

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. juni 2026 blev i sag nr. 98126:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark - en del af If Skadeforsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har byggeskadeforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 2014/2015 og er overtaget af klagerne den 1/7 2015 som nyopført hus. Klagernes rådgiver har i klageskema af 8/4 2022 og klagebrev til nævnet bl.a. anført:

"Der har siden efteråret 2015 været anmeldt forhold vedrørende fejl og mangler på ejendommen til Topdanmark og siden efteråret 2017 været anmeldt forhold der omfatter byggesjusk, mangler og ulovligheder til [ejerskifteforsikring i forsikringselskab2] samt Topdanmark.

I forbindelse med sagen involverende [forsikringsselskab2], samt Topdanmark, er der nu gået over 6½ år med Topdanmark og over 5½ år med [forsikringsselskab2] repræsenteret ved Advokat ...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi vil gerne bede Ankenævnet for Forsikring om at tilskynde de to selskaber til et hurtigere videre forløb, samt anerkende de dækningsberettigede forhold.

...

Dette skyldes blandt andet, at tvisten mellem de to forsikringsselskaber trækker ud på grund af utroligt lange svartider, samt uforståelig sagsfremstilling fra parterne.

Der var indledende syn og skønsforretning de to parter imellem i for over et år siden (den 26. januar 2021), uden dog, at den til syn og skønstemaet hørende ekspertise var rekvireret, og først nu (den 18. marts 2022) har der været et supplerende syn og skøn, uden dog, at den nødvendige til syn og skønstemaet hørende ekspertise var rekvireret. Så nu skal der være yderligere supplerende skøn med de relevante kompetencer."

Ankenævnet for Forsikring

2.

98126

Klagernes rådgiver har i brev af 20/5 2022 til nævnet bl.a. anført:

"I forlængelse af deres brev dateret den 06.05.2022 skal jeg præcisere meningen med klagen. Jeg beklager den manglende henvisning til [advokat for forsikringsselskab2] dækningstilkendegivelser dateret den 25.08.2021, i portalen mærket #039.

Ifølge syn og skønstemaerne fokuserer [forsikringsselskab2] og Topdanmark på enkelte fejl og mangler og undlader det væsentlig, fundamentet. Det nytter ikke noget at reparere/ombygge taget når mure og fundament ikke er i orden. Et aktuelt eksempel på, hvordan man professionelt tager sig af sådan en sag, er Njals Tårn i København, hvor alt arbejde er indstillet af myndighederne indtil fundamentet er i orden, og hvis dette ikke kan lade sig gøre skal huset nedrives. Hvis det lykkedes at udbedre fundamentet kan man gå videre med at forstærke og rette bygningselementer højere oppe i bygningen.

[Advokat for forsikringsselskab2] erkender det høje radon niveau under ulovlighedsdækning og vil kun dække med kr. 200.000,00.

[Forsikringsselskab2] og Topdanmark skal tilpligtes at anerkende, at lækage i radonmembran dels udgør en skade dels indebærer dårligt indeklima, der har betydning for ejendommens værdi. Til dette henviser jeg til AK87715.

Begge selskabers repræsentanter har ved selvsyn inspiceret og anerkendt forekomsten af revner i ydervæg/fundament og bundplade. Adspurgte entreprenører vil kun bygge et nyt hus. Begrundelse findes i portalens dokument mærket #050.

Til det dækkes der fra basisforsikringen i henhold til punkt 9 i ejerskifteforsikringen med maksimum:

købspris kr. 2.585.000,00 - Offentlig grundværdi kr. 423.000,00 = kr. 2.162.000,00, dertil kommer i henhold til punkt 4 litra F forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen. I dette tilfælde med maksimum 20 % af, ifølge [entreprenør], ca. kr. 4.000.000,00 = ca. kr. 800.000,00. + maksimering kr. 200.000,00 fra udvidet ejerskifteforsikring.

Fra byggeskadeforsikring dækkes der med op til kr. 1.950.000,00.

Uddybende forklaring på dette findes i dokument benævnt #050 i portalen.

Da der siden anmeldelsen er sket store prisstigninger skal ovenstående erstatningsbeløb reguleres tilsvarende, så erstatningsbeløbet ikke udvandes på grund af langsommelighed."

Klagernes rådgiver har i brev af 27/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"AA: Indledning

Ejendommen blev erhvervet af mine klienter i henhold købsaftale af 8. juni 2015. Nuværende ejere har ved købet erhvervet sig en udvidet Ejerskifteforsikring ved [selskabet]. Sælger har erhvervet byggeskadeforsikring ved Topdanmark.

Allerede i efteråret 2015 nævner [klagerne] over for undertegnede, at han har svært ved at holde varmen, og at badeværelser samt parterre plan ikke kan holdes varme. Efter en tid hvor flere og flere skader, fejl og mangler blev opdaget, som udmundede i nytteløs kommunikation parterne imellem blev skaderne anmeldt til forsikringsselskaberne.

Den 12. november 2017 blev skader anmeldt til Ejerskifteforsikringen og Byggeskadeforsikringen. ... Med henvisning til ovennævnte policenumre skal jeg hermed på vegne af mine klienter [klagerne] klage over afgørelse fra forsikringsselskaberne afspejlet i brev af 01.07.2020 fra [advokat for forsikringsselskab2] og brev af 21.12.2022 fra samme.

Mine klienter har konstateret en række skader, defekter og mangler vedr. ejendommen, i hvilken forbindelse der henvises til bilag i sagen. Klagen er struktureret således, at der er knyttet kommentarer til følgende forhold i ejendommen, med forbehold at nogle er blevet overset.

...

[Advokat for forsikringsselskab2] skriver at det er en kompliceret sag. Der tager han ganske fejl. Det er en ganske simpel sag. Det burde være to ganske almindelig hvide kasser, sat oven på hinanden hvor bunden på hver kasse udgør gulvet/gulvpladen og låget udgør loftet, på den ene kasse er der oven på låget/loftet lagt en tagbeklædning. Nederste kasse består af en ramme (fundament) gulvplade, 2x2 vægge og loft. Øverste kasse består af gulvplade 2x2 vægge og loft samt tagbelægning. Både øverste og nederste kasse er afstivet og opdelt af indre vægge. Begge kasser indeholder VVS (vand, varme og sanitet), el og ventilations installationer. Nederste kasse indeholder også gasinstallation.

Der er ingen af de ovennævnte bygningsdele og installationer der er udført som godt håndværk. Der er ej heller nogle af de ovennævnte bygningsdele der er udført efter gældende normer og standarder, hvilket bevirker at der er stærkt nedsat funktion af alle installationer og bygningsdele.

Umiddelbart før salget blev huset og støttemure repareret og malet, jævnfør udtalelser fra daværende naboer.

Topdanmark har ligesom ejer og undertegnede gentagne gange forsøgt en dialog med [bygherre] og underentreprenører vedrørende emnet, hvilket til tider udviklede sig til en ret bizar og upassende dialog, dog uden at problemerne er blevet og/eller ej heller forsøgt løst.

[Forsikringsselskab2] overtager senere sagen og føre den for Forsikringsgarantifonden i koordinat ion med Byggeskadeforsikringen, efter [advokat for forsikringsselskab2] udsagn.

Hermed fremsendes klager over anmeldte skader hvor det menes at der ikke gives korrekt dækning.

For at simplificere det, drejer det sig om skader og kraftig nedsat funktion på hele og alle dele af klimaskærmen og indvendige installationer så som hele VVS/GVS (varme/gas, vand og sanitet) installationen, samt ventilationsanlægget.

Alle hvor der er enten er givet mangelfuld dækning og/eller divergerende dækning de to selskaber indbyrdes. Nedenfor er klagepunkterne differentieret, men stadig under hovedpunktet skader foranlediget af byggesjusk/bedrag/svig.

Vi ønsker at få dækket udgifterne til at udbedre skaderne på en måde som et velrenommeret firma vil acceptere, uden at huset står tilbage som et kludetæppe, om så dette indebærer at der skal opføres et nyt hus.

Byggeloven beskriver hvilke krav der er til teknisk ydeevne af et hus for at det kan betegnes funktionsdygtig. Er der noget, der i byggeloven er funktionskrav til, der ikke virker efter hensigten, er huset ikke funktionsdygtig og dermed ulovlig. Ægget kommer før hønen.

Forsikringsselskaberne forholder sig kun til ulovligheder og ikke til årsagen til ulovlighederne, hvorfor en del af klagen går ud på at få forsikringsselskaberne til at udvide skadesbegrebet.

A: Fundamenter – fundering

Når der udføres en geoteknisk kontrol og inspektion ved parcelhusbyggeri i Danmark, udstedes der som garanti en Funderingsattest. Attesten er en garanti for at funderingen er udført i henhold til Eurocode 7 (tidligere DS-norm: DS 415).

Når revner bliver ved med at opstå og udvikle sig er det umuligt at holde selve fundamentet tæt for radon og andre jordgasser, og da der ikke er udlagt den påkrævede radondug, er det et faktum at barrieren er utæt.

Syn og skønsmanden går i sit løsningsforslag ud fra at det udelukkende er bundpladen der er utæt. Det er ikke sandsynligt, da der også er målt meget høje radonværdier hvor bundpladen ikke er observeret revnet. Jeg er af den holdning at det også er kældervæggene der er utætte. Det funderer jeg i at mine målinger var signifikant højere tæt på kældervæggen/fundamentet, og med signifikant højere værdier i den østlige ende af huset. Dette løser man ikke ved at etablere et sug under bundpladen.

Kældervæggene er udført af Lecablokke. Lecablokke og porothermblokke er porøse, så jordgasser herunder radon, kan sive ind et sted og ud et helt andet sted.

Man har heller ikke undersøgt om det er teknisk muligt at etablere et sug under bundpladen, det kræver blandt andet en meget tykkere isolering som der muligvis ikke er mulighed for at etablere.

Det har ikke været muligt at konstatere armering i linjefundamentet med de sensorer jeg har brugt. Minimum armering er vist sidst i dette afsnit.

Der er ikke beregningsgrundlag for styrken i fundament hvis de i IBF krævede bygningsmetoder ikke er overholdt hvilket de ikke er.

Faktum er jo også at der er opstået og opstår revner i fundaments væg hvor der er 1/6 til maksimum 1/3 armering og kvaliteten, som i resten af husets er mangelfuld, tenderende til bedragerisk.

Som det ses af historiske billeder, er der foretaget en opfyldning af jord, særdeleshed i den sydlige og den vestlige del af bygningen. Opfyld har normalt en brøkdels af bæreevnen sammenlignet med gammel fast undergrund, dette forklarer måske at det hovedsagelig er i den vestlige del af huset der bliver ved med at opstå revner både i vægge og i bundpladen.

Der er tidligt, i ejers ejerskab, konstateret revner i yder og indervægge (ref. [byggesagkyndiges] Mangelliste af 30.06.2016 ...) som af [bygherre] er forsøgt lappet flere gange uden held, da de genopstår forskellige steder.

Der opstod allerede revner i tidligere ejers ejerskab, som blev lappet umiddelbart før huset, blev sat til salg. Når revner bliver ved med at opstå og udvikle sig er det umuligt at holde radonbarrieren tæt.

[Selskabet] og Topdanmark har ikke ønsket at få udført en fundamenttæst i forbindelse med syn og skøn selskaberne imellem.

Syn og skønsmanden påpeger at det er normalt at parterne imellem fremlægger alle relevante oplysninger – det kan tydeligvis ikke være tilfældet. Jeg skal her understrege at vi/jeg ikke er part i det foretagne syn og skøn, hvorfor indblanding for vores side ville være upassende.

Baseret på skader der er opstået igennem de 8 år huset har stået, anser jeg på grund af sidstnævnte påstand, Syn og skønsmandens konklusion for at være blevet tendentiøs og forkert. [Selskabet] og Topdanmark bedes tilpligtes at anerkende svigtende funktion af fundament og bundplade som en skade.

'Minimumsarmering for stribefundamenter

I de tilfælde, hvor der funderes på uensartede jordlag anbefales det at armere fundamenterne.

Minimumsarmeringen for fundamenter for småhuse er 0,20 % af betontværsnitte (håndregel).

[Illustration]'

B: Manglende radonsikring

Der er nu udført en pålidelig radonmåling af Teknologisk Institut der understøtter mine målinger 100 %.

[Selskabet] og Topdanmark bedes tilpligtes at anerkende, at lækage i radonmembran dels udgør en skade dels indebærer dårligt indeklima, der har betydning for ejendommens værdi. Til dette henviser jeg til AK87715.

...

C: Ydervægge

Begge selskabers repræsentanter har ved selvsyn inspiceret og anerkendt forekomsten af revner i ydervæg/fundament og bundplade. Med fundament mener jeg også ydervægge under jordniveau.

Som det ses af historiske billeder, er der foretaget en opfyldning af jord, særdeleshed i den syd og vestlige del af bygningen. Opfyld har normalt en brøkdel af bæreevnen som gammel fast undergrund – dette forklarer måske at det hovedsagelig er i den vestlige del af huset der bliver ved med at opstå revner både i vægge og i bundpladen.

Der er tidligt, både før og i ejers ejerskab, konstateret revner i yder og indervægge ([byggesagkyndiges] Mangelliste af 30.06.2016 ...) som af [bygherre] er forsøgt lappet flere gange uden held, da de genopstår forskellige steder. Dette underbygges også af syn og skønsmandens supplerende svar i spørgsmål SS2.

Umiddelbart før salget blev huset og støttemure repareret og malet, jævnfør udtalelser fra daværende naboer.

Begge forsikringsselskaber, men i særdeleshed Topdanmark, har fra starten i ejers ejerskab været med de gentagne gange der er opstået revner.

Topdanmark har ligesom ejer, tidligere, gentagne gange forsøgt en dialog med [bygherre] vedrørende emnet, uden at problemet er løst. Sidst er de forsøgt lappet af [bygherre], foranlediget af Topdanmark, stadig uden succes. Siden har [bygherre] forsøgt at inddrive et ganske stort beløb for ulejligheden fra min klient.

Svindrevner er noget der opstår som følge af forkert hærdning/optørring af visse bygningsdele. Svindrevner genopstår og udvikler sig ikke gennem 8 år efter færdiggørelse, som Syn og skønsmanden påstår i svar på spørgsmål S2 og SS2.

Murermester ... skriver i artikel fra Bolius:

'Revner i puds kan komme af mange årsager, og behøver ikke umiddelbart at have den store betydning. Revner kan opstå ved brug for stærke mørtler på svagere overflader, ved sintrerlag som opstår ved overarbejdelse af pudslaget, for våde mørtler i udførelsen, eller den måske værste er ved sætninger i fundamentet. Udbedringen af disse revner kan være at skære revnen lidt op, og derefter fylde revnen op, pudse med en svagere og finere mørtel. Fortsætter revnen med at blive større efter nogle måneder eller år, så kan det være sætninger i fundamentet, og dette skal så udbedres. Hvis revnerne ikke har haft betydning, så forbliver de lukket efter denne behandling. Det er godt at få revnerne lukket inden vinter.'

Ydermure over terræn

Jeg er tilfældigt kommet i besiddelse af billeder fra sidste forsøg på reparation af pudslaget. Da der ikke er nogen i Danmark der har haft, eller har indgående erfaring med de anvendte porothermblokke, har jeg kontaktet mine polske kontakter, der har sat mig i forbindelse med eksperter på området. Dem har jeg nu to gange besøgt i Polen og fået en let gennemgang af brugen af porothermblokke (første gang var en tre dages rundvisning på forskellige byggepladser, og anden gang her fornyeligt var en 8 dages mere indgående undervisning, samt rundvisning på byggepladser, også byggepladser der var sat i bero på grund af dårligt håndværk), samt en vurdering af billedmateriale.

Ved anvendelse af porothermblokke er der to hovedprincipper der benyttes

1. Konstruktion med dugpunkt i blokken.
2. Konstruktion med dugpunkt uden for blokken. Som hovedregel belægges blokkene med udvendig isolering der enten mindst svare til 2/3 af den samlede isoleringsevne, eller efter ingeniørberegninger. Denne metode er den mest anvendte i Polen.

Ejendommen ... er bygget efter princip nr. 1.

Ved princip nr. 1 er det vigtigt:

- At den yderste og kun den yderste række kanaler er ventileret fra bund til top.
- At blokkene er samlet således at kanalerne ikke er blokeret. Det er derfor at der er striber på blokkene – de skal være lodrette og ligge nøjagtigt overens.

- At blokkene er samlet med den af firmaet producerede lim og ikke med mørtel, da dette lukker for kanalerne og ikke binder særlig godt på blokkene.
- At hælen ikke er overpudset.
- At hælen er større end 1,5cm og ikke overskrider 3cm.
- At murkronen er konstrueret således at den ventilerede luft kan slippe ud til det fri, uden at det synker ned i de indvendige kanaler.
- At mur over og under vinduer bliver ventileret ud til siderne eller direkte.
- At hvis der ved tilskæringer opstår revner der er større en 1,5cm, skal disse fyldes med tilskåret blok, revner mindre en 1,5cm skal udfyldes med speciel elastisk letvægts termomørtel eller ikke fugtsugende og ikke ekspanderende skum efter fabrikkens anvisninger. Stødende skal stå uden vedhæftning – der kan være undtagelser i hjørner.
- At der er kuldebrosafbrydelser ved vinduer og døre udført med de af fabrikken specielle blokke.
- At etageadskillelse og tag skal ligge på en særlig konstrueret rem af armeret beton, udført efter fabrikantens anvisninger, da det er meget bløde blokke med en, på grund af kanalerne, lille anlægsflade.
- At tage er forankret til fundamentet med for spænding med materiel godkendt efter f.eks. DIN 1478 & DIN 1480.
- At søjler til terrasser og udhæng har en kerne af beton, da bæreevnen på blokkende ikke er tilstrækkelig til søjler.
- At søjler til der understøtter terrasser og udhæng er placeret på det samme linjefundament som resten af huset står på.

Skadede blokke skal kasseres.

Der er intet af ovenstående der er overholdt. Konsekvenserne er:

- At muren bliver opfugtet og derved flytter dugpunktet længere og længere ind i muren og forringer isolationsevnen, hvilket også ses på IR-billeder, samt at der opstår frostskaader, hvilket klart ses på billeder.
- At muren er ustabil, grundet:
 1. Manglende afstivning fra de manglende remme. Dette ses tydeligt på billeder med de mange revner.
 2. At hælen er 15cm og derover så muren står og vakler på en lille flade. Dette har også indvirkning på isoleringsevnen der ved en hæl på 15cm er nedsat ca. 50 %.

Ud over ovenstående er der en del arbejdsmetoder, anvist af fabrikken, der heller ikke ses anvendt. De har aldrig set en overligger på carporten/garagen udført af flamingo (se billeder), hvilket ikke kan være holdbart og gør det umuligt at montere en port. Der er heller ikke eksempler i dansk byggeskik/erfaringsblade: [Foto]

Opfyldning af kanaler i altan/terrasse mur med beton giver helt sikkert frostsprængninger: [Foto]

Muren under og over vinduer er heller ikke udluftet. Man har i stedet fyldt luftkanalerne op med mørtel: [Foto]

Den anvendte pudsmørtel (Weber multi 280, se billede nedenfor) der er brugt sidste gang huset er repareret, er en tyndspartelpuds der er beregnet til pudsning på fast hård overflade, men

kun i tykkelser op til 8mm. Den er ikke beregnet til at pudse uden på gammel puds og bløde blokke.

De foregående reparationer er der ikke materialedata på, men efterhånden er det et anseligt pudslag der er påført som et kludetæppe, og huset er kun 8 år gammelt. Når pudslag repareres på de anvendte blokke, tager man nænsomt først de gamle pudslag væk til oprindelig bund, således at blokkene ikke ødelægges, og først derefter pudser man op. Dette er kun sket få steder, og ikke nænsomt med store ødelæggelser af blokkene til følge, som ikke kan repareres. Revner i puds udfyldes ikke med fugemasse, som det ses udført på billeder: [2 fotos]

Det er vigtigt at blandingsforholdet angivet på posen og databladet til produktet overholdes præcist. Dette kan på billederne ses ikke at være tilfældet.

I øvrigt henvises til nedenstående mail fra Saint Gobain Weber samt produktblad:

'Tak for alle de mange billeder af byggeriet ... Billederne viser blandt andet forsøg på reparation af pudslag udført med Weber Multi 280. Et fremragende produkt der er meget stærkt, særdeles godt hæftende og holdbart. Weber Multi 280 anvendes på stærke og tunge underlag primært, som tyndt pudslag, som vedhæftningslag for efterfølgende puds/maling eller som armeringspuds. Hvorfor dette produkt er valgt kan jeg ikke svare på. Vi benytter fx ikke mørtlen som pudslag på EPS.'

Reparationer som fx billeder: 'IMG_6299', 'IMG_6296' er typiske lappeløsninger, som ikke har nogen decideret virkning. Skal revnede pudslag repareres skal man ind til underlaget og udføre ny armeringspuds (netpuds) med et produkt valgt efter eksponering, underlag og skadesbillede. Dette vurderes også at være lavet udført enkelte steder. ...'

Det er vigtigt at de yderste kanaler i blokkene er ventilerede, fra hælen og opefter. Hælen er forkert udført og der anvendt almindelig mørtel mellem stenene der ovenikøbet tander op til 1cm, fabrikkens anvisning er 0 mm ± 0,5mm.

Nogle af blokkene er lagt ned – striberne skal være lodrette. Dette spærre for ventilation og det går i høj grad ud over styrken i muren. De anvendte blokke har absolut ingen trykstyrke horisontalt, og der er ingen beregningsdata når blokkene vender forkert.

Jeg er så her senest blevet gjort opmærksom på, efter rundvisning på en byggeplads der er blevet stoppet på grund af dårligt håndværk, at der er den mulighed at stenene er limet, men kun hæfter på de steder hvor der er en anlægsflade og resten så er fyldt ud med puds uden vedhæftningsevne (se billede): [Foto]

Hælen ses kun på ca. 20 % af bygningen, enten er den manglende eller også er den gemt under terræn. De ca. 20 % af bygningen hvor hælen er synlig er størstedelen placeret for tæt på terræn og nogle steder fyldt ud med mørtel.

Der bruges ikke mussespær på hælen ved de anvendte blokke. Der sker ikke noget ved at bruge mussespær, men det fortæller lidt om ekspertisen, der er udøvet ved opførelse af muren. Hvis der bruges mussespær, skal det i det mindste udføres som godt håndværk, og ikke som billedet med sammenkrøllet ståltråd: [Foto]

Faktum er at væggen ikke er korrekt udført hvorved de på billederne viste frostskeer opstår.

Samlingsmetoden er limning med speciel lim leveret af fabrikken. Revnedannelserne skyldes bl.a., at samling med mørtel på de anvendte blokke ikke hæfter særligt godt, samt at mørtel kan lukke for udluftning af blokkene hvorved der kommer frostafskalninger.

Blokkene tilskræres nøjagtigt 0-0,5cm og den opståede revne udfyldes med en speciel letvægts termomørtel. På nedenstående billede ses et blandt mange mellemrum på 7-10cm opfyldt med almindelig mørtel: [Foto]

Etageadskillelsen skal ligge på en speciel armeret rem placeret i den varme del af muren og udført af specielle, fra firmaet leverede blokke, efterfyldt med armeret beton og belagt udvendig med isolering og ventilationsblokke. Dette både for at stabilisere væggene, hvor der ikke er diagonalafstivning, og fordi blokkene er meget porøse og etageadskillelsen ellers langsomt vil gnave sig ned gennem blokkene. Dette gælder også for tagkonstruktionen. Manglende rem kan være skyld i at terrassedøren er trykket således at den binder. Manglende rem kan være skyld i at specielt syd og vestfacaden revner, da den er brudt af mange vinduespartier der går fra gulv til loft.

Ved vinduer og døre udføres der kuldebrosafbrydelser udført af blokke leveret af fabrikken og ifølge fabrikkens anvisninger (se billede): [Foto]

[Selskabet] og Topdanmark bedes tilpligtes at anerkende svigtende funktion af bærende ydervægge og søjler som en skade.

D: Støttemure

Ref. tilbud – [entreprenør] på renovering af 22. august 2017: (Bilag 5_tilbud ...)

'STØTTEMUR:

Dette er ikke et tilbud eller et overslag men et slum på hvad støttemuren kan løbe op i. Der kan ikke gives tilbud på noget før der er lavet ingeniør beregninger.

Støttemuren er opført i for tynde fundamentsblokke og manglende armering til at binde blokkene sammen, og kan ikke holde til det jordtryk der kommer fra skråningen. Muren er blevet pudset med det forkerte materiale, alm mørtel, men skulle have pudset i sand og cement for at kunne holde. Vi stiller også spørgsmålstegn ved fundamentet af muren, er det udført korrekt?'

Også ifølge [byggesagkyndiges] Mangelliste af 30.06.2016 ... er der fejl og mangler på støttemurer. Alle støttemurer holder terræn tilbage fra eller imod huset. De integrerede støttemure holder jord væk fra vinduer og døre. De andre støttemure holder jord tilbage således at terrænet ikke skrider væk fra huset. Alle støttemurer er fejludført, ... [entreprenør] Overslag på renovering af 22. august 2017.

I AK97940 fremgår det at støttemure og læmure integreret med huset er dækningsberettiget.

I AK82631 dækkes der for et rækværk.

Her ses støttemurer der også fungerer som 'badekar'. Bygningsreglementet foreskriver at regnvand skal ledes væk fra huset, det ses ikke overholdt på sydfacaden – her står der vand helt op til stueplan: [2 fotos]

Støttemurene på nordfacaden er fejludført, her ses dog at ejer selv midlertidigt har monteret værn, som så skal genmonteres når forholdet er bragt i orden: [Foto]

En ulempe ved porotherm blokke er, at der godt kan ske en opfugtning ved udvendig vandgennemtrængning uden at de kan ses indvendigt. Vand der trænger ind vil løbe ned i de indvendige kanaler, og ud ved fundamentet. Det vil ikke kunne ses indvendigt på grund af opvarmning, fordi dugpunktet vil ligge inde i væggen. Det samme er gældende for Lecablokke.

Da nu en del af væggen kan være opfugtet kan det nedsætte isoleringsevnen væsentligt. Som man kan se på tegninger fra [arkitektfirma], er støttemurerne da også tegnet som en integreret del af huset, og funderet som en ydermursdel til frostfri dybde.

Støttemurene er en direkte del af konstruktionen af huset. De skulle have været med til at holde terrænet i et passende niveau med hældning væk fra huset. Som det er nu, står der vand med åbent vandspejl op af væggen. Og da huset slår revner nogle steder, kan det ikke undgås at der vil løbe vand ind, på et eller andet tidspunkt.

Det er en nærliggende risiko for byggeskade, at der kan løbe vand ind i væggene, og derfor er støttemurene også omfattet af byggeskadeforsikringen.

Forsikringen dækker forhold ved grunden, hvis disse påvirker husets fundering og/eller terrændæk og kan medføre en skade på bygningen.

[Selskabet] og Topdanmark bedes tilpligtes at anerkende fejludførte støttemurer og svigtende funktion af støttemurer som en skade.

E: Skillevægge i kælder med revner

Ref. Skønserklæring af 7. juli 2021: (Blanket til syn og skøn – 16. september 2020)

'Vægge/skillevægge i kælder:

Svar på spørgsmål 2:

Ved en besigtigelse af skillevæggene i kælderen er der konstateret en mindre revne over døren mellem gangen og kontoret, samt en revne i samme væg nederst til højre for døren, set fra gangen.

Skønsmanden kan ikke konstatere at væggene skulle være belastet fra etageadskillelsen. Således er der ved 'bankning' på væggen konstateret 'syngen'.

Jf. bygningstegningerne over ejendommen (ikke fremlagt i sagen) er kældervæggene, jf. oplysninger i byggesagsarkivet, opført som 115 mm porebeton pudset med 2 gange 15 mm. puds. Skønsmanden er ikke i besiddelse af den statiske dokumentation over ejendommen, men der er dog ikke noget der for skønsmanden skulle indikere at konstruktionen ikke skulle være statisk stabil.'

Syn og skønsmanden svarer på om væggen bliver belastet fra etageadskillelsen. Det er kun ¼ del af spørgsmålet, en væg har 4 sider.

Syngen i porebetonplader opstår ved diagonalkræfter, og da disse fra tid til anden gennem 8 år bliver udløst ved nye revnedannelser, ophører den syngende lyd ved bankepåvirkning for så senere at komme igen. De gamle revner der ikke er repareret bliver dog stadig ved med at udvikle sig.

Både repræsentanter fra Topdanmark og [selskabet] har observeret syngen fra væggene på grund af spændinger.

At revnerne er genopstået oplyser Syn og skønsmanden jo selv i sine svar på Skønerklæringen, hvor han konstaterer at han har observeret revner der er repareret.

Reparation er sidst for 3. gang, repareret for 5 år siden, og så må jeg komme tilbage til murermeesterens udtalelser refereret i afsnit C.

Da skillevægge skiftevis viser spændinger, der nu viser sig at udløses ved skiftevis revnedannelser i de forskellige vægge, indikere det at underlaget og vægge uønsket giver sig. At der opstår revner i skillevægge, skyldes diagonalforskydninger. Dette ses tydeligt på døre i parterreplan der nu støder på gulvet ved åbning på 90°. Diagonalkræfter opstår på grund af fejl påpeget i afsnit A, B og særlig C. Syn og skønsmanden har overset mange revner. Syn og skønsmanden har absolut ingen erfaring med porothermblokke – hvor skulle han også have den fra, da der ikke er nogen i Danmark der har erfaring med porothermblokke. Ud fra hans konstatering af manglende statistisk dokumentation, burde han ikke udtale sig. Husets stabilitet og årsagen til de opståede uønskede diagonalkræfter er beskrevet i afsnit A, B og især C.

Om bygningen er stabil, har Syn og skønsmanden absolut ingen forudsætninger for at svare på, hvorfor der bedes set bort fra hans indlæg. At Syn og skønsmanden ikke måtte udføre destruktive indgreb er ikke korrekt. Der er kun nedlagt veto mod destruktive indgreb der ikke blev tilbageført med det samme, ud fra den betragtning, at sagen allerede i 2021 havde trukket bizart langt ud, og at se på sådanne sår i årevis ville være endnu et irritationsmoment. For øvrigt er det ikke nødvendigt at udføre destruktive indgreb.

[Selskabet] og Topdanmark bedes tilpligtes at anerkende svigtende funktion af ydervægge, fundament og søjler som en skade der har indflydelse på indvendige skillevægge ud fra den betragtning af hvis forholdene i afsnit A, B, og især C var i orden, ville der ikke opstå diagonalkræfter.

F: Vinduer og døre (manglende CE-mærkning)

Ref. [advokat for forsikringsselskab2] brev af 1.7.2020: ...

'f. Vinduer og døre - manglende CE-mærkning

Det er konstateret at såvel vinduer og døre ikke er CE-mærkede, hvilket var et krav i henhold til dagældende BR10. Der foreligger således et dækningsberettiget forhold i henhold til den udvidede dækning.

Fabrikatet af døre og vinduer har ikke kunnet konstateres, hvorfor det vurderes lidet sandsynligt, at der vil kunne opnås dokumentation fra den lokale bygningsmyndighed.

Dækning under den udvidede del af ejerskifteforsikringen anerkendes, idet opmærksomheden dog henledes på (på ny), at der er dækningsmax. på kr. 200.000.'

Ref. Skønserklæring af 7. juli 2021: (Blanket til syn og skøn – 16. september 2020)

'Vinduer/døre – CE-mærkning:

Svar på spørgsmål 4:

Spørgsmålet besvares benægtende, idet de monterede vinduer og døre ikke er CE-mærkede. På tidspunktet for ejendommens opførelse var det et krav at døre og vinduer skulle være CE-mærkede. For at opnå den fornødne CE-mærkning af ejendommens vinduer, vil der være behov for en udskiftning af disse. For besvarelse af det økonomiske spørgsmål har skønsmanden indhentet overslag på levering af Træ/alu vinduer og døre i hht. de foreliggende bygningstegninger.

