

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. juni 2026 blev i sag nr. 98127:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Qudos Insurance (under konkurs) v/Sedgwick Danmark for Garantifonden for skadesforsikrings-
selskaber
Lautrupvang 8
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har ejerskifteforsikring. 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 [byggeskadeforsikring i forsikringsselskab1] og siden efteråret 2017 været anmeldt forhold der omfatter byggesjusk, mangler og ulovligheder til Frida Forsikring Agentur A/S (Boet efter Qudos Insurance A/S under konkurs) samt [forsikringsselskab1].

I forbindelse med sagen involverende [selskabet], samt [forsikringsselskab1], er der nu gået over 6½ år med [forsikringsselskab1] og over 5½ år med [selskabet] 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.

98127

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 [selskabets advokats] dækningstilkendegivelser dateret den 25.08.2021, i portalen mærket #039.

Ifølge syn og skønstemaerne fokuserer Administrationsselskabet for Qudos Insurance A/S under konkurs (Topdanmark) og [forsikringsselskab1] 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.

[Selskabets advokat] erkender det høje radon niveau under ulovlighedsdækning og vil kun dække med kr. 200.000,00.

Administrationsselskabet for Qudos Insurance A/S under konkurs (Topdanmark) og [forsikringsselskab1] 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 [forsikringsselskab1].

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 [selskabets advokat] 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.

...

[Selskabets advokat] 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.

[Forsikringsselskab1] 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.

Administrationsselskabet for Qudos Insurance A/S under konkurs (Topdanmark) overtager senere sagen og føre den for Forsikringsgarantifonden i koordination med Byggeskadeforsikringen, efter [selskabets advokats] 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 brøkdel 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 [forsikringsselskab1] 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 [forsikringsselskab1] bedes tilpligtes at anerkende svigtende funktion af fundament og bundplade som en skade.

'Minimumsarmering for sribefundamenter

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 [forsikringsselskab1] 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 forklare 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 [forsikringsselskab1], har fra starten i ejers ejerskab været med de gentagne gange der er opstået revner.

[Forsikringsselskab1] 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 [forsikringsselskab1], 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 hærkning/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 uundværig 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 frostskeer, 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 frostskafer 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 tilskæres 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 [forsikringsselskab1] 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 [forsikringsselskab1] 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 [forsikringsselskab1] 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 murerme-sterens 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 statisk dokumentation, burde han ikke udtale sig. Husets stabilitet og årsagen til de opståede uønskede diagonal-kræfter 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 [forsikringsselskab1] 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. [selskabets advokats] 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.

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

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 vindues-

rammerne udvendigt at værende meget varme, det burde de ikke være. Dvs. at vinduesrammernes isoleringsevne er nedsat, hvilket er ensbetydende med nedsat funktion.

[Selskabet] og [forsikringsselskab1] 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 [forsikringsselskab1] 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 [forsikringsselskab1] 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 Administrationsselskabet for Qudos Insurance A/S under konkurs (Topdanmark) og [forsikringsselskab1] bekendte med.

[Selskabets advokat] skriver i skrivelse af 01.07.2020:

'i. Ventilationssystem fejludført

Der foreligger byggeteknisk rapport udarbejdet af Frida, 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 dækningsområdet.

...

[Selskabet] og [forsikringsselskab1] 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 højest mulige effektivitet på varmeforsyningen.'

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 forsikringsselskaberne 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. ...'

Boet efter Qudos Forsikring (Topdanmark) [selskabets advokat] 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 [forsikringsselskab1] bedes tilpligtes, at anerkende manglende funktion af gulvvarme i stueetagen som en skade.

K: Ulovlig tilslutning af gaskedel

Ref. [selskabets advokats] brev af 1.7.2020: ...

'k. Ulovlig tilslutning af gaskedel

I byggeteknisk rapport udarbejdet af Frida (...) 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 foreslåede 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 [forsikringsselskab1] bedes tilpligtes til at udvide deres skadesbegreb og anerkende svigtende funktion af gaskedel som en skade. [Selskabet] og [forsikringsselskab1] 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. [selskabets advokat] 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 [forsikringsselskab1], Frida Forsikring Agentur A/S, [selskabets advokat] 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.

[Selskabets advokat] har udtrykkeligt tilkendegivet ved møde på adressen, at han ville komme med et fælles svar for Administrationsselskabet for Qudos Insurance A/S under konkurs (Topdanmark) og [forsikringsselskab1].

Dette kan ikke være tilfældet da [forsikringsselskab1] 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 Administrationsselskabet for Qudos Insurance A/S under konkurs (Topdanmark) [selskabets advokat] har indbefattet synspunkter fra [forsikringsselskab1], i sine svar af 21.12.2022. [Selskabet] og [forsikringsselskab1] bedes tilpligtes, at anerkende manglende og/eller manglende funktion af fugtmembran, som en skade.

M: Altan fejludført

[Forsikringsselskab1] mener det skal koste 50.000,00 kr. at ombygge gulvet i altan/terrassen, [selskabets advokat] mener det skal koste 4.000,00 kr., det er en seriøs forskel der indikerer et helt useriøs tilsagn fra [selskabets advokat].

[Selskabets advokat] har udtrykkeligt tilkendegivet ved møde på adressen, at han ville komme med et fælles svar for [selskabet] og [forsikringsselskab1].

Dette kan ikke være tilfældet da [forsikringsselskab1] 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] [selskabets advokat] har indbefattet synspunkter fra [forsikringsselskab1], i sine svar af 21.12.2022.

N: Brugsvandsinstallation

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

[Selskabet] og [forsikringsselskab1] 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 køkkenamartur 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 [forsikringsselskab1] 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 [forsikringsselskab1] bedes tilpligtes, at anerkende manglende funktion af klimaskærmen, som kun delvis er beskrevet i punkt C, er en skade. [Selskabet] og [forsikringsselskab1] 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 bærer 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 administrationsselskabet for Qudos Insurance A/S under konkurs (Topdanmark) og [forsikringsselskab1] 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.

[Selskabets advokat] har lovet min klient at han i samarbejde med [forsikringsselskab1] ville komme med et fælles udlæg til dækning af den anmeldte skade. Det fremgår ikke af [selskabets advokats] svar, at det er et fælles svar."

I brev af 16/12 2024 fra selskabet hedder det bl.a.:

"Indledende bemærkninger:

Indklagede har d. 12-07-2024 modtaget indlæg fra Klager omfattende 109 bilag. Klager bedes venligst ved alle fremtidige indlæg, henvise til den specifikke dokumentation, som de henviser til i deres argumentation. Der er i vedlagte materiale desuden ikke fremhævet hvilken skrivelse der er den egentlige klagebrev. Indklagede antager, at dette er bilag 75 'Klage over erstatningsopgørelse dateret d. 21-12-2022'.

Desuden bemærkes det, at Klager i sin skrivelse har stilet denne til både [forsikringsselskab1] og Indklagede.

Klager bedes venligst præcisere hvad denne vil opnå fra Indklagede. Hertil må det endvidere bemærkes, at Indklagede repræsentere ejerskifteforsikringen, hvorimod [forsikringsselskab1] repræsentere Byggeskadeforsikringen. Alt andet lige går byggeskadeforsikringen forud for ejerskifteforsikringen, hvorfor Klagers krav mod byggeskadeforsikringen må afgøres forud for eventuel dækning på ejerskifteforsikringen. F&P har tidligere taget stilling til byggeskadeforsikringens primære karakter i Responsumsag 5.1-3560 af 23. juni 2020 – Se bilag A. Denne tager udgangspunkt i forholdet mellem husforsikring og byggeskadeforsikring, idet der oftest her ses at være overlap af anmeldelser og dækning. Umiddelbart lægges der dog vægt på, at byggeskadeforsikringen generelt i forsikringsbranchen må anses at være af primær karakter, dels fordi den er lovpligtig. Det vurderes således, at dette ligeledes kan gøres gældende i forholdet mellem byggeskadeforsikringen og ejerskifteforsikringen, hvorfor forholdet mellem Klager og Byggeskadeforsikringen alt andet lige må afgøres. Herefter kan yderligere krav som ikke er omfattet byggeskadeforsikringen søges dækket på ejerskifteforsikringen.

Forældelse:

Klager har fået udtalelse fra en medarbejder hos Ankenævnet for Forsikring om, at en sag anlagt ved nævnet ikke kan forældes – dette fremgår af Klagers bilag 'Hus sag – tidslinje, ... 2024.04.20' – side 608.

Klager har oprindeligt oprettet en klagesag ved Ankenævnet af d. 08-04-2022, hvoraf Klager angav tvisten som værende for lang behandlingstid. Ankenævnet oplyste derfor pr. brev af d. 06-05-2022, at Nævnet ikke kunne tage stilling til dette – se bilag B.

Herefter indgav Klager endnu en klage til anlæggelse ved Ankenævnet for Forsikring, hvor sagen blev oprettet ultimo 2022 jf. data fra Ankeportalen. Der er ved anlæggelsen ikke præciseret hvad klagen angår eller vedlagt nogle dokumenter på sagen. Derefter anmodes der om fristudsættelse, fortsat uden at have indgivet indlæg eller præcisering af, hvad forholdet angår.

Ankenævnet for Forsikring adspørger derfor Klager d. 18-10-2023, hvad der skal ske med anlagte sag. Nævnet har i portalen anført følgende til Indklagede 'Vi har i dag bedt modparten om at oplyse, hvad der sker i denne klagesag. Vi vender tilbage, når der er nyt i sagen.' Se desuden bilag C.

Først d. 12-07-2024 er der vedlagt en lang række dokumenter og en skrivelse der angår hvilke forhold der klages over, som desuden er stilet til både byggeskadeforsikringen og ejerskifteforsikringen.

Endvidere må det bemærkes, at Indklagede, tidligere repræsenteret af [selskabets advokat], 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.

Det følger af forsikringsaftalelovens § 29, at krav i anledning af en forsikringsaftale forældes i henhold til reglerne i forældelsesloven. Alt andet lige har Klager således haft en 1 årig tillægsfrist til at foretage rette skridt til afbrydelse af forældelse efter seneste afgørelse fra [selskabets advokat] af d. 21-12-2022. Indsigelser måtte således forelægge senest d. 21-12-2023.

Indklagede ser ikke at forholdene for foreløbig afbrydelse af forældelse opfyldt jf. forældelseslovens § 21, stk. 3, ved blot at anlægge en sag ved Ankenævnet uden at præcisere hvad klagen angår.

Det følger af forældelseslovens § 16, stk. 1, at indbringelse for nævnet afbryder forældelsen i det omfang, at der foretages retslige skridt med henblik på at erhverve bindende afgørelse, der fastslår fordringens eksistens og størrelse. Idet anlæggelsen ikke præciserer hvad Klager ønsker at opnå, da kan afbrydelsen af forældelsen ikke anses som opfyldt, hvormed kravet ved egentlig oplysning om hvad Klager vil opnå, først fremsættes d. 12-07-2024, hvorved den 1 årig tillægsfrist der løber efter endelig afgørelse fremsendt af [selskabets advokat] til Klager d. 21-12-2022, må anses som udløbet.

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 bemærkes dog, at [selskabets advokat] allerede tidligere har taget stilling til forholdene for det tilfælde, at der ikke skulle findes dækning på byggeskadeforsikringen. For nuværende vurderes det ikke nødvendigt at tage yderligere stilling dertil. Det må dog endnu engang bemærkes, at de forhold der er afvist d. 21-12-2022 må anses som bindende, idet Klager ikke rettidigt har taget de nødvendige skridt til afbrydelse af forældelse.

Maks. Erstatning på udvidet forsikring:

Der er flere af forholdene – Forhold B, F og K, samt muligvis, hvis Nævnet mod Indklagedes forventning finder det dækningsberettiget, også forhold D og I, som alle er omfattet dækning på den

udvidede forsikringsdækning under ulovlighedsdækningen. Det fremgår af forsikringspolicens punkt 20, side 11, at der maksimalt kan opnås samlet dækning på 200.000 kr. under denne udvidede dækning – se policen i bilag G. Følgende er anført:

'Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 200.000 kroner før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for skimmelskadet indbo og arealmangel. Maksimumløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af forsikringen.'

Det er således Indklagedes vurdering, at uagtet skadernes omfang og omkostning, da kan det udløse maksimum udbetaling. Da Klager ikke kan opnå yderligere dækning end den maksimale sum for disse forhold, da synes det ikke nødvendigt at tage yderligere stilling til omfanget af disse.

Der tages dog forbehold for, at der naturligvis udelukkende kan dækkes de faktiske omkostninger. Måtte udbedringen for disse forhold ikke overstige 200.000 kr., da udbetales der ikke mere end de faktiske omkostninger jf. policens punkt 7."

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 Frida Forsikring Agentur A/S 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 ... FRIDA Forsikring Agentur A/S'

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 [selskabets advokat].

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 [selskabets advokat], 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 [selskabets advokats] 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 repræsentanternes 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."

Hertil har selskabet i brev af 10/6 2025 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vedrørende kritik af selskabernes samarbejde

Vi har noteret, at klager er af den opfattelse, at selskaberne bør samarbejde, i stedet for at undgå at tage stilling til de reelle skadesforhold.

Vi skal i relation hertil endnu engang bemærke, at indklagede repræsenterer ejerskifteforsikringen, hvorimod [forsikringselskab1] repræsenterer byggeskadeforsikringen.

Det er, med henvisning til F&P's stillingtagen i responsumsagen 5. 1-3560 af 23 juni 2020, som omhandlede forholdet mellem en byggeskadeforsikring og en husforsikring, vores vurdering, at byggeskadeforsikringen også går forud for ejerskifteforsikringen. F&P lagde konkret vægt på, at byggeskadeforsikringen generelt i forsikringsammenhænge har forrang, blandt andet på grund af dens karakter som lovpligtig forsikring – der er i denne konkrete sag også tale om forholdet mellem en lovpligtig byggeskadeforsikring og en frivilligt tegnet ejerskifteforsikring, således at den konkrete situation kan sidestilles med F&P's stillingtagen i responsumsagen 5. 1-3560 af 23 juni 2020.

Det er således vores vurdering, at byggeskadeforsikringen i første omgang må tage stilling til spørgsmålet om dækning af skaden.

Vedrørende Radonproblematik

Indklagede henviser i første omgang spørgsmålet til byggeskadeforsikringen.

Vedrørende CE -mærkning og byggematerialer

Indklagede henviser i første omgang spørgsmålet til byggeskadeforsikringen.

