygherrerådgiver af 30/8 2021, hvori det blandt andet fremgår, at der var et forholdsvist godt miljø for nærværende i tagrummet.

Nævnet har også lagt vægt på notat fra selskabets besigtigelse den 3/9 2021, hvoraf det fremgår, at der i badeværelset enkelte steder ses misfarvninger på dampspærre, misfarvning omkring lampeudtag og aftrækskanal i loft, kondensskjolder på spær og kipbjælke, men at der ikke blev målt forhøjet fugt i træværk. Besigtigelseskonsulenten vurderer, at årsagen til kondensskjolder på spær og misfarvninger på dampspærre i badeværelset skyldes utætheder i damp-

spærren i omkring gennembrydninger ved bl.a. lampeudtag, og at der har været tilstrækkelig ventilation over lægter.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at tagkonstruktionen på overtagelsestidspunktet har fungeret siden henholdsvis 1976 og 1991, og at der ikke er påvist nævneværdige fugtgener i tagkonstruktionen som følge af de anmeldte forhold.

Fugt i mur

Klageren har anmeldt, at der er fugt i mur mod nord i tilbygningen.

Af selskabets notat over besigtigelse den 3/9 2021 fremgår det, at "I væg mod nord ses skjolder og der måles fugt i nederste del af væggen, hurtigt aftagende op ... **Konklusion:** Jeg vurderer årsagen til fugt i nordvæg skyldes udefrakommende fugt. Terrænet vurderes til at være højere end en evt. indlagt fugtspærre i murværket, og kan derved opsuge fugt. Terrænfald mod bygningen og vækster op ad muren forværrer desuden forholdet. **Alderen på det skadede:** 1991".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet, 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 det af tilstandsrapportens punkt 6 er markeret med farven rød, at "Der er terrænfald ind mod bygningen samt jord/terræn mod træværk mod nordøst og mod øst", og at "Der er risiko for opfugtning af fundamenter og øget risiko for fugtskader. Der er opfugtet træværk".

Nævnet har videre lagt vægt på, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.1.

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

30.

97762

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

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

Peter Thønnings