Levering af vinduer	kr. 80.000,-
Udskiftning 2 mand 3 dage	kr. 24.000,-
Lift/kranhjælp	kr. 10.000,-
Fugearbejde, malerreparation	kr. 5.000,-
Bortskaffelse af gamle vinduer	kr. 5.000,-
Samlet pris for udskiftning	kr. 124.000,-'

I denne nævnte pris er der ikke regnet med udbedring af manglende kuldebrosafbrydelser. Hvilket er en betydelig omkostning.

Hvis bygherre havde brugt Wienerbergers anvisning, som anført på ingeniørtegningerne, ville der allerede være udført kuldebrosafbrydelser. Da huset er bygget efter princip 1. beskrevet i afsnit C.

Men nu er det ikke Wienerbergerblokke der er brugt, det burde Syn og skønsmanden være bekendt med, da det fremgår af tidligere korrespondance. Den tjekkiske fabrikant, der for nylig er blevet en del af Wienerberger, foreskriver også kuldebrosafbrydelser.

Kuldebrosafbrydelser bruges netop for at kunne overholde grænserne for varmetransmissionstab i og omkring vindues- og dørrammer.

Og hvem siger at det skal være træ/alu vinduer og døre – de eksisterende vinduer og døre er i plast og der findes danske CE mærkede plastvinduer og plastdøre, som dog også kræver kuldebrosafbrydelse.

I sagen er der et tilbud fra august 2017 på 189.000,00 for udskiftning af vinduer og døre alene. Dette også uden etablering af kuldebrosafbrydelser.

Det er mere end 50 % mere en Syn og skønsmandens prisfastsættelse.

Dette er nok ikke blevet billigere med tiden, og ydermere er der kommet skærpede krav til vinduer og døre forrige år – så Syn og skønsmanden må have skønnet forkert, og ikke synet patienten godt nok, også da han ikke har opdaget manglerne ved konstruktionen omkring vinduer og døre.

Skønserklæringen går behændigt uden om funktionaliteten af vinduer og døre.

Moderne vindues- og dørrammer der opfylder isoleringskravene er mere en tre gange så tykke som de eksisterende vinduesrammer. På IR-billeder i rapport af 10. november 2017, ses vinduesrammerne udvendigt at værende meget varme, det burde de ikke være. Dvs. at vinduesrammernes isoleringsevne er nedsat, hvilket er ensbetydende med nedsat funktion.

[Selskabet] og Topdanmark bedes tilpligtes at anerkende svigtende funktion af vindue og døre, og udvide skadesbegrebet til en skade.

G: Tagkonstruktion fejludført

Der er bred enighed om at Tagkonstruktionen skal omlaves således at der etableres de korrekte fald. Der er bred enighed om at der skal udføres de korrekte udluftninger i de opståede bokse mellem tagbjælkerne.

[Selskabet] og Topdanmark bedes dog tilpligtes at anerkende at: Tagkonstruktionen omlaves i henhold til et ingeniørfirmas henvisninger og ikke efter gisninger. Murkroner skal undersøges, da de nogle steder tydeligvis består af flamingo.

H: Tagpapbelægning fejludført, og er af ringe kvalitet

Der er bred enighed om at tagbelægningen skal omlaves. Der er uenighed omkring genbrug af murkroner.

[Selskabet] og Topdanmark bedes dog tilpligtes at anerkende, at det er den udførende håndværker der suverænt bestemmer hvilke materialer der kan genbruges.

I: Ventilationssystem fejludført

Ventilationsanlægget virker ikke. Det bekræftes af TI rapport der dog fejlagtigt konkluderer at det har været slukket under hele måleperioden. Det er dog ikke helt korrekt – det har kun været slukket når der har været behov for stilhed, dvs. i arbejdstimer og stilletimer, da det støjer og blæser kold luft ind.

Ventilationsanlægget er gennemgående forkert udformet og udført med ekstrem nedsat funktion til følge, og så støjer det i en sådan grad, at der skal slukkes for det i de stille timer, samt når der udføres hjemmearbejde.

Dette er repræsentanter for både [forsikringsselskab2] og Topdanmark bekendte med.

[Advokat for forsikringsselskab2] skriver i skrivelse af 01.07.2020:

'i. Ventilationssystem fejludført

Der foreligger byggeteknisk rapport udarbejdet af [forsikringsselskab2], der konkluderer, at ventilationssystemet er opsat forkert med hensyn til ind- og udsugningsventiler. Det anses for sandsynliggjort, at ventilationssystemet ikke er hensigtsmæssigt opbygget, hvilket imidlertid ikke er tilstrækkeligt for dækning under ejerskifteforsikringen. På det foreliggende grundlag ses der således ikke dokumenteret dækningsberettigede forhold under ejerskifteforsikringen.'

Det er i sig selv selvmodsigende. Da det er sandsynliggjort at ventilationssystemet ikke er hensigtsmæssigt opbygget, kan det ikke fungere efter hensigten – det er det de fleste kalder funktionsfejl eller nedsat funktion. Det skal derfor omlaves. Jeg vil her lige minde om dækningsomfanget.

...

[Selskabet] og Topdanmark bedes tilpligtes at anerkende manglende og stærkt nedsat funktion af Ventilationsanlægget som en skade.

J: Gulvvarme fejludført

Afstande mellem gulvvarmerørene større end 30cm giver en uacceptabel høj temperaturforskel på parcelhusgulve, som det ses på IR-billeder i rapport dateret 10. oktober 2017, dette eftervises også ifølge DS/EU 469, DS/EU 1264, Varmeståbien Danfoss's gulvvarmeberegner og Wavin's gulvvarmeberegner, samt Uponord.

Temperaturvariationer over et gulv må maksimalt være 2°, dog skal randzoner mod ydervægge og vinduespartier være noget varmere, dog ikke over skoldningstemperatur.

En rørcenterafstand på 30cm og et gulv lagt efter de projekterende firmaers anvisninger sikre lige akkurat en temperaturvariation over gulvet på ikke over 2°. Golan Pipe Systems har tilkendegivet at de ikke er projekterende, men kun er et handelsfirma. Deres materiale er kun anvisninger uden ansvar.

I praksis kan samtlige rum i huset ikke holdes varme når udetemperaturen er under ca. 0 grader +5/-0, uden at der skrues eksorbitant højt op for fremløbstemperaturen, +70°C - +80°C er nødvendig ved DOT, hvilket indebærer skoldningstemperatur på visse dele af gulvene. Dette er selvfølgelig ikke acceptabelt, så derfor er der i perioder koldere end komforttemperatur (DS469) i huset. Badeværelser kan ikke holdes varme. Se tidligere indsendte rapport dateret den 10. oktober 2017 med blandt andet IR-billeder af gulvene under normal drift.

Dvs. at påstanden om at gulvvarmen i stueplan er tilstrækkeligt er grebet ud af den fri luft, uden nogen form for dokumentation. Det er mange grunde til at ejendommen har et merforbrug på ca. 100 %, dette er en lille del af dem.

Byggereglementet bestemmer:

'Stk. 5. Varmeanlæg skal dimensioneres og udføres, så energiøkonomisk drift opnås. Komponenternes type, størrelse og funktion skal passe sammen og skal tilpasses bygningens dimensionerende varmetab og forbrugets variation over året. Det skal endvidere sikres, at der ikke sker samtidig køling og opvarmning i samme rum.'

(8.2, stk. 5) Varmeanlæg dimensioneres til lavest mulige fremløbstemperatur, for at opnå den højeste mulige effektivitet på varmforsyningen.'

Jeg kan ikke i min vildeste fantasi forestille mig at Syn og skønsmanden kan sammenligne gulvvarmen i stueetagen med ovenstående begreber. Derfor er Syn og skønsmandens konklusioner det rene tendentiøse gætværk, der ikke er funderet i konkrete beregninger eller på anden måde dokumenteret.

Holder det ikke på papiret holder det heller ikke i virkeligheden, uden at nogle parametre bliver ændret – i dette tilfælde fremløbstemperaturen.

Det fremgår, at der ved termografisk undersøgelse, både af undertegnede og af forsikringsselskabene tilkaldt specialist, blev registreret, at gulvvarmen i stueetagen ikke var funktionsdygtig, og at varmen blev meget ujævnt og forkert fordelt. Der er ifølge IR-billeder ikke lagt varme zoner ud ved det store vestvendte vinduesparti, vinduespartiet i entreen og ydervægge, særligt nordvæggen.

Gulvvarmen i spisesektionen af køkkenalrummet, samt i stuen, er ifølge IR-billeder lagt i varme-fordelingsplader der er nedsænket i plader. Det betyder at det kun er ca. 25 % af rørene der er omstøbt med beton, derfor den meget stribede og mangelfulde opvarmning med temperaturforskelle langt over 2°C som ses på IR-billeder.

Ved beregninger udført efter DS/EU 469, DS/EU 1264, Varmeståbilen Danfoss's gulvvarmeberegner og Wavin's gulvvarmeberegner, samt Uponord, fremgår det tydeligt og enstemmigt at specielt badeværelser/toiletter, entre og køkkenalrum ikke kan holdes varme, hvilket også fremgår af termografisk undersøgelse. Dette kan verificeres af et hvilket som helst andet Ingeniørfirma der beskæftiger sig med emnet.

Aktuel temperatur på 17°C på badeværelser ved udetemperatur på 0°C +5°/-0° er ikke acceptabelt, da komforttemperatur i badeværelser er defineret som værende 23°C ifølge DS/EN 469.

Aktuelt ses det på IR-billeder ved normal drift i rapport af 10. oktober 2017 og udetemperatur på ca. DOT + 20°C, at temperaturforskellen på gulvene er over 10 grader og randzonerne er koldere end resten af gulvet, hvilket giver forhøjet kuldenedfald – i dette tilfælde målt over grænseværdierne, som videregivet i rapport af 10. oktober 2017.

Der skrives at det er normalt at parterne fremviser alle omdiskuterede fejl til Syn og skønsmanden. Dette kan ikke være tilfældet, da Syn og skønsmanden stiller sig uforstående for nogle af forholdene.

Nævnet udtaler i afgørelse nr. 84470 følgende.

'... Forsikringen indeholder en særlig udvidelse med dækning for manglende funktion af el og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger. Udvidelsen omfatter efter nævnets opfattelse også utilstrækkelige installationer. Efter sin gennemgang af de fremlagte bilag, herunder særligt vvs-rapporten af den 4/4 2013, må nævnet lægge til grund, at gulvvarmeforsyningen i tilbygningen som følge af underdimensionering, fejlagtig placering i forhold til ydervægge samt det oplyste om ejendommens øvrige varmekilder efter en samlet konkret vurdering er utilstrækkelig. En sådan utilstrækkelig varmeforsyning må sidestilles med manglende funktionsdygtighed. Afgørende for, om kravet er dækket af forsikringen, er, om forholdet var til stede ved overtagelsen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5. Idet selskabet ikke har godtgjort, at klagerens udskiftning af oliefyr med gasfyr efter overtagelsen har haft betydning for temperaturen i tilbygningen, må nævnet lægge til grund, at skaden er dækket af forsikringen. På denne baggrund finder nævnet, at selskabet er forpligtet til at betale, hvad det koster at udbedre gulvvarmeanlægget. ...'

[forsikringsselskab2] [advokat for forsikringsselskab2] erkender i deres skrivelse af 01.07.2020 at gulvvarmerørene ikke er lagt hensigtsmæssigt, hvilket betyder nedsat funktion.

Man skal her bl.a. tænke på at stråletabet stiger med 4. (fjerde) potens af Δt (fremløbstemperatur-væg, rumtemperatur og udetemperatur i °K), ref. Stefan Boltzmann's lov.

De manglende præmisser, som er anført i AK 97518, er til stede i dette tilfælde, hvorfor [selskabet] og Topdanmark bedes tilpligtes, at anerkende manglende funktion af gulvvarme i stueetagen som en skade.

K: Ulovlig tilslutning af gaskedel

Ref. [advokat for forsikringsselskab2] brev af 1.7.2020: ...

'k. Ulovlig tilslutning af gaskedel

I byggeteknisk rapport udarbejdet af [forsikringsselskab2] (...) konkluderes, at installationen er ulovlig, hvorfor der bør anerkendes dækning med hensyn til lovliggørelse.'

I Byggeloven står der:

'§ 17. *Det påhviler den til enhver tid værende ejer af en ejendom at berigtige forhold, som er i strid med denne lov eller de i medfør af loven udfærdigede forskrifter. Består forholdet i en ulovlig brug af ejendommen, påhviler pligten tillige brugeren.'*

Det har til dato ikke været muligt at få forsikringerne til at dække skadesforebyggende tiltag, til trods for gentagne skriftlige henvendelser, ej heller har de tilbudt genhusning indtil lovliggørelse, hvorfor de nærmest tvinger min klient til at bryde loven, ved fortsat drift af varmeanlægget.

De har tværtimod modsat sig en lovliggørelse, ved at nægte tiltag indtil sagen er afgjort.

Den af Syn og skønsmanden forslåede løsning er ikke acceptabel for min klient, da den vil tage så meget af carportens plads at hans bil ikke kan være der.

[Selskabet] og Topdanmark bedes tilpligtes til at udvide deres skadesbegreb og anerkende svigtende funktion af gaskedel som en skade. [Selskabet] og Topdanmark bedes tilpligtes at afsætte midler til opsætning af en økonomisk alternativ midlertidig varmemforsyning indtil sagen er afgjort, således, at ejer ikke skal bryde loven på daglig basis, hvilket også udgør en sikkerhedsrisiko.

L: Manglende vådrumssikring

Ref. Supplerende skønserklæring – 28. oktober 2022: ...

'Spørgsmål SS IB: *Under henvisning til skønsmanden svar på spørgsmål 9 bedes skønsmanden oplyse, om den angivne manglende vådrumssikring i henhold til gældende forskrifter de facto har udmøntet sig i konkrete skader, fx vandskader eller andet i bryggers og på badeværelser?*

Svar på spørgsmål SS IB: *Skønsmanden har ikke ved selvsyn kunnet konstatere skader. Det er alene husejers rådgiver som har oplyst, at der ved brug af bruseren i stueetagen, optræder vandgennemtrængning til badeværelset under i kælderen.*

Spørgsmål SS IC: *Under henvisning til skønsmandens svar på spørgsmål 9 bedes skønsmanden oplyse, om han er enig i, at der i SBI-anvisning 252 ikke er krav om, at der skal være vandtætning/vådrumssikring i en bolig med betonunderlag? Skønsmanden bedes oplyse, om det giver anledning til hel eller delvis ændring af skønsmandens svar på spørgsmål 9? I benægtende fald bedes skønsmanden konkret og specifikt redegøre for, hvilke 'forskrifter' skønsmanden konkret henviser til, når skønsmanden anfører: 'Med baggrund i disse observationer er det ikke skønsmandens opfattelse at der er udført vådrumssikring i hht. gældende forskrifter'.*

Svar på spørgsmål SS IC: *Vådrum defineres som vedlagte bilag SS2 'publikation fra sikkerhedsstyrelsen'. Jf. bygningstegningerne er etagedækket etableret som dækkellementer med påstøbt slidlag. Et sådan slidlag, givetvist pladsblandet, alternativt flydebeton, kan ikke betragtes som tæt. For så vidt gælder betongulvet i kælderen, vil dette såfremt betonen er leveret i en høj styrke, principielt være tæt. Der er dog ikke nogen sikkerhed for at dette skulle være tilfældet*

hvorfor kravet om tæt membran ikke umiddelbart kan tilsidesættes. Med henvisning til en forudsætning om at de indvendige vægge er udført i en pudset letbeton, vil der samtidig være stor risiko for en opfugtning af disse såfremt vand ikke standses af en vandtæt membran.'

Ref. [advokat for forsikringsselskab2] skriver i brev af 21.12.2022: ...

'Ad I) Manglende vådrumssikring (begge badeværelser)

Henset til at der end ikke d.d. er registreret skader som følge af manglende vådrumssikring, vurderes det, at der pr. overtagelsesdagen ikke forelå en retlig relevant skade, hvorimod der anerkendes dækning for manglende vådrumssikring under ejerskifteforsikringens ulovlighedsdækning under forudsætning af, at dispensation fra den lokale bygningsmyndighed ikke kan opnås.

På ny henledes opmærksomheden på, at der er en samlet maksimumdækning under ulovlighedsdækningen på kr. 200.000 til dækning af samtlige forhold, der er anerkendt dækningsberettigede under ulovlighedsdækningen.'

Det er ganske enkelt forkert. Både repræsentanter fra Topdanmark, [forsikringsselskab2], [advokat for forsikringsselskab2] i egen person og Syn og skønsmanden har ved selvsyn set på fugtskaderne i parterre plan. Samtlige nævnte undtagen Syn og skønsmanden har fået tilsendt billedmateriale på vandskader i parterreplan stammende fra badeværelset i stueplan, skader der stadig er særdeles synlige med det blotte øje.

Syn og skønsmanden har haft adgang til alle inspicerbare bygningsdele i huset, heri også haft mulighed for at åbne for vandet i badeværelset i stueplan, hvorfor det er en helt og aldeles uforståelig konklusion han kommer med.

Jeg ser ingen steder at Syn og skønsmanden er fugtsagkyndig i henhold til SBI-krav til fugtteknisk dokumentation, samt fugtsagkyndiges kompetencer og virke. Dette kan være årsagen til at han har overset fugtskaderne.

Det er ikke undersøgt om der er ophobning af skimmelsvamp i etageadskillelsen mellem de to badeværelser. Det er heller ikke pointeret at der er fejl på afløbsinstallationen fra gulvafløbet. Det fortæller jo ganske tydeligt lidt om kvaliteten på det foretagende syn og skøn. Min klient har ganske nøje overholdt sin skadesbegrænsende forpligtigelser ved ikke at benytte badeværelset i stueplan. Derfor er fugtskjolder tørret op, men er stadig ganske tydelige.

[Advokat for forsikringsselskab2] har udtrykkeligt tilkendegivet ved møde på adressen, at han ville komme med et fælles svar for [forsikringsselskab2] og Topdanmark.

Dette kan ikke være tilfældet da Topdanmark allerede har anerkendt det utætte badeværelsesgulv i stueetagen som en skade, takseret i år 2020 til 101.125,00 kr.

Alene af den grund, kan jeg ikke forstå, at det skulle være et punkt i supplerende skønstema og skønserklæring. Det er ganske enkelt spild af tid.

Man kan nu også kun være i tvivl om repræsentanten for [forsikringsselskab2] [advokat for forsikringsselskab2] har indbefattet synspunkter fra Topdanmark, i sine svar af 21.12.2022. [Selskabet]

og Topdanmark bedes tilpligtes, at anerkende manglende og/eller manglende funktion af fugt-membran, som en skade.

M: Altan fejludført

Topdanmark mener det skal koste 50.000,00 kr. at ombygge gulvet i altan/terrassen, [advokat for forsikringsselskab2] mener det skal koste 4.000,00 kr., det er en seriøs forskel der indikerer et helt useriøs tilsagn fra [advokat for forsikringsselskab2].

[Advokat for forsikringsselskab2] har udtrykkeligt tilkendegivet ved møde på adressen, at han ville komme med et fælles svar for [selskabet] og Topdanmark.

Dette kan ikke være tilfældet da Topdanmark allerede har anerkendt det fejludførte altan/terrassegulv takseret i år 2020 til 50.000,00 kr. Alene af den grund, kan jeg ikke forstå, at det skulle være et punkt i skønstema og skønserklæring. Det er ganske enkelt spild af tid.

Man kan nu også kun være i tvivl om repræsentanten for [selskabet] [advokat for forsikringsselskab2] har indbefattet synspunkter fra Topdanmark, i sine svar af 21.12.2022.

N: Brugsvandsinstallation

Underdimensionering af varmtvandsbeholder. Badekar kan ikke benyttes, da varmtvandsbeholderen er for lille.

[Selskabet] og Topdanmark bedes tilpligtes at anerkende manglende og nedsat funktion af varmtvandsbeholder som en skade.

Brugsvandsinstallationen er ikke isoleret hvilket bevirker at der skal ventes +45 sekunder på det varme vand (til +45°C), hvor det forventes at ventetiden er maksimum 10 sekunder. Det kolde vand er varmt til lunket (over +25°C) også i +45 sekunder, hvilket for øvrigt giver øget risiko for Legionella.

Byggereglementet foreskriver at der ikke må være besværende ventetid, hvilket for køkkenet betyder maksimum 10 sekunder.

Besværende ventetid er defineret i byggereglementet som den tid der går ud over vandet opholdstid i rørene ved et minimum flow for køkkenarmatur på 0,2l/s (DS439) og en strenglængde på 15m pexrør med en dimension på 15mm og en fødeledning til fordelerrør på 4m i 22mm pexrør, og dette giver nøjagtigt 10 sekunder.

Der er brugt materialer i brugsvandsinstallationen, der ikke er godkendt, ej heller egnet, hvilket har indflydelse på vandkvaliteten.

[Illustration]

Stikledning til brugsvand skal være indført i bøsningrør der er ført fra ydersiden af fundament til over underste gulvniveau, som vist på ovenstående billede. Stikledningen er ikke lagt i bøsningrør.

[Selskabet] og Topdanmark bedes tilpligtes at anerkende manglende og nedsat funktion af brugsvandsinstallationen som en skade.

O: Energiforbrug

Huset er i tilstandsrapporten samt arkitekttegninger energiklassificeret A2010, men i praksis viser det sig at være i energiklasse D – måske endda E, hvis alle rum kunne og bliver opvarmet.

Som det ses af IR-billeder i rapport af undertegnede dateret den 10. oktober 2017 er der endog meget store og markante kuldebrosfelter på klimaskærmen.

Dette skyldes bl.a. at hælen udgør ca. 40 % af stenens tykkelse i stedet for normalen ca. 6 %, og at muren flere steder er uventileret, samt at hælen de fleste steder ligger under jordniveau, som beskrevet i punkterne A, C, og F. Det er en grund til at ejendommen har et merforbrug på ca. 100 % til trods for, at kun dele af huset kan og bliver opvarmet til komforttemperatur.

[Selskabet] og Topdanmark bedes tilpligtes, at anerkende manglende funktion af klimaskærmen, som kun delvis er beskrevet i punkt C, er en skade. [Selskabet] og Topdanmark bedes tilpligtes, at anerkende manglende funktion af klimaskærmen har betydning for ejendommens driftsomkostninger og værdi.

Å: Afrunding

Det er sjældent, at man finder en nybygget ejendom med så mange fejl og mangler, der har indflydelse på ejendommens funktion, som tilfældet er her. Der er sikkert fejl og mangler der er overset og sandsynligheden for at der dukker flere fejl og mangler op når renovering påbegyndes, er meget stor.

Uanset hvor man ser hen i huset, er der detaljer man ikke ser i et velbygget hus. Med det mener jeg, for at skære det ud i pap, at huset ingen steder bære præg af godt håndværk. Det bærer udelukkende præg af det man på dansk kalder fusk og sjusk.

Adspurgte entreprenører der har fået mangellisten og sagens agter fremvist, herunder [entreprenør], vil kun bygge et nyt hus. Begrundelse findes i portalens dokument mærket #050 og tidligere rapporter.

Til det bedes [forsikringsselskab2] og Topdanmark tilpligtes at anerkende, at følgende beløb stilles til rådighed:

Fra basisforsikringen i henhold til punkt 9 i ejerskifteforsikringen med maksimum: Købspris kr. 2.585.000 - Offentlig grundværdi kr. 423.000 = kr. 2.162.000. Dertil kommer i henhold til punkt 4 litra F forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen. I dette tilfælde med maksimum 20 % af, ifølge [entreprenør], ca. kr. 4.000.000 = ca. kr. 800.000. + maksimering kr. 200.000 fra udvidet ejerskifteforsikring.

Fra byggeskadeforsikring dækkes der med op til kr. 1.950.000. Hertil tillægges udgifter til bortkørsel af byggeaffald med op til kr. 350.000.

Da der ikke foreligger en materialeliste, skal byggeaffald sorteres efter gældende regler, noget endda som miljøfarligt affald. Dette beløb ligger uden over max. udbetaling.

Disse beløb reguleres da det i høj grad er blevet udvandet på grund af den lange sagsbehandling.

Der skal anerkendes genhusning i nærheden i byggeperioden.

[Advokat for forsikringsselskab2] har lovet min klient at han i samarbejde med Topdanmark ville komme med et fælles udlæg til dækning af den anmeldte skade. Det fremgår ikke af [advokat for forsikringsselskab2] svar, at det er et fælles svar."

I brev af 20/9 2024 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Der er tale om en byggeskadeforsikring, der i medfør af Byggelovens § 25, er tegnet af entreprenør [bygherre], for ejendommen beliggende på ... ved Topdanmark. [Bygherre], der i sin tid har tegnet forsikringen, er opløst under konkurs.

Byggeskadeforsikringen trådte i kraft den 1. marts 2015. For forsikringen gælder vilkår nr. 6663-01, som ses uploadet under **bilag A**. Police findes uploadet under **bilag B**.

Klageren overtager ejendommen 1. juli 2015. I forbindelse med klagerens overtagelse af ejendommen, er der blevet udarbejdet tilstandsrapport og købsaftale. Begge dele ses uploadet af klageren som henholdsvis bilag 003 og bilag 011.

Vi har noteret, at klageren er repræsenteret af rådgiver ... Klagerens repræsentant har i klageskemaet under 'Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?' oplyst:

'Vi vil gerne bede Ankenævnet for Forsikring om at tilskynde de to selskaber til et hurtigere videre forløb, samt anerkende de dækningsberettigede forhold.'

Det er os uklart hvad præcis det er for forhold som klagerens rådgiver – på vegne af klageren – kræver at vi anerkender som værende dækningsberettigende, vi undrer os desuden over hvad det er for et videre forløb som klagerens repræsentant ønsker skal tilskyndes.

Vi kan oplyse, at vi allerede – tilbage i 2020 – har tilbudt klageren erstatning for en række anmeldte forhold. Dette vil vi komme nærmere ind på nedenfor under oprids af sagens forløb.

I klageskemaet til Ankenævnet, bliver det bl.a. oplyst, at klageren skulle have modtaget et 'afslag' på dækning den 26. august 2021 og at klageren skulle have fremsendt en klage over afgørelsen den 8. april 2022.

Vi er ikke i besiddelse af bilag hverken fra 26. august 2021 som skulle omhandle en afgørelse vi skulle have foretaget eller bilag fra den 8. april 2022 som skulle omhandle en klage fra klageren. Vi skal derfor bede klageren om at fremsende kopi af disse.

Kort oprids af sagens forløb

Indledningsvist skal vi oplyse, at vi – foruden den skadeanmeldelse vi mener må ligge til grund for nærværende klage – desuden har registreret to yderligere skadeanmeldelser.

Vi har modtaget og behandlet en skadeanmeldelse fra juli 2015 vedrørende forhold om gulvvarme. Nærmere varmefordelingsplader i værelse. Se **bilag C** for et uddrag af korrespondancen om denne.

Vi har derudover modtaget og behandlet en skadeanmeldelse fra maj måned 2016 vedrørende forhold om døre og vinduer, kuldeindtræk og forhold om facader. Se **bilag D** for et uddrag af korrespondancen om denne. Den skadeanmeldelse der – efter vores opfattelse – ligger til grund for nærværende klage, har vi modtaget den 20. november 2017.

I denne skadeanmeldelse fremgår det, at klageren ønsker at anmelde en række forhold.

Klageren ønsker at anmelde forhold om:

- 1) Køkken/indgangsparti
- 2) Stue
- 3) Alrummet/spisestuen
- 4) Toilet i stueetagen
- 5) Værelse, disponibelt værelse og kontorværelse parterreplan
- 6) Gang/alrum
- 7) Bryggers
- 8) Badeværelse/toilet parterreplan
- 9) Hydraulisk tilslutning til kedel
- 10) Kedelinstallation
- 11) Energiforbrug
- 12) Vinduer og døre
- 13) Tagkonstruktion
- 14) Terrasse

Ved klagerens skadeanmeldelse fremsender klageren kopi af en række tilbud på udbedring af en række arbejder. Bl.a. ses et tilbud på en entrepriseforsikring, hvor der af entreprisebeskrivelsen bl.a. fremgår, at der er tale om renovering af bolig i forbindelse med udbedring af byggesjusk. Nyt varmesystem, udskiftning af EL, VVS, tagkonstruktion m.m. Se eventuelt klagerens bilag 008.

Den 14. december 2017 besigtiger taksator de anmeldte forhold.

Den 15. februar 2018 fremsender taksator sin skaderapport til klageren. I rapporten fremgår det bl.a. at taksator vurderer at flere af de anmeldte forhold ikke udgør en skade i byggeskadeforsikringens forstand. Dette gælder for følgende:

- Forhold 1 om gulvvarmeanlæg
Forhold 4 om afløb fra sikkerhedsventil ikke tilsluttet korrekt
Forhold 5 om ulovlig installation ved vandmåler
Forhold 6 om manglende fuger i badeværelse og skævt armatur
Forhold 7 om ulovlig tilslutning af gaskedel
Forhold 8 om energiforbrug/energiklasse
Forhold 9 om manglende isolering af ydervægge
Forhold 10 om ikke godkendte vinduer og døre
Forhold 11 om kuldebrosafbrydelse ved vinduer og døre
Forhold 15 om støttemure ikke udført korrekt

Taksator oplyser i samme rapport at følgende forhold skal undersøges nærmere:

- Forhold 2 om gulvafløb udført med forhøjer
Forhold 3 om radonsikring

Forhold 12 om manglende ventilation af tagkonstruktionen
Forhold 13 om manglende vedhæftning af tagpap og manglende fald
Forhold 14 om facadepuds er ført tæt mod terrassebrædder

Efter tilbagemeldingen i 2018 igangsættes undersøgelser.

Der bliver bl.a. udarbejdet en radonmåling og indhentet en rapport fra en rådgiver der har undersøgt forholdet om tagkonstruktionen. Radonundersøgelse ses uploadet som **bilag E**. Undersøgelsen af tagkonstruktionen ses uploadet som **bilag F**.

Vi sendte den 20. februar 2020 en erstatningsopgørelse til klageren hvori vi bl.a. meddelte, at byggeskadeforsikringen dækker udgifterne forbundet med nogle af forholdene, vi meddelte bl.a.:

'Om tagkonstruktionen

Vi har anerkendt, at der er dækningsberettigende forhold ved ventilationen i tagkonstruktionen. Arbejderne til udbedring af dette forhold består i etablering af åbninger svarende til en sten per meter på 2 overfor hinanden liggende facader. Ifølge bygningstegningerne fra kommunens byggesagsarkiv er den længste facade 14 meter. Der skal herefter etableres i alt 28 ventilationshuller i de 2 facader ved murkronerne.

Vi opgør erstatningen for udgifterne til dette arbejde til: Optil 59.062,50 kr.

Se sidst i dette brev om betingelser for udbetaling og opkrævning af selvrisiko m.m.

Om tagpapbelægningen

Vi har anerkendt, at der er dækningsberettigende forhold ved tagpapbelægningen på hovedhuset og carport. Arbejderne til udbedring af dette forhold består i udskiftning af tagpappet på hovedhuset og carporten.

Vi opgør erstatningen for udgifterne til dette arbejde til: Optil 104.625 kr.

Se sidst i dette brev om betingelser for udbetaling og opkrævning af selvrisiko m.m.

Om bygningens øverste badeværelse

Vi har anerkendt, at der er dækningsberettigende forhold ved visse forhold ved udførelsen af tætningen af badeværelsets gulv. Det drejer sig om øverste badeværelse. Arbejderne til udbedring af dette forhold består i demontering af fliser, sanitet og evt. møblement. Udlægning af vådrumsmembran, reetablering af fliser, sanitet og evt. møblement.

Vi opgør erstatningen for udgifterne til dette arbejde til: Optil 101.125 kr.

Se sidst i dette brev om betingelser for udbetaling og opkrævning af selvrisiko m.m.