Vedrørende byggeskadeforsikringens skadebegreb

Indklagede henviser til byggeskadeforsikringen.

Vedrørende spørgsmålet om forældelse

Det fastholdes, overensstemmelse med indklagedes 'Ankesvar – ...', d. 16.12.2024, at kravene er forældet. Vi henviser endnu engang til, at hændelsesforløbet ikke viser en foreløbig afbrydelse af forældelsesfristen i overensstemmelse med forældelseslovens § 21, stk. 3, således at det ikke er indklagedes vurdering, at indgivelse af en klage til Ankenævnet for Forsikring afbryder forældelsen, uanset indholdet af en sådan klage. Det fremgår af Forældelseslovens § 16, stk. 1, at forældelsen afbrydes, når '(...) fordringshaver foretager retslige skridt med henblik på at erhverve dom, betalingspåkrav påtegnet af fogedretten, voldgiftskendelse eller anden bindende afgørelse, der fastslår fordringens eksistens og størrelse, og forfølger disse retlige skridt inden for rimelig tid.' - det bestrides ikke, at også indgivelser af klager ved Ankenævnet for Forsikring kan afbryde forældelsen i overensstemmelse med bestemmelsen, men det er indklagedes vurdering, at det ikke bør anses som et 'retsligt skridt', at indgive en klage til Ankenævnet, som ikke på nogen måde gav indklagede et indblik i, hvad klagen angik. Klager præciserede ikke, hvad klager ønskede at opnå, udover hurtigere sagsbehandlingstid, før (fortsat en smule uklart) d. 12.07.2024. Det er således indklagedes vurdering, at kravene er forældet.

Vi skal endnu engang gøre opmærksom på, at såfremt Ankenævnet, mod forventning, måtte komme frem til, at kravet mod ejerskifteforsikringen ikke er forældet, da er det fortsat indklagedes opfattelse, at byggeskadeforsikringen må tage stilling til spørgsmålet om dækning, forud for ejerskifteforsikringen, samt at [selskabets advokat] allerede har taget stilling til omfanget af eventuel dækning på ejerskifteforsikringen, hvis der ikke viser sig at være dækning på byggeskadeforsikringen.

Vedrørende makserstatning på udvidet ejerskifteforsikring

Vi henviser endnu engang til 'Ankesvar – ...', d. 16.12.2024', således at det er vores opfattelse, at såfremt nævnet kommer frem til, at byggeskadeforsikringen ikke får forud for ejerskifteforsikringen, og at kravet ikke er forældet, da er ejerskifteforsikring sumbegrænset til DKK 200.000."

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 skønssag 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 Byggeskade-forsikringen 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 skade <...@fridaforsikring.com>:

'Til orientering kan jeg oplyse dig, at vi sender sagen videre til vores advokat for juridisk udredning mellem ejerskifteforsikringen, byggeskade-forsikringen 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, Byggeskade-forsikring 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 Byggeskade-forsikringen 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."

Sedgwick Danmark A/S har på vegne af selskabet i brev af 9/9 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Forældelsesspørgsmålet

Vi har noteret, at der har været gennemført isoleret bevisoptagelse, men vi bemærker følgende tidslinje:

- Skaden blev anmeldt den 17.11.2017, og forældelsesfristen løber senest fra denne dato.
- Skønssagen blev tilsyneladende anlagt den 16.09.2020 (datering i blanket til syn og skøn), dvs. 2 år, 9 måneder og 30 dage senere.
- En ankenævns-sag blev indledt i januar 2023, men denne var under omstændighederne meget uklar (vi refererer til den tidligere skriftsudveksling).
- Den isolerede bevisoptagelse blev afsluttet senest ved kendelsen d. 23.06.2023.
- Ankenævnet satte sagen i bero d. 5. oktober 2023, og den blev først genoptaget ved klagers indlæg den 12.07.2024.

Det er vores vurdering, at forældelsen ikke kan anses for afbrudt ved indgivelsen af klagen til Ankenævnet for Forsikring i januar 2023, men først fra den 12.07.2024, idet klager først på dette tidspunkt formåede at redegøre for, hvad ankesagen vedrørte, herunder klagers påstand.

Vi finder det uhensigtsmæssigt, hvis det blotte forhold, at en klage indgives, i sig selv medfører, at forældelsen afbrydes i medfør af forældelseslovens § 21, stk. 4 – eller i øvrigt – uagtet at klagen på ingen måde gav indklagede indsigt i, hvad sagen angik, eller hvordan klagers påstand kunne imødekommes.

Det er grundlæggende vores vurdering, at klagen ikke opfyldte kravene til at udgøre en klage. Vi har ikke kunnet finde nogen offentlig tilgængelig redegørelse fra Ankenævnet for Forsikring, der nærmere angiver form- og indholdskravene til en klage. Det forekommer imidlertid vanskeligt at forestille sig, at den konkrete klage – som den fremstod på tidspunktet for indgivelsen – opfyldte sådanne krav, idet den hverken indeholdt en klar fremstilling af tvisten, en angivelse af klagers krav eller en begrundelse herfor.

Denne vurdering understøttes efter vores vurdering af Ankenævnets indlæg af 05.10.2023, hvor det udtrykkeligt anføres:

'Sagen er i bero, idet vi har bedt klagers repræsentant præcisere, hvilke skadeforhold nævnet skal tage stilling til, og hvad klagers krav er mod de indklagede forsikringsselskaber.'

Det er vores vurdering, at klagen først på tidspunktet 12.07.2024 udgjorde en egentlig klage, og at der på dette tidspunkt var forløbet mere end 12 måneder fra afslutningen af den isolerede bevisoptagelse, hvorfor vi anser kravet for forældet, jf. forældelseslovens § 21, stk. 4.

Det skal endvidere bemærkes, at klager ikke har foretaget sig noget i perioden fra klagens indgivelse og frem til den 12. juli 2024 – altså i mere end 9 måneder.

Vi skal derfor anmode Ankenævnet om at træffe afgørelse i sagen på det foreliggende grundlag."

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 skønssagen afsluttet den 23.06.2023. Det vil sige at der er helt uheft 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.

...

Ejerskifteforsikringen refererer i deres svar til nedenstående citat fra ankenævnet dateret 05.10.2023:

...

Den korrekte og fyldestgørende forklaring er her citeret fra Ankenævnets portal dateret den 05.07.2022:

'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 skønssag ved domstolene mellem de to indklagede forsikringsselskaber, og at det på den baggrund er uafklaret, hvilken erstatning selskaberne kan anerkende at betale.

På den baggrund sætter vi sagens behandling her ved nævnet i bero i foreløbig 3 måneder fra d.d. Det gælder både sag 98126 og sag 98127. Det skyldes, at det efter vores opfattelse er nødvendigt at få afklaret syn- og skønssagen, før nævnet kan foretage en sagsbehandling og træffe afgørelse.

Vi henviser til vores brev af 6/5 2022, hvor vi blandt andet anfører, at nævnet ikke har mulighed for indtræde i igangværende sagsforløb hos forsikringsselskaber for at tilskynde selskaberne til at færdiggøre sagen hurtigere, eller for at mægle i sagen/bistå en forbruger i øvrigt. Vi henviser også til § 4, stk. 1, i nævnets vedtægter, hvor det fremgår, at nævnet ikke kan behandle sager, der er under behandling ved domstolene. ...'

At der skulle gå næsten 3 år med syn og skøn er i min optik helt absurd. Konklusionen er, at det på ingen måde kan tillægges os at sagen har trukket ud.

...

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 skønssagen, 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 undersøgelser.

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."

Hertil har selskabet i brev af 23/10 2025 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi har noteret, at ankesagen er anlagt den 8. april 2022. Dette synes dog under de givne omstændigheder ikke at være afgørende for vurderingen af forældelsesspørgsmålet, idet klagen først den 12. juli 2024 gav et tilstrækkeligt indblik i, hvad sagen konkret angik. Vi henviser i den forbindelse til vores tidligere indlæg, hvor dette er nærmere redegjort for – herunder at heller ikke Ankenævnet fandt klagen tilstrækkelig på tidspunktet for indgivelsen.

Klager henviser til, at bilag #75 skulle udgøre et egentligt klageskrift ved Ankenævnet, men det pågældende bilag fremstår snarere som et bilag til klagen, idet det synes at være en tidligere klage rettet mod selskaberne som svar på deres respektive afgørelser.

Vi fastholder desuden synspunktet om, at såfremt Ankenævnet måtte konkludere, at kravene ikke er forældede, vil byggeskadeforsikringen være den primære dækning. Eventuel dækning under ejerskifteforsikringen vil i så fald være begrænset til DKK 200.000, jf. policens udvidede ulovlighedsdækning."

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

"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.

...

Det er mig uforståeligt at ejerskifteforsikringen bliver ved med at påstå at dokument mærket #75 i portalen er tilgået Ankenævnet for Forsikring den 12. juli 2024, da undertegnede i høringsvar dateret den 22. september 2025 korrigerer dette. Dokument mærket #75 i portalen er tilgået Ankenævnet for Forsikring den 27. november 2023 og Adobe dateret samme dag den 27. november 2023.

Til dette må jeg understrege, at da anken blev indgivet til Ankenævnet for Forsikring fordi vi efter mere end 5 år ikke kunne fravriste et komplet, samlet og tilfredsstillende erstatningsbillede ud af Ejerskifteforsikringen og Byggeskadeforsikringen, dette blandt andet fordi der fra medio 2020 var igangsat en syn og skønssag som først var tilendebragt medio 2023. At anken bliver bremset op af Ankenævnet for Forsikring med hjemmel i deres vedtægter ændre ikke det faktum at anken blev indgivet primo 2022, og derefter var på standby indtil syn og skønssagen var tilendebragt. Dette fremgår også af vores indlæg dateret den 22. september 2025.

Allerede 5 måneder efter den 27. november 2023, og ikke den 17. juli 2024, bliver klagen specificeret yderligere ved dokument mærket #75, tilgået Ankenævnet for Forsikring den 27. november 2023 og registreret i portalen på samme dag.

Ejerskifteforsikringen skriver:

'Klager henviser til, at bilag #75 skulle udgøre et egentligt klageskrift ved Ankenævnet, men det pågældende bilag fremstår snarere som et bilag til klagen, idet det synes at være en tidligere klage rettet mod selskaberne som svar på deres respektive afgørelser.'

Til dette kan jeg kun sige at Ejerskifteforsikringen må læse dokument/klage/krav mærket #75 helt til ende, særligt afsnit Å.

At der skulle være ligheder er vel ganske naturligt, for ikke at sige en helt naturlig følge af, at en klage over dækningsbilledet fra de to forsikringsselskaber også vil blive afspejlet i en klage til Ankenævnet for Forsikring.

Ejerskifteforsikringen skriver:

'Vi fastholder desuden synspunktet om, at såfremt Ankenævnet måtte konkludere, at kravene ikke er forældede, vil byggeskadeforsikringen være den primære dækning. Eventuel dækning under ejerskifteforsikringen vil i så fald være begrænset til DKK 200.000, jf. policens udvidede ulovlighedsdækning.'

I Danmark er det helt almindeligt at sprede en risikoforsikring over 2 eller flere forsikringsselskaber, hvor der kan være en primær og sekundær osv. forsikring, og i det tilfælde at forsikrings max overskrides fra det primære selskab suppleres der fra de sekundære selskaber.

Ejerskifteforsikringens dækningsbillede er stort set det samme som Byggeskadeforsikringens dækningsbillede. Og endnu engang, det er en anmeldelse og alt andet end et samlet dækningsbillede giver absolut ingen mening."

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 tilbud/overslag fra entreprenør af 22/8 2017 fremgår bl.a.:

"Vedr. overslag på renovering af hus på ...

...

Rettelse af byggesjusk i tagkonstruktion, stueetagen og i kælderen samt udskiftning af vinduer til godkendte CE-mærkede. Etablering af ny sokkel og støttemur i in situ støbt beton. Der er afsat 300kr pr. m2 til fliser.

STUEETAGEN - NEDRIVNING

- Demontering af køkken, bad, skabe, skydedøre og div. inventar.
- Afmontering af div. trælistes og døre samt optagning og bortkørsel af eksisterende trægulv.
- Opbankning samt bortkørsel af indlagt betongulv i spisestuen, stuen og værelset.
- Optagning af trælaget ned til det eksisterende bjælkelag i spisestuen, stuen og værelset
- Nedtagning og bortkørsel af fliser på væggene i badværelset.
- Opbankning og bortkørsel af betondæk i køkkenet, entre og badeværelset ned til det eksisterende bjælkelag.

81.000,-

STUEETAGEN – OPBYGNING.

- Der lægges isolering i bjælkelaget som i dag er mangelfuldt i hele stueetagen.
- I køkkenet, entreen og badeværelset udlægges der svalehaleplader samt et nyt betonlag på min. 60mm. (gulvvarme –vvs-manden)
- I køkkenet og entreen bliver der lagt fliser på betongulvet.
- I badværelset bliver der lagt en vådrumssikring inden fliserne bliver lagt. Der bliver sat fliser fra gulv til loft som det er i dag.
- I værelset, spisestuen og stuen bliver der lagt gulvspånplader med spor til gulvvarmen samt en gulvspånplade som underlag for trægulvene. (varmefordelingsplader + gulvvarmeslanger samt trægulve er ekskl.)
- Køkken og skabe bliver genmonteret.
- Montering af indiv. døre.
- Der bliver monteret div lister når trægulvene er lagt.
- Væggene vil blive spartlet og malet 2 gange, loft males 2 gange.

225.000,-

KÆLDERETAGE – NEDRIVNING

- Alle skabe, skydelåger osv. bliver demonteret og sat i depot.
- Vvs-manden står for demontering af alt VVS
- Optagning og bortkørsel af trægulve, døre og lister.
- Opbankning af fliser på vægge i badværelset og på gulvene.
- Afslibning af 25mm beton.

163.500,-

OPBYGNING AF KÆLDERETAGE.

- Opbygning af Schluter system med gulvvarmeslanger til om med fordelerrør.
- Reparere indvendig væg som er revnet.
- Udlægning af Schlutter måtte hvor der skal lægges fliser.

Ankenævnet for Forsikring

32.

98127

- Lægning af fliser i de rum hvor der i dag er fliser.
- I badværelset bliver der lagt en vådrumssikring inden fliserne bliver lagt. Der bliver sat fliser fra gulv til loft som det er i dag.
- Lægning af trægulve er ekskl.
- Montering af skabe, skydelåger osv.
- Montering af indv. døre.
- Montering af lister
- Væggene og loft males 2 gange.

256.000,-

Indvendig trappe, kan ikke genbruges dag vi sænker stueetage gulvet 6-9cm, det øverste trin vil ikke have samme stigning som de resterende trin og trappen vil blive farlig at gå på.

- Levering om montering af ny indvendig trappe.

50.000,-

UDSKIFTNING AF VINDUER.

- Vinduerne udskiftes i hele huset til godkendte CE-mærkede vinduer.
- Bortkørsel af eks. Vinduer.
- Vinduerne fuges med en gummifuge ude og inde.
- Evt. rep. af false i vinduer

189.000,-

Vinduerne vil blive opmålt når gulvene i stueetagen er lavet som vi har en præcis højde at måle efter.

I forbindelse med udskiftningen af vinduerne skal træterrassen i stueetagen sænkes da det nye stuegulv vil blive sænket 6-9cm.

19.000,-

Belægningen foran hoveddøren i stueetagen sænkes da døren vil blive hørrere pga. at gulvet i stuen bliver sænket.

6.000,-

Der laves i samme omgang en kuldebrosafslutning under de udvendige døre som i dag er ikke eksisterende.

- Ny kuldebrosafslutning under udvendige døre samt pudsning og maling af udvendig sokkel.
- Demontering, sænkning og genmontering af terrasse.

20.000,-

TAGKONSTRUKTIONEN:

Som beskrevet på de tegninger som huset er bygget efter skal der bruges en hygrodioder hvis tagkonstruktionen laves u-ventileret. Vi har undersøgt den monteret dampspærre og det viste sig at være en normal PE-folie og ikke en hygrodioder som er brugt. Efter som det er en normal PE-folie der er brugt skal tagkonstruktionen være ventileret. Vi skal have undersøgt om der er min. 50 mm ventilation spalte over isoleringen, hvis der er det skal vi have lavet ny murerkrone som er ventileret. Det er konstateret at huset ikke er udført en ventileret murerkrone.

Vi går ud fra at der er en isolerings spalte over isoleringen så vi 'kun' skal have lavet en ny ventileret murerkrone og de eks. tagplader bliver liggende.

Der tages forbehold for at der ikke er råd i tagkonstruktionen og der skal foretages et større indgreb med nye spær, nyt isolering, indvendig loft mv.

- Den eks. murerkrone fjernes.
- Der bygges en ny ventileret konstruktion.

Ankenævnet for Forsikring

33.

98127

- Ny zink stern som eksisterende.
- Nyt tagpap på ny konstruktion.

76.000,-

Garagen undersøges ved at demontere et loft bræt. Som udgangspunkt er der nok ventilation mellem de monterede loftbrædder. Der er ikke afsat et beløb til ændring af garagen da vi går ud fra at ventilationen er udført korrekt.

Tilbud på kontrol af tagkonstruktionen beskaffenhed

- Opskæring af tag, ca 1*2m
- Lukke tag med de optagede plader
- Lukning af tag med tagpap af tagdækker

4.000,-

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 spørgsmålstejn ved fundamentet af muren, er det udført korrekt?

- Fjerne jord, grus og fliser omkring støttemur.
- Opbankning og bortkørsel af alt eksisterende udvendig støttemur og sokkel. **200.000,-**
- Støbning af ny sokkel samt in suti støbt støttemur
- Udlægning af eksisterende jord.
- Genetablering af fliser samt trappenedgang. **600.000,-**

LOVLIGGØRELSE AF GASAFTRÆK:

Der graves ned i garagen så gasaftrækket kan føres ud af kældervæggen og lodret op over garaget.

- Udgravning af garage.
- Gennemføring af gasaftræk udføres af autoriseret gasmester.
- Lukning af hul samt reetablering af flisebelægning.
- Gennemføring af tagkonstruktion samt tagpapinddækning af gasaftræk.
- Lukning af eksisterende gennemføring. **40.000,-**

EL-ARBEJDE.

- Der er afsat 20.000 kr. til div. el-arbejde.

25.000,-

I alt incl. moms

1.954.500,-"

Af tilbud af 18/9 2017 fra VVS-firma fremgår bl.a.:

"Vi vil hermed gerne fremsende vores tilbud på: renovering af installationer i hele huset
Demontering af: 1 stk. køkken 2 stk. badeværelser. 1 stk. Bryggers, samt teknikskab.

Ændring af installation:

Ændring af aftræk til gaskedlen som føres i skakt til gennem carport og op gennem tag.

Ændring af gas rør så det bliver lovligt.

Ændring af installationer til afløb i bad, og teknik rummet så der kommer afløb til alle installations genstande.

Ny vand installation i hele huset så dette lovliggøres.

Komplet gulvvarme i stueetage bindes på rionet.

Genmontering af sanitet.

Opbevaring af demontere materialer under byggeperiode.

Teknisk isolering af rør i teknik skab.

Udenfor tilbud:

Skakt til gas aftræk. samt opgravning udenfor til dette. Nye afløbsskåle og render. Der er ikke medregnet nyt sanitet eller lignene, da vi regner med at genmonterer det hele igen. Gulvvarme i kælder etage. vi kobler til færdig shunt.

...

Inkl. moms 217456,25"

Klagerne har fremlagt tilbud af 28/7 2017 på 56.969 kr. for renovering af trægulve (75m2) grundet vandskade.

Af notat af 10/11 2017 fra klagerens 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 byggelovgivningen 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 efter-

følgende 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 pudslaget, 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. Klamphuggeri gemt bag puds, betondækket, jord, spartel og maling. Ja sågar har man nogle steder ikke engang ulejliget sig med at gemme det.

Jeg kan ikke se du har kunnet, uden at forklejn 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 have 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 garanteret 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 kuldenedfald fra entrepartiet. Der skulle være lagt en varm zone ved indgangsdørpartiet. Der er målt konvektive bevægelser på grund af kolde vægge og vinduer (kuldenedfald) 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. Fødeledning 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 kuldenedfald 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 kuldenedfald 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 (kuldenedfald) 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 kondentemperatur 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 gulvtemperaturen. 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 det er 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 tættes omhyggeligt f.eks. ved pudsning. Dette skyldes

blokkenes åbne struktur. Dette arbejde udføres som beskrevet i anvisning 'Letklinkerblokke. Overfladebehandling' 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 pudsprodukt, 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

ende 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 produktansvarssikringer.

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

"SKADEKONSULENTRAPPORT

Dato for besøg Skaderne besigtiget den 14. december 2017

...

Anmeldelsesdato 17.11.2017

Anmeldte forhold

1. Gulvarmeanlæg
2. Gulv afløb 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. Gulvvarmeanlæg

Der er i [klagernes rådgiver] rapport anført og beskrevet store problemer med gulvvarmeanlægget. 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 gulvvarmeanlægget 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 Byggeskade-forsikringen.

5. Ulovlig installation ved vandmåler

El-installationen er ikke udført lovligt ved fordelerrør i bryggerset. Installationen er udført i vådzo-nen 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. problemer-ne 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 af-trækkets udførelse og tilslutningen af gas (indføring gennem muren).

Forholdene er ikke en skade på selve bygningen og derfor ikke omfattet af Byggeskadeforsikrin-gen, 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 skule have være energiklasse A, men opfylder energiklasse C, hvilket bevir-ker 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 tagpappen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt og der er tvivl om materialernes kvalitet. Bl.a. er der ikke skifferlag, hvor tagpappen er udført med synlige overlæg (omvendt), svejsninger er ikke udført korrekt (fuget), samlinger er åbne osv.

Der er ikke konstateret, at der løber vand ind i bygningen, men på baggrund af 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 pudsen revner og falder af lige over brædderne og derefter fugtindtrængen. Der er ligeledes tvivl om hvorledes at tagpappen 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 [forsikringsselskab1] skadekonsulentrapport dateret den 5. februar 2018, vedr. byggesjusk, skader og ulovligheder på ejendommen: ... har ejeren anmodet om min vurdering af [forsikringsselskab1's] 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 besynderligt, at [forsikringsselskab1] 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 partiære områder med skoldningstemperaturer, (se IR billeder der er taget ved ca. +10° C).

...

Hvis [forsikringsselskab1] 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.

...

[Forsikringsselskab1] 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 kuldenedfald 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 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

Fordeleerrørsystemet 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 [forsikringsselskab1] 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 tekniskrum/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 køre ind i indkørslen. Jeg vil nu derfor anbefale at indkørslen bliver afspærret indtil, at der etableres sikkerhed for, at væggene kan holde."

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

"Undersøgelse af tagkonstruktion

...

1. Baggrund

På foranledning af taksator ..., [forsikringsselskab1], 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 fugt-adaptiv 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 vandansamlinger (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 kælder. Foto 26: Besigtigelse aftagterrasse ved stue. Terrassen er beliggende ved rød pil.

4. Besigtigelse af tagterrasse

Der blev foretaget besigtigelse af tagterrasse 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 rensemulighed 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 der 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 vandaflødning 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 kældere:

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 radonundersøgelsesrapport fra DMR af 30/1 2020 indhentet af byggeskadeforsikringen fremgår bl.a.:

"1. Indledning og baggrund

[Forsikringsselskab1] 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 [forsikringsselskab1] 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 [forsikringsselskab1] 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."

Ankenævnet *for* Forsikring

53.

98127

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.

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 arbejde, 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."

Selskabets advokat har i brev af 1/7 2020 til klagerne bl.a. anført:

"Indledning

Ejendommen ..., er opført af [bygherre] i henhold til BR 10. Ejendommen er efter det oplyste opført i 2014, idet ejendommen består af et bebygget areal på 201 m². I forbindelse med opførelsen er der tegnet byggeskadeforsikring hos [forsikringsselskab1].

Med overtagelsesdag den 1. juli 2015 er ejendommen solgt til [klagerne] for et kontant beløb stort kr. 2.580.000. I forbindelse med købet fik køberne udleveret tilstandsrapport af 5. marts 2015. I forbindelse med købet tegnedes ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Qudos Insurance A/S, nu under konkurs.

Den 17. november 2017 anmeldte ejerne (forsikringstagerne) via deres advokat, ..., 14 forhold som dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen. Anmeldelsen var ledsaget af rapport fra [klagerens rådgiver] af 10. november 2017. Sideløbende hermed havde ejerne til [forsikringsselskab1] anmeldt skaderne under byggeskadeforsikringen.

[Forsikringsselskab1] udarbejdede på baggrund af en besigtigelse af ejendommen den 5. februar 2018 skadekonsulentrapport, hvori en række forhold ikke blev anerkendt som dækningsberettigede under byggeskadeforsikringen, bl.a. forhold med hensyn til:

- gulvvarmeanlæg,
- afløb fra sikkerhedsventil ikke tilsluttet korrekt,
- ulovlig installation ved vandmåler,
- ulovlig tilslutning af gaskedel,
- ejendommens energiforbrug – energiklasse,
- manglende isolering af ydervægge medførende større varmemeforbrug end forventeligt,
- ikke godkendte vinduer og døre,
- manglende kuldebrosafbrydelse ved vinduer og døre,
- støttemure ikke udført korrekt.

Bygningsejerne forelagde rapporten fra [forsikringsselskab1] for deres tekniske rådgiver, [klagerens rådgiver], der den 1. juni 2018 fremkom med yderligere redegørelse bestående af side 1-25 for, hvorfor [forsikringsselskab1] under byggeskadeforsikringen skulle anerkende samtlige forhold som dækningsberettigede.

I konsekvens af at bygningsejer ikke har kunnet opnå dækningstilsagn hos [forsikringsselskab1], er der i overensstemmelse med praksis fra Ankenævnet for Forsikring påbegyndt skadebehandling med hensyn til dækning under ejerskifteforsikringen.

Der har herunder været afholdt møde den 22. maj hos forsikringstager med deltagelse af bl.a. dennes tekniske rådgiver [klagernes rådgiver], ligesom der er modtaget supplerende oplysninger fra forsikringstager/dennes rådgiver.

På mødet den 22. maj præciserede forsikringstager, hvilke forhold der krævedes dækket under ejerskifteforsikringen, og disse forhold behandles i nærværende notat. Det drejer sig om følgende forhold:

- a. Fundamenter – fundering
- b. Manglende radonsikring
- c. Ydervægge
- d. Støttemure
- e. Skillevægge i kælder med revner
- f. Vinduer og døre (manglende CE-mærkning)
- 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

Ejerskifteforsikring

a. Fundamenter – fundering

Der er konstateret revner i indervægge, men det er uafklaret, hvorvidt det skyldes mangelfuld fundering af ejendommen. For nærværende er der således ikke dokumenteret en dækningsberettiget skade.

b. Manglende radonsikring

Forsikringstager/dennes rådgiver har gennemført målinger, der ifølge det oplyste viser et radon-niveau, der gennemsnitligt ligger på over 500 BQ/m³, hvilket er ca. 5 gange højere end det tilladte niveau ifølge BR10 (100 Bq/m³).

Det anerkendes principielt, at manglende radonsikring kan være en dækningsberettiget skade under den udvidede dækning med en maks.-dækning på kr. 200.000 under ejerskifteforsikringen, men i lyset af den af [forsikringsselskab1] rekvirerede rapport fra Dansk Miljørådgivning A/S af 30. januar 2020, må det konstateres, at der er tvivl om, hvorvidt der foreligger et ulovligt forhold eller ej.

Der er således en betydelig diskrepans mellem de af Dem udførte undersøgelser og resultatet af undersøgelserne udført af Dansk Miljørådgivning A/S.

Forholdet medtages i skønssagen mod byggeskadeforsikringsselskabet, [forsikringsselskab1].

c. Ydervægge

Forsikringstager har anmeldt, at blokke anvendt til opbygning af ydervægge ikke er godkendt hertil. Dags dato er der ikke konstateret skader. Der er ikke foretaget destruktive indgreb til klarlægning af, hvilket materiale der er anvendt, henholdsvis hvorledes konstruktionen opbygget. Ejen-

dommen har d.d. en alder på ca. 5 år. Der ses ikke skader på ejendommen som følge af ydervæggens opbygning.

På det foreliggende grundlag vurderes der ikke at være ført bevis for en dækningsberettiget skade, henholdsvis dækningsberettiget forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring.

d. Støttemure

Støttemure er opført i terræn, men visse af støttemurene er bygget sammen med selve huset. Der henvises til fotos i byggeteknisk rapport skade ...428. I samme byggetekniske rapport vurderes det, at støttemure er opført uden armering og på en sådan måde, at der er risiko for, at muren vælter. Der foreligger med andre ord en retlig relevant skade.