Om tagterrassens puds på gulvbelægningen, samt tagterrassens tagbrønd

Vi har anerkendt, at der er dækningsberettigende forhold ved terrassens tagbrønd. Arbejderne til udbedring af dette forhold består i at demontere brædderne, udføre reparation af facade-puds, etablere lem i brædderne ved tagbrønd for inspektionsmulighed og etablere en rist foran dør m.v.

Vi opgør erstatningen for udgifterne til dette arbejde til: Optil 50.000 kr.

Se sidst i dette brev om betingelser for udbetaling og opkrævning af selvrisiko m.m.

...

Om forhøjerrammer ved afløb i bryggers

Der er konstateret forhøjerrammer ved gulvafløb i bryggers.

Vi kan anerkende, at dette udgør et dækningsberettigende forhold. Arbejderne til udbedring af dette forhold består i at udskifte forhøjerringene med et nyt gulvafløbet incl. gulvlinketilpasning.

Vi opgør erstatningen for udgifterne til dette arbejde til: Op til 8.000 kr.

Se sidst i dette brev om betingelser for udbetaling og opkrævning af selvrisiko m.m.

...

Om afløb fra vaskemaskine

Til dette forhold er det i dit brev af 17/11 2017 bl.a. beskrevet: 'Afløb fra vaskemaskine munder ud direkte over afløbsrist, hvorved gulvet bliver oversvømmet hver gang vaskemaskinen lukker vand ud. Det er ikke tilladt. Afløbet fra vaskemaskinen skulle være koblet til sidetilslutning i gulvafløb eller afløb fra vasken'.

Vi kan anerkende, at dette udgør et dækningsberettigende forhold.

Arbejdet til udbedring af dette forhold består i etablering af en ny tilslutning til afløb.

Vi opgør erstatningen for udgifterne til dette arbejde til: Op til 10.000 kr.

Se sidst i dette brev om betingelser for udbetaling og opkrævning af selvrisiko m.m.'

I samme forbindelse oplyste vi, at følgende forhold ikke ansås som værende dækket af byggeskadeforsikringen:

Forhold om radon

Forhold om materialet af vandmåler og tilhørende fittings

Forhold om ventetid for varmt vand + isolering af rør til brugsvand

Forhold om garantier/produktansvarsforsikring

Forhold om puds ved vinduesfuger

Forhold om loftshøjde i stue

Forhold om 'projekttegninger', 'kvalitetsplan samt kontrol for tag', 'drifts- og vedligeholdelsesansvsninger for tag'

Derudover oplyste vi klageren, at følgende forhold skulle undersøges nærmere:

Forhold om udvendige og indvendige døre

Forhold om skarpe fliser i vinduesparti

Forhold om visse revner i visse kældervægge ved garage

Undervejs i sagen, er vi blevet gjort bekendt med, at klageren også har tegnet en ejerskifteforsikring som er tegnet i [forsikringsselskab2].

[Forsikringsselskab2] [forsikringsselskabet/ejerskifteforsikringen] har – som vi forstår det – tilbudt klageren dækning for udgifterne forbundet med udbedring af en række forhold.

Den 1. juli 2022 modtager vi en begæring fra [forsikringsselskab2] [ejerskifteforsikringen] med en begæring om syn og skøn.

Herefter pågår der syn og skøn, og der bliver i denne forbindelse udarbejdet en skønserklæring og en supplerende skønserklæring. Disse er fremlagt som bilag 34 og bilag 60 af klageren.

Klageren har ikke været part i den isolerede bevisoptagelse, og vi kan se, at klageren har modtaget skønserklæringerne fra [forsikringsselskab2] [ejerskifteforsikringen].

I start januar 2023 bliver vi gjort opmærksom på, at klageren har indbragt en klage for Ankenævnet. Datoen for klagerens indbringelse ses at være den 8. april 2022. På daværende tidspunkt fik vi ikke nærmere besked om hvad klagen til Nævnet omhandlede.

Den 12. januar 2024 modtager vi mail fra klageren, hvori han oplyser om nedsivning af vand gennem tag over carport.

Den 25. januar 2024 fremsender vi mail til sikrede hvori vi bekræfter modtagelse af klagerens henvendelse, og beder klageren om at redegøre for hvad det er klageren konkret ønsker at anmelde og hvad det er for forhold som klageren har indbragt for Nævnet.

Vi modtager ikke en tilbagemelding fra klageren på ovenstående, men modtager i juli 2024 en besked fra Nævnet om, at klageren har uploadet en lang række bilag på portalen sammen med et udfyldt klageskema.

...

Vores foreløbige vurdering af det indklagede

Som det fremgår af ovenstående, har klageren anmeldt en lang række forhold til byggeskadeforsikringen.

Vi har – tilbage i 2020 – tilbudt klageren erstatning for en række forhold.

Vi er ikke vidende om, hvorfor klageren ikke allerede har igangsat udbedring af de forhold vi allerede har tilbudt klageren dækning for.

Vi vil allerede nu gøre det gældende, at det på det foreliggende grundlag er vores vurdering, at der er flere af de indklagede forhold der er må anses som værende forældet i henhold til de almindelige regler om forældelse, eftersom det jf. ovenstående kan dokumenteres, at klageren allerede i 2017 fik kendskab til en række forhold og at vi tilbage i 2018 og igen i 2020 fremkom med vores afgørelse. Vi henviser her helt overordnet til forældelseslovens almindelige regler og særligt forældelseslovens §§ 2 og 3. Derudover henviser vi til forsikringsaftalelovens § 29 stk. 5.

Vi har ikke modtaget en klage over vores afgørelse af 20. februar 2020. I vores system står denne alene ubesvaret hen. Det er bl.a. på denne baggrund, at vi skal bede klagerens repræsentant om at redegøre nærmere for hvad det er for forhold klageren ønsker at vi skal komme med vores stillingtagen til.

Som vi indledningsvist har oplyst, er vi ikke i besiddelse af bilag hverken fra 26. august 2021 som skulle omhandle en afgørelse vi skulle have foretaget eller bilag fra den 8. april 2022 som skulle omhandle en klage fra klageren. Vi skal derfor bede klageren om at fremsende kopi af disse.

Når vi har modtaget klagerens tilbagemelding på ovenstående, vil vi komme med vores endelige vurdering og stillingtagen til klagen."

I brev af 28/10 2024 fra klagernes rådgiver til nævnet hedder det bl.a.:

"[Selskabets medarbejder] skriver:

'Byggeskadeforsikringen trådte i kraft den 1. marts 2015.'

Og allerede samme år bliver Topdanmark kontaktet, med henblik på at få rettet nogle skader.

Allerede fra 2017 bliver hovedemnet ved anmeldelse betragtet/kategoriseret som generelt byggesjusk fra fundament til tag inklusive installationer, så det er uforståeligt at Topdanmark nu begynder at tage enkelte forhold op igen, 7 år efter.

Enkelte forhold der i sig selv er skader men kun har relevans i et sammenhæng. Det kan ikke nytte noget at udbedre skader på taget hvis fundamentet skal omgøres.

Det er uforståeligt at Topdanmark tager enkelte forhold op, når der er aftalt, at der skal komme et fælles svar fra byggeskadeforsikringen og ejerskiftforsikringen. Til dette er der afgivet en stadig gældende GPDR erklæring, #19 i portalen, til alle involverede så korrespondance frit kan flyde mellem parterne.

[Selskabets medarbejder] skriver:

'Klagerens repræsentant har i klageskemaet under 'Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?' oplyst: 'Vi vil gerne bede Ankenævnet for Forsikring om at tilskynde de to selskaber til et hurtigere videre forløb, samt anerkende de dækningsberettigede forhold.' Det er os uklart hvad præcis det er for forhold som klagerens rådgiver – på vegne af klageren – kræver at vi anerkender som værende dækningsberettigede, vi undrer os desuden over hvad det er for et videre forløb som klagerens repræsentant ønsker skal tilskyndes.'

Der har været en ikke ubetydelig korrespondance mellem alle parter hvor alle dokumenter har været gennemgået, adskillige sammenkomster, hvor jurister og taksatorer fra [forsikringsselskab2] samt senere [forsikringsselskab2] har været til stede samt en ikke ubetydelig korrespondance ved udarbejdelse af syn og skønstema.

Blandt andet i forbindelse med syn og skønforretning blev dokumenter gennemgået den 26. januar 2021.

I mit indlæg 75 i portalen samt tidligere indlæg er der udspecificeret hvilke forhold under hovedemnet byggesjusk der sammenlagt menes være dækningsberettiget.

Jeg mener derfor ikke at Topdanmark kan være i tvivl om, hvad der menes at være dækningsberettiget.

Der har været en ikke ubetydelig korrespondance mellem alle parter hvor alle dokumenter har været gennemgået, så hvis TopDanmark nu mener at der mangler noget må de have sovet i timerne der er brugt på utallige sammenkomster på adressen ... startende allerede i 2016.

...

Behandling af noget så simpelt som lækage i radonmembran, lækage i badeværelsesgulv, manglende udlægning af gulvvarmeslanger, forkert udlagt gulvvarme, utæt tag, brug af ukurante materialer, osv osv osv har taget 8 år. Det er uacceptabelt lang tid, det må Topdanmark da kunne forstå.

Der er en stående aftale mellem parterne, der går ud på at alt korrespondance går gennem [forsikringsselskab2] da det var klagers forsikringsselskab.

Der var da også samtaler ved vores fælles sammenkomster på adressen ...

Ifølge [advokat for forsikringsselskab2] er sagen blevet gennemdiskuteret flere gange med [forsikringsselskab2], så hvis [selskabets medarbejder] nu mener at der mangler noget kan hun ikke den 20 september 2024, ca. 9 år efter at Topdanmark første gang blev kontaktet, som ja jeg ved ikke rigtig hvad nummer sagsbehandler hun er, påstå at hun mangler noget.

Jeg har svært ved at se seriøsiteten i at [selskabets medarbejder] tager en forældet radonrapport frem, der er underkendt både af undertegnede men i særdeleshed af Teknologisk Institut.

At [selskabets medarbejder] skulle være uvidende om at der er indgivet en klage efter 2020 er mig fuldstændig uforståeligt, da hendes organisation både har været med til flere sammenkomster på adressen og været med til at udarbejde et syn og skønstema efterfølgende.

Så vidt jeg har forstået på nævnet: Når der er indgivet en klage foregår al videre kommunikation via ankenævnet, det må [selskabets medarbejder] da være bekendt med.

Ja der bliver uploadet en del bilag i forbindelse med vores henvendelse til ankenævnet. Bilag som alle er bekendte med da de er blevet gennemdiskuteret med [forsikringsselskab2] samt Topdanmark ifølge [advokat for forsikringsselskab2]. Mængden af bilag skyldes blandt andet at forsikringsselskaberne har nægtet at give en berettiget og dermed en tilfredsstillende dækning.

Ja sagen har udviklet sig en smule siden første anmeldelse, det på grund af der har været mange sammenkomster på adresse med repræsentanter for [forsikringsselskab2] og TopDanmark, hvor der er fremkommet flere opdagelser under hovedtemaet byggesjusk. Dette ses også på korrespondancen.

Hvis TopDanmark nu havde hørt efter nogen af deres repræsentanter, der har været på åg stedet ville det ikke have kommet som en overraskelse.

Allerede i april 2017 burde Topdanmark have noteret sig at [bygherres] udsagn vedrørende støtemurenes ikke var korrekte, dette ses på historiske billeder.

Allerede medio 2017 burde Topdanmark have opdaget at døre og vinduer ikke var CE eller/og DVV mærket, og i den forbindelse fundet ud af at sålbænke ikke var korrekt udført, det er vist det man kalder at varetage forsikringsforpligtigelser.

Allerede ved 1 års eftersyn burde et defekt og ulovligt varmesystem være opdaget.

Allerede ved 1 års eftersyn burde et defekt og ulovligt brugsvandssystem være opdaget.

Allerede ved 1 års eftersyn burde de fleste anmeldte forhold være opdaget.

Når der forefindes så mange eklatante fejl, må det da være kutyme at taksator er ekstra opmærksom.

Det er nu også vores opfattelse at de to selskabers taksatorer var ganske opmærksomme, men at de to selskabers jurister har prøvet at ignorere fakta, For forsikringen gælder vilkår nr. 6663-01, som ses uploadet under bilag A.

Hvad hjælper det at gentage forsikringsvilkårene igen og egen når der ikke er vilje til at efterleve dem.

I hele taget synes Topdanmarks høringssvar at være et stærkt censureret referat af dokumentoversigten hvor det måske vigtigste emne, radonniveauet, er forsøgt bortcensureret med en gammel radonrapport der er underkendt af undertegnede og specielt Teknologisk Institut.

Det skal understreges at dette kun er et foreløbigt svar, endeligt svar kommer sammen høringsvar på indlæg fra [forsikringsselskab2]."

Af brev af 21/11 2024 fra selskabet til nævnet fremgår bl.a.:

"Det er stadig uklart for os, hvad det er klagerens repræsentant, på vegne af klageren, ønsker at vi, byggeskadeforsikringen, skal gøre for at der sker 'fremdrift' i sagen.

Vi har senest – nærmere den 20. februar 2020 – fremsendt en afgørelse til klageren. Vi henviser til vores forrige høringssvar for nærmere oplysninger om indholdet i vores afgørelse af 20. februar 2020.

Som vi også har oplyst i vores forrige høringssvar, har klageren ikke været part i den isolerede bevisoptagelse.

Dette betyder således, at vi ikke har registreret at klageren skulle have klaget over vores afgørelse fra 2020.

I klageskemaet til Ankenævnet, har klagerens repræsentant oplyst følgende:

'Oplysninger om klagen

Hvornår har du klaget til selskabet?

Hvornår modtog du selskabets 1. afslag? 25/08/2021

Hvornår klagede du til selskabet over deres afslag på at dække dit krav? 08/04/2022

Hvornår besvarede selskabet din klage?

Selskabet har ikke besvaret min klage Ja'

Som vi tidligere har gjort det gældende, har vi ikke de bilag der henvises til i klageskemaet. Vi har således ikke modtaget en klage fra klageren den 8. april 2022 og vi har heller ikke fremsendt en afgørelse til klageren den 25. august 2021.

Vi bemærker, at det af klagerens repræsentant tidslinje fremgår, at klagerens repræsentant har fremsendt et dokument til repræsentanten for [forsikringsselskab2] den 8. april 2022.

Se også nedenfor indsatte fra klagerens repræsentants tidslinje:
[Mail af 8/4 2022 fra klagernes rådgiver til advokat for forsikringsselskab2]

Ligesom vi bemærker at der i repræsentantens tidslinje fremgår, at klageren og repræsentanten har modtaget en mail fra ejerskifteforsikringens repræsentant den 25. august 2021, med hvad vi opfatter som værende ejerskifteforsikringens tilbagemelding efter skønserklæringens udarbejdelse.

Se også nedenfor indsatte fra klagerens repræsentants tidslinje:
'25-08-2021 14.20: ... , advokatsekretær for ... (advokat for [forsikringsselskab2]) kontakter [klageren] (ejer af ejendommen) og cc'er til ... (ejers rådgiver) og sender brev om: [Adresse]
I ovennævnte sag er der som bekendt fremkommet skønserklæring.'

Vi skal derfor endnu engang bede klagerens repræsentant om at fremlægge disse bilag, som klagerens repræsentant mener ligger til grund for klagen til Ankenævnet.

Derudover bemærker vi, at det virker til at klagerens repræsentant har fået en opfattelse af, at vi/byggeskedeforsikringen og ejerskifteforsikringen (tegnet i [forsikringsselskab2]), skulle fremkomme med samlede tilbagemeldinger til klageren. Dette er ikke aftalt.

Det er her vigtigt for os at understrege, at der er tale om to forskellige selskaber med to forskellige hensyn og som dækker i henhold til to forskellige sæt vilkår og bekendtgørelser.

Vi afventer fortsat kopi af bilag fra henholdsvis den 25. august 2021 samt den 8. april 2022 for vores endelige stillingtagen til de indklagede forhold."

Klagernes rådgiver har i brev af 4/5 2025 til nævnet bl.a. bemærket:

"Jeg mener at mit indlæg Bilag #75 til Ankenævnet for Forsikring er fyldestgørende.

...

For at gøre det helt klart, så er forsøget på at så tvivl om vores troværdighed ikke acceptabel. Allerede tidligt i forløbet blev det aftalt at kommunikation skulle gå gennem Ejerskifteforsikringen.

...

Jeg fastholder at der findes en aftale om, at al kommunikation skulle gå igennem Ejerskifteforsikringen, og Ejerskifteforsikringen skulle fremkomme med et fælles svar. Det er som sådan også det jeg forstår i deres sidste indlæg.

Ejerskifteforsikringen er mine klienters forsikring.

Aftalen om at al kommunikation skulle gå gennem Ejerskifteforsikringen, blev indgået tidligt i forløbet og senere lovformeliggjort ved mail af 7. juli 2018 fra [forsikringsselskab2] til Advokat ... Her citeret:

'Da der både er anmeldt VVS og ulovlige bygningsindretning, vil sagerne blive sendt til flere bygningskonsulenter, som vil foretage besigtigelser af de anmeldte forhold, som ikke er omfattet af anden forsikring. Jeg vil i den forbindelse gerne bede om fremsendelse af entreprenørliste, samt fremsendt en fuldmagt til at kontakte byggeskadeforsikringen direkte. Din klient vil blive kontaktet hurtigst muligt, med henblik på besigtigelse af de anmeldte forhold. Venlig hilsen/best regards ... [forsikringsselskab2]'

Dette blev efterfulgt ved fuldmagt fra min klient Bilag #19 i portalen.

Denne aftale blev indgået i overensstemmelse med Ejerskifteforsikringens vilkår, og er brugt til en ikke ubetydelig kommunikation mellem de to forsikringsselskaber.

Denne aftale er senere flere gange bekræftet indgået ved sammenkomster på adressen ..., hvor både jurister og sagkyndige fra Byggeskadeforsikringen og Ejerskifteforsikringen var tilstede, fra sidstnævnte var det blandt andet [advokat for forsikringsselskab2].

Der er lydfiler der vil kunne dokumentere det ovenstående, dog er disse lydfiler i dag opbevaret på antikverede og bortgemte computere, men vil om nødvendig kunne frembringes.

Uanset hvilke bekendtgørelser der er anvendt for de to forsikringsselskaber, så må det være det i policen dækningsberettiget forhold der er gældende, og de er stort set enslydende. Min klient er ikke blevet pålagt, at forholde sig til bekendtgørelser der er brugt til udarbejdelsen af disse.

For mig kommer det ikke som en overraskelse, at sådan en aftale ikke er blevet overleveret, da der har været mange sagsbehandlere, bortkomne dokumenter og defekte computere undervejs.

Citat fra Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen ...

'CE-mærkning af byggematerialer

For de fleste byggevarer gælder det, at de skal være CE-mærkede. Du bør derfor som forbruger altid se om byggevarerne er CE-mærkede. CE-mærket viser, at byggevaren har en varedeklaration, der fortæller om dens egenskaber, fx hvor meget den kan holde til. Det er samtidig producentens løfte om, at byggevaren er testet, så man kan se, om den overholder kravene til bl.a. sikkerhed og sundhed.'

Citat fra DS (Dansk Standard):

'En række byggevarer (fx cement, mursten, træspær, døre, vinduer etc.) er omfattet af harmoniserede produktstandards. Det betyder, at de skal CE-mærkes. Det er producenten eller importøren/distributøren, som har ansvaret for dette.'

Der er stort set intet der er CE mærket, og det der er, er ikke anvendt i henhold til producenternes anvisninger, det gælder for øvrigt også det der ikke er CE mærket. Jeg må gøre opmærksom på at eventuelt efterfølgende arbejde på huset vil være næsten umuligt ifølge ovenstående og nedenstående.

Citat fra Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen ...

'Har skavankerne på den eksisterende bygning betydning for det igangværende arbejde, skal håndværksvirksomheden stoppe arbejdet og drøfte sagen med dig. Har håndværksvirksomheden ikke begået fejl eller forsømmelser i sin vurdering af arbejdets omfang, er det normalt dig, der skal betale for eventuelle tillægsarbejder. I den situation bør der udformes et nyt tilbud. Undlader håndværksvirksomheden at gøre dig opmærksom på problemer, der forringer arbejdets værdi, kan den pågældende gøres erstatningsansvarlig.'

Derfor har adspurgte seriøse entreprenører frabedt sig at udføre reparationer på ejendommen ... Deres forslag er at starte forfra, hvilket også vil være billigere. Jo, man kan sikkert finde ... typer, der vil klampe sig igennem og derefter løbe fra det hele.

Begge selskaber prøver at komplicere sagen, så Ankenævnet for Forsikring i bedste fald ikke vil tage stilling. Det er jo så simpelt.

Der er en forhøjet radonkoncentration – hvorfor er der det? Det er der, ene og alene, fordi der er en eller flere lækager i radonmembranen, o.s.v. Begge selskaber dækker lækage, o.s.v.

...

Jeg ser ikke at Ejerskifteforsikringen og Byggeskadeforsikringen har en plausibel forklaring på f.eks. det høje radonniveau uden at der er en eller flere lækager. Jeg ser at Ejerskifteforsikringen og Byggeskadeforsikringen har svært ved at forholde sig til lækage, da dette er dækningsberettiget.

Jeg mener at Ankenævnet for Forsikring primært skal tage sig af det forhøjede radonniveau, da det er diskvalificerende for resten af ejendommen.

Citat fra Ejerskifteforsikringens sidste indlæg ... i portalen, dateret 16.12.2024, af ...:

'Endvidere må det bemærkes, at Indklagede, tidligere repræsenteret af [advokat for forsikringsselskab2], har vurderet samtlige forhold hhv. d. 01-07-2020 – se bilag D, d. 25-08-2021 – se bilag E og senest d. 21-12-2022 – se bilag F.'

Nedenstående citat fra Ejerskifteforsikringens sidste indlæg ... i portalen, dateret 16.12.2024, af ..., er jo i direkte modstrid med [advokat for forsikringsselskab2s] vurdering:

'I det omfang Nævnet ikke finder at anlæggelsen forelægger for sent, da vil Indklagede fortsat gøre gældende, at dækning mellem Klager og byggeskadeforsikringen må forelægge førend eventuel dækning hos ejerskifteforsikringen skal behandles.'

Det er tydeligt særligt efter de to selskabers repræsentanters sidste indlæg, at der ikke er vilje til at samarbejde om et fælles dækningsbillede, til trods for den derom omhandlede indgåede aftale. Man kan kalde det fælles vedvarende stædighed (opstanitus). Jeg vil gøre opmærksom på at vi ikke har yderligere kommentarer om det tekniske og gør opmærksom på at det forekommer os at de to selskaber går mere op i det procedurale end at behandle skadesbegreberne."

I brev af 28/5 2025 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Vi er lidt usikre på hvad klagerens rådgivers budskab med indlægget er.

Vi er ikke bekendt med, at klagerens ejerskifteforsikring – på vegne af os – skulle have meddelt klageren, at vi ville komme med en samlet tilbagemelding i sagen.

Vi vil endnu engang præcisere, at der er tale om to forskellige forsikringer, som dækker i henhold til to forskellige bekendtgørelser. I nærværende sag er der tale om en byggeskadeforsikring, hvor selskabet ikke har nogen kunderelation til klageren, modsat ejerskifteforsikringen, hvor klageren er selskabets kunde.

Det er naturligvis i vores interesse, hvilke tilbud om erstatning klageren har modtaget af sin ejerskifteforsikring, eftersom det åbenlyst – udover vilkårenes bestemmelse om skadebegrebet – er en forudsætning for dækning på byggeskadeforsikringen, at klageren har lidt et tab.

Som vi selv har oplyst om tidligere, har der verseret et syn og skøn mellem klagerens ejerskifteforsikringsselskab og os, byggeskadeforsikringen, eftersom vi som byggeskadeforsikringen, er primære i henhold til forsikringsdækningen og bekendtgørelsens bestemmelse herom. Dette betyder således, at ejerskifteforsikringen ville kunne kræve udgifterne forbundet med de forhold som de har tilbudt dækning for, som også ville være dækket af byggeskadeforsikringen, dækket af byggeskadeforsikringen.

Som det ligeledes fremgår af klagerens rådgivers uploadede bilag, f.eks. bilag 26, var det alene ejerskifteforsikringen og byggeskadeforsikringen der var parter i den isolerede bevisoptagelse. Klagerens rådgiver har, på vegne af klageren, således ikke afbrudt forældelsen overfor byggeskadeforsikringen ved f.eks. selv at indbringe byggeskadeforsikringen for voldgiftsnævnet eller andre klageinstanser.

Vi mener derfor, at klageren ikke har afbrudt forældelsen i forhold til de indklagede forhold som vi har sendt en afgørelse om tilbage i primo 2020.

Vi må derfor fastholde vores oprids af sagsforløbet, vi har aldrig modtaget en reel klage på et eller flere af de indklagede forhold, hvorfor vi mener at klagerens krav vedrørende disse forhold, kan være forældet allerede inden klagerens indbringelse for Ankenævnet.

Hvad angår de forhold som vi har tilbudt dækning for, er der tilbudt klageren en erstatningsopgørelse, som vi naturligvis fortsat står ved. For så vidt angår de fastsatte erstatningsbeløb, gælder der 10 år senest fra tidspunktet fra vores brev af 20. februar 2020.

I det følgende vil vi redegøre nærmere for vores betragtninger om forældelse

Som nævnt, må de forhold som vi ved brev af 20. februar 2020 har oplyst ikke er dækket af byggeskadeforsikringen anses som værende forældet i henhold til de almindelige regler om forældelse inden klagerens rådgivers indbringelse af klagesagen. I vores afgørelse herom, skal vi gøre det gældende at størstedelen af de forhold der bliver behandlet i afgørelsen af 20. februar 2020, bliver anmeldt allerede den 20. november 2017. I perioden november 2017 indtil februar 2020, bliver de anmeldte forhold undersøgt nærmere med henblik på forsikringsteknisk vurdering. Heraf afstedkommer således afgørelsen af 20. februar 2020.

Vi er i tvivl om, hvilke tidspunkter Nævnet vil lægge til grund for klagerens indbringelse af klagen, som vi nævnte i vores første høringssvar, ses klagerens indbringelse af klagen at være den 8. april 2022. Vi bliver dog først gjort opmærksom på klagen i start januar 2023, men modtager først i juli

2024 et længere brev fra klagerens rådgiver med præcisering af hvad det er der ønskes indklaget til Nævnet.

Vi mener, at man ikke kan vente i flere år med at sammenfatte en klage til Ankenævnet og samtidig have afbrudt eventuelle forældelsesfrister i den periode.

Forældelseslovens kapitel 5 siger følgende om afbrydelse af forældelse:

'§ 15. Forældelsen afbrydes, når skyldneren over for fordringshaveren udtrykkeligt eller ved sin handlemåde erkender sin forpligtelse.

§ 16. Forældelsen afbrydes, når fordringshaveren foretager retslige skridt mod skyldneren med henblik på at erhverve dom, betalingspåkrav påtegnet af fogedretten, voldgiftskendelse eller anden bindende afgørelse, der fastslår fordringens eksistens og størrelse, og forfølger disse skridt inden for rimelig tid.

Stk. 2. Gøres fordringen gældende ved domstol, sker afbrydelsen

1) ved indlevering af stævning eller betalingspåkrav til retten,

2) når påstand om fordringen nedlægges under retssagen, herunder som modkrav,

3) når fordringen under retssagen bliver gjort gældende til modregning, dog kun i det omfang fordringen dækkes af hovedfordringen, eller

4) ved skyldnerens indlevering af stævning til retten med påstand om, at fordringen ikke består.

Stk. 3. Er det aftalt, at tvist om en fordring skal afgøres ved voldgift, eller er anden særlig afgørelsesmåde hjemlet, sker afbrydelsen, når fordringshaveren iværksætter, hvad der fra dennes side skal gøres for at sætte sagen i gang. Stk. 2, nr. 2-4, gælder tilsvarende.'

Selv hvis vi antager at man tager udgangspunkt i klagerens første henvendelse til Ankenævnet som må være den 8. april 2022, ses de indklagede forhold at være forældet allerede inden klagerens rådgivers indbringelse til Ankenævnet, eftersom klageren anmelder forholdene i januar 2017, og har således haft kendskab til forholdene i mere end 3 år for tidspunktet for klagerens indbringelse til Ankenævnet. Dog mener vi, at det må være en forudsætning for at klage til Ankenævnet, at man har præciseret hvad klagen går på, dette vil vi komme nærmere ind på nedenfor.

At klageren modtager en afgørelse i 2020, mener vi ikke kan føre til andet resultat eftersom en eventuel 1-årig tillægsfrist ville skulle regnes fra tidspunktet fra vores afgørelse den 20. februar 2020, og klagerens indbringelse til Nævnet i april 2022 vil således alligevel afstedkomme, at klagerens eventuelle krav vedrørende de indklagede forhold er forældet efter de almindelige regler om forældelse.

Dog skal vi bemærke, at vi ikke mener klagerens rådgivers indbringelse af sagen for Nævnet kan afbryde/bremse forældelsen i perioden fra klagerens rådgivers første henvendelse til Nævnet i april 2022 frem til det tidspunkt klagerens rådgiver formår at fremkomme med en reel klage som var i juli 2024.

Dette vil vi komme nærmere ind på i det følgende

For os at se, tilbagestår der alene forhold om:

- Forhold om udvendige og indvendige døre
- Forhold om skarpe fliser i vinduesparti

Vi vil nedenfor præcisere hvad der på tidspunktet i 2020 tilbagestod for de to forhold:

Forhold om udvendige og indvendige døre.

For så vidt angår dette forhold, har vi ved vores brev af 20. februar 2020 bedt klageren om at komme med yderligere oplysninger, herunder og bl.a. vende tilbage med hvad det er for gener han oplyser. Disse oplysninger ser vi ikke at have modtaget.

Der er i skønserklæringerne behandlet et forhold vedrørende CE-godkendelse, hvilket sædvanligvis ikke er et forhold som byggeskadeforsikringen kan dække.

Forhold om skarpe fliser i vinduesparti

Hvad angår forholdet om skarpe fliser, har vi ligeledes bedt klageren om en nærmere beskrivelse af forholdet. Denne ses heller ikke at være modtaget. Det lyder dog som udgangspunkt heller ikke til at være et forhold der opfylder byggeskadeforsikringens skadebegreb, eftersom vi ikke har hørt yderligere fra klageren om forholdet og at vi således ikke antager at han har konstateret eventuelle følgeskader grundet det anmeldte.

På baggrund af de oplysninger vi har modtaget fra klageren, mener vi at der ikke kan dokumenteres dækningsberettigende skader ved det anmeldte. Vi mener at klageren ikke har dokumenteret at der er tale om væsentlige forhold, som opfylder byggeskadeforsikringens skadebegreb.

Som ovenfor bemærket, er vi lidt i tvivl om hvilken dato for klagerens indbringelse af klagen i Nævnet vi kan lægge til grund for vurderingen af forældelsen. Som vi ovenfor har bemærket, mener vi dog, at det må være en forudsætning for at klage til Ankenævnet at man fremkommer med en konkret beskrivelse af den klage man ønsker at indbringe. Denne mener vi er modtaget i juli 2024.

Udover at vi mener at der ikke kan dokumenteres dækningsberettigende skader ved de to anmeldte forhold, kan det desuden diskuteres om hvorvidt klagerens eventuelle krav vedrørende de to forhold kan være bortfaldet grundet retsfortabende passivitet.

Her har vi bl.a. lagt vægt på, at klageren ikke er vendt retur til os efter vores brev af 20. februar 2020. Klageren har heller ikke indbragt sagen for Ankenævnet, før ovennævnte indbringelse i april 2022/juli 2024. Vi mener derfor, at klagerens manglende tilbagemelding i mere end 4 år kan afstedkomme at klagerens eventuelle krav vedrørende de to ovenstående forhold må anses som værende bortfaldet grundet retsfortabende passivitet.