Støttemure i terræn uden forbindelse til selve huset er imidlertid ikke dækket under basisdækningen i ejerskifteforsikringen, se herved forsikringsbetingelserne E31 punkt 3.

Under den udvidede dækning, punkt B, fremgår at der dækkes forhold ved grunden, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk, dog er dækningen under den udvidede del generelt maksimeret til kr. 200.000.

Hvorvidt dele af støttemure er fejlkonstrueret på en sådan måde, at de risikerer at medføre skade på fundering terrændæk, kan jeg ikke ud fra de foreliggende undersøgelser endeligt konkludere på.

I den af Frida udarbejdede byggetekniske rapport fremgår dog, at der ved en af støttemurene ikke er konstateret afvanding fra stenbadekarret medførende forøget vandpres på væg ved kælder. Der ses d.d. ikke skader på bygningen som følge af førnævnte forhold. Bygningen har en alder på ca. 5 år.

På det således foreliggende grundlag ses det ikke dokumenteret, at der er dækning under ejerskifteforsikringen.

e. Skillevægge/vægge i kælder med revner

Der er konstateret revne i kælderydervæg mod carport mod vest samt revne i kældervæg mod syd, ligesom der er konstateret revner i indvendige skillevægge. Forholdene er bl.a. fotodokumenteret i byggeteknisk rapport, skade ...429.

Det er i samme rapport bemærket, at skillevægge i kælder 'synger' ved bankning 'hvilket tyder på at der er en stor belastning på væggen, mere end de kan klare.' Endvidere er i rapporten anført, at revner skyldes spændinger.

Der ses således i hvert fald sandsynliggjort indikationer på et muligt dækningsberettiget forhold.

På det foreliggende grundlag ses der ikke at være dokumenteret forhold, som med en nødvendig grad af sandsynlighed sandsynliggør dækningspligt under ejerskifteforsikringen, men i lyset af at der er indikationer på et muligt dækningsberettiget forhold, er min klient indstillet på at bekoste nærmere undersøgelse af forholdet til afklaring af, hvorvidt der foreligger et dækningsberettiget forhold eller ej.

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.

g/h. Tagkonstruktion fejludført – tagbelægning deslige

Der er udarbejdet byggeteknisk rapport (skade ...425), der påviser:

- Ingen udluftning over tagkonstruktionen
- Ej som der burde oplagt hygrodiele i den ikke ventilerede konstruktion
- Svejseoverlæg synlige
- Overpap ikke fuget korrekt
- Fald på tagpaptaget udført med for lidt fald
- Tagpak kvaliteten opfylder ikke CE-standard.

Den mangelfuldt udførte tagkonstruktion vurderes i samme rapport at medføre fugtbetingede skader i konstruktionen, ligesom den manglende korrekt udførte tagpap medfører risiko for vandindtrængen i den underliggende konstruktion.

Alene disse forhold vurderes at indebære, at der ses dokumenteret dækningsberettigede skader ved såvel tagkonstruktionen som tagbelægningen.

Med hensyn til den fejludførte tagkonstruktion anerkendes dækningspligt under ejerskifteforsikringen.

i. Ventilationssystem fejludført

Der foreligger byggeteknisk rapport udarbejdet af Frida, 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.

j. Gulvvarme fejludført

Der foreligger rapport fra [klagernes rådgiver], hvilken rapport har været forelagt egen byggetekniker, ..., der generelt henviser til rapporten fra [klagernes rådgiver] (side 3-12). Jeg forstår således, at Fridas egen byggetekniker er enig med forsikringstagers rådgiver i det side 3-12 i rapporten fra [klagernes rådgiver] anførte.

[Selskabets byggetekniker] konkluderer i sin byggetekniske rapport:

- Gulvvarmen er ikke udlagt efter fabrikantens anvisninger eller efter andre gennemprøvede mønstre
- I flere rum er der lagt for få gulvvarmerør, indebærende at rummene ikke kan opvarmes tilstrækkeligt
- Fødeledning til gulvvarmekredse er ikke isolerede
- Ej udlagt gulvvarme under køkkenskabe, hvilket giver fugtproblemer.

[Forsikringsselskab1] har i dets byggetekniske rapport konkluderet, at der ikke generelt er problemer med at varme huset op, men at det foregår uhensigtsmæssigt med et energiforbrug, der er 2 gange højere end forventeligt samt med manglende komfort til følge.

Under basisdækningen dækkes forholdet, såfremt der er tale om manglende eller væsentligt nedsat funktion, ligesom der under ejerskifteforsikringen dækkes egentlig ulovlige forhold. Ud fra de foreliggende byggetekniske rapporter kan det ikke med sikkerhed konkluderes, at der er dokumenteret ulovlige forhold.

Jeg har dog noteret mig, at [klagernes rådgiver] anfører, at gulvvarmeanlægget ikke er udført i henhold til DS469, DS452 henholdsvis BR10.

Det kan ikke på det foreliggende grundlag vurderes, hvorvidt der evt. er dækning under den udvidede dækning (ulovlighedsdækningen), hvilket bl.a. hænger sammen med, at en udbedring/afhjælpning af forhold vedrørende manglende CE-mærkning af døre og vinduer sandsynligt vil medføre et mindre samlet energitab i ejendommen og dermed muligvis bedre effekt af gulvvarmesystemet med hensyn til opvarmning af ejendommen.

På det foreliggende grundlag ses der således ikke dokumenteret en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen; hverken basisdækningen eller ulovlighedsdækningen.

k. Ulovlig tilslutning af gaskedel

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

l. Manglende vådrumssikring (begge badeværelser)

Min klient er pt. i færd med at udarbejde byggeteknisk rapport om dette forhold. Der vendes tilbage, når byggeteknisk rapport foreligger.

m. Altan fejludført

Forsikringstagers byggetekniske rådgiver anfører i indlæg af 10. november 2017, at:

- Der ikke er monteret inspektionsriste hele vejen rundt som byggelovgivningen kræver
- Ej muligt at tage bræt op uden at ødelægge pudsen.

[Selskabets taksator] har i mail af 22. maj anført, at han er enig i [klagernes rådgivers] betragtninger.

Forholdet anerkendes som dækningsberettiget og vurderes i overensstemmelse med vurderingen fra taksator ... at kunne afhjælpes ved fritskæring af terrassebrædder hele vejen rundt på terrassen/altanen. Udgiften anslås til kr. 6.250 inkl. moms, hvorfra skal fradrages selvrisko stor kr. 5.000.

Byggeskadeforsikringen

Jeg har nu fra kurator/Garantifonden for Skadesforsikringsselskaber modtaget bekræftelse på, at der skal påbegyndes skønssag mod byggeskadeforsikringsselskabet, [forsikringsselskab1].

Der kan derfor ikke ske udbedring af anerkendte, dækningsberettigede forhold, førend bevissikring er gennemført, ligesom der for forhold, hvor der er berettiget tvivl om, hvorvidt der kan foreligge dækningsberettigede forhold, og hvor De og Deres klienter og gør gældende, at der foreligger dækningsberettigede forhold, ikke bør ske udbedring, indtil der eventuelt er gennemført bevissikring.

Jeg vedhæfter til Deres orientering begæringen om syn og skøn samt udkastet til skønstema."

Af begæring af 1/7 2020 om isoleret bevisoptagelse udarbejdet af selskabets advokat fremgår bl.a.:

"Begæring om isoleret bevisoptagelse (Retsplejelovens § 343)

Som advokat for [selskabet] skønsindstævner undertegnede hermed [forsikringsselskab1] ...

SAGSFREMSTILLING:

Twisten mellem nærværende sags parter udspringer af, at nuværende bygningsejere har anmeldt en række skader på den hos skønsindstævnte indtegnede byggeskadeforsikring henholdsvis den efterfølgende og i forbindelse med bygningsejeres køb af ejendommen hos skønsrekvirenten indtegnede ejerskifteforsikring.

Med henblik på bevissikring og idet der mellem nærværende sags parter ikke har kunnet opnås enighed om på frivillig basis at indgå aftale om bevissikring samt proceduren herfor, har nærværende begæring været nødvendig.

...

De forhold, der p.t. er omfattet af nærværende begæring, er følgende:

1. Radonsikring
2. Vægge/skillevægge i kælder er med revner
3. Vinduer/døre er ikke CE-mærkede
4. Gulvvarme er fejludført
5. Ulovlig tilslutning af gaskedel
6. Tagkonstruktion og tagbelægning er fejludført
7. Manglende vådrumssikring – badeværelser og bryggers
8. Altan fejludført"

Af bygningsanalyserapport af 28/5 2021 rekvireret af skønsmanden fremgår bl.a.:

"Fugtundersøgelse af tagkonstruktion

...

BAGGRUND

Der er tale om et fritliggende enfamiliehus som jf. BBR-registeret er opført i 2015. Boligen er opført med tunge yder- og skillevægge, og facaden fremstår som pudset og malerbehandlet. Tagkonstruktionen er udført som built-up konstruktionen belagt med asfaltpap, se foto 1.

Ankenævnet *for* Forsikring

62.

98127

På adressen er der er en verserende syn og skønssag vedrørende forhold i/omkring boligen. I den forbindelse bistår vi syn og skønsmanden med en fugtundersøgelse af tagkonstruktionen.

FORMÅL

Formålet med besigtigelsen var at foretage en fugtundersøgelse af tagkonstruktionen. Undersøgelsen skal jf. det aftalte foretages fra tre inspektionsåbninger.

KONKLUSION/DISKUSSION

Formålet med besigtigelsen var, som før nævnt, at undersøge boligens tagkonstruktion fra udvalgte inspektionsåbninger. Jf. aftale med syn og skønsmanden v/... er der udført i alt tre åbninger. Åbningerne er udført af ekstern leverandør - ...

Fra hver åbninger er der foretaget stikprøvevis fugtmåling i konstruktionstømmerets top og bund. Åbningerne er visualiseret på bilag 1 samt diverse fotos.

Åbning 1, se foto 3-4:

- *Fugtmålinger i konstruktionstømmerets bund – ca. 7-9 % træfugt.*
- *Fugtmålinger i konstruktionstømmerets top – ca. 10-12 % træfugt.*

Fugtmålingerne viser, at der sker en mindre ophobning i konstruktionstømmerets top. Der er dog tale om et acceptabelt/forventeligt fugtindhold - som på besigtigelsestidspunktet - vurderes ikke at udgøre en risiko for konstruktionen.

I forlængelse af ovenstående gør vi dog opmærksom på, at der på siden af konstruktionstømmeret kan konstateres synlige fugtaftegninger - se foto 3 - som bevidner en periodevis uhensigtsmæssig fugtpåvirkning.

Åbning 2, se foto 5-6:

- *Fugtmålinger i konstruktionstømmerets bund – ca. 8-9 % træfugt.*
- *Fugtmålinger i konstruktionstømmerets top – ca. 12-14 % træfugt.*

Fugtmålingerne viser, at der sker en mindre ophobning i konstruktionstømmerets top. Der er dog tale om et acceptabelt/forventeligt fugtindhold - som på besigtigelsestidspunktet - vurderes ikke at udgøre en risiko for konstruktionen.

Som ved åbning 1, kan der her ligeledes konstateres aftegninger, som bevidner en større periodevis fugtophobning. Aftegningerne er dog i et langt mindre omfang end ved åbning 1.

Åbning 3, se foto 7-8:

- *Fugtmålinger i konstruktionstømmerets bund – ca. 8-9 % træfugt.*
- *Fugtmålinger i konstruktionstømmerets top – ca. 12-14 % træfugt.*

Fugtmålingerne viser, at der sker en mindre ophobning i konstruktionstømmerets top. Der er dog tale om et acceptabelt/forventeligt fugtindhold - som på besigtigelsestidspunktet - ikke vurderes at udgøre en risiko for konstruktionen.

Som ved åbning 1 og 2, kan der her ligeledes konstateres aftegninger, som bevidner en større periodevis fugtophobning. Aftegningerne er i et mindre omfang som ved åbning 2.

Ventilationsforholdene

Der er samtidig foretaget en vurdering af ventilationsforholdene. Ved gennemgangen kan der ikke registreres ventilationsåbninger i tagkonstruktionen, se evt. foto 12. Konstruktionsopbygningen kan/vil dog fremadrettet kunne tillade en ventilation af konstruktionen, idet der er et hulrum mellem isoleringen og underside krydsfiner, se evt. bilag 1 for konstruktionsopbygningen.

For nærmere metodebeskrivelse til fremtidig ventilation af tagkonstruktionen, henvises til Byg-Erfa bladet – *Tagkonstruktioner med lille hældning – ventilation og fugtforhold (27) 13 06 05*. Erfabladet beskriver risikoen ved mangelfuld ventilation samt løsningsforslag.

Tagkonstruktionens hældning (til afvanding)

Gennemgangen af tagkonstruktionen viste en tilfredsstillende hældning på tværs af bygningen – altså fra facaderne mod tagbrøndene. Omhandlende er visualiseret på bilag 1. Der er dog ingen fald på langs af bygningen, hvorfor der kan/vil periodevis stå vand i 'vandrenden' i/omkring tagbrøndene.

Opsummering af registrerede forhold

Med baggrund i aktuelle fugtmålinger kan der ikke konstateres et forhøjet fugtindhold i konstruktionstømmeret. Det nuværende fugtindhold kan/vil aktuelt ikke udgøre en risiko for konstruktionen. Det er dog vores vurdering, at der periodevis kan/vil ophobes uhensigtsmæssigt fugt i tagkonstruktionen, hvilket forøger risikoen for fremtidige følgeskader - herunder bl.a. angreb af trænedbrydende svampe.

Årsagen til ovenstående vurdering beror på, at der ikke sker en naturlig udtørring af konstruktionen, grundet manglende ventilation. Der skal fremadrettet sikres en kontinuerlig ventilation af tagkonstruktionen – der henvises til førnævnte erfaringsblad.

Ydermere skal der sikres, at der ikke kan/vil stå vand i/omkring vandrende. Forholdet skal udbedres ved etablering af et tværgående fald mod tagbrøndene."

Klagernes rådgiver har i brev af 7/10 2020 til selskabet bl.a. anført:

"a. Fundamenter – fundering

...

Frida Forsikrings egne folk har ellers meddelt at de er enige med, at gulvpladen ikke er korrekt udført. Der er ingen der ved, hvilke styrke og stivhedsegenskaber underlaget til gulvpladen har, men at den ikke er tilstrækkelig er et faktum, ellers ville der ikke opstå revner i væggene og i selve gulvpladen. Man må derfor konkludere at underlaget ikke er udført i henhold til DS 410, og derfor ulovlig.

...

c. Ydervægge

En korrekt udført kældervæg ud mod terræn revner ikke, og da revnerne udvikler sig er det kun et spørgsmål om hvornår den giver efter. Andre fejl ved væggene er beskrevet i tidligere rapporter.

...

Da der ikke er benyttet de i tegningerne beskrevne materialer, og der ikke har været muligt at få udleveret en leverandørliste, som sædvanligvis bliver udleveret, er der ingen dokumentation for at byggematerialer er godkendte.

Med andre ord, der foreligger ikke en ydeevnedeklaration på de anvendte materialer.

Der er brugt en form for porothermblokke, sikkert indkøbt samme sted som det fejlbehæftede tagpap, hvilket ikke er i Danmark, øjensynligt Tjekkiet eller Ungarn måske Polen. Øjenvidner beretter også om samlingsmetoder der ikke er brugbare på sådanne blokke. I murene omkring altan og terrassen er porothermblokkene fyldt op med beton, hvilket vil give og har givet frostsprængninger. Der er dog stadig ingen der vil montere værn på disse mure, på grund af manglende ydeevnedokumentation og dermed manglende befæstigelsesdokumentation, hvilket fortæller lidt om hvad andre mener om dem.

...

d. Støttemure

Der er risiko for af støttemure vil kollapse. Dette er allerede ved at ske med risiko at dele af terrænet skrider ud på gangareal og offentlig vej, med risiko for personskaade. At [selskabets advokat] hævder at der ikke er skader på bygningen er direkte vildledning. Hans klients eksperter har da selv konstateret store revner i kældervæggen og gulvene som nævnt blandt andet i punkt a og c.

...

i. Ventilationssystem fejludført.

... Et ventilationsanlæg der mangler ind/udsugningsventiler er ikke funktionsdygtig. ... Et ventilationssystem der har et utæt rør eller manglende tilslutninger af ind/udsugningsventil er ikke funktionsdygtigt. Alle fire eksempler har væsentlig nedsat funktion.

Citat fra [selskabets advokats] mail dateret 01.07.2020.

'Der foreligger byggeteknisk rapport udarbejdet af Frida, 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.'

Disse forhold har Frida Forsikrings egne folk konkluderet. Derfor er [selskabets advokats] konklusion fuldstændig uforståelig. Særligt da han, i ovenstående citat, selv konkludere, at ventilationsystemet ikke er hensigtsmæssigt udført, og dermed ulovligt.

...

m. Altan fejludført.

Der mangler noget helt vitalt. Som anført før, er der ikke nogen form for ydeevnedokumentation på de anvendte murdele, det har medført, at der ikke er nogen der vil montere værn, som loven foreskriver, og dermed gjort altanen uanvendelig.

...

n. Ulovlig brugsvandsinstallation

Der er ventetid på varmt og koldt vand målt til over 45sek. og ifølge DS439 må der maksimalt være en ventetid på 10sek. Der er brugt ikke godkendte materialer til brugsvandsinstallationen. Stikledning er ikke lagt i bøsningrør. Løstsiddende armaturer, der med tid vil forårsage ledningsbrud. Forket udført afløbsinstallation, afløb fra badeværelse løber til gulv i bryggers, og gulvafløb er forkert udført. Osv. osv.

Alt sammen forhold der gør brugsvandsinstallationen og afløb ulovlig."

"Indikerende radonmålinger i enfamilieshus

...

1. Indledning

Efter aftale med [skønsmand] har Teknologisk Institut, Byggeri og Anlæg i perioden 26. marts 2021 til d. 29. april 2021 gennemført indikerende radonmålinger og logning af temperatur og RF (relativ luftfugtighed) i enfamilieshuset på ...

...

2. Baggrund

I forbindelse med en verserende syn- og skønssag ønsker rekvirenten kendskab til radonniveauer i huset. Rekvirenten henvender sig i marts måned, hvilket betyder, at måleperioden for radonmålinger er så fremskredet, at der først til efterår 2021 vil kunne gennemføres målinger til bestemmelse af den estimerede årsmiddelværdi jf. SBI-anvisning 270. Da der ønskes kendskab til radonniveauet allerede inden sommeren, anmoder rekvirenten Teknologisk Institut om en indikation af radonniveauet i huset og derved et kvalificeret bud på, om den udførte radonsikring i huset tyder på at kunne opfylde krav til radonindholdet i indeluften i nybyggeri jf. BR 10.

3. Formål

Ifølge aftalte med rekvirenten havde undersøgelsen følgende formål:

- At udføre indikerende radonmålinger i så lang tid i opvarmningsperioden i forår 2021 som muligt. Målingerne udføres i øvrigt iht. vejledningen om bestemmelse af radonindhold i indeluften jf. SBI-anvisning 270 [1] med dosimetre.
- At udføre logning af temperatur og RF i indeluften og udenfor til den i SBI-anvisning 270 [1] krævede dokumentation af, om bygningens brugsmønster under radonmålingen kan anses for at være normalt.
- At vurdere via beregning af fugttilskuddet til boligen, om ventilationen af huset i måleperioden svarede til normal brug af en bolig.
- At vurdere det målte indikerende radonindhold i indeluften i forhold til krav jf. BR10.
- At give et kvalificeret bud på om den udførte radonsikring i huset ser ud til at være tilstrækkeligt til at opfylde krav til nybyggeri jf. BR 10.

4. Data og modtagne informationer

- Jf. BBR er huset opført i 2015. Der er tale om et hus på skrånende terræn med to opholdsrum i hhv. stueplan og parterre (kælderplan).
- Ventilationsanlægget var ude af drift i måleperioden.
- Rekvirenten har fremsendt tegning nr. 2 fra myndighedsprojektet indeholdende stueplan og kælderplan (parterre), dateret d. 30.5.2011. Se grundplaner i bilag 11.1.

5. Sammenfatning

Der er udført radonmålinger og logninger af temperatur og relativ luftfugtighed i boligen i perioden 26. marts 2021 til 29. april 2021, dvs. over 34 dage. Dette er for kort en periode til korrekt bestemmelse af en estimeret årsmiddelværdi jf. SBI-anvisning 270 [1]. De udførte målinger giver derfor kun en indikation af, hvilket radonniveau der vil kunne forventes i boligen.

Indikerende målinger af radonindholdet i indeluften viser ved dosimetermåling et forhøjet radonniveau i boligen på mellem 295 og 325 Bq/m³, hvilket overstiger de i BR10 krævede 100 Bq/m³ i indeluften betydeligt.

Selvom luftskiftet i måleperioden var for lavt, vurderes det ikke sandsynligt, at man kan reducere radonniveauet med de nødvendige 67 % til 70 %, ved at bringe luftskiftet i boligen op på det i bygningsreglementet anførte niveau på ½ gange i timen.

Samlet set vurderes derfor, at radonsikringen i det undersøgte hus med overvejende sandsynlighed ikke er udført tilstrækkeligt til at kunne opfylde de i BR 10 stillede krav.

...

7. Vurderingsgrundlag

Jf. bygningsreglement BR10, som er trådt i kraft i 2010, kapitel 6.3.3.2 Radon, stk. 2, skal bygningen

udføres, så det sikres, at radonindholdet ikke overstiger 100 Bq/m³.

Målinger af radon til bestemmelse af den estimerede årsmiddelværdi af radonindholdet i indeluften skal iht. SBI-anvisning 270 [1] udføres med følgende randbetingelser:

- Radonmålinger i alle opholdsrum med lukkede radondosimetre
- Målinger udføres indenfor målesæsonen fra 1. oktober til 30. april
- Måleperiode på mindst 60 dage
- Bygningen skal være i brug normalt, dvs. normalt acceptabel luftskifte

...

For at vurdere luftskiftet, dvs. om bygningen har været i brug normalt, er fugtbelastningsklassen (FBK) i indeklimaet bestemt jf. nedenstående Figur 2 fra SBI-anvisning 224 [2].

...

8. Måleresultater

8.1. Indelufttemperatur og fugtbelastningsklasse (FBK)

Som indikation af, om boligen er blevet anvendt normalt i måleperioden, er indelufttemperaturen blevet målt og fugtbelastningsklassen bestemt. Fugtbelastningsklassen er bestemt ved at beregne ude- og indeluftens vandindhold ud fra de loggede temperatur- og RF-data. Ved at trække udeluftens vandindhold fra indeluftens vandindhold bestemmes fugttilskuddet til indeluften. Ud fra det beregnede fugttilskud og den tilhørende udelufttemperatur er fugtbelastningsklassen (FBK) bestemt efter inddelingen vist i Figur 2.

Indelufttemperatur, FBK og tilhørende udelufttemperatur er for hvert målepunkt vist i bilagene 11.3 til 11.6.

Til redegørelse af tolkning af resultaterne, gengives i Figur 3 eksemplarisk resultaterne for stuen i stueetagen:

Den øvre graf i Figur 3 viser indelufttemperaturen, som svinger over døgnet med højeste temperatur om eftermiddagen og laveste temperatur i de meget tidlige morgentimer. Udendørstemperaturen svinger tilsvarende. Den øgede indelufttemperatur tilskrives derfor solskin. Der ses i temperaturkurven i stuen ingen skarpe dyk i temperaturen midt på dagen, dvs. at der i løbet af dagen på intet tidspunkt er blevet luftet ud med gennemtræk.

Fugtniveauet i indeklimaet svinger ligeledes med svingninger i udelufttemperaturen. Vurdering af indeluftens FBK foretages på baggrund af de kølige temperaturer i aften-, nat- og morgenstunderne. De høje FBK midt på dagen ekskluderes fra vurderingen, da periodisk høje udelufttemperaturer resulterer i misvisende høje FBK.

...

Normalt forventelig FBK for en velventileret bolig med almindelig beboelsestæthed ligger på FBK 2, eventuelt FBK 3. Følgende vurderes for de forskellige målepunkter:

Målepunkt	Dyk i indelufttemperatur pga. udluftning	FBK	Samlet vurdering af luftskifte
Værelse st.	Ingen	3-4	Lavere end normalt forventeligt
Stue st.	Ingen	3-4	Lavere end normalt forventeligt
Værelse p.	Ca. hver anden dag	2-4	Samlet set lavere end normal forventeligt
Kontor p.	Enkelte mindre dyk	2-4	Samlet set lavere end normal forventeligt

8.2. Radonindhold i indeluft

Radonmåleresultaterne for hvert enkelt målested er vist i graferne i Bilag 11.3, 11.4, 11.5 og 11.6. De gennemsnitlige målte resultater fra både dosimetermålingerne og fra de elektroniske målere er vist i diagrammet herunder.

...

Der er stor forskel mellem resultater fra dosimetre og fra de elektroniske målere. Den indikerende estimerede årsmiddelværdi bliver jf. SBI-anvisning 270 [1] bestemt ud fra dosimetermålingerne.

Middelværdien dannes ved først at beregne gennemsnittet af resultaterne for hver etage og derefter beregne gennemsnittet af de etagespecifikke resultater, se tabellen på næste side:

Beregning af den indikerende estimerede årsmiddelværdi i boligen:

		Dosimetermåling	Gennemsnit pr. etage	Indikerende estimerede årsmiddelværdi i bolig
		[Bq/m³]	[Bq/m³]	[Bq/m³]
P1	Værelse st.	150	160	310
P2	Stue st.	170		
P3	Værelse p.	730	460	
P4	Kontor p.	190		

9. Vurdering

På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Institutttet udtale følgende:

9.1. Brug af boligen i måleperioden

Jf. SBI-anvisning 224 [2] forventes i boliger med normal beboelsestæthed og god ventilation (fx mekanisk eller regelmæssigt naturlig ventilation med gennemtræk), at indeklimaet ligger i FBK 2. I stueplan er der målt FBK 3-4, i parterre ligger fugtbelastningen mellem FBK 2-4, dvs. samlet set højere end FBK 2.

Derudover mangler der i kurverne for indelufttemperaturen især i stueplan de typiske temperaturdyk, som opstår ved naturlig ventilation. Det vurderes derfor, at der i måleperioden ikke er blevet luftet tilstrækkeligt ud.

Samlet set vurderes derfor, at den foreliggende bolig i måleperioden ikke er blevet anvendt normalt forventeligt.

9.2. Radonindhold i indeluften

For at få en indikation af radonindholdet i indeluften er der udført radonmålinger med dosimetre i henhold til beskrivelsen i SBI-anvisning 270 [1] til bestemmelse af den estimerede årsmiddelværdi af radonindholdet i indeluften. Der er kun opnået en indikation af den estimerede årsmiddelværdi, fordi der ikke kunne måles over de foreskrevne 60 dage, men kun over 34 dage. Der er samtidig udført logninger af radonniveauet med elektroniske radonmålere, dog skal vurderingen af den indikerende estimerede årsmiddelværdi jf. SBI-anvisning 270 [1] baseres på dosimetermålingerne.

Indikationen af den estimerede årsmiddelværdi af radonindholdet i boligen, målt som foreskrevet med lukkede dosimetre, viser et forhøjet radonniveau på 310 Bq/m³. Ved en måleperiode på 34 dage og et radonniveau på 310 Bq/m³ ligger måleusikkerheden på grund af den forkortede måleperiode på ca. 5 % (se Figur 1). Dermed ligger den reelle gennemsnitlige årsmiddelværdi mellem 295 Bq/m³ til 326 Bq/m³, hvilket overstiger de i BR10 krævede 100 Bq/m³ i indeklimaet betydeligt.

Den manglende ventilation af boligen i måleperioden bevirker, at de indikerende målinger viser et for højt radonniveau i indeklimaet. Ved en forbedring af ventilationen i en bolig kan der jf. SBI-anvisning 247 [3] forventes en lille til middel reduktion af radonniveauet. Ud fra de i afsnit ovenover estimerede radonniveauer er der behov for en reduktion på mellem 67 % og 70 %, for at nedbringe radonniveauet under de 100 Bq/m³. Det er usandsynligt, at naturlig eller mekanisk ventilation leverer tilsvarende reduktionsniveauer.