Vi tillægger det særlig betydning, at vi ikke har haft mulighed for at medtage eventuelle krav mod entreprenøren. Vi har noteret os at entreprenørens selskab ophørte i 2023. Vi bemærker i denne forbindelse, at regres er en så central del af forsikringens ordning, at det må have en betydning for sagens udfald, når klageren ikke fremkommer med de nødvendige oplysninger for en forsikringsteknisk vurdering.

I den forbindelse henleder vi opmærksomheden til forsikringsaftalelovens § 22 som foreskriver, at *'§ 22. Den sikrede skal, hvis han rejser krav mod selskabet, give dette alle ham tilgængelige oplysninger om forhold, som kan være af betydning for bedømmelsen af forsikringsbegivenheden, for fastsættelsen af det beløb, selskabet skal yde, eller for de dækningskrav, selskabet måtte have mod andre.*

Stk. 2. Forsømmer den sikrede at give sådanne oplysninger, har dette den i § 21, 2det stykke, angivne virkning.'

Opsummering

Som en samlet vurdering af ovenstående, mener vi således at vi ikke kan dække udover hvad vi allerede har tilbudt klageren i nærværende sag. Vi mener at de forhold som vi tilbage i 2020 ikke tilbød dækning for enten er forældet i henhold til de almindelige regler om forældelse eller ikke er dokumenteret væsentlige i forhold til skadebegrebets bestemmelse herom. Vi skal på denne baggrund bede Nævnet om at afgøre om hvorvidt vi har behandlet det indklagede i overensstemmelse med de for den tegnede byggeskadeforsikrings gældende vilkår."

Af brev af 15/8 2025 fra klagernes rådgiver til nævnet fremgår bl.a.:

"Vedrørende forældelse:

Der blev begæret syn og skøn ved domstolene mellem Ejerskifteforsikringen og Byggeskadeforsikringen som ikke var fuldendt før sidst 2022 – primo 2023. Vi har derfor ikke kunne danne os et billede af erstatningens omfang før dette tidspunkt. Syn og skønsforretningen har vi forstået således at selskaberne vil gøre regres over for hinanden og så længe den står på har vi ikke kunne få et afgørende tilsagn om erstatning som vi kunne tage stilling til.

Dette understøttes af ankenævnets udtalelse:

'Vi har modtaget dine henvendelser af 21/5 og 30/6 2022. Nævnets sekretariat har foretaget en indledende gennemgang af sagen. Vi lægger til grund, at der fortsat verserer syn- og skønsag ved domstolene mellem de to indklagede forsikringsselskaber, og at det på den baggrund er uafklaret, hvilken erstatning selskaberne kan anerkende at betale.'

Sagen kan derfor ikke være forældet, da det udelukkende er Ejerskifteforsikringen og Byggeskadeforsikringen der er skyld i det bizart lange sagsforløb.

Det er ikke fordi jeg tror at nedenstående har betydning for sagen, men jeg mener alligevel at det må kommenteres, da jeg mener at der ikke må så tvivl om vores hæderlighed.

Den 19. sep. 2018 kl. 13.14 skrev [forsikringsselskab2 pr. mail]:

'Til orientering kan jeg oplyse dig, at vi sender sagen videre til vores advokat for juridisk udredning mellem ejerskifteforsikringen, byggeskadeforsikringen samt dig, din rådgiver og advokat.'

Dette i overensstemmelse med afsnit D i den udvidede Ejerskifteforsikring her refereret:

'D Forsikringen dækker, at få rejst anmeldt skade/krav over for Husforsikring, Byggeskadeforsikring eller garantistiller, som har været anmeldt til Ejerskifteforsikringen. Vi hjælper sikrede med at få anmeldt en skade til anden forsikring eller at rejse et rimeligt krav over for en anden relevant forsikring eller garantistiller. Dækningen omfatter, at vi ringer eller skriver til forsikringen eller garantistilleren og gør opmærksom på sagen. Vi følger op med en enkelt rykker om nødvendigt. Garanti kan foreligge, når sælger har fået foretaget reparationer og garantiperioden ikke er udløbet. Garantiperioden er i nogle tilfælde længere end 5 år.'

Som det ses af sagsakterne fra 2017 og frem har der været en ikke ubetydelig kommunikation mellem Ejerskifteforsikringen og Byggeskadeforsikringen fra 2017, bundet i gældende aftaler og

tilsagn, dette ses blandt andet ved at der blev begæret syn og skøn ved domstolene, og uden denne kommunikation ville det ikke have været muligt, da vi ikke har været mellemmand.

Alene det at der har været begæret syn og skøn ved domstolene betyder at begge parter har været fuldt informeret om sagen. Syn og skønsforretningen blev ikke afsluttet før sent 2022 – primo 2023.

Jeg erfarer at selskabet går mere op i forældelsesfrister og procedure end selve essensen af skadesanken. Jeg må derfor antage at de ikke har mere at tilføje. Vi fastholder vores krav beskrevet i rapport med #75 i portalen. Der er trods alt en grund til at der er et utroligt dårligt indeklima i huset."

Selskabet har i brev af 2/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er ikke enige i klagerens rådgivers udlægning af sagen og vi fastholder i det hele vores tidligere anførte. Vi vil dog nedenfor fremkomme med vores bemærkninger til klagerens rådgivers anførte.

Vores afgørelse af den 20. februar 2020

Indledningsvist vil vi igen præcisere, at de forhold vi tilbage i 2020 har afvist som værende dækket af byggeskadeforsikringen, må anses som værende forældet i henhold til forældelseslovens regler herom.

Med fare for at gentage os selv og sagsforløbet, føler vi os nødsaget til nedenfor at opremse nogle af de væsentligste datoer i skadesforløbet.

Klageren anmelder en række forhold i januar 2017.

Vi sender en afgørelse den 15. februar 2018, hvor en række af forholdene bliver afvist, og hvor det bliver oplyst at andre forhold skal undersøges nærmere.

Efter undersøgelse af forholdene, sender vi en afgørelse til klageren 20. februar 2020. I afgørelsen afviser vi flere af forholdene.

Vi kan se, at klagesagen i den verserende Ankenævns sag er registreret den 8. april 2022, men det fremgik ikke hvilke forhold der blev klaget over på daværende tidspunkt.

Den 12. juli 2024 ses klagerens rådgivers klage at være uploadet på portalen.

Klageren har haft mulighed for at klage over vores afgørelse af 20. februar 2020 på et langt tidligere tidspunkt. Som vi har gjort det gældende flere gange, skal vi understrege, at vi aldrig har modtaget en reel klage fra klageren eller hans rådgiver, i tiden fra 20. februar 2020 indtil vi – via Ankenævnet – modtager besked om klagerens rådgivers klage.

Som vi tidligere har lagt til grund for vores vurdering, mener vi at den 1-årige tillægsfrist senest bør regnes fra tidspunktet i februar 2020, hvor vi sender vores seneste afgørelse. Vi henviser i det hele til tidligere høringssvar hvor vi bl.a. gengiver forældelseslovens bestemmelse om tillægsfristen.

Vi mener derfor at de anmeldte forhold – behandlet og afvist ved afgørelse af 15. februar 2018 samt af 20. februar 2020 – var forældet allerede inden klagerens klage til Ankenævnet.

Klagerens rådgivers anførte om Ankenævnets besked gengivet fra 2022 har ingen relevans for nærværende sag, eftersom denne ses at vedrøre klagerens sag mod ejerskifteforsikringen. Beskeden ses heller ikke at fremgå på portalen i sagshistorikken for nærværende ankenævns sag.

Hvad angår forholdende byggeskadeforsikringen og ejerskifteforsikringen imellem, har det ingen relevans for resultatet af denne ankenævns sag, eftersom klageren ikke har været part i syns- og skønssagen.

Vi kan ikke stå på mål for klagerens ejerskifteforsikringsvilkårs ordlyd på den udvidede dækning vedrørende det at klagerens ejerskifteforsikring skulle dække det at *'... få anmeldt en skade til anden forsikring eller at rejse et rimeligt krav over for en anden relevant forsikring eller garantistiller.'*

Vi som byggeskadeforsikring er fremkommet med vores stillingtagen til sagen. Klageren ville ikke have fået en større dækning fra byggeskadeforsikringen uagtet resultatet af den verserende retssag mellem ejerskifteforsikringen og byggeskadeforsikringen, eftersom klageren har fået afgørelser fra begge selskaber.

De krav som bliver gjort gældende i retssagen mellem ejerskifteforsikringen og byggeskadeforsikringen er alene krav som ejerskifteforsikringen mener at måtte have mod byggeskadeforsikringen – med henvisning til bekendtgørelsens forarbejders hensigt med, at byggeskadeforsikringen er primær i forhold til andre tingsforsikringer – og allerede derfor, er der tale om krav/forhold som ejerskifteforsikringen allerede har meddelt klageren dækning for.

Afsluttende bemærkninger

For god ordens skyld skal vi afsluttende gøre det gældende at vi ikke mener at klageren har sandsynliggjort dækningsberettigende forhold, ved det anmeldte om udvendige og indvendige døre og forhold om skarpe fliser i vinduespartiet.

Disse to forhold var de eneste forhold – der efter vores vurdering – tilbage stod som værende uafklaret efter afgørelsen i februar 2020.

Sagen kan forelægges Nævnet på det foreliggende grundlag

På baggrund af ovenstående, mener vi, at byggeskadeforsikringen ikke kan tilbyde klageren mere end hvad byggeskadeforsikringen allerede har tilbudt klageren ved afgørelserne af henholdsvis 15. februar 2018 samt 20. februar 2020.

Vi mener, at klagerens rådgiver, på vegne af klageren, ikke har sandsynliggjort dækningsberettigende skader ved de to forhold der tilbage stod som værende uafklaret og vi mener, at klagerens eventuelle krav ved de forhold som vi tidligere i forløbet har afvist som værende dækket af byggeskadeforsikringen, var forældede allerede inden klagerens indbringelse af klagen i Ankenævnet.

På baggrund af ovenstående, og indholdet i vores forrige indlæg, skal vi bede Nævnet om at afgøre om hvorvidt vi har behandlet det indklagede i overensstemmelse med de for den tegnede byggeskadeforsikrings gældende vilkår."

I brev af 22/9 2025 fra klagerens rådgiver til nævnet hedder det bl.a.:

"Først vil jeg filosofere over den bizarre besættelse om forældelsesfrister som både Ejerskifteforsikringen og Byggeskadeforsikringen har fået samtidigt, helt uden at der skulle have været kommunikation imellem dem.

...

Skaden blev ifølge Ejerskifteforsikringen anmeldt 17.11.2017.

Skønssagen blev den 16.09.2020 (datering i blanket til syn og skøn), dvs. 2 år, 9 måneder og 30 dage senere. 2 år, 9 måneder, og 7 dage efter, er syn og skønsforretningen afsluttet den 23.06.2023.

Det vil sige at der er helt uhørt gået 5 år, 7 måneder, 5 dage, før en ankesag kunne påbegyndes.

Ca. 5 måneder efter i november 2023, og ikke som påstået juli 2024, afleverer vi et detaljeret klageskrift mærket #75 i portalen, hvor tiden før blandt andet blev brugt til at tage til udlandet og blive undervist i brugen af de i huset benyttede materialer som beskrevet tidligere i dokument mærket #75 i portalen.

Ankesagen blev oprettet den 08.04.2022 på grund af, som før beskrevet, en uhørt langsommelig sagsbehandling fra både Ejerskifteforsikringen og Byggeskadeforsikringen, og ikke som nævnt ovenstående i januar 2023.

...

Byggeskadeforsikringen skriver:

'Vi kan se, at klagesagen i den verserende Ankenævnssag er registreret den 8. april 2022, men det fremgik ikke hvilke forhold der blev klaget over på daværende tidspunkt.'

Ja og på daværende tidspunkt var der en igangværende syn og skønssag, som blev påbegyndt planlagt medio ultimo 2020 og som først blev afsluttet primo medio 2023. Derfor var der på daværende tidspunkt ikke noget klart billede af dækningsforholdene. For øvrigt en syn og skønssag der først blev igangsat efter 6 års tovtækkeri. Derfor blev klagesagen ved Ankenævnet igangsat.

Byggeskadeforsikringen skriver:

'Vi sender en afgørelse den 15. februar 2018, hvor en række af forholdene bliver afvist, og hvor det bliver oplyst at andre forhold skal undersøges nærmere. Efter undersøgelse af forholdene, sender vi en afgørelse til klageren 20. februar 2020. I afgørelsen afviser vi flere af forholdene.'

Byggeskadeforsikringen skriver i deres svar dateret den 20.02.2020:

'Om visse revner i visse kældervægge ved garage

Ved den seneste besigtigelse fik taksator forevist revne i en væg ved garage.

På grund af mindre revner i kælderydervæggen mod garagen (jorddække) har I oplyst, at I har mistanke om, at kælderydervæggen ikke er udført med sikkerhed for den last, der er fra garagegulvet, som er indrettet til 2 biler.

Vi vil bede en ingeniør om at se på forholdet. Når vi har fået svaret fra ingeniøren, vil vi komme med en tilbagemelding til jer om dette forhold.'

Der har dags dato ikke været en ingeniør, med kompetencer til at udføre beregninger på Leca® Rilleblok, uden den af firmaet anviste armering med lodrette udsparinger der udgør ca. halvdelen af blokkenes bredde. Der er ej heller fremvist nogen form for dokumentation.

Da der medio ultimo 2020 blev påbegyndt planlægning af syn og skønsforretningen, var forventningen at byggeskadeforsikringens ovenstående undersøgelse ville blive udført.

Men nej, og da der ikke senere er kommenteret på det pågældende afsnit i dokumentet mærket #75 i portalen, så kan man kun gå ud fra at begge forsikringsselskaber accepterer undertegnede undersøgelse.

Så det er ikke vores påståede passivitet der kan være skyld i den eksorbitant lange sagsbehandlingstid.

Konklusionen er at det på ingen måde kan tillægges os at sagen har trukket ud. Alt andet end et samlet erstatningstilsagn giver i denne sag absolut ingen mening."

Selskabet har i brev af 7/10 2025 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det klagerens rådgiver har anført ændrer ikke på vores stillingtagen, og de vurderinger vi tidligere har gjort gældende, er fortsat vores holdning til sagens indhold.

Klagerens rådgiver fremkommer fortsat ikke med nye oplysninger til sagen.

Som vi tidligere har gjort det gældende, må der tages udgangspunkt i de enkelte klagers indhold og ikke laves en samlet klage til begge forsikringsprodukter, herunder ejerskifteforsikringen og byggeskadeforsikringen, som det er vores opfattelse at klagerens rådgiver har gjort det for nærværende.

Det anførte om klagerens ejerskifteforsikring og sagshistorikken herved er ikke relevant for nærværende ankenævns sag, eftersom denne alene omhandler byggeskadeforsikringen og dennes dæknings omfang.

Klagerens rådgiver har ikke, på vegne af klageren, afbrudt forældelsen i forhold til byggeskadeforsikringen, fordi klagerens rådgiver har været i dialog med klagerens ejerskifteforsikring.

Vi præciserer igen og for god ordens skyld, at der er tale om to forskellige forsikringsprodukter tegnet i to forskellige selskaber."

Klagernes rådgiver har i brev af 29/10 2025 til nævnet bl.a. bemærket:

"Sagen er indgivet som én sag og én anmeldelse med flere underpunkter (detaljer) enslydende til ejerskifteforsikringen og byggeskadeforsikringen mærket bilag #001 og bilag #002.

Selskaberne har så, uden vores samtykke og til trods for vores opponering, for dem nu bekvemt opdelt anmeldelsen i flere anmeldelser.

Jeg må understreje at det er én sag med én anmeldelse med ét enslydende indhold til ejerskifteforsikringen og byggeskadeforsikringen, da dækningsbilledet fra de to selskaber er næsten enslydende.

Vi holder fast i vores krav i dokument mærket bilag #75 i portalen, eventuelt med hovedvægten lagt på radonproblematikken, da dette vil/kan være diskvalificerende for resten af bygningen.

Skønssagen blev den 16.09.2020 sat i gang (datering i blanket til syn og skøn), dvs. 2 år, 9 måneder og 30 dage senere.

Hvis man undervejs fejlagtigt har ment at sagen var forældet ville man ikke have brugt ressourcer på en fortsat syn og skønssag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af 1-årsgennemgangsnotat af 30/6 2016 fra byggesagkyndig til klagerne fremgår bl.a.:

"Vedr. 1 års gennemgang af ejendommen ...

...

Ved starten af mødet blev det aftalt at Leverandøren Wienerberger skal indkaldes til en gennemgang af facader, bag- og skillevægge og støttemurer. Formålet med mødet er at få afklaret de mange revner og afskalninger som ses flere steder på førnævnte bygningsdele, samt deres rådgivning/løsningsforslag til udbedring af de konstaterede skader. [Bygherre] kontakter leverandøren med henblik på en fælles besigtigelse.

...

Generelle konstateret skader:

...

- Facader er flere steder med afskalninger og hultlydende pudslag.
- På facader ses der flere revner.

...

- På bag- og skillevægge ses der flere steder revner og der er områder hvor pudslaget ikke har fuld vedhæftning til underlaget.

...

- VVB er underdimensioneret, da der er monteret et badekar i badeværelse i underetagen.

...

- Støttemur omkring indgangsdør til underetagen mangler sammenstøbning/klargøring for fastgørelse af værn."

Af notat af 10/11 2017 fra klagernes rådgiver fremgår bl.a.:

"Vedr.: Byggesjusk på Ejendommen

Ved gennemgang af deres ejendom herunder VVS installation (VVS=Vand, Varme og Sanitet) er fundet følgende, der skal anmeldes til forsikringen. VVS er generelt ikke udført i henhold til byggelovgivning og derfor ulovlig. VVS skal derfor laves om.

Monterede vinduer og døre er ikke af en kvalitet, så de opfylder kvalitetskrav i byggelovgivningen og derfor ulovligt monteret. Vinduer og døre skal derfor skiftes.

Tagkonstruktion overholder ikke normer i byggelovgivningen, ej heller den formodede fabrikants anvisninger, og er derfor ulovlig, den skal derfor ændres, så gældende normer er overholdt.

Støttemure og terræn omkring huset opfylder ikke gældende normer i byggelovgivningen og derfor ulovligt opført. De skal derfor ændres.

Det er tvivlsomt om husets vægge overholder gældende normer i byggelovgivningen, det skal undersøges. Hvis det viser sig, at der er ulovligheder skal der findes en løsning til lovliggørelse.

Der er en formodning om, at der er brugt andre materialer fra andre producenter end de i tegningerne nævnte. Det har ikke været muligt at få materiale, leverandør og underentreprenørliste udleveret, så huset står i dag uden nogen form for produktansvarsforsikringer og produktgarantier. Der skal findes en løsning, så de i byggelovgivningen krævede garantier opnås.

Til lovliggørelse af ovenstående, er der indtil videre, indhentet tilbud fra [entreprenør] og [VVS], der har givet overslag på de fleste forhold der kræves for lovliggørelse huset, i henhold til efterfølgende rapport om husets tilstand. Således at huset fremstår som beskrevet i salgsmateriale, og som det kunne forventes ved handlen.

Eventuel lovliggørelse af ydervægge er ikke med i overslaget fra [entreprenør], og det er vigtigt at forstå, at det kun er et overslag, da der kan være mange ubekendte faktorer gemt bag ved puds-laget, så anmeldelsen til forsikringen om byggesjusk skal ikke begrænses af denne rapport.

Der er **ualmindelige**, jeg gentager lige **ualmindelige**, mange ulovligheder, fejl og mangler, ikke alene på den gastekniske installation, men hele VVS installationen samt resten af huset, så med forbehold for, at jeg kan have overset nogle.

Dette hus kan ikke være bygget af en professionel, ej heller af faglært arbejdskraft. Det er amatørarbejde af værste skuffe, det som man i magasinet 'Installatøren' kalder klamphuggeri. Klamp-huggeri gemt bag puds, betondækket, jord, spartel og maling. Ja sågar har man nogle steder ikke engang ulejlighet sig med at gemme det.

Jeg kan ikke se du har kunnet, uden at forklejne dig, have været i stand til selv, at fremføre sagen på saglig vis. Det har været svært nok for undertegnet, hver gang jeg har set et nyt sted i huset, er der blevet fundet nye graverende fejl, hvorved der er opstået en masse løse ender, der hele tiden skulle samles, med dertil hørende dokumentation og hjælp fra eksterne konsulenter.

Derfor mener jeg det er berettiget, at forsikringen også skal dække konsulentbistand. Uden at ha-ve regnet det nøjagtigt sammen anslår jeg, at det er løbet op i ca. kr. 80.000,00 +moms. Dertil kommer selvfølgelig udgifter til advokat, hvis du, som anbefalet af undertegnede, vælger, at få en sådan til at fremføre sagen over for ejerskifteforsikringen.

...

1) Køkken/Indgangsparti:

[IR-fotos mv. af gulvvarmeforhold]

Dette er udlægningsmønsteret i køkken/indgangsparti, som det ses, lidt alternativt og ikke i henhold til nogle anvisninger. Dette vil garantere ikke kunne bestå en funktionstest ifølge DS 469. Der er ikke varme under køkkenskabene langs nordfacaden.

Der er ikke lagt varmeslanger i hele køkkenarealet, hvilket danner risiko for fugtafsæt under køkkenskabe. Der burde være udlagt ca. 30 meter gulvvarmeslange i køkkenet, der er kun udlagt ca. 15 meter, dvs. at der kun er udlagt ca. 50 % af det nødvendige.

Varmeslanger er ikke lagt i et almindeligt anerkendt, og gennemprøvet mønster.

Ved en indvendig temperatur på 22° C og relativ luftfugtighed på 50 % blev der målt temperaturer under 16° C og en relativ luftfugtighed på 100 % under køkkenskabene langs nordvæggen, dvs. at der er overhængende fare for fugtskader og skimmelsvamp i området.

Risiko for skimmelangreb på træoverflader opstår allerede fra 16 % træfugt svarende til 75 % relativ luftfugtighed. Grænsen for 'rigtige' trænedbrydende svampeangreb er noget højere - fra ca. 20 %.

Gulvvarmeslanger ligger i meget forskellig dybde i betonlaget. Enten er gulvet meget uensartet tyk og/eller har varmerørene ikke været ordentligt fastgjort på armeringsjern, hvilket bevirker meget uens temperatur på gulvet.

Der er ca. 50 cm mellem slangerne i indgangspartiet. Maximum er 30 cm afstand ifølge Golan Pipe System, Uponord, Wirsbo, Nordisk Wavin, DS 469 og varmetåbien, så der er kun ca. 60 % af den nødvendige gulvvarmeslange. DS 469 og varmetåbien beskriver ikke lægnings mønstre med en centerafstand på mere end 30 cm.

Der er ikke taget højde for kuldene-fald fra entrepartiet. Der skulle være lagt en varm zone ved indgangsdørpartiet. Der er målt konvektive bevægelser på grund af kolde vægge og vinduer (kuldene-fald) langs dør og vinduesparti, på mere end 0,2 m/sek., altså over grænseværdierne.

Der er fare for skoldningstemperaturer partielt flere steder i køkken/entre området. Fødeledninger til køkken ligger uisoleret i tilstødende rum. Fødeledninger skal være isoleret efter DS 452 ifølge DS 469.

Brugsvandsrør ligger uisoleret i betonlaget, hvilket bevirker meget lang ventetid på varmt vand, ca. 30 sek., med stor vandspild til følge. Dette er ikke i henhold til DS 439 (Brugsvandsinstallationer). Rørene skulle være isoleret i henhold til DS 452.

2) Stue:

Varmeslanger er ikke lagt i et almindeligt anerkendt, og gennemprøvet mønster.

Der mangler en varm zone langs nordvæggen i stuen, dette bevirker at der er kuldene-fald fra væggen, over 0,2 m/sek. som er grænseværdien, med forøget forbrug og forringet komfort til følge. Man ville normalt lægge en varm zone langs ydervæggene og specielt mod en nordvendt ydermur.

Der er ikke en separat varm zone eller udvidet varm zone langs vestvendt glasfacade. Dette bevirker at der er kuldene-fald fra væggen, over 0,2 m/sek. som er grænseværdien, med forøget forbrug og forringet komfort til følge. Man ville normalt lægge en separat varm zone langs en glasfacade, der kun overholder BR2010.

Der er målt konvektive bevægelser på grund af kolde vægge og vinduer (kuldene-fald) langs syd og nordvæg og særlig langs vinduesparti, på mere end 0,2 m/sek., altså over grænseværdierne.

Varmetåbien foreslår ovenstående udlægningsmønster mod vinduesfacader. Det gør de fleste guldvarmeproducenter også.

Gulvvarmeslanger ligger i meget forskellig dybde i betonlaget, hvilket bevirker meget uens temperatur på gulvet.

Varmen i stuen bliver kontrolleret af termostaten der er placeret i alrummet ???

Fordelingsrøret ligger uisoleret langs den sydlige ydervæg i alrummet. Det skulle været isoleret i henhold til DS 452.

3) Alrummet/Spisestue:

Varmeslanger er ikke lagt i et almindeligt anerkendt, og gennemprøvet mønster. Her kan man se at den varme zone er lagt i midten af huset ind mod køkkenet. Dette medfører kuldenedfald fra vægge og vinduer.

Ved vinduer er der målt kuldenedfald på over 0,2 m/sek. som er den maksimale kolde konvektive (nedadgående) lufthastighed langs ydervægge og vinduer, angivet i byggelovgivningen. Man ville normalt lægge en varm zone langs ydervæggen for at forhindre dette.

Gulvvarmeslanger ligger i meget forskellig dybde i betonlaget, hvilket bevirker meget uens temperatur på gulvet.

Varmen i alrummet/spisestuen bliver kontrolleret af termostaten der er placeret i stuen ???

Funktionstest som beskrevet i DS 469 vil ikke kunne gennemføres med tilfredsstillende resultat.

Da der er brugt rør fra Golan Pipe Systems er her en illustration der svare til spisestuens installation fra deres brugervejledning, og som man kan se er varmeslangerne lagt spejlvendt i spiserummet. På illustrationen vises at den varme zone er lagt langs ydervæggen og ikke som i spisestuen midt i huset op mod køkkenet:

Fordelingsrør til stuen ligger uisoleret i alrummet/spisestuen. Fordelingsrør til stuen og alrummet/spisestuen ligger uisoleret i tilstødende rum. De skulle være isoleret i henhold til DS 452.

4) Toilet i stueetagen:

Der er for lidt gulvarmeslange i toilet.

Der er nedlagt ca. 1 meter varmeslange i bruseniche, der burde være mindst 2,5 meter, dvs. at der kun er ca. 40 % af det nødvendige. I en bruseniche vil man ofte gerne have det lidt varmere, der vil man gerne som oftest lægge varmeslanger med mindre centerafstand end i opholdsrum.

Der er nedlagt ca. 4 meter varmeslange i hele badeværelset. Der skulle minimum være nedlagt ca. 12 meter varmeslange, dvs. at der kun er nedlagt ca. 33 % af det som Golan Pipe System foreskriver som det mindste. Dette indebærer så at der er meget store temperaturvariationer på gulvet, nogen steder er det nede på kondensterperatur og nogle steder er det ubehageligt varmt.

Varmeslanger er ikke lagt i et almindeligt anerkendt, og gennemprøvet mønster.

Funktionstest som beskrevet i DS 469 vil ikke kunne gennemføres med tilfredsstillende resultat.

De varmeslanger der er udlagt er lagt i meget varierende dybde og indbyrdes afstand samt nogen steder alt for langt fra ydermur, hvilket bevirker en uacceptabel høj forskel på golvtemperaturen. Fra 17° til 29° C.

Rør til varmt brugsvand ligger uisoleret i betonlaget. De skulle være isoleret i henhold til DS 452.

Armatursidder skævt.

Der mangler fuger.

Da der ikke er udlagt vådrumsspærre i bryggers, så det er muligt, at der heller ikke er lagt vådrumsspærre i toiletter/badeværelser. Dette er ikke undersøgt tilbunds, da gulvet om alle omstændigheder skal brydes op, for at nedlægge ny gulvvarme og isolere brugsvandsrør.

...

7) Bryggers:

...

Aftræk fra gaskedel er hugget ind i væggen, hvilket har medført at der er spændinger i væggen med revnedannelser der løber ud fra aftrækket til følge.

...

Afløb fra sikkerhedsventilen på varmtvandsbeholder er ikke korrekt udført, hvilket bevirker at vand fra VVB (Varmvandsbeholder) løber ud på gulvet.

Det er derfor vigtigt at udføre afløbene i henhold til gældende regler, og det er dette ikke.

Afløb fra kondensopsamler i kedlen er ikke korrekt udført, som det er lavet nu er der mulighed for udsugning af vandlås i kedlen ved en kraftig udblæsning fra VVB's sikkerhedsventil, med udsivning af afbrændingsgasser til følge.

Begge afløb skal munde ud over åben tragt som beskrevet i DS 439.

Reglerne foreskriver:

'BR (Bygningsreglementet) 8.4.1 Generelt, Stk. 6

Fabriksfremstillede produkter, der indgår i eller tilsluttes de faste vandinstallationer til og med tapstedet, skal for så vidt angår egenskaber, der har indflydelse på drikkevandets kvalitet, jf. Miljøministeriets bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg, være godkendt af Energistyrelsen, medmindre det pågældende produkt er undtaget ifølge bekendtgørelse om udstedelse af godkendelser for byggevarer i kontakt med drikkevand.'

Dette ses ikke overholdt omkring vandmålerinstallationen.

Jeg vil her påpege potentiel risiko for udsivningen/afsmitning af farlige stoffer fra komponenter der ikke er fremstillet og behørigt godkendt til formålet.

Da jeg har lidt svært ved at tro, at det er dansk håndværk vil jeg foreslå, nu når det alligevel skal skilles ad, at få undersøgt hvilken paksalve der er brugt, hvis der i det hele taget er brugt paksalve. Der er en praksis nogen steder i Østeuropa med at bruge smørefedt, smøreolie og sågar brugt motorolie. Paksalve til drikkevand skal være godkendt efter danske normer.

På billedet ovenfor ses også at Lecablok væggen ikke er pudset op og uden vådrumsspærre. Der skal undersøges om væggen er radontætnet udefra, da Leca® ikke i sig selv er radontæt. Dette kan man gøre i forbindelse at der alligevel skal graves ned på den anden side af væggen til nyt aftræk fra gaskedelen og ny gasledning. I det hele taget skal det undersøges om huset som helhed er radonsikret i fornødent grad, set ud fra den betragtning af håndværkets kvalitet er meget ringe.

Leca® foreskriver: For at opfylde bygningsreglementets krav til lufttæthed skal kælderydervægge af Leca® blokprodukter indvendigt altid tætnes omhyggeligt f.eks. ved pudsning. Dette skyldes blokkenes åbne struktur. Dette arbejde udføres som beskrevet i anvisning 'Letklinkerblokke. Over-

fladebehandling' fra Blokgruppen (BIB), en gruppe i Dansk Beton. Anvisningen kan ses på hjemmesiden www.blokgruppen.dk.

Ovenstående ses ikke opfyldt.

Leca® oplyser, at hvis det skal være radonsikret indefra, er der kun et pudsprødt, der opfylder tæthedskravet for radonsikring. Det skal undersøges om det er det korrekte puds der er anvendt.

8) Badeværelse/toilet parterreplan:

...

Da der ikke er udlagt vådrumsspærre i bryggers, er det muligt, at der heller ikke er lagt vådrumsspærre i toiletter/badeværelser. Dette er ikke undersøgt tilbunds, da gulvet om alle omstændigheder skal brydes op, for at nedlægge ny gulvvarme og isolere brugsvandsrør.

...