Derfor vurderes det samlet set sandsynligt, at en estimeret årsmiddelværdi af radonindholdet i boligen bestemt på korrekt vis vil overstige de i BR10 krævede 100 Bq/m³. Det vurderes samtidig, at den udførte radonsikring i det undersøgte hus højst sandsynligt ikke er udført tilstrækkeligt til at kunne opfylde de i BR10 stillede krav."

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

"3. Rekverent (og eventuel advokat)

Rekverent: ... Qudos Insurance A/S under konkurs

...

4. Modpart(er) (og eventuel advokat)

Modpart 1: ... [Forsikringsselskab1]

...

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 kældere, 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.

Ankenævnet *for* Forsikring

70.

98127

9. Generelt om skønsforretningen

Med baggrund i indkaldelse til syn og skøn af 9. december 2020 blev skønsforretningen 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 veldimensione-

ret 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 undersøger-

ser er udført i tørvejr, er der fremlagte fotos i sagens bilag 18 lagt til grund i forhold til registre-rede vandansamlinger.

- *tagpak kvaliteten, opfylder den gældende CE-standard på udførelsestidspunktet?*
Skønsmanden kan ikke udtale sig om den anvendte tagpap da der ikke foreligger produkt in-formation omkring denne. Skønsmanden har dog udtaget 2 prøver såfremt der ønskes egentli-ge 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 uisolere-de 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 udbed-ring, 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 kon-staterede vedhæftning at kunne fjernes uden de store udfordringer. I forbindelse med det fore-stående arbejde vil der i tagkonstruktionen kunne indbygges ventilation, for ventileret af tagkon-struktionen.

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 over-ensstemmelse med gældende byggetekniske forskrifter på tidspunktet for ejendommens opførel-se.

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 vådrumssikring 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 anvise 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."

"Ved mail af 1. juli 2020 er på de i mailen anførte vilkår anerkendt dækningspligt under ejerskifteforsikringen for følgende forhold:

- Vinduer og døre – manglende CE-mærkning
- Tagkonstruktion fejludført – tagbelægning deslige
- Ulovlig tilslutning af gaskedel
- Altan fejludført

...

Som påpeget i mail af 1. juli 2020 var der forhold, for hvilke dokumentation for et dækningsberettiget forhold ikke forelå, men som var medtaget i skønssagen mod byggeskadeforsikringsselskabet, [forsikringsselskab1], som følge af, at der dog forelå indikationer på, at der om muligt kunne være tale om dækningsberettigede forhold under ejerskifteforsikring, enten under dennes basisdækning eller under ulovlighedsdækningen.

...

- **Skønserklæring af 7. juli 2021 udarbejdet af skønsmand ...**

Der foreligger skønserklæring af 7. juli 2021 udarbejdet af skønsmand ... Med skønserklæringen fulgte:

- rapport fra Teknologisk Institut af 10. juni 2021 (bilag SS1)
- rapporter fra ... i forbindelse med termografi af 20. maj 2021 (bilag SS2)
- [bygninganalyse] rapport af maj 2021 (bilag SS3).

...

- **Radonsikring**

Skønsmanden konstaterer og vurderer som svar på spørgsmål 1, bl.a. med henvisning til rapporten fra TI af 10. juni 2021, at der ikke er foretaget tilstrækkelige tiltag i bygningen til at sikre et maksimalt radonniveau på 100 bq/m³.

Af rapporten fra TI fremgår under afsnit 5, at de foretagne indikerende målinger af radonindholdet i indeluften viser et forhøjet radonniveau i boligen på mellem 295 og 325 bq/m³, hvilket overstiger de i BR 10 krævede 100 bq/m³ 'betydeligt'.

TI konkluderer, at radonsikringen i ejendommen med overvejende sandsynlighed ikke er udført tilstrækkeligt til at kunne opfylde de i BR 10 stillede krav.

Det er ikke dokumenteret, at forholdet med hensyn til radonsikring i sig selv udgør en skade på ejendommen eller medfører en skade på ejendommen, se herved i øvrigt AK66707, men forholdet anerkendes som dækningsberettiget under ulovlighedsdækningen, dog henledes opmærksomheden på, at der under ulovlighedsdækningen er en max. dækningssum på kr. 200.000.

- **Vægge/skillevægge i kælder**

Som det fremgår af skønsmandens svar på spørgsmål 2, har skønsmanden ikke konstateret forhold, der for skønsmanden end skulle indikere, at konstruktionen ikke skulle være statisk stabil.

Der ses derfor ikke dokumentation for, at der foreligger dækningsberettigede skader, idet i øvrigt bemærkes, at den af skønsmanden anslåede udbedringsudgift på kr. 2.000 ekskl. moms til udbedring af mindre revner over dør mellem gang og kontor samt revne i samme væg nederst til højre for døren under alle omstændigheder falder under gældende selvrisko for ejerskifteforsikringen.

- **Gulvvarme**

På baggrund af skønsmandens svar på spørgsmål 5 kan det konstateres, at skønsmanden med hensyn til kælderen flere steder har konstateret indbyrdes afstande mellem varmeslangerne på op til 40-50 cm, hvor der ifølge normal praksis ved et veldimensioneret anlæg ifølge skønsmanden maksimalt er tale om en indbyrdes afstand på mellem 25-30 cm.

Skønsmanden har endvidere i kælderen med henvisning til den gennemførte termografering konstateret, at der ikke er sket isolering af fødeledningerne til de enkelte rum, idet disse tydeligt ses at løbe i gangen.

Ejendommen er opført i 2014, og det vurderes, at de konstaterede forhold i kælderen som ovenfor redegjort for opfylder skadesbegrebet, og dermed anerkendes dækningspligt under ejerskifteforsikringen for ovennævnte forhold i kælderen.

- **Gaskedel**

Skønsmanden har ved gasinstallationen konstateret flere forhold, som ifølge skønsmanden ikke er lovligt udført, hvilke er:

- gasindføring samt aftræk er ulovligt udført,
- forsyningsrør fra måleren er ført direkte ind fra måleren uden gastæt gennemføring gennem kældervæggen, ligesom denne indføring ikke er udført, således at den er mulig at skille ad.

Ovennævnte forhold anerkendes som dækningsberettiget under ulovlighedsdækningen på den indtegnede ejerskifteforsikring, dog henledes på ny opmærksomheden på, at der er en maksimal dækningssum under ulovlighedsdækningen for samtlige anerkendte forhold på kr. 200.000.

- **Tagkonstruktion og tagbelægning**

Forhold med hensyn til tagkonstruktion og tagbelægning er som nævnt indledningsvis tidligere anerkendt dækningsberettiget i det omfang, det fremgår af mail af 1. juli 2020 til Dem.

- **Vådrumssikring**

Som det fremgår af skønserklæringen og skønsmandens svar på spørgsmål 9, vurderer skønsmanden, at der ikke er udført vådrumssikring i henhold til gældende forskrifter i de to besigtigede badeværelser. Det er uafklaret, hvorvidt det er nødvendigt at gennemføre yderligere undersøgelser til endelig klarlægning af dette forhold, idet jeg pt. afventer tilbagemelding fra [forsikringselskab1] desangående.

Der er således ikke endeligt taget stilling til, om det kan lægges til grund, at der generelt ikke er udført vådrumssikring i de to badeværelser.

Følgende forhold er anerkendt dækningsberettiget under ulovlighedsdækningen, der har en max. dækningssum på kr. 200.000:

- Vinduer og døre – manglende CE-mærkning
- Ikke tilstrækkelig radonsikring
- Forhold med hensyn til gaskedlen, se herved skønsmandens svar på spørgsmål 6

- **Forløbet fremadrettet**

Det vil nu snarest muligt blive søgt afklaret, hvorvidt der er behov for supplerende spørgsmål til skønsmanden.

...

Med hensyn til dækningsberettigede forhold vedrørende gulvvarme i kælder samt radonsikring/mangelfuld radonsikring er min klient opmærksom på, at skønsmanden anbefaler udarbejdelse af afhjælpningsprojekt desangående.

Min klient er indstillet på at afholde rimelige udgifter hertil, idet det dog skal præciseres, at størrelsen af sådanne udgifter skal godkendes forudgående, før der mellem Dem og en rådgiver indgås aftale om udarbejdelse af afhjælpningsprojekt.

For øvrige anerkendte dækningsberettigede forhold bør der som minimum indhentes 2 tilbud på udbedring fra anerkendte entreprenørfirmaer. Jeg skal for god ordens skyld bemærke, at i og med at der ikke foreligger tilbud på udbedring af anerkendte dækningsberettigede forhold er der ikke sket en endelig taksering af skadessagen."

Klagernes rådgiver har i brev af 8/4 2022 til selskabets advokat bl.a. anført:

"Der var indledende syn og skønsforretning de to parter imellem for over et år siden (den 26. januar 2021) 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.

Det er simpelthen useriøst, med en syn og skønsmand som er inkompetent, tenderende til tenditiøs. Dette underbygger jeg ved de fejlagtige og mangelfulde svar i det første syn og skønstema sendt til undertegnede den 12. juli 2021. Senere henvendelse fra syn og skønsmanden, den 13. december 2021, næsten et år efter, ja næsten et år efter indledende syn og skønsforretning, underbygger kun denne antagelse.

...

Som du selv nævner, har der siden 1998 været krav om radonsikring i nybyggeri i form af en lufttæt barriere mod terræn. Dette krav om radonsikring er blevet skærpet flere gange siden, således at kravet for radonniveauet nedsat fra max 200 bq/m³ til 100 bq/m³ i 2010.

Denne barriere, udført efter BR10 med tillæg, således efter 1998, har lidt skade enten under eller efter byggeriet, da den er utæt. TI måler værdier der er 7 gange højere end grænseværdierne og den beregnede gennemsnitspåvirkning er over 3 gange det maximale, til trods for at rum til anden udnyttelse end beboelse, der også har meget forhøjede værdier ikke er medregnet som krævet i SBI-anvisning 270.

...

Det vil sige, at indsivning af radon gennem en barriere der burde være tæt, er dækket af både byggeskadeforsikringen og ejerskifteforsikringen.

Jeg har i den anledning haft kontakt til to ejendomsmæglere, der samstemmende giver udtryk for, at husets værdi er væsentlig forringet ved for høje ioniserende strålingsværdier, der afgiver farlige alfapartikler. Den ene har givet udtryk for, at et sådant hus ikke ville være interessant som handels objekt, da det kun vil skabe problemer.

...

Da der ikke, ifølge ingeniørtegningerne, er etableret sugelag under huset, og op af væggene mod terræn, er der ikke andre optioner der er anvendelige end, at starte forfra.

...

Man skal her huske, at foreslåede løsningsmodeller kræver så store forandringer, at huset mindst skal overholde BR2018.

[Entreprenør] har givet tilbud på noget arbejde, dog før at Radonproblematikken blev taget op og det lød på ca. kr. 2.000.000 i 2017 priser. Ud fra dette kan man så resonere sig frem til, at det er meget billigere at starte for fra. [Entreprenør] vil nu kun give pris på et nyt hus opført efter eksisterende ingeniørtegninger, og fjernelse af det gamle.

...

Nedenfor er sporadisk, og ikke komplet liste, af de forhold der skal tages stilling til, og som er anmeldt, ellers henvises til sagsakterne. Dette for at give et billede af det kludetæppe der er ved at danne sig.

- Ulovlig brugsvands installation, herunder inkluderet manglende isolering af brugsvandsrør der viser sig ved lunkent til varmt koldt vand og 45 sekunders ventetid på varmt vand i køkken.
- Utætte afløbsinstallationer.
- Utætte gulve i badeværelser.
- Manglende DOP på byggematerialer.
- Byggematerialer der ikke er i overensstemmelse med ingeniørtegningerne.
- Byggematerialer der ikke er CE mærket.
- Byggematerialer der ikke overholder de i ingeniørtegningernes krav om isoleringsevne. Derfor blandt andet det, som nævnt i sagsakterne, store energiforbrug.
- Der er flere gange nævnt mistanke om at fundamentet ikke er korrekt udført, som f.eks. brug af forkert cementblanding, fejludført fundament. Dette ses ikke udtrykt i syn og skønstemaet.
- Der er ikke klarlagt om der er armering i fundamentet under gulvniveau.
- Kuldebroer over alt, på grund af forkerte anvendte sammenføjningsmetoder. Se IR billeder fra tidligere fremsendte rapporter.
- Forkert anvendt samlingsmetode til porothermblokke, ses på ir-billeder som kuldebroer.
- Forkert anlæg af bjælker på porotherm blokke.
- Forkert fundering og manglende DOP på fundament.
- Kældermur der er opbygget som en almindelig ydermur uden den krævede armering. Derfor revner.
- Revner i klaplag.
- Forkert anlagt gulvvarme.
- Manglende gulvvarme.
- Indsivning af jordgasser.
- Indsivning af fugt (ref. høj luftfugtighed ifølge Teknologisk Institut).
- Forkert konstruktion af støttemure.
- Forkert anlagte støttemure i forbindelse med terræn op ad huset.
- Forkert fald på terræn tæt på huset med ophobning af vand til følge.
- Der mangler korrekt afslutning mellem sokkel og facader. Der er mistanke om at denne mangel også gælder hvor der er udført belægningsarbejder.
- Det skal dokumenteres hvilken type malerbehandling, der er anvendt.
- Der mangler korrekt afslutning mellem sokkel og facader. Der er mistanke om at denne mangel også gælder hvor der er udført belægningsarbejder.
- Fuger omkring vinduer og døre slipper/revner flere steder indvendigt.
- Fuger omkring vinduer og døre er flere steder overmuret/overpudset således at inspektion og reparation umuliggøres.
- Vinduer og døre er ikke CE mærket