11) Energiforbrug:

Huset er mærket som værende i energiklasse A2010. Ud fra aktuelt forbrug ses det at være i midten af energiklasse C. Dette skyldes blandt andet:

- Der er ikke klimastyring koblet til kedlen som krævet i DS/EU 469/2013.
- Pumpestop/kedelstop fra gulvvarmeautomatikken er ikke koblet til kedlen.
- Termostater kontrollerer ikke varmen i de respektive rum de er monteret i.
- Termostat i alrum i parterreplan kan ikke kontrollere gulvvarmen i selv samme rum, da der ikke er, som krævet i DS/EU 469, lagt gulvvarme i dette rum, hvilket også indebærer et forhøjet træktab fra de tilstødende rum.
- Gulvvarmen i bryggers vil altid køre 100 % da der ikke er monteret nogen termostat, medmindre termostaten i alrummet i parterreplan skrues ned. Så vil der slet ikke være varme i bryggerset. Bortset fra den varme der fejlagtigt bliver afsat fra de uisolerede fordelingsrør til de andre rum.
- Der er synlige kuldebroer flere steder i huset som beskrevet. Det er blevet oplyst af ejer, at der nogle steder er kondensfugt på kolde dage. Nedenstående billede er repræsentativt for alle udvendige vindues og dør rammer:
- IR billeder viser varmeudtræk flere steder på bygningen.
- IR billeder viser nogen varmeudtræk mange steder fra ydermuren specielt i samlinger af byggeblokke, hvilket tyder på forkert anvendt samlingsmetode.
- Nedenstående billede af udvendig mur ved plantemur ved siden af dør til alrum i parterreplan er repræsentativt for kældervæg under jord og lige i overgangen til fritliggende mur: ... Ovenstående billede ser det ud som der er brugt Leca ribblokke og ikke som anført i tegningerne Leca® termblokke. Leca ribblokke vil man normalt isolere yderligere udefra som anført i Leca®'s produktbeskrivelse. Som det ses er der en del varmeophobning i jorden, stammende fra parterreplan ydervæg mod jord.
- IR billeder viser forkert udlagt gulvvarme i hele huset, for nær alrum i parterreplan hvor der slet ikke er udlagt varme som ellers krævet i DS/EU 469.
- Det er muligt at der ikke er benyttet de materialer, som beskrevet i tegninger, for eksempel har Wienerberger® A/S Danmark oplyst at de ikke har leveret sten til huset. Der er andre producenter i Europa, der laver lignende sten, dog ikke med de samme egenskaber, her tænkt specielt på isoleringsevnen. Også til en helt anden pris end hvad Wienerberger® blokke koster, ca. 5,00 kr. i Polen mod ca. 35,00 kr. for en Wienerberger® blok. Et eksempel ses på nedenstående billede, set i Slovakiet. Her isolerer man så yderligere med mindst 20 cm udvendig isolering:

- Tagkonstruktionen er fejlagtig udført.
- Vinduer ser ikke ud til at overholde isoleringskravet/styrkekravet/energikravet givet i BR2010/CE/DVV-mærkningen. IR billeder viser kraftig varmeudtræk fra vinduesrammerne. Nedenstående billede er taget udefra af sydfacaden, og er repræsentativt for samtlige døre og vinduer:
- Der er ingen indreguleringsrapport på ventilationsanlægget. Et forkert indreguleret ventilationsanlæg er en unødvendig energiforbruger. Der skal være balance mellem indblæsnings og udsugningsluft. Det har ikke været muligt at få [bygherre] til at oplyse hvem der har lavet ventilationsanlægget.

Og så videre og så videre.

Det har ikke været muligt at få [bygherre] til at udlevere materialeliste med producenters, leverandørs og underentreprenørers navn. Så huset står i dag uden garantier og produktansvarsforsikringer.

Det er blevet oplyst af gasselskabet ... at [bygherres VVS] har anmeldt kedlen til gasselskabet og ... har svaret i Øst når vi har spurgt i Vest. Der er så mange fejl, at jeg nemt kan have overset nogle.

Min konklusion på energiberegning fra ... er, at den er korrekt, ud fra de oplysninger de har haft til rådighed, men at [bygherre] ikke har opgivet korrekt materiale forbrug og byggemåde.

En renovering som beskrevet i tilbud fra [entreprenør] vil helt sikkert løfte huset op i energiklasse B, et energiklasse A bliver det nok aldrig til, uden at huset skal bygges op på ny, som anført i tegningerne, eller at der påføres udvendig isolering, f.eks. Rockwool® udvendig isoleringssystem. Dette er ikke indeholdt i [entreprenørs] tilbud, men det kunne være værd at overveje, da de som krævede, nye vinduer ikke efterfølgende skal flyttes til ny ydervæg, og da der alligevel skal udføres en del terrænarbejde, på grund af vandopstemning langs ydermur og dårlige og forkert anbragte / udførte støttemure. Ydermere skal murkroner så heller ikke laves om, endnu en gang.

Spørgsmålet er, om det ikke er billigere at starte forfra.

12) Vinduer og døre:

...

Vi må nu gå ud fra, at vinduer og døre, ikke er CE-mærket eller DVV godkendte. De skal derfor udskiftes til CE-mærkede vinduer og døre, da det ikke har været tilladt at montere ikke CE-mærkede vinduer og døre efter år 2010.

Der er ikke udført kuldebroafbrydelse ved vinduer og døre. Dette er medvirkende til det alt for høje energiforbrug. Kuldebroafbrydelse skal selvfølgelig udføres, før nye vinduer isættes.

I forbindelse med reparation af udvendig puds er man kommet til at pudse ud over vinduesfugerne, ved samtlige vinduer, så fugernes vedhæftning i begge sider, ikke kan inspiceres. Ydermere er der nu en revne i klimaskærmen, der danner grundlag for frostsprængninger. Dette pudslag skal selvfølgelig fjernes i forbindelse med udskiftning af vinduer.

Nedenstående billeder af overpudsede fuger, er repræsentativ for samtlige vinduer og døre:

...

14) Terrasse:

Der er ikke monteret inspektionsriste hele vejen rundt, som byggelovgivningen kræver. Dette betyder at det ikke er muligt at inspicere membranen og det er ikke muligt at udføre en oprensning. (Se illustration 1 og 2).

For at gøre slemt værre, er det ikke muligt at tage et bræt op uden at enten at skære det over eller beskadige de pudsede vægge, da der er pudset ud over terrassebrædderne. (Se illustration 3, 4, 5 og 6). Dette betyder også, at der er mulighed for at pudsen bliver revet løs når plankerne arbejder i takt med opfugtning om vinteren og tørring om sommeren. Træ er et levende materiale der giver sig meget i takt med fugtigheden i træet. Dette kan ikke være lavet af en professionel, det er amatørarbejde af værste skuffe."

Af brev af 17/11 2017 fra klagerens advokat til selskabet fremgår bl.a.:

"Byggeskadeforsikring - Anmeldelse vedr. ejendommen ..., [klagerne] ...

Med henvisning til ovennævnte policenummer skal jeg hermed på vegne af mine klienter [klagerne] foretage anmeldelse af byggeskade vedr. mine klienters ejendom ...

Ejendommen blev erhvervet af mine klienter i henhold købsaftale af 8. juni 2015, jf. bilag 1. Som det fremgår af købsaftalen er ejendommen erhvervet af [bygherre].

Mine klienter har konstateret en række byggeskader, ulovligheder, fejl og mangler vedr. ejendommen, i hvilken forbindelse der henvises til den af varmekonsulent [klagerens rådgiver] udarbejdede rapport dateret den 10. november 2017, jf. bilag 2.

Rapporten er struktureret således, at der er knyttet kommentarer til følgende forhold i ejendommen.

- 1) Køkken/indgangsparti
- 2) Stue
- 3) Alrummet/spisestuen
- 4) Toilet i stueetagen
- 5) Værelse, disponibelt værelse og kontorværelse parterreplan
- 6) Gang/alrum
- 7) Bryggers
- 8) Badeværelse/toilet parterreplan
- 9) Hydraulisk tilslutning til kedel
- 10) Kedelinstallation
- 11) Energiforbrug
- 12) Vinduer og døre
- 13) Tagkonstruktion
- 14) Terrasse

Som det fremgår af rapporten, er [klagerens rådgivers] konklusion, at der i ejendommen er 'ualmindelige mange ulovligheder, fejl og mangler'."

Af skadekonsulentrapport af 5/2 2018 fra selskabets taksator fremgår bl.a.:

"SKADEKONSULENTRAPPORT

Dato for besøg Skaderne besigtiget den 14. december 2017

...

Anmeldelsesdato 17.11.2017

Anmeldte forhold

1. Gulvarmeanlæg
2. Gulvafløb udført med forhøjer
3. Manglende radonsikring
4. Afløb fra sikkerhedsventil ikke tilsluttet korrekt
5. Ulovlig installation ved vandmåler
6. Manglende fuger i badeværelset og skævt armatur
7. Ulovlig tilslutning af gaskedel
8. Energiforbrug/energiklasse
9. Manglende isolering af ydervægge
10. Ikke godkendte vinduer og døre
11. Manglende kuldebrosafbrydelse ved vinduer og døre
12. Manglende ventilation af tagkonstruktionen
13. Manglende vedhæftning af tagpap og manglende fald
14. Facadepuds er ført tæt mod terrassebrædder
15. Støttemure ikke udført korrekt

Økonomisk krav jf overslag: 2.228.925 kr. incl. moms + rådgiver og advokat.

Der er fremsendt og gennemgået teknisk rapport udarbejdet af [klagernes rådgiver] og overslag fra [entreprenør]. Skaderne er behandlet i nærværende rapport ud fra ovenstående.

Beskrivelse af anmeldte forhold

1. Gulvarmeanlæg

Der er i [klagernes rådgiver] rapport anført og beskrevet store problemer med gulvarmeanlægget. Observationerne er gjort ved termofotografering.

Der er konstateret at der er udført uhensigtsmæssig og ikke jf anvisninger og normer, udlægning af gulvvarmeslanger og gulvvarmeslanger er ikke udført omfangsmæssigt i orden.

Det oplyses, at der partielt er steder i køkken og entre, hvor der kan være så høje temperaturer, at der kan være skoldningsfare. Der er termostater, der ikke er placeret i de rigtige rum og fordelingsrør er ikke isoleret jf. normer. Der er i rapporten beskrevet at der fare for at der dannet skimmel under soklerne under køkkenskabe p.g.a. lave temperaturer – dette er dog ikke visuelt konstateret. Der er ligeledes konstateret kuldebroer ved vinduespartier i 3 værelser i underetagen. Der er manglende gulvvarmeslanger i gang/alrum i underetagen.

Der er generelt IKKE problemer med at opvarme huset, men det foregår uhensigtsmæssigt (energiforbrug er ca. 2 gange forventet) og ikke komfortabelt alle steder i huset.

Vores konklusion vedrørende gulvarmeanlægget er, at der ikke er tale om en Byggeskade, da anlægget kan opvarme huset til ca. 20 grader.

Da der er tegnet en ejerskifteforsikring, evt. kan der her være dækning på ulovlig udførelse.

...

2. Gulvafløb udført med forhøjer

Der er ved gulvafløbet udført forhøjer ved gulvafløbet i bryggerset og der tvivl om der er udført vådrumssikring under gulvene i bryggerset og i badeværelset. Manglende vådrumssikring og forhøjer, der ikke tæt kan være en skade, der kan være dækket af Byggeskadeforsikringen, jf vilkår side 11 pkt 25. 8 og 23.

Det skal derfor undersøges nærmere om, der er vådrumssikring og skader.

3. Manglende radonsikring

Der blev ved gennemgangen oplyst at der er tvivl om at der er udført nogen form for radonsikring. Da der ikke er lavet en radonmåling i huset, er det svært at forholde sig til om der kan være en Byggeskade. På det foreliggende grundlag kan vi ikke hjælpe.

Der bør udføres en måling af radon i huset, for at se om der er en skade på huset.

4. Afløb fra sikkerhedsventil ikke tilsluttet korrekt

Afløbet fra sikkerhedsventil på varmtvandsbeholderen og kondensopsamler på gaskedlen er ikke tilsluttet korrekt og vandet kan stå ud på gulvet og udsuge vandlås i kedlen.

Der er ikke konstateret skader, men da der risiko for skader vil der være dækning på Byggeskadeforsikringen.

5. Ulovlig installation ved vandmåler

El-installationen er ikke udført lovligt ved fordelerrør i bryggerset. Installationen er udført i vådzone og der ligger løse ledninger på gulvet.

Der er tale om en ikke væsentlig skade, hvor ledninger skal hænges op, og der er i øvrigt givet nedslag i prisen for dette i forbindelse med købet af ejendommen.

6. Manglende fuger i badeværelset og skævt armatur

Der er konstateret manglende fuger i fliserne på badeværelset i underetagen og armaturet sider skævt. De manglende fuger, er dækningsberettiget skade på Byggeskadeforsikringen, men som der står i [klagernes rådgivers] rapport, vil dette løses, hvis gulve skal brydes op p.g.a. problemerne med gulvvarmen.

Et skævt armatur er ikke en Byggeskade i sig selv.

7. Ulovlig tilslutning af gaskedel

Der er jf. [klagernes rådgivers] rapport flere ulovlige forhold og farlige forhold vedr. gaskedlen og installationen. Der er tale om ulovligheder og gasreglement, der ikke er overholdt bl.a. ved aftrækkets udførelse og tilslutningen af gas (indføring gennem muren).

Forholdene er ikke en skade på selve bygningen og derfor ikke omfattet af Byggeskadeforsikringen, men kan evt. være dækket af ejerskifteforsikringen.

8. Energiforbrug/energiklasse

Der er [klagernes rådgivers] rapport redegjort for større energiforbrug, end der kan forventes at tilsvarende hus. Huset skulle have være energiklasse A, men opfylder energiklasse C, hvilket bevirker et langt større energiforbrug end forventet.

Dette er i sig selv ikke en Byggeskade, jf. skadebegrebet jf. ovenstående pkt. 1 og er derfor ikke dækket af Byggeskadeforsikringen.

9. Manglende isolering af ydervægge

Da der jf. ovenstående punkt 8 er større varmemeforbrug, stilles der tvivl om at der benyttet de beskrevne materialer for ydervægge (Wienerberger blokke). Dette er på samme måde jf. ovenstående pkt 8 ikke en Byggeskade.

10. Ikke godkendte vinduer og døre

Der er ikke fremsendt nogen form for dokumentation af vinduer og døre fra [bygherre] og der findes ingen mærkninger på elementerne. Desværre er dette heller ikke en dækningsberettiget skade jf. skadebegrebet.

11. Manglende kuldebrosafbrydelse ved vinduer og døre

Der henføres til punkt 8 og 9.

12. Manglende ventilation af tagkonstruktionen

Der er tvivl omkring ventilationen af tagkonstruktionen. Der er beskrevet at der anvendes en hygrodioder som dampspærre, der gør ventilation af tagkonstruktionen unødvendig. Der er ved tømrerfirmaet [entreprenør] konstateret at der ikke er anvendt hygrodioder, men en alm. plastfolie.

Der ses heller ikke at der udført nogen form for ventilationsspalte eller ventiler i tagkonstruktionen og derfor skal der undersøges om fugtforholdene er i tagkonstruktionen, hvilket kan være en dækningsberettiget skade på Byggeskadeforsikringen.

13. Manglende vedhæftning af tagpap og manglende fald

Der er på taget konstateret at tagpapen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt og der er tvivl om materialernes kvalitet. Bl.a. er der ikke skifferlag, hvor tagpapen er udført med synlige overlæg (omvendt), svejsninger er ikke udført korrekt (fugtet), samlinger er åbne osv.

Der er ikke konstateret, at der løber vand ind i bygningen, men på baggrund at ovenstående, vil jeg vurdere, at der er nærliggende risiko for skader. Derfor er der tale om en dækningsberettiget skade på Byggeskadeforsikringen vedr. evt. utætheder. Forholdet kan evt. blive løst sammen med pkt. 12.

14. Facadepuds er ført tæt mod terrassebrædder

Der er udført facadepuds helt ned på terrassebrædder på terrassen på overetagen. Dette bevirker at der nærliggende risiko for at pudsens revner og falder af lige over brædderne og derefter fugtindtrængen. Der er ligeledes tvivl om hvorledes at tagpapen under brædderne er udført og tætnet – der er ingen inspektionsmulighed.

Da der fare for fugtindtrængen er dette forhold omfattet af Byggeskadeforsikringens dækning.

15. Støttemure ikke udført korrekt

Der er jf. [entreprenørs] overslag, anført at støttemure i terræn ikke er udført korrekt, bl.a. ved at for tynde fundamentsblokke, manglende armering for at murene kan modstå jordtryk fra det store terrænspring/niveau der er på grunden. Muren er endvidere pudset i forkerte materialer, der revner.

Jf. vilkår side 4 pkt 4 og side 12 pkt 26 5, er udendørsarealer og havemure ikke omfattet af Byggeskadeforsikringen."

Klagernes rådgiver har i notat af 1/6 2018 bl.a. anført:

"I forlængelse af Topdanmarks skadekonsulentrapport dateret den 5. februar 2018, vedr. byggesjusk, skader og ulovligheder på ejendommen: ... har ejeren anmodet om min vurdering af Topdanmarks skadekonsulentrapport.

...

1. Gulvarmeanlæg

...

Det dokumenteres ved termografiske billeder, at der partielt er skoldnings fare. Her skal det pointeres at selvom kedlen er forberedt dertil, er der ikke en separat overtemperatursikring på centralvarmeanlægget, som krævet i byggelovgivningen, og hvis der var, og den var korrekt justeret, ville huset ikke kunne holdes varmt.

...

Her i vinter på en kold dag, er der målt lige under 13°C under køkkenskabe. Dette vil give skimmelsvamp hvis den relative fugtighed stiger til over 75 % under køkkenskabe.

Ved en gennemsnitlig fugtighed på ca. 50 % i køkken/alrum, skal der kun en lille afkøling til for at nå dugpunkts temperatur, og endnu mindre for at opnå en relativ fugtighed på 75 %, der er grænsen for trænedbrydende svamp. Det skal jo ikke være sådan, at der efter forsikringernes dækningsperiode, konstateres svamp. Her vil jeg gentage mig selv fra forrige rapport, trænedbrydende svamp forekommer allerede ved 75 % luftfugtighed. Alle moderne anvisninger advarer mod uopvarmede områder på gulvarmeanlæg, specielt under skabe og andre indelukkede områder.

Dette er en følgevirkning af designet af varmeanlægget, eller mangel deraf. Altså et ulovligt forhold i henhold til byggelovgivningen. Der er overhængende risiko for skade.

...

Der er konstateret og beskrevet kuldebroer ved samtlige vinduer og døre, som bl.a. skyldes brug af en ringe/ulovlig kvalitet vinduer, samt mange andre steder i murværket, som det også kan ses på termografiske billeder, bl.a. i badeværelser og ydermur ved køkken og dør/vinduesparti i parterreplan. Det vil sige, at der er udført ulovligheder i henhold til byggelovgivningen BR2010.

...

Det er ikke korrekt. Jeg blev i sin tid tilkaldt fordi min klient ikke kunne holde varmen, og gentagne besøg af VVS'eren var nyttesløse. Det er skrevet i min første rapport, og det virker derfor besynnerligt, at Topdanmark skriver noget andet, uden at have dokumentation.

...

Da den nødvendige, fremløbstemperatur så skal være ekstraordinær høj, på grund af designet, eller mangel på samme, bevirker det, at der opstår mange partiærer områder med skoldningstemperaturer, (se IR billeder der er taget ved ca. +10° C).

...

Hvis Topdanmark ikke alene på grund af det dobbelte energiforbrug, ikke mener at der er problemer med varmeanlægget og huset som sådan, vil jeg mene at de lukker øjnene.

...

Topdanmark tager slet ikke stilling til, at den termiske komfort, som er krævet i DS469 gennem BR2010, ikke kan opretholdes. Her tænkes på temperaturfordeling, varmeudstråling (virker, populært sagt, som kuldestråling), træk fra ventilationsanlægget og ukompenseret kuldeneffekt fra kolde vægge og vinduer.

...

Da det ikke har været muligt at fremtrylle en indreguleringsrapport over ventilationsanlægget, har jeg med velbegrundet mistro nu undersøgt anlægget.

I rum der kan lukkes, vil man forvente at der både er indblæsning og udsugning, alternativt vil der være separat installerede passager, hvor luft kan slippe igennem uden nævneværdigt tryktab.

På ejendommen ... er der monteret tre 'fungerende' udsugninger, og en ikke fungerende udsugning. De tre fungerende udsugninger sidder i de 2 badeværelser og i bryggers, alle rum der forventes at være lukkede, d.v.s. at de skal betragtes som ikke er fungerende, da der ikke er etableret indblæsning i de pågældende rum.

Udsugningen i køkkenet synes ikke at være sluttet tæt til udsugningskanalen, da der næsten ikke er noget sug. Der er i resten af huset uden omtanke placeret udsugnings-, og indblæsningsventiler, dog viser det sig at alle er sluttet til indblæsningskanalen.

I dette anlæg vil der aldrig kunne etableres vedvarende balance i krydsvarmeveksleren.

Ventilationsanlægget skal derfor bygges om, det nemmeste er nok at lave et nyt.

...

3. Manglende radonsikring

Der er nu målt Radonniveau, og det ligger som frygtet højt, men helt uventet ualmindeligt højt. Målingen er foretaget i alle rum i parterreplan og langtidsgennemsnittet ligger lige over 500 Bq/m³ med en garanteret nøjagtighed indenfor $\pm 15\%$. Dette er ca. 5 gange over grænseværdien og giver, bl.a. en ca. 80 % forøget risiko for at udvikle lungekræft.

Radonniveauet i et korrekt udført nyt hus, beliggende på et sted med et meget højt radonniveau, vil normalt ligge under 70 Bq/m³. Radonindholdet i luften i nybyggeri må maksimalt være 100 Bq/m³.

Hvis der overhovedet er udført Radonsikring, er den i hvert fald ikke udført korrekt, og derved ulovlig i henhold til byggelovgivningen. Bygninger opført efter 1998 skal være opført med radonsikring.

...

Tætheden mod undergrunden kan bl.a. sikres ved anvendelse af materialer i opbygningen af terrændækket, der i sig selv anses for at være tætte, f.eks. puds samt flydende membraner baseret på asfalt, bitumen og hydraulisk afbindende materialer.

Murværk uden revner, beton og letklinkerbeton med en densitet større end 1600 kg/m³ og med en tykkelse på mindst 100 mm betragtes ligeledes som tæt over for radon. En anden metode er at

Ankenævnet *for* Forsikring

53.

98126

udlægge en radontæt membran under hele bygningen inden opbygningen af terrændækket. Samlinger mellem terrændæk og fundament/vægge kræver særlig bevågenhed.

Lecablokke af enhver art, porothermblokke eller lignende materialer, uanset fabrikat, som er brugt under jord niveau er på ingen måde radontætte.

...

5. Ulovlig installation ved vandmåler

Fordelerrørsystemet med reguleringsenhed overholder ikke stærkstrømsregulativets krav for at være monteret i vådzone, og skal derfor flyttes.

Bilag fra producenten: '*... Som aftalt, får du her et kort skriv vedr. installation af vores styreboks i vådrum. Den er ikke godkendt til installation i vådrum. ...*'

Dette vil ske i forbindelse med nyinstallation af kedlen.

Topdanmark skriver: '*Der er tale om en ikke væsentlig skade, hvor ledninger skal hænges op, og der er i øvrigt givet nedslag i prisen for dette i forbindelse med købet af ejendommen.*'

Det er ikke korrekt, jf. ovenstående udtalelse fra leverandøren. Fordelerrørsystemet skal flyttes væk fra vådzone, og det er en større operation. For øvrigt er installationen af fordelerrørsystemet med regulering i stueplan også ulovligt udført i henhold til stærkstrømsreglementet.

Der er ikke givet nedslag i prisen for omtalte forhold. Hvor har Topdanmark det fra, det er en fuldstændigt uforståelig påstand.

I henhold til Købsaftale, dateret 08.05.2015, afsnit 11, 'Ansvarsfraskrivelse', er der kun givet nedslag i prisen vedr. følgende forhold, i forhold til ovennævnte: '*Dækning og finish af vægge i teknikrum/bryggers i kælder ved bl.a. rørgennemføring, antennekabel og bag varmeinstallationer. Inkl. montering af teknikskab.*'

...

Topdanmark kommenterer ikke den, i henhold til DS439, ulovlige vandinstallation omkring vandmåleren. Ny installation af vandmåler med materialer godkendt til drikkevand er påkrævet. Det vil ske ved den påkrævede omlægning af brugsvandsinstallation med korrekt isolerede rør.

...

15. Støttemure ikke udført korrekt

...

Støttemur og havemur er to forskellige ting. En havemur er til pynt, og en støttemur har til formål at forhindre terrænet i at flytte sig, og har som sådan ikke nødvendigvis nogle kosmetiske funktioner. Endvidere er der myndighedskrav til styrke i støttemure.

Alle mure i terræn på min klients grund er støttemure på grund af de mange terrænspring.

Er en kældervæg under terræn, er det som sådan også en støttemur, og skal overholde de normer der er sat lokalt i Danmark og i EU. Syd, vest og nord murene skal alle kunne holde til mindst 4 kN/m², hvilket svarer til at almindelige gartnermaskiner såsom motorbør og minigravemaskiner kan køre forbi. Dette også set ud fra at der er en graveklausul på nord facaden på grund af offentlig kloak. Øst facaden skal kunne holde til 10 kN/m², da der skal kunne forventes en varebil i indkørslen.

Der er ikke nogen af murene der dokumenteret overholder normerne for støttemur.

...

Jeg har undersøgt alle støttemure/parterreplanvægge for armering, og ingen, jeg gentager lige, ingen har den fornødne armering indmuret, og ingen er funderet ud i terrænet som krævet.

Meget kritisk er udførelsen af parterreplan ydervæggene. Her er der kun lagt armering i hvert tredje skifte, og alle beregninger for kældervæg forudsætter at der skal være armering indlagt i hvert skifte, efter forskrifterne fra Leca®. Oveni, når man tager resten af huset i betragtning, er det tvivlsomt om denne armering og samlingsmetoderne er i henhold til forskrifterne.

Da øst væggen så oveni er svækket af udsparring til balanceret aftræk fra kedlen, er det nu ikke mærkeligt at den giver sig. Jeg vil slet ikke tænke på hvad der kan ske, hvis en læsset varebil kører ind i indkørslen. Jeg vil nu derfor anbefale at indkørslen bliver afspærret indtil, at der etableres sikkerhed for, at væggene kan holde."

Af selskabets brev af 15/11 2018 til klagerne fremgår bl.a.:

"Vi vil nedenfor gennemgå de enkelte punkter i samme rækkefølge som sikredes rådgiver. Vi gør opmærksom på, at gennemgangen skal ses som et tillæg til tidligere afgørelse af 5. februar 2018.

1. Gulvvarmeanlægget

Sikredes rådgiver oplyser, at gulvvarmeanlægget er ulovligt, gulvvarmeslangerne ligger i forskellige højder og på en utraditionel måde, der er skoldningsfare et sted, gulvvarmeslangerne ligger ikke under køkkenskabene mv. samt gulvvarmen ikke varmer ejendommen op som forventet med et merforbrug af varme til følge.

En byggeskadeforsikring dækker som førnævnt ikke ulovligheder men væsentlige skader i bygningen eller fysiske forhold i bebyggelsen, der på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed – eller hvis det er nærliggende risiko for en af de to ting.

Vi mener ikke, at det er tilfældet.

Vi har ved afgørelsen heraf lagt til grund, at der ikke forligger brud, lækage, deformering mv. Vi kan således ikke være inde i nr. 1 i vilkårenes pkt. 5. I forhold til vilkårenes pkt. 5 nr. 2 skal forholdet på afgørende måde nedsætte bygningens brugbarhed. Det vil sige, at man ikke skal kunne bo/fungere i ejendommen på grund af manglende varme.

Vi mener ikke, at brugbarheden af ejendommen er nedsat på afgørende måde på grund af den måde gulvvarmeslangerne er lagt på.

Vi mener ikke, at det er belæg for, at man ikke kan opnå en temperatur, der er tilladelig for ejendommen, så den kan bruges. Sikrede har trods alt kunne bruge ejendommen i over 3 år på nuværende tidspunkt.

Ved besigtigelsen i december 2017 kunne der ikke konstateres, at varmen i ejendommen var utilstrækkelig, så den nedsatte brugbarheden af ejendommen på afgørende måde. Der var en normal behagelig temperatur – det kan naturligvis ikke undgås at være en subjektiv vurdering, men til trods et argument for, at ejendommens brugbarhed ikke var afgørende nedsat. Man kan godt vurdere om temperaturen er tættere på 15 end 25 grader. Sikredes rådgiver skriver i sin 1. rapport, at der ved den udførte termografering var 22 grader indvendigt i ejendommen.

På ejerskifteforsikringen, som har mange lighedstræk med byggeskadeforsikringen, skal en ejendom jf. praksis kunne opvarmes til ca. 18 grader, og hvis den ikke gør det, kan det udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Der foreligger ikke noget praksis på byggeskadeforsikringen omkring, hvilken temperatur, der er kan anses tilstrækkelig, men efter vores vurdering må vurderingen på byggeskadeforsikringen ligge i nærheden af ejerskifteforsikringens vurdering.

Det udgør ikke en skade i sig selv, at der ikke er den ønskede komfortvarme i overalt i ejendommen.

Ved besigtigelsen kunne der i øvrigt ikke konstateres skoldningsfare eller lignende på gulvklinkerne.

Det forhold, at gulvvarmeslangerne ikke går ind under køkkenskabe mv. udgør heller ikke en byggeskade eller giver nærliggende risiko for en sådan. Langt de fleste ejendomme i Danmark har ikke varme under deres køkkenskabe, hvilket ikke medfører bygningsskader. De fleste har endda opstillet køkkenelementerne op ad en kold ydervæg, der ikke er isoleret på samme måde, som det må forudsættes denne er.

På den ovenstående baggrund fastholder vi vores afgørelse.

Sikrede har eventuelt mulighed for at anmelde forholdet til sin ejerskifteforsikring, da der eventuelt kan være tegnet dækning for ulovlige vvs-installationer her.

1.1 Ventilationsanlægget

Sikredes rådgiver oplyser, at der er fejl ved ventilationsanlægget.

Vi kan ikke se, at der ikke er en byggeskade, hvor bygningens brugbarhed nedsættes på afgørende måde fordi der bl.a. mangler en indreguleringsrapport. I forhold til vilkårenes pkt. 5 nr. 2 skal forholdet på afgørende måde nedsætte bygningens brugbarhed. Det vil sige, at man ikke skal kunne bo/fungere i ejendommen på grund af manglende ventilation.

Vi mener ikke, at brugbarheden af ejendommen er nedsat på afgørende måde på grund af den formentlige uhensigtsmæssige måde ventilationsanlægget er sammensat på.

2. Gulvafløbet og vådrumssikring i bryggers og badeværelser

For en god ordens skyld skal det nævnes, at vi ikke har anerkendt forholdet i bryggerset. Vi har oplyst, at forholdet under visse omstændigheder kan være dækket.

Vi kan ikke udlede, hvad det er sikredes rådgiver har undersøgt, da det kun er en rørgennemføring i væggen, som han har vedlagt et billede af.

Det viser ikke nogen bygningsskader.

Vi har ikke ud fra de foreliggende dokumentation mulighed for at vurdere, om forholdet er dækningsberettiget og i bekræftende fald i hvilket omfang. Vi gør opmærksom på, at vi kun dækker

væsentlige bygningsskader, eller fysiske forhold, der på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed i henhold til vilkårene.

Manglende vådrumsikring udgør således ikke en skade i sig selv, da det blot er en ekstra foranstaltning i forhold til, hvis skaden skulle ske. Hvis man vedligeholder sine fuger mv. som man skal, vil der ikke ske skade.

Hvis vi skal vurdere forholdet nærmere, skal vi bede om flere billeder samt en sandsynliggørelse af, at afløbene og vådrumssikring vil medføre en skade.

Vi afventer nærmere dokumentation.

3. Manglende radonsikring

Vi vil gerne have udleveret de konkrete resultater af målingerne, herunder oplysninger omkring, hvor i ejendommen målingerne er foretaget i hvilken periode målingerne er foretaget (datoer).