- Facader er flere steder med hultlydende pudslag, trods 3 tidligere forsøg på reparation.
- På facader ses der flere revner. Forsøgt repareret uden held, da puds allerede er ved at slippe igen.
- Der er løstsiddende puds flere steder. Forsøgt repareret uden held, da puds allerede er ved at slippe igen.
- Alle inddækninger ved sålbænke, murkroner m.m. er udført med for lille fremspring/udhæng, ligesom sålbænke ikke er rillet ind i facader ved vindueslysninger. Forsøgt repareret uden held, da man har pudset ud over vinduesfuger, således at inspektion ikke kan foretages.
- Inddækninger langs murkroner ved tag og støttemurer er flere steder tætnet med en fuge og lodninger er flere steder med utætte samlinger. De bukkede false er ikke udført håndværksmæssigt korrekt. Murkroner er forgæves repareret, da ny tagkonstruktion er nødvendig. Igen spild af penge og tid.
- Inddækning ved murkrone omkring altan er udført uden faldopbygning.
- Fuger langs vægge/loft revner/slipper flere steder.
- Fuger omkring vinduer og døre slipper/revner flere steder indvendigt.
- Alle inddækninger, sålbænke, murkroner m.m. er forgæves repareret, da tagkonstruktion skal omgøres og der skal etableres kuldebros afbrydelser ved vinduer og døre samt altanmur skal omgøres.
- Tilsætninger mellem dørkarme og gerigter mangler flere steder finish.
- Flere døre er med nedsat åbne/lukkefunktion. Dette gælder blandt andet kælderdoor, terrassedør i underetagen mod vest, indvendige dør til værelse mod syd og terrassedør i stue mod altan. Flere dørhængsler, dørblik, karme og gerigter er ødelagt efter fejlslagent forsøg på reparation.
- På bag- og skillevægge ses der flere steder revner og der er områder hvor pudslaget ikke har fuld vedhæftning til underlaget.
- Udluftningskasse over tag mangler korrekt afdækning.
- Ikke ventileret rum under indvendig trappe.
- Der er synlige kabler over tag. Det skal klarlægges hvilken funktion disse er tiltænkt.
- Dokumentation for at aftræksrør over tag er isoleret, hvor den er indbygget i tagkonstruktionen.
- Dokumentation for at rør ved tagafvanding er udført i korrekt dimension. Det er konstateret at tagkonstruktionen på hovedhus og carport ligger med forkert fald.
- Flere varmforsyningsrør i teknikskab er underdimensionerede.
- Blandingsbatteri ved badekar er skævt monteret og rosetter mellem blandingsbatteri/væg er ikke tætsluttende.
- Ved badekar er der flisefuger som revner.
- Bøjninger ved vandlås under håndvask i begge badeværelser er ikke udført korrekt.
- Rumføler i badeværelse i underetagen mangler ophængning.
- Afløb fra vaskemaskine og håndvask i bryggers er ikke udført håndværksmæssigt korrekt og er ulovligt.
- Gulvafløb i bryggers er udført af ikke godkendte materialer. Der er mistanke om at sådanne materialer også er brugt ved andre afløb.
- Afløb fra badekar er tilsluttet gulvafløb i bryggers, hvilket ikke er lovligt.
- Overløbsventil under kedel og VVB er ikke udført korrekt.
- Aftræk over gaskedel 'vrider' i samling.
- Aftræk for gaskedel er længere end godkendt, ca. 250 %, se i øvrigt sagsakterne.
- Der mangler udeføler på gaskedel og ventilationsanlæg.
- Der mangler shuntpumpe, da kedlens pumpe er for lille, se i øvrigt sagsakterne.

- Indreguleringsrapport for gaskedel, varmeanlæg og ventilationsanlæg er ikke fremsendt til ejer.
- VVB er underdimensioneret, da der er monteret et badekar i badeværelse i underetagen.
- Hovedvandledding er indført uden bøsningssrør.
- Der er brugt VVS materiale der ikke er godkendt til brugsvand.
- I badeværelse i stueetagen mangler der fuger mellem gulv og dør.
- Ved væghængt toilet i badeværelse i stueetagen ses der enkelte fliser som ikke er intakte, samt fuger som mangler finish.
- Ventilationsanlæg forkert udført.
- Alle tegninger, dokumentationspapir, drift- og vedligeholdelse mappe m.m. skal fremskaffes. Hvilket er umuligt da det ikke er oplyst hvilke materialer der er brugt.
- Det skal dokumenteres hvilken type malerbehandling der er anvendt på facader.
- På facader ses der flere revner indvendig.
- Dokumentation for at aftræksrør over tag er isoleret, hvor den er indbygget i tagkonstruktionen.
- Dokumentation for at rør ved tagafvanding er udført i korrekt dimension.
- El-kontakt i værelse mod syd i underetagen mangler sammenstøbning/klargøring for korrekt fastgørelse af værn. Øvrige kontakter tjekkes efter.
- Løsningsforslag til fastgørelse af altanværn mod vest mangler, se i øvrigt sagsakterne."

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 In-

stituts 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 skimmelsvampesvækst, 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 skillevægge.

...

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 kuldebrosabrydelser, 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 gældende 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 varmeståben 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 skønserklæringen 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 IA:

[Angående radon].

Svar på spørgsmål SS IA:

Der henvises til vedlagte bilag SS4 som er Teknologisk Instituts besvarelse af det stillede spørgsmål.

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 dækellemler 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."

Selskabets advokat har i brev af 21/12 2022 til klagernes rådgiver bl.a. anført:

"Med hensyn til sagsbehandlingen i sagen bemærker jeg blot for god ordens skyld, at der som bekendt forelå en stillingtagen af 1. juli 2020, men at visse forhold skulle afklares ved syn og skøn, hvor det desværre – også bl.a. på baggrund af input fra Deres side – har været nødvendigt at gen-

nemføre supplerende syn og skøn. Varigheden heraf har undertegnedes kontor desværre ikke været herre over.

Idet jeg vedhæfter min henvendelse af 1. juli 2020, kan det konstateres, at der er følgende forhold, som der i relation til det gennemførte syn og skøn i forhold til evt. dækning under den indtegnede ejerskifteforsikring med udvidet dækning mangler afklaring på, hvilke forhold er:

- b) Manglende radonsikring
- e) Skillevægge/vægge i kælder med revner
- j) Gulvvarme fejludført
- l) Manglende vådrumssikring (begge badeværelser)

Ad b) Manglende radonsikring

Af skønserklæringen af 7. juli 2021 svar på spørgsmål 1 fremgår, at der ikke er foretaget tilstrækkelige tiltag i bygningen til at sikre et maksimal radonniveau, der opfylder kravet i dagældende BR 10 på maksimalt 100 Bq/m³.

I den supplerende skønserklæring af 28. oktober 2022 uddyber skønsmanden sin besvarelse med henvisning til notatet fra Teknologisk Institut af 3. maj 2022.

TI anfører i notatet fra maj 2022, at det vurderes usandsynligt, at anvendelse af et balanceret mekanisk ventilationsanlæg vil føre til en reduktion af radonindholdet i indeklimaet på under 100 Bq/m³.

Skønsmanden henholder sig i sin supplerende erklæring, herunder i svaret på spørgsmål SS IA, til vurderingerne fra TI.

På baggrund af det gennemførte syn og skøn anerkendes under ejerskifteforsikringens udvidede dækning dækning for manglende radonsikring, der er konstateret ikke at leve op til dagældende krav i BR 10.

En forudsætning for dækning er, at der ikke kan opnås dispensation hos den lokale bygningsmyndighed.

Jeg henleder opmærksomheden på, at der er en maksimal dækning under den udvidede dækning på kr. 200.000 for samtlige forhold under den udvidede dækning.

Når dette nævnes, skyldes det bl.a., at forhold vedrørende vinduer og døre – manglende CE-mærkning – tidligere er anerkendt som dækningsberettiget under den udvidede dækning.

Ad e) Skillevægge/vægge i kælder med revner

Af skønserklæringen af 7. juli 2021 svar på spørgsmål 2 og 3 fremgår, at skønsmanden ikke har kunnet registrere, at væggene skulle være belastet fra etageadskillelsen.

Skønsmanden vurderer endvidere, at der ikke er forelagt denne oplysninger, eller at skønsmanden i øvrigt har foretaget registreringer, der indikerer, at konstruktionen ikke skulle være statisk stabil.

I supplerende skønserklæring af 28. oktober 2022, svar på spørgsmål SS 1 og SS 2 anfører skønsmanden, at denne som følge af krav fra bygningsejer ikke har udført destruktive indgreb.

I supplement hertil anfører skønsmanden, at hovedparten af de revner, skønsmanden har registreret, er svindrevner i pudsen eller revner opstået som følge af mindre bevægelser mellem materialer med uens materialeparametre.

Skønsmanden ser på baggrund af dennes supplerende undersøgelser ikke anledning til at revurdere svaret i den oprindelige skønserklæring, svar på spørgsmål 2, se herved svar på spørgsmål SS 2.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det forsikringstagere at sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettiget skade under i dette tilfælde en indtegnet ejerskifteforsikring, hvilket ikke er dokumenteret, hverken ved tidligere fremlagte oplysninger eller på baggrund af det nu gennemførte syn og skøn.

Dækning afvises.

Ad j) Gulvvarme fejludført

I skønserklæringen af 7. juli 2021, svar på spørgsmål 5, vurderer skønsmanden bl.a., at der ikke er gulvvarmeslanger ud over fordelerrør til de øvrige rum i gangen, at der flere steder i kælder er truffet indbyrdes afstand mellem varmeslangerne på op mod 40 og 50 cm, hvilket er over normal praksis, idet et veldimensioneret anlæg ifølge skønsmanden skal være med indbyrdes afstand mellem slangerne på 25-30 cm afhængig af gulvets opbygning.

I stueetagen vurderer skønsmanden, at slangerne generelt er udlagt med en fornuftig indbyrdes afstand, ligesom skønsmanden vurderer, at der burde kunne ske opvarmning af de aktuelle rum, under forudsætning at kedlens kapacitet er tilstrækkelig.

Med hensyn til kælderen anfører skønsmanden supplerende, at han med baggrund i termografi-rapporten med sikkerhed kan konstatere, at der ikke er sket isolering af fødeledningerne til de enkelte rum, idet disse tydeligt ses at løbe i gangen.

Skønsmanden anfører endvidere, at med hensyn til gulvvarmeanlægget i kælderen er det skønsmandens opfattelse, at der bør ske en nyetablering af gulvvarmeanlægget. I supplerende skønserklæring af 28. oktober 2022, svar på spørgsmål SS 5, anfører skønsmanden supplerende, at der med hensyn til gulvvarmen etableret i kælderen generelt er for stor afstand mellem gulvvarmeslangerne.

Med hensyn til gulvvarmen etableret i stueetagen ses skønsmanden ikke i den supplerende skønserklæring at revurdere sin opfattelse.

Med hensyn til gulvvarmen etableret i kælderen vurderes det, at der foreligger en dækningsberettiget skade i overensstemmelse med betingelserne for ejerskifteforsikringen punkt 4 litra E., hvorimod dette ikke ses at være tilfældet med hensyn til gulvvarmen etableret i stueetagen.

Vedrørende sidstnævnte henvises til, at skønsmanden i sin skønserklæring af 7. juli 2021 vurderer, at gulvvarmeslangerne generelt er udlagt med en fornuftig indbyrdes afstand, samt vurderer, at der er mulighed for tilstrækkelig opvarmning.

Ad I) Manglende vådrumssikring (begge badeværelser)

Af skønserklæringen af 7. juli 2021, svar på spørgsmål 9, fremgår, at skønsmanden vurderer, at der ikke er udført vådrumssikring i henhold til gældende byggetekniske forskrifter.

Af supplerende skønserklæring af 28. oktober 2022, svar på spørgsmål SS 1B og SS IC fremgår, at skønsmanden ikke ved selvsyn har kunnet konstatere skader som følge af den manglende vådrumssikring, men skønsmanden vurderer samtidig (sådan tolkes skønsmandens svar på spørgsmål SS IC), at den manglende vådrumssikring i byggeteknisk henseende ikke er korrekt, ligesom forholdet de steder, hvor vådrum grænser op til indvendige vægge, der er udført i pudset letbeton, vil medføre risiko for opfugtning, såfremt vand ikke standses af en vandtæt membran.

Ejendommen er opført i 2014 og blev af forsikringstagerne erhvervet med overtagelsesdag den 1. juli 2015.

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.

• Processen fremadrettet

Deres klienter kan nu indhente tilbud på udbedring af anerkendte dækningsberettigede forhold, jf. herved min mail af 1. juli 2020, der vedhæftes, samt nærværende mail, idet jeg dog for god ordens skyld bemærker, at min klient forbeholder sig at indhente kontroltilbud."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"3. Hvad er ikke omfattet af forsikringen

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx forhold uden for selve bygningen.

4. Hvilke skader dækker forsikringen

...

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

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

F Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen. Forsikrings-tager skal dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til byggelovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen. Erstatning for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20 % af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1,3 mio. kroner.

...

Udvidet dækning

Alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 200.000 kroner før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for skimmelskadet indbo og arealmangel. Maksimumløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af forsikringen.

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på op-/udførelsestidspunktet ikke var i overensstem-melse med gældende småhus-/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter.

Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne. Vi hjælper gerne med at udarbejde forslag til ansøgningen til myndigheden.

B Forsikringen dækker forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne. Eventuelle forbedringer, der sker i forbindelse med udbedring af skaden, herunder fx manglende omfangsdræn, er ikke dækket af forsikringen.

...

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."

Ankenævnet for Forsikring

99.

98127

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 og til byggeskadeforsikringen i forsikringsselskab1 og har den 17/11 2017 foretaget skadeanmeldelse til deres udvidede ejerskifteforsikring i det indklagede selskab. Den 1/7 2020 indgav selskabet begæring om isoleret bevisoptagelse med forsikringsselskab1 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 forsikringsselskab1. Klagen over forsikringsselskab1 er blevet behandlet sideløbende med nærværende sag under sagsnr. 98126.

Nævnet lægger til grund, at klagen angår de skadeforhold, som fremgår som punkt A-O i brev af 27/11 2023 fra klagernes rådgiver. Klagerne ønsker, at selskabet yder dækning med basisforsikringens maksimumserstatning på købspris (2.585.000 kr.) minus offentlig grundværdi (423.000 kr.) = 2.162.000 kr. Dertil kommer erstatning for forøgede byggeomkostninger, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4F, med maksimum på 20 % af bygningens nyværdi, der af klagernes entreprenør skønnes til at være 4 mio. kr. Dertil kommer maksimumserstatning på 200.000 kr. fra den udvidede ejerskifteforsikring.

Selskabet har anført, at klagernes krav er forældet. Selskabet har i anden række anført, at ejerskifteforsikringens dækning er subsidær i forhold til byggeskadeforsikringen, hvorfor det først må afklares, hvad byggeskadeforsikringen dækker, før klagerne kan rette eventuelle krav mod ejerskifteforsikringen. Selskabet har anført, at der er taget stilling til klagernes skadeanmeldelser i breve af 1/7 2020, 25/8 2021 og 21/12 2022 fra selskabets advokat. Selskabet har anført, at der gælder et maksimum på 200.000 kr. for den udvidede ejerskifteforsikring, hvorfor omkostninger til udbedring af ulovlige forhold, der overstiger dette beløb, ikke dækkes.