Når vi modtager ovenstående, vil vi vurdere, om der skal foretages eventuel yderligere undersøgelser.

4. Afløb fra sikkerhedsventil er ikke tilsluttet korrekt

Forholdet er dækket over byggeskadeforsikringen, hvorfor bemærkninger omkring forhold ses at være irrelevante.

Vi afventer et tilbud på udbedring, så vi kan opgøre erstatningen. Vi forbeholder os retten til at indhente et kontroltilbud, hvis det indhentede tilbud vurderes at være for højt.

Vi fratrækker den gældende selvrisiko i erstatningsopgørelsen.

5. Ulovlig installation ved vandmåler

Det er ikke dækning for ulovlige installationer på byggeskadeforsikringen.

Det er ikke tale om en væsentlig bygningsskade i form af brud, lækage, deformering mv. og forholdet nedsætter ikke på afgørende måde bygningens brugbarhed.

Det er heller ikke nærliggende risiko for en byggeskade, der opfylder en af ovenstående betingelser.

Vi fastholder vi vores afgørelse.

6. Skævt armatur og udfaldne fuger på badeværelset

Forholdet er vedrørende de udfaldne fuger er dækket over byggeskadeforsikringen – dog under forudsætning af, at der ikke opnås erstatning fra anden side, der vil løse forholdet.

Vi afventer et tilbud på udbedring, så vi kan opgøre erstatningen. Vi forbeholder os retten til at indhente et kontroltilbud, hvis det indhentede tilbud vurderes at være for højt.

Vi fratrækker den gældende selvrisiko i erstatningsopgørelsen.

Det skæve armatur udgør ikke en væsentlig byggeskade, og forholdet nedsætter ikke på afgørende måde bygningens brugbarhed.

Vi finder sikredes rådgivers oplysninger omkring den nærliggende risiko for en væsentlig byggeskade for højest spekulativt.

Det er vores opfattelse, at det bør være forholdsvis simpelt at udbedre det skæve armatur.

Vi fastholder vores afgørelse på dette punkt.

7. Ulovlig tilslutning af gaskedel

Byggeskadeforsikringen dækker ikke eventuelle ulovlige forhold ved installationer, men væsentlige brud, lækage, deformering, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen. Det er der ikke tale om.

Forholdet ved gaskedlen nedsætter heller ikke på afgørende måde bygningens brugbarhed.

Vi mener heller ikke, at der er nærliggende risiko for en byggeskade, der opfylder en af ovenstående betingelser.

Forholdet opfylder derfor ikke skadebegrebet for byggeskadeforsikringen, hvorfor vi fastholder vores afgørelse.

Eventuelle ulovlige forhold ved gaskedlen kan forsøges anmeldt til ejerskifteforsikringen.

11. Manglende kuldebrosafbrydelse ved vinduer og døre

Forholdet udgør jf. skadebegrebet for byggeskadeforsikringen i vilkårenes pkt. 5 ikke en bygnings-skade.

Det er hverken en væsentlig byggeskade eller tale om, at forholdet nedsætter bygningens brugbarhed på en afgørende måde.

Vi er ikke blevet forevist nogen bygningsskader eller følgeskader på grund af manglende kuldebrosafbrydelse.

Træk fra vinduer og døre fremgår tillige som et typeeksempel i de lovbestemte vilkår som et normalt ikke dækningsberettigende forhold.

Vi fastholder vores afgørelse.

12. Manglende ventilation af tagkonstruktionen

Vi afventer den yderligere undersøgelse af tagets ventilation herunder fugtforholdene.

Når disse oplysninger modtages, vil vi vurdere, om forholdet udgør en skade i byggeskadeforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 5.

Pkt. 13 og 14. Samlinger på taget mv. og facadepudset mod terrassen

Forholdene er dækket over byggeskadeforsikringen, hvorfor bemærkninger omkring forhold ses at være irrelevante.

Vi afventer et tilbud på udbedring, så vi kan opføre erstatningerne for de to forhold. Vi forbeholder os retten til at indhente et kontroltilbud, hvis de indhentede tilbud vurderes at være for højt. Vi fratrækker den gældende selvrisiko i erstatningsopgørelserne.

15. Støttemure ikke udført korrekt

Sikredes rådgiver tillægger det stor betydning, om man kalder det en støttemur eller en havemur.

Det har ingen betydning for sagens udfald.

Forholdet opfylder ikke skadebegrebet for en byggeskadeforsikring, da støttemurene ikke udgør en væsentlig bygningsskade i bygningen, og bygningens brugbarhed er ikke på afgørende måde nedsat.

Der er heller ikke nærliggende risiko for, at ovenstående betingelser vil ske. Der gælder således fuldt ud de samme betingelser, uanset om man kalder det en havemur eller en støttemur.

Afgørelsen fastholdes."

Af samtykkeerklæring af 23/10 2019 underskrevet af klageren og klagerens rådgiver fremgår bl.a.:

"Fuldmagt/Samtykkeerklæring

Der gives hermed fuldmagt og samtykkeerklæring til at Topdanmark Forsikring A/S, [forsikrings-selskab2] og [advokat for forsikringsselskab2] må udlevere, af alle parter - Topdanmark Forsikring A/S, [forsikringsselskab2] og [advokat for forsikringsselskab2], allerede fremsendte og kendte oplysninger, foruden personfølsom data, til alle parter, i sagen om ejendommen ..., direkte til undertegnede ejerskifteforsikringsselskab [forsikringsselskab2], [advokat for forsikringsselskab2] og undertegnede byggeskadeforsikringsselskab Topdanmark A/S."

Af byggeteknisk rapport af 16/1 2020 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Undersøgelse af tagkonstruktion

...

1. Baggrund

På foranledning af taksator ..., Topdanmark, har ... foretaget en destruktiv undersøgelse af tagkonstruktion ved boligen ... Baggrunden for undersøgelsen er, at der er mistanke om, at der bl.a. er forhold omkring tagpap på det 'flade' tag, der ikke er udført i henhold til gældende regler og der er tvivl om, hvorvidt tagkonstruktionen er tænkt udført ventileret eller udført med fugtadaptiv dampspærre. Der ønskes foretaget en destruktiv undersøgelse af tagkonstruktionen for at få fastslået, hvilket fugt-teknisk princip, der er anvendt.

Derudover ønskes tagterrasse ved stue besigtiget, da det kan konstateres, at terrasse brædder er ført ind i facadepuds. Der ønskes derfor en vurdering af om tagdækning ved tagterrassen er udført efter gældende regler.

...

Undersøgelsesområde nr. 1, se foto 2 - 7

Undersøgelsen er udført i tagkonstruktion over spise bord i stue. Det kan konstateres, at der er et ventileret hulrum på ca. 80mm mellem isolering og krydsfiner, se foto 3. På underside af krydsfinerplade kan der konstateres ganske svage misfarvninger, se foto 5.

Der kan registreres ca. 8 % træfugt i bunden af spær og ca. 19 % træfugt i toppen af spær, se foto 5 og 6. Det kan konstateres, at isoleringstykkelsen er 340mm og der er anvendt PE-folie som dampspærre, se foto 7.

Undersøgelsesområde nr. 2, se foto 8 - 12

Undersøgelsen er udført ved tagkonstruktion over køkken/entre ved område, hvor der tidligere er sket vandindtrængning til boligen. Ved opskæring af tagpapdækning kan det konstateres, at den ikke er svejst til krydsfinerplade ved dette område, se foto 9. På bagsiden af krydsfinerplade ses der svage misfarvninger, se foto 10. I mellem isolering og krydsfiner er der et ventileret hulrum på ca. 50mm, se foto 11. Ved fugtmåling kan der registreres ca. 8 % træfugt i bunden af spær og ca. 18 % træfugt i toppen af spær, se foto 12 og 13. Det kan konstateres, at der er anvendt PE-folie som dampspærre, se foto 14.

Undersøgelsesområde nr. 3, se foto 15 - 21.

Undersøgelsen er foretaget ved tagkonstruktion over bruse rum ved toilet ved entre. Det kan konstateres, at tagpapdækning ikke er svejst til krydsfinerplade ved dette område, se foto 16. Der svage misfarvninger på underside krydsfinerplade, se foto 17.

Det kan konstateres, at der er et ventileret hulrum på ca. 50mm mellem isolering og krydsfinerplade og der er monteret isoleret ventilationsrør inde i isoleringen, se foto 18.

Det kan konstateres, at der er anvendt PE-folie som dampspærre og der kan registreres ca. 9 % træfugt i bunden af spær og ca. 17 % træfugt i toppen af spær, se foto 19 og 20.

Undersøgelse af ventilationsforhold ved murkroner.

Det kan konstateres, at der ikke er udført ventilationsåbninger ved murkronerne, se foto 21 og 22.

Undersøgelse af tagpapdækning.

Det kan konstateres, at tagpappen ved to af de tre undersøgelsesområder ikke er svejset korrekt til underlaget, se foto 9 og 17. Det kan konstateres, at vandybden er ca. 9 - 10mm ved vandansamlingerne (lunker) og det samlede areal af vandansamlinger er over 2m², se foto 23 og 24.

Ved overpap monteret mod murkrone kan det konstateres, at overlæg ved overpap er ikke udført korrekt, da det skifer-fri overlæg er monteret øverst, se foto 25.

Indvendig besigtigelse.

Det kan konstateres, at der er revnedannelse mellem tværgående vægge ved trappenedgang til kældere. Foto 26: Besigtigelse aflagterasse ved stue. Terrassen er beliggende ved rød pil.

4. Besigtigelse af tagterasse

Der blev foretaget besigtigelse af tagterasse ved stue på 1. sal, se foto 26 - 28. Der blev ikke foretaget destruktive indgreb, så nærværende besigtigelse er udelukkende baseret på visuelle observationer ved tag brædder og i det omfang det er muligt at besigtige tagdækningen gennem åbne fuger ved terrassebrædderne.

Det kan konstateres, at terrasse brædderne er ført ind i facade puds, se foto 29, og der er ikke udført tagpapinddækning på facade over terrassebrædder. I område ved tag brønd kan det konstateres, at der ikke er rensesmulighed ved tag brønd, da terrasse brædderne er ført ubrudt hen over tag brønd. Tagbrønd ved tagterrasse er ført til nedløbsrør under terrassen, se foto 30 og 31.

Ved stikprøvevise målinger kan det konstateres at afstanden fra tagdækning og til overside terrasse brædder er ca. 130mm. Ved vinduesparti mod stue er afstanden fra tagdækning til overside terrassebrædder ca. 75mm, se foto 32 og 33.

5. Vurdering

Ventilationsforhold ved tagkonstruktion:

Den udførte tagkonstruktion er udført som ventileret tag med PE-folie dampspærre. Ved denne type konstruktion skal der være en ventilations spalte mellem isoleringens overside og krydsfinerpladernes under side på mindst 45mm. Ligeledes skal der være ventilationsåbninger ved facaderne således det kan tilføres udeluft til hulrummet, se figur 3 ved rød pil.

Det kan konstateres, at ventilationsspalten mellem isolering og krydsfinerplader er udført korrekt, men der er ikke udført ventilationsåbninger ved facader.

I henhold til BYG Erfa blad (27)130605 'Tagkonstruktioner med lille hældning - ventilation og fugtforhold' fremgår følgende:

'Hvis ventilationen foregår gennem murværk i en murkrone, kan ventilationsluften tilføres gennem åbninger svarende til en sten per meter. Den bedst ventilation opnås, hvis luften strømmer fra tagkant til tagkant'.

...

På den baggrund vurderes det, at ventilationsforholdene ved tagkonstruktionen ikke er udført efter gældende regler på opførelsestidspunktet og der bør iværksættes udbedring af dette forhold.

Tagpapdækning

Der er ikke foretaget laboratorie-undersøgelser af det påsvejste tagpap, men det kan konstateres, at underpappen kan rives over med hænderne. Der er erfaring for, at en PF3000S8S underpap (det er denne type, som der minimum skal anvendes) ikke kan rives over med hænderne, men skal skæres med kniv. Det vurderes på den baggrund, at der ikke er anvendt en korrekt underpap.

Det kan ligeledes konstateres, at tagpapdækningen ved to af de tre undersøgelses områder ikke er fuldsvejst til underlaget.

Vandansamlinger (lunker) på tagfladen

Det vurderes, at vandansamlingerne ved facade er over den acceptable grænse. I henhold til TOR-anvisning 30 'Fugt og tage' 1. udgave april må vanddybden være max. 10mm og max. areal af lunke i sammenhæng være 2m²

På den baggrund vurderes det, at vandansamlingerne ved tagfladen overskrider det acceptable niveau.

Tagterrasse ved stue

Det vurderes, at terrassebræddernes afslutning ind mod facade ikke er udført i henhold til de anvisninger, der var gældende ved udførelsestidspunktet. I henhold til TOR-anvisning 30 1. udgave april 2010 skal der udføres en tagpapinddækning ved overgang mellem tagdækning og tilstødende facade. Tagpapinddækningen skal føres minimum 150mm op af facaden, ligeledes skal der minimum være 150mm fra tagdæknings overside til overside terrassebrædder, se nedenstående.

...

'Ved åbne belægninger, som terrasser af træplanker på strøer, skal minimums højden på 150 mm beregnes fra oversiden af det vandtætte eller vandaflødende lag, dvs. fra oversiden af tagmembranen i et varmt tag eller oversiden af isoleringen i et duotag eller et omvendt tag. Det forudsættes, at der er helt fri vandaflledning direkte op mod den lodrette begrænsning som vist på figur 2.4.3.2.'

Som det ses af ovenstående skal der være afstand mellem yderside af facaden (pudslaget) og terrassebrædderne, dels for at sikre, at vand fra facade ledes ned til tagdækningen, og dels for at sikre, at tagpap inddækningen ikke beskadiges ved fugtmæssige dimensionsændringer af terrassebrædderne.

Det vurderes, at forholdet omkring terrassebrædderne ved tag brønd ikke er udformet således, at disse er lette at fjerne, strider imod gældende regler på udførelsestidspunktet.

På baggrund af omstående vurderes det, at forholdene omkring terrasse bræddernes afstand til tagdækning og bræddernes placering mod facade ikke er i overensstemmelse med gældende regler på opførelses tidspunkt.

Ifølge BYG Erfa blad (23)080430 'Tagterrasser - opbygning, membraner og materialer' fremgår nedenstående:

'Afløb skal udformes, så alt vand ledes bort - såvel vand på membran under et flisegulv på fødder og et tremmegulv på strøer som på oversiden af en flisebelægning i grus. Det skal desuden være let at efterse og rense afløbene'.

Da det ikke umiddelbart er muligt at fjerne terrassebrædderne over tagbrønden vurderes det, at det ikke er *'let at efterse og rense afløbene'*. På baggrund af dette vurderes det, at terrasse brædderne ikke er monteret efter gældende reglerne ved opførelsestidspunkt.

Da det ikke er muligt at fjerne terrassebrædderne uden at beskadige pudslag på facader, er der ikke foretaget besigtigelse af tagdækningen. Der er derfor ikke foretaget vurdering af tagdækningen under terrassebrædderne i forbindelse med nærværende besigtigelse.

Revnedannelse ved overgang mellem vægge og lofter ved nedgang til kælder:

Det er en kendt sag, at der kan opstå revnedannelse mellem lofter og vægge ved tagkonstruktioner med bjælkespær. Ifølge SBI-anvisning 224 'Fugt i bygninger' 1. udgave 2009 fremgår følgende:

'Bjælker af træ kan krumme som følge af forskel i fugtindhold i over- og underside. Krumning forekommer først og fremmest om vinteren, og når bjælkerne er omgivet af isoleringsmateriale i hele bjælkehøjden. Den kolde del af bjælkerne vil få et vand indhold på ca. 15 % svarende til ligevægt med udeluftens RF, og den varme del vil få et vandindhold på ca. 10 %, svarende til ligevægt med RF inde ved dampspærren. Fx kan en tagbjælke med spændvidden 4m og en bjælkehøjden 200mm få en krumning opad på ca. 15mm.'

Det vurderes, at krumningen af bjælkespærerne vil blive reduceret som følge af, at der etableres korrekt ventilationsforhold ved tagkonstruktionen.

Men det kan ikke udelukkes, at der fremadrettet vil opstå revner ved overgangen mellem loft og vægge, om end det vurderes, at være i mindre omfang."

Af radonundersøgelserapport fra DMR af 30/1 2020 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"1. Indledning og baggrund

Topdanmark har modtaget henvendelse fra ejerne af ejendommen ... omkring forhøjet radonniveau i indeklimaet.

Husejer har sammen med egen rådgiver foretaget radonmålinger i bygningens kælderniveau. Ifølge det oplyste, er målingerne foretaget med elektronisk radonmåler af typen 'Airthings Home'. Målingerne er foretaget med en varighed af ca. 3 dage pr. målepunkt, før radonmåleren er flyttet til nyt lokale.

Det målte radonniveau er oplyst til ca. 200-550 Bq/m³ i kælderniveauet. Det skal her bemærkes, at det målte niveau på ca. 550 Bq/m³ er målt i bryggers i kælderniveau, som ikke er godkendt til beboelse.

Det er vores forståelse, at ejerne af ejendommen har anmeldt flere forhold til forsikringen, og derfor ønsker en hurtig afklaring omkring radonniveauet.

På baggrund af ovenstående har Topdanmark kontaktet DMR for måling af radonniveauet i ejendommen.

2. Formål

Formålet med nærværende radonmåling er at foretage en indikativ radonmåling i ejendommen, for vurdering af om radonniveauet forventeligt er over eller under den maksimalt tilladelige værdi på 100 Bq/m³ iht. det gældende bygningsreglements på opførelsestidspunktet (BR10).

3. Resume

Alle resultater af radonmålingerne ligger signifikant under BR10's krav på maksimalt 100 Bq/m³. Måleresultaterne viser, at radonniveauet forventeligt vil være under 100 Bq/m³, såfremt der foretages radonmåling i ejendommen, udført med sporfilmsdosimetre, og med en måleperiode over 12 mdr., iht. SBI-anvisning 270.

4. Radonmåling

Det er af husejer og Topdanmark ønsket, at radonmålingerne foretages på en måde som vil give resultater indenfor 2-3 uger, for at fremme sagsbehandlingen. Det er derfor aftalt, at radonmålingen foretages med elektroniske radonmålere, opsat i 4 forskellige lokaler, og med en måleperiode over 14 dage. Målerne er opsat i de tre beboelsesrum i kælderniveau, samt en kontrolmåling i stuen i stueplan. Målingerne er udført i perioden 14. til 28. januar 2020.

Elektroniske radonmålere kan principielt blive påvirket af elektromagnetisk stråling fra f.eks. wifi-udstyr mv. Ved parallelmåling med 4 radonmålere, kan resultaterne dog sammenlignes, og eventuelle afvigelser detekteres.

Husejer oplyser, at ventilationsanlægget er fejlmonteret og derfor ikke virker efter hensigten. Det blev aftalt, at ventilationsanlægget er i drift i måleperioden.

Målepunkterne fremgår af bilag 1, og måleresultaterne er listet herunder.

Radonmåler og lokalitet	Målt radonniveau – gennemsnit for måleperioden
522 – kontor/depot, kld.	24 Bq/m ³
479 – soveværelse, kld.	61 Bq/m ³
513 – børneværelse, kld.	29 Bq/m ³
528 – stue, kontrolmåling i stueplan	28 Bq/m ³

5. Konklusion

På det foreliggende grundlag kan det fastslås, at radonniveauet i måleperioden er lavt, uproblematisk og under det tilladelige BR10-kriterie på maksimalt 100 Bq/m³.

Radonmålingerne ligger med en sædvanlig spredning, og intet tyder på fejlagtige målinger.

Med baggrund i målingerne vurderes det, at også den gennemsnitlige årsmiddelværdi (målt med sporfilmsdosimetre, og med en måleperiode over 12 mdr., iht. SBI-anvisning 270) er under 100 Bq/m³."

I mail af 20/2 2020 fra byggeskadeforsikringen til klagernes rådgiver hedder det bl.a.:

"Gældende for de forhold vi nedenfor angiver som dækningsberettigende, kan vi oplyse, at vi indtil videre er indforstået med, at en vis erstatning – på visse betingelser – kan komme til udbetaling, uden at vores forsikringstager [bygherre] har benyttet sig af deres udbedringsret. Om betingelserne se nedenfor.

Om tagkonstruktionen

Vi har anerkendt, at der er dækningsberettigende forhold ved ventilationen i tagkonstruktionen. Arbejderne til udbedring af dette forhold består i etablering af åbninger svarende til en sten per meter på 2 overfor hinanden liggende facader. Ifølge bygningstegningerne fra kommunens byggesagsarkiv er den længste facade 14 meter. Der skal herefter etableres i alt 28 ventilationshuller i de 2 facader ved murkronerne.

Vi opgør erstatningen for udgifterne til dette arbejde til: Optil 59.062,50 kr.

Se sidst i dette brev om betingelser for udbetaling og opkrævning af selvrisiko m.m.

Om tagpapbelægningen

Vi har anerkendt, at der er dækningsberettigende forhold ved tagpapbelægningen på hovedhuset og carport. Arbejderne til udbedring af dette forhold består i udskiftning af tagpappet på hovedhuset og carporten.

Vi opgør erstatningen for udgifterne til dette arbejde til: Optil 104.625 kr.

Se sidst i dette brev om betingelser for udbetaling og opkrævning af selvrisiko m.m.

Om bygningens øverste badeværelse

Vi har anerkendt, at der er dækningsberettigende forhold ved visse forhold ved udførelsen af tætningen af badeværelsets gulv. Det drejer sig om øverste badeværelse. Arbejderne til udbedring af dette forhold består i demontering af fliser, sanitet og evt. møblement. Udlægning af vådrumsmembran, reetablering af fliser, sanitet og evt. møblement.

Vi opgør erstatningen for udgifterne til dette arbejde til: Optil 101.125 kr.

Se sidst i dette brev om betingelser for udbetaling og opkrævning af selvrisiko m.m.

Om tagterrassens puds på gulvbelægningen, samt tagterrassens tagbrønd

Vi har anerkendt, at der er dækningsberettigende forhold ved terrassens tagbrønd. Arbejderne til udbedring af dette forhold består i at demontere brædderne, udføre reparation af facadepuds, etablere lem i brædderne ved tagbrønd for inspektionsmulighed og etablere en rist foran dør m.v.

Vi opgør erstatningen for udgifterne til dette arbejde til: Optil 50.000 kr.

Se sidst i dette brev om betingelser for udbetaling og opkrævning af selvrisiko m.m.

Om radonsikring

Taksator har fået svar om resultatet af målingen af radonniveauet i bygningen. Ifølge rapporten fra Dansk Miljørådgivning A/S ligger alle resultater af radonmålingerne signifikant under BR10's krav på maksimalt 100 Bq/m³. Vedlagt er kopi af rapporten.

Allerede på baggrund af resultatet af målingen afviser vi, at det er sandsynliggjort, at der er forhold ved radonsikringen i bygningen, der måtte udgøre et dækningsberettigende forhold i henhold til byggeskadeforsikringen. Vi afviser herefter forsikringsdækning for dette forhold.

...

Om udvendige og indvendige døre

For at komme med en tilbagemelding på dette punkt har vi brug for yderligere oplysninger. Kan I beskrive hvilke døre der er tale om, og for hver enkelt dør beskrive de gener, som I måtte opleve dem? Til hver dør, som I kræver dækning for, skal vi venligst bede om et foto, der om muligt viser de gener, I mener gør sig gældende.

Når vi har modtaget disse oplysninger, vil vi komme med en tilbagemelding.

...

Om materialet af vandmåler og tilhørende fittings

På det foreliggende grundlag afviser vi dækning for dette forhold i henhold til byggeskadeforsikringen.

I dit brev af 17/11 2017 har du bl.a. henvist til et bygningsreglement, og at du mener, at kravene i dette reglement ikke er opfyldt.

Byggeskadeforsikringen indeholder ikke en dækning for det tilfælde, at dele af bygningen eventuelt ikke skulle overholde byggelovgivningen eller standarder.

Ankenævnet *for* Forsikring

66.

98126

Det følger af byggeskadeforsikringens vilkår hvilke betingelser, der skal være opfyldt, for at der kan opnås dækning. Vi mener, at din klient ikke har bevist, at der for så vidt angår vandmåleren og tilhørende fittings, er tale om et dækningsberettigende forhold. Vi afviser herefter dækning.

Om ventetid for varmt vand + isolering af rør til brugsvand

I dit brev af 17/11 2017 henviser du bl.a. til, at der for så vidt angår dette forhold, er udført arbejder, der efter din opfattelse ikke er overensstemmelse med nogle DS-normer.

Byggeskadeforsikringen indeholder ikke en dækning for det tilfælde, at dele af bygningen eventuelt ikke skulle overholde byggelovgivningen eller standarder.

Det følger af byggeskadeforsikringens vilkår hvilke betingelser, der skal være opfyldt, for at der kan opnås dækning. Vi mener, at din klient ikke har bevist, at der for så vidt angår varmtvandsforsyningen i bygningen, er tale om et dækningsberettigende forhold. Vi afviser herefter dækning på det foreliggende grundlag dækning.

...

Om visse revner i visse kældervægge ved garage

Ved den seneste besigtigelse fik taksator forevist revne i en væg ved garage.

På grund af mindre revner i kælderydervæggen mod garagen (jorddække) har I oplyst, at I har mistanke om, at kælderydervæggen ikke er udført med sikkerhed for den last, der er fra garagegulvet, som er indrettet til 2 biler.

Vi vil bede en ingeniør om at se på forholdet.

Når vi har fået svaret fra ingeniøren, vil vi komme med en tilbagemelding til jer om dette forhold."

Af syn- og skønserklæring af 7/7 2021 fremgår bl.a.:

"3. Rekurrent (og eventuel advokat)

Rekurrent: ... [Forsikringsselskab2]

...

4. Modpart(er) (og eventuel advokat)

Modpart 1: ... Topdanmark

...

8. Faktuelle oplysninger

Mellem nærværende sags parter er der uenighed om, hvorvidt en række forhold udgør skader henholdsvis taksering af disse. Genstanden for syn og skøn er den faste ejendom beliggende ..., med hensyn til forhold, hvor bygningsejere har gjort gældende, at der er tale om skader, herunder forhold vedrørende radonsikring, vægge/skillevægge i kælder, vinduer og døre, der mangler CE-mærkning, tagkonstruktion og tagbelægning, der er fejludført, gulvvarme, der er fejludført, ulovlig tilslutning af gaskedel, manglende vådrumssikring samt altan, der er fejludført.

Ved syn og skønnet ønskes afklaret, hvorvidt der er tale om forhold, der er udført i strid med gældende byggetekniske forskrifter, herunder BR 10, på tidspunktet for forholdenes udførelse, eventuelle udbedringsudgifters størrelse m.m.

9. Generelt om skønssagforretningen

Med baggrund i indkaldelse til syn og skøn af 9. december 2020 blev skønssagforretningen afholdt d. 26. januar 2021 på adressen

...

Ved skønsforretningen blev skønstemaet gennemgået, og det blev aftalt at der i første omgang skulle søges udført radonmålinger, for en indikation af radonniveauet i ejendommen, for derved eventuelt at kunne undgå opbrydninger i gulvkonstruktionen.

Derudover blev det aftalt at skønsmanden skulle foretage egne undersøgelser for besvarelse af de stillede spørgsmål. Og i det omfang skønsmanden ikke selv kunne foretage undersøgelserne blev det aftalt at skønsmanden kunne rekvirere ekstern bistand.

I spørgsmålene omkring Gasinstallationen er skønsmanden bistået af ... VVS

I spørgsmålene omkring fugt i tagkonstruktionen er skønsmanden bistået af ... bygningsanalyse

I spørgsmålene omkring gulvvarmeslangernes omfang og placering er skønsmanden bistået af ...

I spørgsmålene omkring Radon er skønsmanden bistået af Teknologisk institut.

10. Spørgsmål fra rekvirenten

...

Radonsikring:

Spørgsmål 1:

Skønsmanden bedes foretage relevante undersøgelser med henblik på at afklare og afdække, hvorvidt der er udført radonsikring i overensstemmelse med gældende byggetekniske forskrifter på tidspunktet for ejendommens opførelse, herunder til afklaring af, hvorvidt radonniveauet er under det tilladelige i henhold til BR 10 (maksimalt 100 bq/m³).

Ifald skønsmanden konstaterer, at der ikke er udført forskriftsmæssig radonsikring, henholdsvis at radonniveauet er over det tilladelige niveau i henhold til BR 10, bedes skønsmanden beskrive relevante afhjælpningstiltag samt de hermed forbundne afhjælpningsudgifter, der bedes specificeret og opgjort ekskl. moms.

Svar på spørgsmål 1:

Med henvisning til vedlagte bilag SS1 Rapport fra Teknologisk Institut af 10. juni 2021, besvares spørgsmålet benægtende. Rapportens konklusioner er, at der ikke er foretaget tilstrækkelige tiltag i bygningen til at sikre et maksimalt radon niveau jf. BR 10 kravet på maksimalt 100 bq/m³.

I forhold til afhjælpning og økonomien i den henseende henvises til besvarelsen af spørgsmål 5.

Vægge/skillevægge i kælder:

Spørgsmål 2:

Skønsmanden bedes besigtige foreviste vægge og skillevægge i kælder og oplyse, hvorvidt disse kan konstateres med revner. I bekræftende fald bedes omfanget af samt årsagen til det konstaterede oplyst.

Det bedes herunder oplyst, hvorvidt skillevægge i kælder 'synger' ved bankning, herunder om dette i faglig-teknisk henseende er en indikation på belastning på væggen. I fortsættelse af ovenstående bedes skønsmanden særskilt vurdere, hvorvidt vægge i statisk henseende er korrekt dimensionerede.

Svar på spørgsmål 2:

Ved en besigtigelse af skillevæggene i kælderen er der konstateret en mindre revne over døren mellem gangen og kontoret, samt en revne i samme væg nederst til højre for døren, set fra gangen.

Skønsmanden kan ikke konstatere at væggene skulle være belastet fra etageadskillelsen. Således er der ved 'bankning' på væggen konstateret 'syngen'.

Jf. bygningstegningerne over ejendommen (ikke fremlagt i sagen) er kældervæggene, jf. oplysninger i byggesagsarkivet, opført som 115 mm porebeton pudset med 2 gange 15 mm. puds. Skønsmanden er ikke i besiddelse af den statiske dokumentation over ejendommen, men der er dog ikke noget der for skønsmanden skulle indikere at konstruktionen ikke skulle være statisk stabil.

Spørgsmål 3:

Ifald skønsmanden ved besvarelsen af spørgsmål 2 konstaterer forhold, der nødvendiggør afhjælpning, bedes skønsmanden beskrive relevant metode til afhjælpning samt de hermed forbundne afhjælpningsudgifter, der bedes specificeret og opgjort ekskl. moms.

Svar på spørgsmål 3:

De trufne revner vil kunne udbedres ved en simpel spartling og maling. For en omkostning på kr. 2.000,-.

Vinduer/døre – CE-mærkning:

Spørgsmål 4:

Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt vinduer og døre er CE-mærket. I benægtende fald bedes det oplyst, hvorvidt CE-mærkning af vinduer og døre i byggeteknisk henseende var et krav på tidspunktet for ejendommens opførelse i 2014.

Ifald der svares bekræftende til sidstnævnte, bedes skønsmanden anvise metode til afhjælpning samt anslå de hermed forbundne afhjælpningsudgifter, der bedes specificeret og opgjort ekskl. moms.

Svar på spørgsmål 4:

Spørgsmålet besvares benægtende, idet de monterede vinduer og døre ikke er CE-mærkede. På tidspunktet for ejendommens opførelse var det et krav at døre og vinduer skulle være CE-mærkede.

For at opnå den fornødne CE-mærkning af ejendommens vinduer, vil der være behov for en udskiftning af disse.

For besvarelse af det økonomiske spørgsmål har skønsmanden indhentet overslag på levering af Træ/alu vinduer og døre i hht. de foreliggende bygningstegninger.

Levering af vinduer kr. 80.000,-
Udskiftning 2 mand 3 dage kr. 24.000,-
Lift/kranhjælp kr. 10.000,-
Fugearbejde, malerreparation kr. 5.000,-
Bortskaffelse af gamle vinduer kr. 5.000,-
Samlet pris for udskiftning kr. 124.000,-

Gulvvarme:**Spørgsmål 5:**

Skønsmanden bedes besigtige og undersøge gulvvarmeanlægget og på den baggrund vurdere, hvorvidt gulvvarmeanlægget er udført i overensstemmelse med gældende byggetekniske forskrifter på udførelsestidspunktet, herunder med hensyn til følgende:

- er gulvvarmeanlægget opbygget uden shunt i kælder og stueplan?
- er kontrolboks til gulvvarme i stueplan ikke fastmonteret men løst opsat i skakt?
- er der ingen gulvvarme i gang i kælder, og rummets rumføler styrer gulvvarme i bryggers?
- er gulvvarmerør udlagt i henhold til fabrikantens anvisninger eller i henhold til andre fagligt anerkendte mønstre?
- er der i flere rum lagt for få gulvvarmerør med den konsekvens, at rummet/rummene ikke kan varmes tilstrækkeligt op?
- er fødeledning til gulvvarmekredse ikke isoleret frem til, hvor gulvvarme skal varme rummet op?
- er der manglende bypass omkring fordelerrør?

Ifald skønsmanden ved besvarelsen af spørgsmål 5 konstaterer forhold, der nødvendiggør afhjælpning, bedes skønsmanden beskrive relevant metode til afhjælpning samt de hermed forbundne afhjælpningsudgifter, der bedes specificeret og opgjort ekskl. moms.

Svar på spørgsmål 5:

For verifikation af gulvvarmeanlæggets placering i gulvene er der af ... foretaget en termografisk opmåling som er gengivet i vedlagte bilag SS2.1 og SS2.2.

- *er gulvvarmeanlægget opbygget uden shunt i kælder og stueplan?*
Spørgsmålet besvares bekræftende der er ikke monteret shunt.
- *er kontrolboks til gulvvarme i stueplan ikke fastmonteret men løst opsat i skakt?*
Spørgsmålet besvares bekræftende, kontrolboksen ligger løst i skakten.
- *er der ingen gulvvarme i gang i kælder, og rummets rumføler styrer gulvvarme i bryggers?*
Spørgsmålet besvares bekræftende idet der ikke er gulvvarmeslanger, ud over fordeler rør til de øvrige rum i gangen. Rumføleren til bryggerset er placeret i gangen.
- *er gulvvarmerør udlagt i henhold til fabrikantens anvisninger eller i henhold til andre fagligt anerkendte mønstre?*
- *er der i flere rum lagt for få gulvvarmerør med den konsekvens, at rummet/rummene ikke kan varmes tilstrækkeligt op?*
Skønsmanden kan ikke udtale sig om fabrikantens anvisninger, idet der ikke foreligger oplysninger om fabrikanten.
Det er dog skønsmandens opfattelse, at gulvvarme slangerne generelt, i kælderen er lagt med for stor indbyrdes afstand. Således er der i kælderen flere steder truffet indbyrdes afstande mellem varmeslangerne på op mod 40 og 50 cm. Normal praksis er, at med et veldimensioneret anlæg skal være en indbyrdes afstand mellem slangerne på 25 – 30 cm. afhængig af gulvets opbygning.

I stueetagen er det skønsmandens opfattelse, at slangerne generelt er udlagt med en 'fornuftig' indbyrdes afstand. Og da køkken stue samt entre er sammenhængende rum, burde disse kunne opvarme de aktuelle rum, under forudsætning af at kedlens kapacitet er tilstrækkelig.

- *er fødeledning til gulvvarmekredse ikke isoleret frem til, hvor gulvvarme skal varme rummet op?*

I kælderen kan det med baggrund i termografirapporten, med sikkerhed konstateres, at der ikke er sket isolering af fødeledningerne til de enkelte rum, idet disse tydeligt ses at løbe i gangen.

- *er der manglende bypass omkring fordelerrør?*

Der er ikke monteret bypass omkring fordelerrør.

Med de trufne forhold omkring gulvvarmeanlægget i kælderen kombineret med en manglende eller utilstrækkelig radonsikring i kælderen, er det skønsmandens opfattelse, at den optimale og mest økonomiske løsninger på fejlene samlet vil være at nedbryde kælderen vægge og optage gulvene, for herefter at etablere en ny gulvkonstruktion med radonsikring samt gulvvarmeanlæg, og efterfølgende opsætte nye skillevægge.

Skønsmanden kan ikke konkret fastsætte prisen for dette arbejde men skønner, at opgaven vil beløbe sig til kr. 4-5.000,- /m2 svarende til en udgift på mellem kr. 280.000,- og 350.000,-. For en nærmere fastlæggelse af økonomien i en sådan opgave, vil det kræve at der udføres et egentlig udbedringsprojekt hvor der fastlægges om f. eks. væggene omkring trappen kan bibeholdes som stabiliserende vægge i den midlertidige situation. Projekteringsomkostningerne er skønnet til kr. 50.000,- Umiddelbart er det skønsmandens opfattelse, at den aktuelle konstruktion, med betondæk som etageadskillelse, vil muliggøre en midlertidig demontering af væggene i kælderen.

Gaskedel:

Spørgsmål 6:

Skønsmanden bedes besigtige gaskedlen/gasfyret og oplyse, hvorvidt det kan konstateres, at der er en tilslutning, som ikke er lovlig, bedømt på baggrund af gældende byggetekniske forskrifter på udførelsestidspunktet. I bekræftende fald bedes afhjælpningsudgiften anslået, specificeret og opgjort ekskl. moms.

Svar på spørgsmål 6:

Der er flere forhold omkring gasinstallationen som ikke er lovligt udført. Skønsmanden har haft bi-stand til udtalelser omkring gasinstallationen fra ... VVS, som oplyser at såvel gasindføringen samt aftræk er ulovligt udført. Aftræk fra kedlen er indbygget skjult i konstruktionen og er derved ikke tilgængelig i hht. gældende lovgivning. Derudover er forsyningsrøret fra måleren ført direkte ind fra måleren uden gastæt gennemføring gennem kældervæggen. Ligesom denne indføring ikke er udført således at den er mulig at skille ad. Rørene er samlet med presfittings.

En løsning på de aktuelle forhold kunne være at etablere en vandret gennemføring af aftrækket ud i carporten og herfra føre røret synligt på væggen i carporten og op over tag. Gennemboring af kældervæg, etablering af opføring gennem carport tag skønnes at kunne udføres for kr. 15-20.000,- I denne pris er indregnet etablering af mindre skakt under terræn i carport, samt inddækning af rør.

Gasindføringen vil kunne etableres ved ny indføring fra gasskab, umiddelbart under loft og ned langs kedlen i kælderen. For en skønnet pris på kr. 6-8.000,- incl. gennemboring og tætning.

Tagkonstruktion og tagbelægning:

Spørgsmål 7:

Skønsmanden bedes besigtige tagbelægningen og tagkonstruktionen samt gennemføre relevante undersøgelser og på den baggrund vurdere, hvorvidt tagbelægning og tagkonstruktion er udført i overensstemmelse med gældende byggetekniske forskrifter henholdsvis gældende forskrifter til god håndværksmæssig skik på udførelsestidspunktet, herunder med hensyn til:

- udluftning/ventilation generelt
- hygrodioder i den ikke ventilerede konstruktion (er efter det oplyste og konstaterede ikke oplagt)
- svejseoverlæg
- overpap ikke fuget fagligt korrekt
- fald på tagpaptaget udført med for lidt fald?
- tagpak kvaliteten, opfylder den gældende CE-standard på udførelsestidspunktet?

I fortsættelse heraf bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt der kan konstateres fugtbetingede skader i tagkonstruktionen, herunder bedes det oplyst, hvorvidt den eventuelt manglende korrekt udførte tagpap medfører risiko for vandindtrængning i den underliggende konstruktion.

Svar på spørgsmål 7:

- *udluftning/ventilation generelt*
Tagkonstruktionen er udført uventileret.
- *hygrodioder i den ikke ventilerede konstruktion (er efter det oplyste og konstaterede ikke oplagt)*
Tagkonstruktionen er udført uden ventilation til det fri. Øverst i tagkonstruktionen er der etableret et uisoleret hulrum. Det er korrekt at der ikke er lavet en konstruktion med hygrodioder. I stedet er der anvendt plastfolie som dampspærre. Med den aktuelle opbygning hvor ikke hele tagkonstruktionen er isoleringsfyldt, er plastfolien bestemt at foretrække. Havde der været anvendt hygrodioder ville fugtophobningen i tagkonstruktionen givetvis have været forværret.
- *Svejseoverlæg*
Tagbelægningen er udført med svejseoverlæg, om end dette lokalt virker dårligt svejst. Generelt virker det som om underpappen ikke er tilstrækkelig fastgjort til krydsfineren. Ved de 3 opbrydninger der er gjort af ... Bygningsanalyse er der truffet løstsiddende underpap.
- *overpap ikke fuget fagligt korrekt*
Skønsmanden er ikke af den opfattelse, at paptage skal fuges.
- *fald på tagpaptaget udført med for lidt fald?*
Den udførte tagkonstruktion er udført med sidefald mod husets nordfacade, dog er der ikke lavet længdefald således at vandansamlinger undgås på taget. Da undertegnede undersøgelser er udført i tørvejr, er der fremlagte fotos i sagens bilag 18 lagt til grund i forhold til registrerede vandansamlinger.

- *tagpakpakvaliteten, opfylder den gældende CE-standard på udførelsestidspunktet?*

Skønsmanden kan ikke udtale sig om den anvendte tagpap da der ikke foreligger produkt information omkring denne. Skønsmanden har dog udtaget 2 prøver såfremt der ønskes egentlige analyser af den anvendte pap.

Generelt kan det siges, at det udførte tagpaparbejde er uprofessionel udført, såvel i forhold til fastgørelsen, samt udlægningen af overpappen, som er det visuelt synlige. Det skønnes at der vil være behov for en komplet udskiftning af tagpappen for at opnå et fagligt korrekt resultat. Ved samme lejlighed vil det være muligt, at etablere den fornødne ventilation af den uisolerede del af tagkonstruktionen, og derved sikre denne mod fremtidige skader forvoldt af fugt. Med baggrund i de af ... Bygningsanalyse trufne forhold i tagkonstruktionen er der endnu ikke truffet kritiske fugtskader i konstruktionen. ... Bygningsanalyses rapport er vedlagt som bilag SS3.

Spørgsmål 8:

Ifald skønsmanden ved besvarelsen af spørgsmål 7 konstaterer forhold, der nødvendiggør udbedring, bedes skønsmanden anviser relevant metode til udbedring samt anslå de hermed forbundne udbedringsudgifter, der bedes specificeret og opgjort ekskl. moms.

Svar på spørgsmål 8:

Da det nederste lag tagpap ikke er tilstrækkelig fastgjort, tillige med at toppappen ikke er korrekt udført, vil der være behov for en udskiftning af de to lag pap. Tagpappen forventes med den konstaterede vedhæftning at kunne fjernes uden de store udfordringer. I forbindelse med det forestående arbejde vil der i tagkonstruktionen kunne indbygges ventilation, for ventileret af tagkonstruktionen.

Følgende økonomi kan skønsmæssigt opstilles for arbejderne.

Demontering/gen montering af murkrone kr. 7.500,-

Demontering og deponering af eksisterende papbelægning kr. 2.500,-

Etablering af ny papbelægning incl. ventilation og kiler til længdefald. 102 m² á kr. 500,- kr. 51.000,-

Vådsumssikring:

Spørgsmål 9:

Skønsmanden bedes besigtige og gennemføre undersøgelser i begge ejendommens badeværelser og bryggers med henblik på at afklare, hvorvidt der er etableret vådsumssikring i vådsoner i overensstemmelse med gældende byggetekniske forskrifter på tidspunktet for ejendommens opførelse.

I benægtende fald bedes skønsmanden redegøre for relevant metode til afhjælpning samt de hermed forbundne afhjælpningsudgifter, der bedes specificeret og opgjort ekskl. moms.

Svar på spørgsmål 9:

For verifikation af hvorvidt der er etableret en vådsumssikring i de berørte rum, har skønsmanden med bistand fra ... VVS demonteret 3 armaturer i de to badeværelser, samt besigtiget afløb fra håndvaske, og gulvet i teknikskabet. Med baggrund i disse observationer er det ikke skønsmandens opfattelse, at der er udført vådsumssikring i hht. gældende foreskrifter.

For etablering af vådrumssikring vil der være behov for at demontere inventar i vådrummene fjerne fliseoverflader og etablere vådrumssikringen, for herefter igen at lægge/opsætte fliser og inventar.

Såfremt der fastsættes en pris på kr. 300,-/m² for klinkerne vil vådrumssikring samt levering og opsætning af klinker beløbe sig til ca. kr. 1.000,- /m².

Det samlede klinker/fliseareal i 2 badeværelser samt bryggers er opmålt til 68,5 m² svarende til en omkostning på kr. 68.500,- Demontering og genmontering af inventar/sanitet skønnes at beløbe sig til kr. 5 á 6.000,- Her er der forudsat at inventar kan opmagasineres i ejendommen. Nedtagning af fliser/klinker er indregnet i den opsatte økonomi ved besvarelsen af spørgsmål 5.

Altan:

Spørgsmål 10:

Skønsmanden bedes besigtige den foreviste altan/terrasse og oplyse, hvorvidt det er muligt at inspicere den underliggende membran, eller hvorvidt denne er utilgængelig som følge af fastgjorte terrassebrædder.

Ifald sidstnævnte er tilfældet, bedes det oplyst, hvorvidt det er i strid med god håndværksmæssig skik på udførelsestidspunktet, at der mangler tilgængelighed med henblik på at inspicere underliggende membran, og i bekræftende fald bedes skønsmanden anviser metode til afhjælpning samt anslå de hermed forbundne afhjælpningsudgifter, der bedes specificeret og opgjort ekskl. moms.

Svar på spørgsmål 10:

Det er ikke umiddelbart muligt at besigtige den udlagte membran under den udlagte terrasse uden først at demontere brædderne. Brædderne er skruet til de underliggende strøer, og vil kunne demonteres ved at skrue dem fri, for en eventuel besigtigelse, samt for en rengøringsmulighed for nedfalden blade mv.

Skønsmanden er ikke af den opfattelse, at arbejdet ikke er håndværksmæssig korrekt udført, og at besigtigelse vil skulle kunne udføres uden brug af værktøj.

11. Spørgsmål fra modpart 1

...

Spørgsmål 1A:

Såfremt skønsmanden besvarer spørgsmål 2 og spørgsmål 3 bekræftende, bedes skønsmanden specifikt angive den/de konkrete årsager, der efter skønsmandens opfattelse, i givet fald, bevirker afhjælpning er påkrævet, herunder angive de byggetekniske standarder, forhold og momenter skønsmanden har lagt vægt på i denne forbindelse. Skønsmanden bedes begrunde sit svar.

Svar på spørgsmål 1A:

Med henvisning til besvarelsen af spørgsmålene 2 og 3 besvares spørgsmålet ikke yderligere."

Af rapport af 3/5 2022 fra Teknologisk Institut til skønsmanden fremgår bl.a.:

"Svar på SS1 og SSIA af supplerende spørgsmål – syn og skøn vedr. ...

Indledning

Efter aftale med [skønsmand] har Teknologisk Institut, Byggeri og Anlæg gennemgået det fremsendte materiale og udarbejdet besvarelse af spørgsmål SS1 og SSIA af supplerende syn og skøn vedrørende enfamilieshuset på adressen

...

Baggrund

Teknologisk Institut har tidligere udført indikerende radonmålinger i enfamilieshuset, se rapport ... af d. 10. juni 2021.

Data og modtagne informationer

Rekvirenten har udleveret følgende:

- Blanket til syn og skøn - 16. september 2020
- Radonundersøgelse ... af DMR af d. 30. januar 2020
- Radon ... af DMR af d. 14. juli 2021
- Blanket til brug for supplerende syn og skøn d. 7. december 2021.

Besvarelse af spørgsmål

På grundlag af de foreliggende informationer samt det fremsendte materiale kan Instituttet udtale følgende:

Spørgsmål SS 1:

I fortsættelse af skønsmandens svar på spørgsmål 1 og supplerende SS IA bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt Teknologisk Institut (TI) ved udførelse af undersøgelse har fulgt anvisningerne i DS/EN 270, herunder indhentet oplysninger fra ejerne om brugsmønstre af ejendommen.

I benægtende fald bedes det oplyst, om dette har betydning for resultatet, og i bekræftende fald bedes skønsmanden efter fornødne supplerende undersøgelser med henblik på efterlevelse af anvisningerne i DS/EN 270 oplyse, hvorvidt dette giver skønsmanden anledning til at revurdere svar på spørgsmål 1.

Svar på spørgsmål SS 1:

Det forudsættes, at der spørges til, om radonmålingerne er udført i henholdt til SBi-anvisning 270 (i modsætning til DS/EN 270, som nævnt i spørgsmålet).

For at kunne vurdere radonindholdet i indeklimaet i forhold til Bygningsreglementet skal der bestemmes den 'estimerede årsmiddelværdi for radon i indeluften', hvilket Jf. SBi-anvisning 270 kræver at visse betingelser er overholdt. Af disse betingelser er følgende overholdt:

- Der er målt med lukkede dosimetre.
- Der er målt i husets fire opholdsrum.
- Der er målt i målesæsonen, som er fra 1. oktober til 30. april.

Der er af tidsmæssige årsager ikke overholdt følgende:

- Måleperiode på mindst 60 dage i målesæsonen, idet der kun er målt i 34 dage.

Jf. SBi-anvisning 270 skal boligen anvendes normalt under radonmålingen. Teknologisk Institut har fået oplyst, at ventilationsanlægget ikke var i brug under målingen, men at boligen har været beboet af tre mennesker i måleperioden. Der er i måleperioden udført logning af temperatur og relativ luftfugtighed (RF).

På baggrund af ovennævnte vurderes der at have været et vist luftskifte i boligen,

- (a) Dels fordi brug af boligen (det er oplyst, at der har boet tre mennesker i boligen i måleperioden) medfører et vist luftskifte, da som minimum yderdøre åbnes til almindelig trafik ind og ud af boligen.
- (b) Dels fordi der ved temperaturlogninger er registreret naturlig ventilation i værelset i parterre ca. hver anden dag og i kontoret i parterre enkelte gange.
- (c) Dels fordi boligens fugtbelastningsklasse (FBK) i parterre er bestemt til mellem 2-4 og i stueetagen til mellem 3-4. For beboede boliger uden mekanisk ventilation forventes jf. SBI-anvisning 224 'Fugt i bygninger', 2. udgave, 2013, fugtbelastningsklasse 3. Dette er i gennemsnittet tilfældet i parterre. I stueetagen er fugtbelastningsklassen højere end forventeligt for almindelige boliger uden mekanisk ventilation.

Samlet set vurderes, at boligen har, selvom det ikke har været ventileret med det i BR foreslåede luftskifte på ca. 0,5 gange i timen, i den nederste etage, hvor radon trænger ind i bygningen, været ventileret til et forventeligt niveau for boliger uden mekanisk ventilation.

At ikke alle målebetingelser til bestemmelse af den estimerede årsmiddelværdi for radon i indeluften er overholdt, betyder, at resultatet af målingen er mindre sikkert, men giver en god indikation af det forventelige radonniveau i indeklimaet.

Det vurderes under henvisning til besvarelse af SS IA endvidere, at radonniveauet i indeklimaet ikke med garanti vil kunne nedbringes under 100 Bq/m³ ved etablering af balanceret mekanisk ventilation med et luftskifte jf. BR på ca. 0,5 gange i timen. Svar på spørgsmål 1 fastholdes.

Spørgsmål SS IA

[...]

- A. Under henvisning til angivne i rapport fra Teknologisk Institut, bilag SS1, herunder ovenfor angivne, samt rapport fra DMR af 14. juli 2021, bilag C, bedes skønsmanden oplyse, om han er enig i, at målingerne (og dermed muligvis konklusionerne) i rapporten fra Teknologisk Institut ikke opfylder målebetingelserne i SBI-anvisning 270, jf. også herunder SBI-anvisning 270, afsnit 6.4? Skønsmanden bedes begrunde sit svar.
- B. Det følger af rapport fra Teknologisk Institut, pkt. 9.2, side 10, at det er usandsynligt, at naturlig eller mekanisk ventilation kan nedbringe radonniveauet under 100 Bq/m³. [...] Skønsmanden/Teknologisk Institut bedes på denne baggrund nærmere redegøre for, hvad det er ved bygningens ventilationssystem, eller øvrige omstændigheder i sagen, der gør det usandsynligt, at systemet ikke kan nedbringe radonniveauet under 100 Bq/m³?

Skønsmanden bedes i den forbindelse tage følgende med i betragtning:

- At mekanisk ventilation ifølge SBI-anvisning 247 kan føre til en 'middel' reduktion af indholdet af radon i indeluften
- At bygningen er udstyret med balanceret mekanisk ventilation, der ifølge SBI-anvisning 247 'i højere grad end de øvrige ventilationsformer kan reducere indholdet af radon i indeluften'
- DMR A/S vurdering i rapport af 14. juli 2021, bilag C

Skønsmanden bedes begrunde sit svar.

- C. Skønsmanden bedes oplyse, om det er sandsynligt, at den omstændighed at boligen i måleperioden ikke er blevet anvendt normalt forventeligt, kan have medført, at der blev målt højere radonniveauer end i forhold til målinger foretaget, mens boligen blev anvendt normalt forventeligt, samt i givet fald at anslå størrelsen heraf i procent.? Skønsmanden bedes i den forbindelse tage SBI-anvisning 270 med i betragtning. Skønsmanden bedes begrunde sit svar.
- D. Det fremgår af bygningsreglementet, pkt. 6.3.3.2, stk. 1, jf. bilag 1, i bekendtgørelse om offentliggørelse af bygningsreglement 2010 (BR 10) nr. 810 af 28/6-2010, at indstrømning af radon til indeklimaet skal begrænses, blandt andet:
- '...ved at gøre bygningskonstruktionen mod undergrunden lufttæt eller ved at benytte andre tilsvarende effektive foranstaltninger.'*

Skønsmanden bedes oplyse, om 'andre tilsvarende effektive foranstaltninger' blandt andet består i mekanisk udluftning og/eller balanceret ventilation?

- E. Finder skønsmanden anledning til at ændre sin vurdering af radonsikring i bygningen?

Svar på spørgsmål SS IA

- A. SBI-anvisning 270 vejleder i, hvordan der udføres radonmålinger. Blandt andet beskrives betingelser for, hvordan man bestemmer den 'estimerede årsmiddelværdi for radon i indeluften'. Der er ved radonmålingerne, som Teknologisk Institut har udført, ikke overholdt alle betingelser til bestemmelse af en 'estimeret årsmiddelværdi for radon i indeklimaet', idet det tidsmæssigt inden for målesæsonen (1. oktober til 30. april) kun var muligt at udføre målingerne over 34 dage i stedet for 60 dage. Derfor omtales resultaterne fra radonmålingerne i Teknologisk Instituts rapport som en 'indikation af den estimerede årsmiddelværdi for radon i indeklimaet'. Mhp. hvilke betingelser til bestemmelse af den estimerede årsmiddelværdi der er overholdt og hvilke der ikke er overholdt, se besvarelse af spørgsmål SS1. Betingelserne jf. 6.4 om vanlig/normal ventilation i måleperioden vurderes at være overholdt i parterre, som er den etage, hvor radonindtrængningen vil forekomme. Normal ventilation vurderes ikke at være overholdt i stueetagen.
- B. Den radonreducerende effekt af mekanisk balanceret ventilation er dels vurderet i henhold til SBI-anvisning 247, 1. udgave, 2015, kapitel 4.2, tabel 6, hvor den forventede effekt af forskellige ventilationstyper er angivet. Dels er effekten vurderet på baggrund af erfaringer fra bl.a. et projekt til 'Dokumentation af effekten af balanceret ventilation som radonreducerende tiltag'.

I SBI-anvisning 270 nævnes for naturlig ventilation med udeluft en lille effekt. For aktiv ventilation med udeluft angives en lille til middel effekt. I kapitel 5.2. 'Mekanisk ventilation med udeluft' i afsnit 5.2.2, uddybes, hvordan spændet på 'lille til middel effekt' skal forstås. Her er beskrevet, at balanceret mekanisk ventilation i højere grad end de øvrige ventilationsformer kan reducere indholdet af radon i indeluften. Dvs. at effekten af balanceret mekanisk ventilation ligger i den høje ende af den i kapitel 4.2, tabel 6 angive spænd på lille til middel effekt. I den nærværende situation er der behov for en reduktion af radonniveauet i indeklimaet på ca. 67 % til 70 %, dvs. en reduktion på 2/3 del, hvilket er mere end en middel reduktion.

Erfaringer viser derudover, at reduktionspotentialet afhænger af det eksisterende luftskifte i boligen under målingen. Der er med FBK 3 registreret et baggrundsluftskifte i boligens nederste etage (parterre, hvor radonindtrængningen vil foregå) svarende til boliger uden mekanisk

ventilation. I stueetagen er der registreret et lavere luftskifte. Det vurderes derfor, at den supplerende effekt, som en forbedret ventilation vil have i parterre, vil være mindre, end hvis man forbedrer ventilationen i en bygning, som slet ikke er i brug og som er uden mekanisk ventilation.

Sidstnævnte er tilfælde i det eksempel, som DMR henviser til i sin rapport (Bilag C). Her overvurderes reduktionspotentialet i forhold til situationen i et beboet enfamilieshus, som er genstand for diskussionen her, af flere grunde:

- I eksemplet fra Bilag C sammenlignes en situation i hverdagene, hvor institutionen er i brug og ventilationsanlægget i drift, med situationen i weekenderne, hvor ventilationen og slukket og institutionen ikke bliver brugt. Reduktionspotentialet fra en situation helt uden ventilation og helt uden trafik ind og ud af bygningen er højere end reduktionspotentialet fra en situation med et vist baggrundsluftskifte.
- Derudover nævner DMR i Bilag C, at der ved drift af ventilationsanlæg opstår overtryk i opholdsrummene. Jf. SBI-anvisning 247 bør 'overtryk inde [...] undgås, da det kan presse varm fugtig indeluft ud i klimaskærmen, hvor den bliver afkølet og kan kondensere i klimaskærmen. Det giver gode betingelser for skimmelsvampevækst, og i værste tilfælde kan det medføre, at byggematerialer nedbrydes på grund af råd og svamp.' Bygninger må altså ikke ventileres med overtryk.
- Endeligt vil et ventilationsanlæg i en institution, som der er omtalt i eksemplet i bilag C, typisk køre med et op til 3,3 gange større luftskifte end i et enfamilieshus. Det betyder, at reduktionspotentialet i DMRs eksempel fra Bilag C med overvejende sandsynlighed er større på grund af et større luftskifte og dermed en større grad af fortynding i institutionen, end det kan forventes i et enfamilieshus med balanceret mekanisk ventilation.

Overslagsberegning til begrundelse af højere luftskifte i institutioner end i enfamilieshuse: Jf. BR 10 skal opholdsrum i daginstitutioner ventileres med ventilationsanlæg med et luftskifte på 3 l/s pr. barn og 5 l/s pr. voksen. Pr. barn skal der være 3 m² frit gulvareal. Dette betyder et maksimalt luftskifte på 1 l/s pr. m², mens der i boliger kræves 0,3 l/s pr. m². Luftskiftet i institutioner kan dermed være op til 3,3 gange større end i boliger.

Teknologisk Institut har derudover udført en dokumentationsmåling ('Dokumentation af effekten af balanceret ventilation som radonreducerende tiltag') i et beboet enfamilieshus med før- og eftermålinger, hvor der efter installation af et balanceret ventilationsanlæg blev registreret en reduktion på 48 %, hvilket svarer til den høje ende af det i SBI-anvisning 270 nævnte reduktionspotentiale for ventilation med udeluft.

Det er på baggrund af de samlede oplysninger ovenover, at det vurderes usandsynligt, at anvendelse af et balanceret mekanisk ventilationsanlæg vil føre til en reduktion af radonindholdet i indeklimaet under 100 Bq/m³.

Det skal dog nævnes, at der er tale om en sandsynlighed. Sikker endelig dokumentation af forholdene vil kræve, at der udføres en ny radonmåling, i hvilken alle betingelser fra SB-ianvisning 270 angående bestemmelse af den estimerede årsmiddelværdi af radon i indeklimaet, herunder balanceret (dvs. uden overtryk, hvilket normalt opnås ved at der trækkes mere luft ud af boligen, end der blæses ind i den) drift af ventilationsanlægget med et halvt luftskifte i timen, bliver overholdt. Det er erfaringsmæssigt svært at opfylde alle disse betingelser 100 %.

C. Der henvises til svar på SS IA, B.

D. Til besvarelse af dette spørgsmål henvises til SBI-anvisning 233, Radonsikring af nye bygninger, 1. udgave, 2011, afsnit 2.1 'Radonindtrængning skal begrænses', hvor bygningsreglementets krav udlægges på følgende vis:

'Den sikreste løsning til radonsikring vurderes at kombinere tætning af konstruktioner mod jord med trykudligning. Desuden bør bygningsreglementets anbefalinger til ventilation af bygningen overholdes. Det anbefales altså at udføre begge byggetekniske løsninger – tætning af konstruktioner og reduktion af trykforskel mellem jordluft og indeluft.'

Under trykudligning forstås, at trykket under gulvkonstruktionen og dermed trykforskellen mellem jordluft og indeluft reduceres. Dette opnås ved aktiv eller passiv radonsug.

I SBI-anvisning 233 nævnes altså kombinationen af tætning og radonsug som den sikreste løsning, mens overholdelse af ventilation af bygningen nævnes som et supplement til den ovennævnte kombinationsløsning. Med 'andre effektive foranstaltninger' må derfor primært være tale om radonsug og sekundært om overholdelse af ventilation af bygningen.

E. På baggrund af ovenstående belysninger af forholdene ses der ikke anledning til ændring af vurderingen af radonsikringen i det omtalte enfamilieshus."

Af supplerende syn- og skønserklæring af 28/10 2022 fremgår bl.a.:

"8. Supplerende spørgsmål fra rekvirenten

...

Spørgsmål SS 1:

[Angående radon – gengivet i rapporten fra Teknologisk Institut].

Svar på spørgsmål SS 1:

Der henvises til vedlagte bilag SS4 som er Teknologisk Instituts besvarelse af det stillede spørgsmål.

Spørgsmål SS 2:

Skønsmanden bedes genbesigtige ejendommen og indtegne revner på plantegning. I fortsættelse heraf bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt man for at kunne afgive en faglig korrekt vurdering af husets stabilitet har behov for at kende, hvilke materialer der er brugt ved opførelsen med tilhørende DOP.

I bekræftende fald bedes skønsmanden på baggrund af nødvendige destruktive undersøgelser afklare relevante forhold med henblik på at vurdere, hvorvidt registrerede revner har sin årsag i forhold med hensyn til husets stabilitet.

Skønsmanden bedes på dette grundlag oplyse, om det giver skønsmanden anledning til at revurdere svaret på spørgsmål 2.

Svar på spørgsmål SS 2:

Nedenfor ses plantegningen af kælderen med indtegnede lokaliteter for de konstaterede revner i de indvendige skille vægge.

...

Kælderplan med indvendige revner påført.

Ved besvarelsen af spørgsmål 2 har skønsmanden lagt til grund at væggene er opført i porebeton og efterfølgende pudset. Dette læges stadig til grund for besvarelsen, idet husejer tydeligt har givet udtryk for at der IKKE må udføres destruktive indgreb.

Hovedparten af de revner skønsmanden konstaterer, viser tegn på svind i vægpudsen, eller revner opstået som følge mindre bevægelser mellem materialer med uens materiale parametre. Således vil fugt og temperatur variationer i materialerne kunne medføre revner som de konstaterede. Det kan ikke udelukkes, at revne 2 og 4 kan have sin årsag i at væggene 'har givet sig' i forbindelse med, eller umiddelbart efter opførelsen af ejendommen.

Ved tilblivelsen af spørgsmål 2 i skønstemaet af 16. september 2020, er der spurgt til spændinger i væggene. Spændinger som skønsmanden dog ikke har kunnet konstatere i forbindelse med besigtigelsen d. 26. januar 2021. De spændinger som husejer givetvis har registreret i væggene, kan stamme fra at etagedækket til 1'ste salen, eventuelt tidligere har belastet væggene. Såfremt dette er tilfældet, vil sådanne belastninger kunne have udløst revnerne 2 og 4. Ved nærsyn af revne 2 er der tegn på at denne er overmalet, senere end den oprindelige vægmaling, evt. i forbindelse med færdiggørelsen af byggeriet.

Med baggrund i det registrerede er der ikke for skønsmanden grundlag for en revurdering af svaret i spørgsmål 2.

Skal husets stabilitet nærmere vurderes vil der være behov for mere omfattende destruktive indgreb, for belysning af materialevalg, fastgørelser mellem vægge og dæk mv. Endvidere vil der være behov for en statiker til lastopsætninger samt stabilitetsberegninger.

Spørgsmål SS 3:

I fortsættelse af spørgsmål SS 2 bedes skønsmanden oplyse, om der er anvendt pyrotermblokke og/eller letbetonblokke, og i bekræftende fald hvorvidt det er fagligt korrekt at tætnes sådanne med spartling.

I benægtende fald bedes skønsmanden oplyse, om dette giver ham anledning til at revurdere svar på spørgsmål 3.

Svar på spørgsmål SS 3:

Pyrotermblokke i spørgsmålet skulle rettelig være Porothermblokke.

Det er skønsmandens opfattelse, at der er anvendt porebeton blokke til de indvendige vægge i kælderen. Blokkene er efterfølgende pudsede. Revnerne med undtagelse af revne 2 og 4. kan efter skønsmandens opfattelse henføres til svind i puds, og vil således kunne dækkes ved overmaling, som en del af den normale vedligeholdelse. Revne 2 er ikke tidligere forevist skønsmanden, og er ikke umiddelbart synlig på den anden side af væggen i pulterrummet. Det er således stadig skønsmandens opfattelse, at denne vil kunne repareres ved spartling og maling. Såfremt et destruktivt indgreb skulle vise at blokkene er gået i en limning, vil der være behov for en injicering af revnen.

På det foreliggende grundlag er der ikke grundlag for en revurdering af besvarelsen af spørgsmål 3.

Spørgsmål SS 4:

I fortsættelse af skønsmandens svar på spørgsmål 4 bedes det oplyst, hvorvidt der i skønsmandens udbedringsanvisning og estimat over udbedringsudgifterne er indregnet udgifter til udbedring af manglende kuldebrosafbrydelser.

I benægtende fald bedes det oplyst, hvilken type blokke der er anvendt, herunder om der er anvendt Wienerberger-blokke.

I fortsættelse heraf bedes det oplyst, hvorvidt det skønnes nødvendigt at udføre tiltag med hensyn til manglende kuldebrosafbrydelser, og i bekræftende fald bedes udgifterne forbundet hermed oplyst i tillæg til de i svar på spørgsmål 4 anførte udbedringsudgifter.

Svar på spørgsmål SS 4:

Ved besvarelsen af spørgsmål 4 er der IKKE på nogen måde taget stilling til, eller indregnet udgifter til eventuel manglende kuldebrosafbrydelser, alene af den årsag at skønsmanden ikke er blevet bedt om at verificere sådanne forhold. Med baggrund heri har skønsmanden med mail af 13. januar 2022 kontaktet rekvirenten, for en uddybning af spørgsmålet, og fået følgende svar:

'Hvad angår spørgsmål SS 4 må skønsmanden foretage nødvendige undersøgelser, herunder gennemgå Wienerbergers kursusmateriale samt almene byggetekniske publikationer, der omhandler montage af døre og vinduer/vinduespartier.'

Da husejer tydeligt har givet udtryk for at der IKKE må udføres destruktive indgreb, har skønsmanden med baggrund i ovenstående lagt til grund at der er tale om Wienerberger blokke.

Ved en gennemgang af Wienerbergers materiale er der ikke noget der for skønsmanden indikerer at der er specielle krav til kuldebrosafbrydelser, ud over en normal traditionel bagstopning bag karmen. Af nedenstående fremgår det at der kan monteres en falsblok som alene har en anden cellestruktur, end den normale vægblok. Cellestrukturen i falsblokken muliggør således en deling, således at denne sikre forbandet i de øvrige blokke i væggen.

...

Udsnit af montagevejledningen for vinduer og døre fra Wienerberger.

Med baggrund i de foreliggende oplysninger, og uden at have frihugget blokkene, er der ikke noget der for skønsmanden indikerer at der vil skulle foretages specielle kuldebros afbrydelser.

Spørgsmål SS 5:

I fortsættelse af skønsmandens svar på spørgsmål 5 bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt der er fælles europæiske krav om, at rør skal være mærket.

I fortsættelse heraf bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt Golan Pipe Systems foreskriver, at ved tunge gulve (8-10 cm tykkelse) skal der anvendes minimum 3,5 m 20 mm rør pr. m³, samt at rørene skal ligge med ikke over 30 cm afstand og i samme dybde.

I fortsættelse af ovennævnte bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt skønsmanden har kendskab til studier af gulvvarme, herunder hvorvidt der i varmeståbien er vist konkrete beregningsmetoder knyttet til forskrifter i bygningslovgivningen, herunder bygningsreglementet henholdsvis DS/EN 469.

I fortsættelse af ovennævnte bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt gulvvarmerør er udlagt i henhold til fabrikantens anvisning og i henhold til andre faglige anerkendte normer/mønstre i kælder samt stueetagen.

Skønsmanden bedes i fortsættelse heraf oplyse, hvorvidt skønsmanden har efterprøvet varmeydelsen i stueetagen i henhold til DS/EN 1264-2 som beskrevet i DS/EN 469 samt nævnt i dagældende bygningsreglement.

Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt varmeydelsen i stueetagen lever op til gældende byggetekniske forskrifter på udførelsestidspunktet/ejendommens opførelsestidspunkt.

Skønsmanden bedes i fortsættelse heraf oplyse, om de enkelte rum kan opvarmes individuelt uden tilskudsvarme fra vinduer og naborum, og i benægtende fald hvorvidt dette er i strid med DS/EN 469 med tilhørende DS/EN 1264 samt SBI 175 og tidligere DIS 55.

På baggrund af ovennævnte undersøgelser og besvarelser bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt dette giver skønsmanden anledning til at revurdere svaret på spørgsmål 5.

Svar på spørgsmål SS 5:

Det er installatørens opgave at kontrollere om røret der bliver brugt, er udført efter gæld europæiske standarder som ETA Denmark. Der er et krav til mærkningen, ellers kan installatøren ikke kontrollere om det er det korrekte rør der er brugt.

...

Ved betongulve må der min være 30 mm og max 90 mm beton samt at centerafstanden skal være 300 mm. Maks længde på 120 mtr. Og der bruges rør pr m² 3,5 m/ m². Se bilag 1.

I varmeståbien er der vist eksempel på udførsel af gulvvarme konstruktioner samt et diagram over, hvor meget varme konstruktionen evt. kan afgive til rummet.

...

Der er stor forskel på dette, da der benyttes mange forskellige overgulvstyper i dag. Man dimensionerer efter huset varmetab samt et temperatursæt på -12 og +21. Den dimensionerende gulvoverflad må ikke overstige 29 gr. På det varmeste sted på gulvoverfladen. Gulvoverfladetemperaturen bør ikke overstige 27 gr.

Kælder.

Gulvvarmen i bad ligger ikke i et mønster hvor varmen er fordelt over hele gulvet. Gulvvarme i bryggers ligger ikke så det fordeler varmen. Der er ikke gulvvarme i gang det er gulvvarmeslanger til de øvrige rum der løber igennem gangen. Vedr. gulvvarmeslangen i soveværelset er det svært at se på tommestokke hvor langt der er mellem slangerne, det ser ud til at der er mere end 300 mm mellem slangerne samt enkelt steder med kolde zoner. Generel er der for stor afstand mellem gulvvarmeslangerne.

Stueetagen.

Gulvvarmen i bad ligger ikke i et mønster hvor varmen er fordelt over hele gulvet. Vedr. gulvvarmeslangen i køkken er det svært at se på tommestokke hvor langt der er mellem slangerne, det ser ud til at der er mere end 300 mm mellem slangerne samt enkelt steder med kolde zoner Gulvvarme i spisestuen er ikke ført ud til vinduet.

DS/EN 1264-2 er den måde man udregner varmeafgivelsen i W/m² fra gulvkonstruktionen Og til rummet. Og ved 90 % af alle huser, er gulvvarme nok til at opvarme huset, hvis det er udført korrekt.

Dette kommer an på Bygningsopførsels dato. Samt det samlede varmetabs beregning af det enkelte rum. (udføres normalt af ingeniørfirmaet).

Dette kommer an på de resultater som ovennævnte svar har givet og efter de relevante undersøgelser er udført. Og normalt kan alle rum opvarmes individuelt med gulvvarme.

Spørgsmål SS 6:

I fortsættelse af skønsmandens svar på spørgsmål 6 og det heri anførte beløb til udbedring bedes det oplyst, hvorvidt den pågældende konstruktion skal være påkørselssikret med henblik på at leve op til gældende byggetekniske forskrifter.

I bekræftende fald bedes det oplyst, om denne udgift er indeholdt i skønsmandens udgiftsestimater, og i benægtende fald bedes relevante afhjælpningstiltag samt udgifter oplyst ekskl. moms i tillæg til skønsmandens hidtidige prisestimat.

Svar på spørgsmål SS 6:

Det er ikke skønsmandens opfattelse at en optørring, som den beskrevne skal sikres mod påkørsel.

Spørgsmål SS 7:

I fortsættelse af spørgsmål SS 6 bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt den af skønsmanden angivne løsning (udbedringsanvisning i svar på spørgsmål 6 i oprindelig skønserklæring) må anses for indbefattet i godkendelsen af kedlen, og i benægtende fald bedes skønsmanden anviser en udbedringsmetode, der må anses for indbefattet i godkendelsen af kedlen, ligesom skønsmanden bedes anslå relevante afhjælpningsudgifter ekskl. moms.

Skønsmanden bedes således ved besvarelsen af spørgsmål SS 6 og SS 7, i det omfang besvarelsen giver anledning hertil, revurdere besvarelsen af oprindeligt spørgsmål 6, herunder med hensyn til afhjælpningsudgifternes størrelse.

Svar på spørgsmål SS 7:

Jf. vedlagte bilag SS5 vil aftrækket kunne etableres som anført i besvarelsen af spørgsmål SS6, hvorfor der ikke er anledning til en revurdering af tidligere svar.

Spørgsmål SS 8:

Skønsmanden bedes i fortsættelse af svar på spørgsmål 7 oplyse, hvorvidt der i den angivne pris til afhjælpning er taget højde for taget over carporten, herunder bedes det oplyst, hvorvidt taget over carporten er utæt.

Ifald der svares bekræftende til sidstnævnte, bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt dette giver anledning til at revurdere relevante afhjælpningstiltag samt de herved forbundne afhjælpningsudgifter som anslået i spørgsmål 7 og 8 i oprindelig skønserklæring.

Skønsmanden bedes herunder forholde sig til, hvorvidt murkroner er samlet med dobbelt fals, og hvorvidt dette indebærer, at de ikke kan genbruges, og i bekræftende fald om dette har betydning for afhjælpningsudgifternes størrelse.

Svar på spørgsmål SS 8:

Skønsmanden har ikke ved besvarelsen af spørgsmål 7 forholdt sig til taget over carporten, idet parterne ikke tidligere har påvist fejl og mangler på dette tag.

Ved genbesigtigelse d. 18. marts 2022 kunne skønsmanden konstatere, at der var flere steder hvor papbelægningen havde dårlig og manglende vedhæftning.

...

Foto af manglende vedhæftning på carport.

Jf. bygningstegningerne er carportens tagflade ca. 25 m². Med et prisniveau som angivet i skøns-erklæringen af 7. juli 2021 vil udskiftningen af carporttaget beløbe sig til kr. 12.500,- med tillæg for demontering og genmontage af zink inddækninger på kr. 2.500,-, samt demontering af den bestående pap på kr. 1.500,-. Alle priser er eksklusiv moms.

Såfremt murkronen havde været monteret med dobbeltfals, ville denne vanskeligt kunne genbruges. Spørgsmålet synes dog for skønsmanden irrelevant, idet murkronen IKKE er monteret med dobbeltfals. På den aktuelle murkrone er zinkafdækningen monteret med skruer, samt en løs 'pyntefals'.

...

Foto af Zinkafdækning

Spørgsmål SS 9:

I fortsættelse af skønsmandens svar på spørgsmål 10 bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt bygge-lovgivningen indeholder forskrifter henholdsvis anvisninger med hensyn til, hvorledes inspektionslemme over dæk over membran i altaner skal udføres.

I bekræftende fald bedes skønsmanden redegøre for sådanne forskrifter/anvisninger og oplyse, hvorvidt dette giver skønsmanden anledning til at revurdere svaret på spørgsmål 10.

Svar på spørgsmål SS 9:

I vejledningerne f.eks. fra Phønix fremgår det, at der skal etableres inspektionslemme eller aftagelig rist for at afløb skal kunne inspiceres, efterses og renses. I det aktuelle tilfælde er der ikke en rist, lem eller andet der blot kan tages op. Men som anført i besvarelsen af spørgsmål 10, vil der i dette tilfælde skulle anvendes en skruetrækker for at optage det nødvendige antal brædder for en sådan besigtigelse samt rensning af afløb. Yderligere spørgsmål forbeholdes.

9. Supplerende spørgsmål fra modpart 1

...

Spørgsmål SS 1A:

[Angående radon].

Svar på spørgsmål SS 1A:

Der henvises til vedlagte bilag SS4 som er Teknologisk Instituts besvarelse af det stillede spørgsmål.

Spørgsmål SS 1B:

Under henvisning til skønsmanden svar på spørgsmål 9 bedes skønsmanden oplyse, om den angivne manglende vådrumssikring i henhold til gældende forskrifter de facto har udmøntet sig i konkrete skader, fx vandskader eller andet i bryggers og på badeværelser?

Svar på spørgsmål SS 1B:

Skønsmanden har ikke ved selvsyn kunnet konstatere skader. Det er alene husejers rådgiver som har oplyst, at der ved brug af bruseren i stueetagen, optræder vandgennemtrængning til badeværelset under i kælderen.

Ankenævnet *for* Forsikring

86.

98126

Spørgsmål SS IC:

Under henvisning til skønsmandens svar på spørgsmål 9 bedes skønsmanden oplyse, om han er enig i, at der i SBI-anvisning 252 ikke er krav om, at der skal være vandtætning/vådrumssikring i en bolig med betonunderlag?

Skønsmanden bedes oplyse, om det giver anledning til hel eller delvis ændring af skønsmandens svar på spørgsmål 9?

I benægtende fald bedes skønsmanden konkret og specifikt redegøre for, hvilke 'forskrifter' skønsmanden konkret henviser til, når skønsmanden anfører: *'Med baggrund i disse observationer er det ikke skønsmandens opfattelse at der er udført vådrumssikring i hht. gældende forskrifter'*.

Svar på spørgsmål SS IC:

Vådrum defineres som vedlagte bilag SS2 'publikation fra sikkerhedsstyrelsen'.

Jf. bygningstegningerne er etagedækket etableret som dækkellementer med påstøbt slidlag. Et sådan slidlag, givetvist pladsblandet, alternativ flydebeton, kan ikke betragtes som tæt. For så vidt gælder betongulvet i kælderen, vil dette såfremt betonen er leveret i en høj styrke, principielt være tæt. Der er dog ikke nogen sikkerhed for at dette skulle være tilfældet hvorfor kravet om tæt membran ikke umiddelbart kan tilsidesættes. Med henvisning til en forudsætning om at de indvendige vægge er udført i en pudset letbeton, vil der samtidig være stor risiko for en opfugtning af disse såfremt vand ikke standses af en vandtæt membran."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"3 Hvad er omfattet af forsikringen?

forsikringen omfatter nyopførte bygninger, som er omfattet af policens entreprisesum, dog med de undtagelser, der er nævnt i punkt 4.

Forsikringen omfatter også byggeskader på faste installationer, som hører til bebyggelsen, og som er nødvendige for, at bebyggelsen kan fungere efter sit formål.

4 Hvad er ikke omfattet af forsikringen?

Forsikringen omfatter ikke:

- 1) udendørsarealer og indretninger på udendørsarealer, herunder svømmebassiner, terrasser og legepladser
- 2) bygninger med et bebygget areal på mindre end 10 m²
- 3) udestuer, garager, carporte og skure, medmindre de er godkendt til beboelse eller står på et fundament, der når ned i frostfri dybde.

5 Hvilke skader dækker forsikringen?

A Forsikringen dækker byggeskader, som du konstaterer og anmelder i forsikringstiden.

Ved byggeskade forstår vi:

- 1) brud, lækage, deformation, ødelæggelse eller svækkelse i bygningen, som er væsentlig og har sin årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen

- 2) andre fysiske forhold, herunder forekomst af fugt, skimmelsvamp eller emissioner fra materialer, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen og som på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed eller
- 3) fysiske forhold ved bebyggelsen, som giver nærliggende risiko for byggeskade, som nævnt i punkt 1 og 2. Nærliggende risiko betyder her, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en byggeskade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Ved vurderingen af, om der foreligger en byggeskade, lægger vi blandt andet vægt på, om forholdet har eller må vurderes at ville få betydning for personers sikkerhed eller sundhed, om arbejdet er udført fagmæssigt korrekt samt om offentlige forskrifter er overholdt."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 2014-2015 og er overtaget af klagerne den 1/7 2015 som nyopført hus. Huset er opført på skrånende grund i to plan – stueetage og kælder/parterre. Klagerne har efter overtagelsen anmeldt mangler og skadeforhold til bygherren, byggeskade-forsikringen i selskabet og deres udvidede ejerskifteforsikring i forsikringsselskab2. Selskabet har sendt afgørelser til klagerne den 5/2 2018, den 15/11 2018 og den 20/2 2020. Selskabet har givet tilsagn om erstatning for tagkonstruktion med 59.062,50 kr., for tagpapbelægning med 104.625 kr., for øverste badeværelse med 101.125 kr. og for tagterrasse med 50.000 kr. Den 1/7 2020 indgav forsikringsselskab2 begæring om isoleret bevisoptagelse med selskabet som modpart, og der er afgivet skønserklæringer af 7/7 2021 og 28/10 2022.

Klagerne har den 8/4 2022 klaget til nævnet over selskabet og forsikringsselskab2. Klagen over forsikringsselskab2 er blevet behandlet sideløbende med nærværende sag under sagsnr. 98127.

Nævnet lægger til grund, at klagen angår de skadeforhold, som fremgår som punkt A-O i brev af 27/11 2023 fra klagernes rådgiver: A. Fundamenter – fundering, B. Manglende radonsikring, C. Ydervægge, D. Støttemure, E. Skillevægge i kælder med revner, F. Vinduer og døre, G. Tagkonstruktion fejludført, H. Tagpapbelægning fejludført, af ringe kvalitet, I. Ventilationssystem fejludført, J. Gulvvarme fejludført, K. Ulovlig tilslutning af gaskedel, L. Manglende vådrumssikring (begge badeværelser), M. Altan fejludført, N. Brugsvandsinstallation og O. Energiforbrug.

Klagerne ønsker udbetaling af maksimumserstatning for byggeskader på 1.950.000 kr. med til-læg af 350.000 kr. for udgifter til bortkørsel af byggeaffald.

Selskabet har anført, at der er indtrådt forældelse for så vidt angår de forhold, som selskabet har sendt klagerne en afgørelse om den 20/2 2020. De beløbsmæssige erstatningstilsagn, som selskabet har afgivet, er dog ikke forældede, idet der for disse gælder en 10-årig forældelsesfrist fra tilsagnstidspunktet. Selskabet er ikke bekendt med, hvorfor der ikke er foretaget ud-bedring, og klagerne kan vende tilbage til selskabet omkring disse. Der er tale om forskellige forsikringsselskaber og forskellige forsikringsbetingelser. Selskabet har anført, at klagerne ikke efterfølgende har klaget til selskabet, og at den 1-årige tillægsfrist i forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. punktum, skal regnes fra afgørelsen den 20/2 2020 og derfor var udløbet, før klagen blev indbragt for nævnet. Selskabet er ikke bekendt med, at klagerne ejerskifteforsikring skulle have meddelt klagerne, at forsikringsselskaberne ville komme med et fælles svar i sagen. Sel-skabet har anført, at selskabet i brev af 20/2 2020 bad klagerne vende tilbage angående skade-forholdet om udvendige og indvendige døre, hvorfor dette skadeforhold tilbagestod. Der er i skønserklæringerne behandlet et forhold vedrørende CE-godkendelse, hvilket sædvanligvis ikke er et forhold, som byggeskadeforsikringen kan dække.

Klagerne har anført, at der blev begæret syn og skøn ved domstolene mellem ejerskifteforsik-ring og byggeskadeforsikringen, som ikke var fuldendt før sidst 2022 til primo 2023. De kunne derfor ikke danne sig et billede af erstatningens omfang før dette tidspunkt. Syn og skønssfor-retningen blev foretaget for, at selskaberne indbyrdes kunne gøre regres, og så længe den stod på, kunne klagerne ikke få et afgørende tilsagn om erstatning, de kunne tage stilling til. Klager-ne har anført, at det blev aftalt, at kommunikationen i skadesagen skulle gå via ejerskifteforsik-ring, og at ejerskifteforsikringen ville udarbejde et fælles svar fra begge forsikringsselskaber. Klagerne har anført, at forsikringsselskaberne er skyld i et bizart langt sagsforløb, og at sagen derfor ikke kan være forældet. Klagerne har anført, at selskabet i afgørelsen den 20/2 2020 op-lyste, at selskabet ville bede en ingeniør se på revner i kælderydervægge og herefter komme med en tilbagemelding.

Forældelse

Nævnet bemærker, at der efter forældelseslovens §§ 2-3 gælder en 3-årig forældelsesfrist. Fristen løber fra det tidspunkt, hvor skaden har vist sig på en sådan måde, at der er grundlag for en skadeanmeldelse til selskabet. Det følger dog af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. punktum, at når en skade er anmeldt til selskabet inden for forældelsesfristen, kan forældelse tidligst indtræde 1 år efter selskabets meddelelse om, at det helt eller delvis afviser kravet. Klages der til nævnet, afbrydes forældelsen under forudsætning af, at forældelse ikke allerede er indtrådt på tidspunktet for klagen til nævnet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne eventuelle krav på yderligere erstatning for skader er forældet forud for, at klagerne klagede til nævnet den 8/4 2022 – med undtagelse af eventuelle krav angående forholdet vedrørende vinduer/døre og forholdet vedrørende revner i kælderydervægge. Nævnet kan allerede derfor – med de nævnte undtagelser – ikke pålægge selskabet at betale yderligere erstatning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at nævnet, som sagen foreligger oplyst, må lægge til grund, at samtlige de i klagesagen omhandlede skadeforhold A-O, jf. brevet af 27/11 2023 fra klagerne rådgiver, er konstateret af klagerne mere end 3 år før, at klagen blev indgivet til nævnet den 8/4 2022. Nævnet henviser til den fremlagte korrespondance fra 2017-2018 mellem klageren og selskabet om skader, herunder notat af 10/11 2017 fra klagerne rådgiver, selskabets skadekonsulentrapport af 5/2 2018, notat af 1/6 2018 fra klagerne rådgiver og selskabets brev af 15/11 2018. Den 3-årige forældelsesfrist var således udløbet, før klagen blev indgivet til nævnet.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet har truffet afgørelser om klagerne skadeanmeldelser den 5/2 2018, den 15/11 2018 og den 20/2 2020. Den 1-årige forældelsesfrist i forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. punktum, kan senest regnes fra den 20/2 2020, og var således også udløbet før klagen til nævnet.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klagerne ikke har bevist, at de har indgået aftale med selskabet om at sætte forældelsesfristen for deres krav mod selskabet i bero for at afvente forsikringsselskab2's sagsbehandling eller afholdelse af syn og skøn. Der foreligger ingen skriftlig dokumentation for en sådan aftale – men blot et tilsagn fra klagerne om, at forsikringsselskaberne indbyrdes kan udveksle sagsoplysninger.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at det afholdte syn og skøn ikke afbryder forældelsen af klagernes eventuelle krav mod selskabet, idet klagerne ikke har været part i syn- og skønssagen. Forældelseslovens § 21, stk. 4, fører ikke til afbrydelse af forældelsen, når fordringshaver ikke er part i syn- og skønssagen. Nævnet henviser til Højesterets dom U.2015.1580H.

Nævnet har tillige lagt vægt på, at det fremgår af selskabets afgørelse af 20/2 2020: "**Om udvendige og indvendige døre** For at komme med en tilbagemelding på dette punkt har vi brug for yderligere oplysninger. Kan I beskrive hvilke døre der er tale om, og for hver enkelt dør beskrive de gener, som I måtte opleve dem? Til hver dør, som I kræver dækning for, skal vi venligst bede om et foto, der om muligt viser de gener, I mener gør sig gældende. Når vi har modtaget disse oplysninger, vil vi komme med en tilbagemelding. ... **Om visse revner i visse kælder-vægge ved garage** Ved den seneste besigtigelse fik taksator forevist revne i en væg ved garage. På grund af mindre revner i kælderydervæggen mod garagen (jorddække) har I oplyst, at I har mistanke om, at kælderydervæggen ikke er udført med sikkerhed for den last, der er fra garagegulvet, som er indrettet til 2 biler. Vi vil bede en ingeniør om at se på forholdet. Når vi har fået svaret fra ingeniøren, vil vi komme med en tilbagemelding til jer om dette forhold". Selskabet har således ikke meddelt endelig afgørelse om disse to skadeforhold, hvorfor den 1-årige forældelsesfrist i forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. punktum, ikke er begyndt at løbe for disse forhold. Nævnet lægger til grund, at klagerne har modtaget en afgørelse for så vidt angår de øvrige skadeforhold, som er omfattet af nærværende klage.

Vinduer og døre

Klagerne har anført, at vinduer og døre mangler CE-mærkning, der er et krav i henhold til bygningsreglementet. Klagerne har anført, at der skal udbedres manglende kuldebrosafbrydelser

for at kunne overholde grænserne for varmetransmissionstab i og omkring vindues- og dør-rammer. Klagerne har anført, at hvis bygherre havde anvendt Wienerbergers anvisning, som anført på ingeniørtegningerne, ville der allerede være udført kuldebrosafbrydelser. Men det er ikke Wienerbergerblokke, der er blevet brugt, hvilket skønsmanden burde have været opmærksom på. Skønsmanden er behændigt gået uden om funktionaliteten af vinduer og døre. Klagerne har anført, at moderne vindues- og dørrammer, der opfylder isoleringskravene, er mere end tre gange så tykke som de eksisterende vinduesrammer. På IR-billeder ses vinduesrammer uendeligt at være meget varme.

Det fremgår af syn- og skønserklæring af 7/7 2021 (spørgsmål 4), at de "monterede vinduer og døre ikke er CE-mærkede. På tidspunktet for ejendommens opførelse var det et krav at døre og vinduer skulle være CE-mærkede. For at opnå den fornødne CE-mærkning af ejendommens vinduer, vil der være behov for en udskiftning af disse".

Det fremgår af syn- og skønserklæring af 28/10 2022 (spørgsmål SS4), at "Ved besvarelsen af spørgsmål 4 er der IKKE på nogen måde taget stilling til, eller indregnet udgifter til eventuel manglende kuldebrosafbrydelser, alene af den årsag at skønsmanden ikke er blevet bedt om at verificere sådanne forhold. Med baggrund heri har skønsmanden med mail af 13. januar 2022 kontaktet rekvirenten, for en uddybning af spørgsmålet, og fået følgende svar: 'Hvad angår spørgsmål SS 4 må skønsmanden foretage nødvendige undersøgelser, herunder gennemgå Wienerbergers kursusmateriale samt almene byggetekniske publikationer, der omhandler montage af døre og vinduer/vinduespartier.' Da husejer tydeligt har givet udtryk for at der IKKE må udføres destruktive indgreb, har skønsmanden med baggrund i ovenstående lagt til grund at der er tale om Wienerberger blokke. Ved en gennemgang af Wienerbergers materiale er der ikke noget der for skønsmanden indikerer at der er specielle krav til kuldebrosafbrydelser, ud over en normal traditionel bagstopning bag karmen. Af nedenstående fremgår det at der kan monteres en falsblok som alene har en anden celle-struktur, end den normale vægblok. Cellestrukturen i falsblokken muliggør således en deling, således at denne sikre forbandet i de øvrige blokke i væggen. ... Udsnit af montagevejledningen for vinduer og døre fra Wienerberger. Med

baggrund i de foreliggende oplysninger, og uden at have frihugget blokkene, er der ikke noget der for skønsmanden indikerer at der vil skulle foretages specielle kuldebros afbrydelser".

Nævnet bemærker, at klagerne har bevisbyrden for, at der foreligger en skade i byggeskadeforsikringens forstand.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende byggeskade angående vinduer og døre.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det forhold, at der mangler CE-mærkning på byggematerialerne, efter nævnets opfattelse ikke i sig selv statuerer en dækningsberettigende byggeskade efter forsikringsbetingelserne. Nævnet bemærker, at det fremgår af sagsoplysningerne, at forsikringsselskab² har anerkendt, at den manglende CE-mærkning er dækket over ulovlighedsdækningen på den udvidede ejerskifteforsikring.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at der er forhold – herunder omkring manglende kuldebrosafbrydelse – ved vinduer og døre, der på afgørende måde nedsætter bygningens brugbarhed, og som dermed opfylder byggeskadeforsikringens skadebegreb.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at skønsmanden som svar på spørgsmål SS4 i den supplerende skønserklæring af 28/10 2022 har anført, at "Med baggrund i de foreliggende oplysninger, og uden at have frihugget blokkene, er der ikke noget der for skønsmanden indikerer at der vil skulle foretages specielle kuldebros afbrydelser".

Revner i kælderydervægge

Det fremgår af syn- og skønserklæring af 7/7 2021 (spørgsmål 2 og 3): "Spørgsmål 2. Skønsmanden bedes besigtige foreviste vægge og skillevægge i kælder og oplyse, hvorvidt disse kan konstateres med revner. ... Svar på spørgsmål 2: Ved en besigtigelse af skillevæggene i kælderen er der konstateret en mindre revne over døren mellem gangen og kontoret, samt en revne i samme væg nederst til højre for døren, set fra gangen. Skønsmanden kan ikke konstatere at

Ankenævnet for Forsikring

94.

98126

væggene skulle være belastet fra etageadskillelsen. Således er der ved 'bankning' på væggen konstateret 'syngen'. Jf. bygningstegningerne over ejendommen (ikke fremlagt i sagen) er kældervæggene, jf. oplysninger i byggesagsarkivet, opført som 115 mm porebeton pudset med 2 gange 15 mm. puds. Skønsmanden er ikke i besiddelse af den statiske dokumentation over ejendommen, men der er dog ikke noget der for skønsmanden skulle indikere at konstruktionen ikke skulle være statisk stabil. ... Svar på spørgsmål 3: De trufne revner vil kunne udbedres ved en simpel spartling og maling. For en omkostning på kr. 2.000,-".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der forekommer revner i kælderydervægge i et omfang, der er væsentligt, og som udgør en byggeskade i forsikringens forstand. Nævnet kan ikke pålægge selskabet at yde dækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.



Henrik Twilhøj