Forældelse

Selskabet har anført, at klagerne oprettede klagesagen den 8/4 2022 og angav, at tvisten var for lang sagsbehandlingstid, hvorefter nævnet den 6/5 2022 oplyste, at nævnet ikke kunne tage stilling til dette. Ultimo 2022 anlagde klagerne ifølge data fra ankeportalen endnu en klage uden at præcisere, hvad klagen angik, eller hvilke dokumenter den omfattede. Herefter blev der anmodet om fristudsættelse. Selskabet har anført, at nævnet den 18/10 2023 spurgte klagerne, hvad der skulle ske med sagen, og at der først den 12/7 2024 var vedlagt dokumenter og en skrivelse med forhold, der klages over. Selskabets advokat sendte afgørelser den 1/7 2020, 25/8 2021 og 21/12 2022, og i medfør af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. punktum, indtræder der forældelse 1 år efter selskabets afgørelse, dvs. senest den 21/12 2023. Selskabet har anført, at klagerne har indsendt sine indsigelser til nævnet for sent, og at forholdene for foreløbig afbrydelse af forældelse, jf. forældelseslovens § 21, stk. 3, ikke er opfyldt blot ved at anlægge en sag ved nævnet uden at præcisere, hvad klagen angår. Forældelse afbrydes først, når der tages retslige skridt med henblik på at erhverve en bindende afgørelse, der fastslår fordringens eksistens og størrelse.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at statuere, at der er indtrådt forældelse for de i klagesagen omhandlede krav.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerne indgav klage til nævnet den 8/4 2022, hvorved forældelsen blev afbrudt, jf. forældelseslovens § 16, stk. 1, og § 20, stk. 1. Klagerne har i deres partsindlæg præciseret, hvilke krav de ønsker, at nævnet træffer afgørelse om, og afbrydelse af forældelsen skal i den foreliggende situation regnes fra klagen den 8/4 2022. Nævnet bemærker, at sagen har verseret uafbrudt ved nævnet siden 8/4 2022, og at sagen ikke er blevet suppleret med nye skadeforhold, der ikke fremgik af den oprindelige klage med bilag.

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabet den 1/7 2020 iværksatte syn og skøn med forsikringsselskab¹ som modpart, og at selskabet i forlængelse af de to skønserklæringer af 25/8 2021 og 21/12 2022 sendte nye afgørelser til klageren, idet der var fremkommet et nyt afgørelsesgrundlag. Forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. punktum, fører til, at forældelse tidligst kan

indtræde 1 år efter afgørelsen af 21/12 2022, dvs. den 21/12 2023. Klageren havde forud for denne dato indbragt sagen for nævnet og derved afbrudt forældelsen.

Anmeldte skadeforhold - indledning

Nævnet vil i det følgende tage stilling til de skadeforhold, som fremgår af punkt A-O i brev af 27/11 2023 fra klagernes rådgiver.

Nævnet finder ikke grundlag for, at selskabet kan lade en stillingtagen til klagernes skadeanmeldelser afvente yderligere sagsbehandling eller afklaring hos forsikringsselskab¹, hvor klagerne har byggeskadeforsikring.

Nævnet bemærker, at erstatningen for dækningsberettigende forhold efter almindelig praksis som udgangspunkt opgøres på grundlag af konkrete entreprisetilbud for det nødvendige udbedringsarbejde. Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet ikke grundlag for at tage stilling til erstatningsopgørelsen for dækningsberettigende forhold, idet nævnet forudsætter, at selskabet genoptager sagsbehandlingen for at tage stilling til erstatningens størrelse i forlængelse af nævnets afgørelse.

A. Fundamenter – fundering

Klagerne ønsker, at svigtende funktion af fundament og bundplade anerkendes som dækningsberettigende skade. Klagernes rådgiver har anført, at der vedbliver med at opstå revner i vægge, og at der måles høje radonværdier, hvorfor fundamentet er utæt. Også kælderydervægge er utætte, idet der måles højere radonværdier tæt på kældervægge og høje værdier, hvor bundpladen ikke er observeret revnet. Han har ikke kunnet observere armering i linjefundamenter. Kvaliteten er mangelfuld som i resten af huset. Der er ikke beregningsgrundlag for styrken i fundamentet, hvis de krævede byggemetoder ikke er overholdt. På historiske billeder ses, at der er foretaget opfyldning af jord, særligt i den sydlige og vestlige del, hvilket måske kan forklare, at det hovedsageligt er i den vestlige del af huset, at der bliver ved med at opstå revner i vægge og bundplade. Klagernes rådgiver har anført, at selskabet og forsikringsselskab¹ ikke har

ønsket at få udført en fundamentstest i forbindelse med et indbyrdes syn og skøn, og at skønsmandens konklusion – henset til de opståede skader gennem 8 år – er forkert.

Selskabet har anført, at "Der er konstateret revner i indervægge, men det er uafklaret, hvorvidt det skyldes mangelfuld fundering af ejendommen. For nærværende er der således ikke dokumenteret en dækningsberettiget skade".

Nævnet bemærker, at klagerne har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at ejendommen har funderingsmangler, som udgør en skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet kan på det foreliggende grundlag ikke pålægge selskabet at dække udbedringstiltag i relation til fundamenter.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er fremlagt jordbundsanalyser eller undersøgelser af fundamenternes beskaffenhed, der påviser, at ejendommen er mangelfuldt funderet.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at der forekommer betydelige løbende sætningsrevnedannelser, således at der er grundlag for at pålægge selskabet at bekoste en sagkyndig undersøgelse af jordbunds- og funderingsforholdene.

B. Manglende radonsikring

Klagerne ønsker, at lægekage i radonmembran anerkendes som skade over basisforsikringen. Klagernes rådgiver har anført, at der er udført pålidelige radonmålinger af Teknologisk Institut, der understøtter resultatet af hans egne målinger. Han har anført, at "Hvis der overhovedet er udført radonsikring, er den i hvert fald ikke udført korrekt, og derved ulovlig i henhold til bygge-lovgivningen. 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 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 jordniveau er på ingen måde radontætte".

Selskabet har anført, at "Skønsmanden konstaterer og vurderer som svar på spørgsmål 1, bl.a. med henvisning til rapporten fra TI af 10. juni 2021, at der ikke er foretaget tilstrækkelige tiltag i bygningen til at sikre et maksimalt radonniveau på 100 bq/m³. Af rapporten fra TI fremgår under afsnit 5, at de foretagne indikerende målinger af radonindholdet i indeluften viser et forhøjet radonniveau i boligen på mellem 295 og 325 bq/m³, hvilket overstiger de i BR 10 krævede 100 bq/m³ 'betydeligt'. TI konkluderer, at radonsikringen i ejendommen med overvejende sandsynlighed ikke er udført tilstrækkeligt til at kunne opfylde de i BR 10 stillede krav. Det er ikke dokumenteret, at forholdet med hensyn til radonsikring i sig selv udgør en skade på ejendommen eller medfører en skade på ejendommen, se herved i øvrigt AK66707, men forholdet anerkendes som dækningsberettiget under ulovlighedsdækningen, dog henledes opmærksomheden på, at der under ulovlighedsdækningen er en max. dækningssum på kr. 200.000."

Det fremgår af rapport af 10/6 2021 fra Teknologisk Institut indhentet af skønsmanden, at "Indikerende målinger af radonindholdet i indeluften viser ved dosimetermåling et forhøjet radonniveau i boligen på mellem 295 og 325 Bq/m³, hvilket overstiger de i BR10 krævede 100 Bq/m³ i indeluften betydeligt. Selvom luftskiftet i måleperioden var for lavt, vurderes det ikke sandsynligt, at man kan reducere radonniveauet med de nødvendige 67 % til 70 %, ved at bringe luftskiftet i boligen op på det i bygningsreglementet anførte niveau på ½ gange i timen".

Det fremgår af syn- og skønserklæring af 7/7 2021 (spørgsmål 1 og 5), at "Rapportens [fra Teknologisk Institut] 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. ... 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 kælderenes vægge og optage gulvene, for herefter at etablere en ny gulvkonstruktion med radonsikring samt gulvvarmeanlæg, og efterfølgende opsætte nye skillevægge".

Det fremgår af rapport af 3/5 2022 fra Teknologisk Institut indhentet af skønsmanden, at "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 årsmiddelværdig 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 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".

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at udbedring af radonsikring i ejendommen er dækningsberettigende over forsikringens basisdækning. Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet alene har anerkendt skadeforholdet over den udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerne ikke har bevist, at radonforekomster i bygningen nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af pågældende alder, jf. basisforsikringens skadebegreb. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på resultatet af de udførte radonmålinger.

Nævnet bemærker, at skønsmanden under svaret på spørgsmål 5 har foreslået en samlet udbedring af gulvvarmen i kælderen og det forhøjede radonniveau ved at nedbryde gulv og skillevægge, etablere ny gulvkonstruktion med radonsikring og gulvvarme og opsætte nye skillevægge. Selskabet har anerkendt forholdet vedrørende gulvvarme over basisdækningen og forholdet vedrørende radonsikring over den udvidede dækning, idet klagerne erstatning endnu ikke er

Ankenævnet *for* Forsikring

105.

98127

opgjort. Nævnet finder, at selskabet i den foreliggende situation skal henføre erstatning, der angår udbedringsarbejder af begge skader på én gang, under forsikringens basisdækning. Kun udbedringsomkostninger, der alene angår radonsikring, kan henføres under forsikringens udvidede dækning, hvor der gælder et samlet dækningsmaksimum på 200.000 kr.

C. Ydervægge

Klagerne ønsker, at svigtende funktion af bærende ydervægge og søjler anerkendes som skade. Klagerne har anført, at der både før og i klagerne ejertid er udført reparationer af revner i ydervægge uden held, idet revnerne genopstår. Ydervægge er opført med porothermblokke, som ingen i Danmark har indgående kendskab til. Klagerne har forhørt sig hos udenlandske kontakter. Huset er opført med en konstruktionsmåde, hvor dugpunktet er inde i blokkene. Ydervæggene er udført uden korrekt ventilation i blandt andet murkrone, blokke og hæl, uden korrekt lim i samlinger, uden kuldebrosafbrydelse og uden korrekt udførelse af hæl. Søjler er ikke placeret på samme linjefundament som resten af huset. Det fører til, at muren bliver opfugtet med frostskafer til følge, og at muren bliver ustabil. Desuden er der anvendt forkert pudsemørtel, og der er forsøgt overpudset uden at fjerne gammelt puds til bund.

Selskabet har anført, at "Dags dato er der ikke konstateret skader. Der er ikke foretaget destruktive indgreb til klarlægning af, hvilket materiale der er anvendt, henholdsvis hvorledes konstruktionen opbygget. Ejendommen har d.d. en alder på ca. 5 år. Der ses ikke skader på ejendommen som følge af ydervæggens opbygning. På det foreliggende grundlag vurderes der ikke at være ført bevis for en dækningsberettiget skade".

Nævnet bemærker, at klagerne har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettiget skade. Det forhold, at en bygningsdel ikke er udført optimalt eller korrekt i henhold til vejledninger og byggeskik, udgør ikke i sig selv en skade.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at der foreligger en skade ved husets ydermure i forsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at der forekommer revnedannelser eller øvrige fysiske forhold ved ydermurene, som er af konstruktiv betydning og af et omfang, så bygningens værdi og brugbarhed er nævneværdigt nedsat. Nævnet bemærker, at der er tale om pudsede ydermure, hvilket udgør en vedligeholdelseskrævende konstruktion.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at der mangler stabilitet af ydermure, således at der foreligger nærliggende risiko for skade.

D. Støttemure

Selskabets advokat har i brev af 1/7 2020 anført, at "Støttemure er opført i terræn, men visse af støttemurene er bygget sammen med selve huset. Der henvises til fotos i byggeteknisk rapport skade ...428. I samme byggetekniske rapport vurderes det, at støttemure er opført uden armering og på en sådan måde, at der er risiko for, at muren vælter. Der foreligger med andre ord en retlig relevant skade. Støttemure i terræn uden forbindelse til selve huset er imidlertid ikke dækket under basisdækningen i ejerskifteforsikringen, se herved forsikringsbetingelserne E31 punkt 3. Under den udvidede dækning, punkt B, fremgår at der dækkes forhold ved grunden, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk, dog er dækningen under den udvidede del generelt maksimeret til kr. 200.000. Hvorvidt dele af støttemure er fejlkonstrueret på en sådan måde, at de risikerer at medføre skade på fundering terrændæk, kan jeg ikke ud fra de foreliggende undersøgelser endeligt konkludere på. I den af Frida udarbejdede byggetekniske rapport fremgår dog, at der ved en af støttemurene ikke er konstateret afvanding fra stenbadekarret medførende forøget vandpres på væg ved kælder. Der ses d.d. ikke skader på bygningen som følge af førnævnte forhold. Bygningen har en alder på ca. 5 år. På det således foreliggende grundlag ses det ikke dokumenteret, at der er dækning under ejerskifteforsikringen".

Klagerne ønsker, at selskabet anerkender, at fejludførte støttemure med svigtende funktion udgør en dækningsberettigende skade. Klagerens rådgiver har anført, at alle støttemure holder terræn tilbage fra eller imod huset. De integrerede støttemure holder jord væk fra vinduer og døre, de andre støttemure holder jord tilbage, så terrænet ikke skrider væk fra huset. Alle støttemure er fejludførte og kommer endvidere til at fungere som et "badekar", så der står vand op ad husets vægge.

Det fremgår af tilbud af 22/8 2017 fra entreprenør, at "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 kom-

mer 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?"

Nævnet bemærker, at støttemure, der er bygget sammen med bygningen, efter praksis anses for at være en del af bygningen og er derfor omfattet af ejerskifteforsikringens basisdækning. Støttemure uden forbindelse til bygningen er ikke omfattet af ejerskifteforsikringens basisdækning.

Nævnet lægger til grund, at selskabets advokats brev af 1/7 2020 skal forstås således, at selskabet anerkender dækning over basisforsikringen for så vidt angår de støttemure, der er sammenbygget med huset.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes litra B under den udvidede forsikring, at "Forsikringen dækker forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne. Eventuelle forbedringer, der sker i forbindelse med udbedring af skaden, herunder fx manglende omfangsdræn, er ikke dækket af forsikringen".

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at der for så vidt angår de støttemure, der ikke er sammenbygget med bygningen, er tale om forhold, der påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne. Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for disse støttemure.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at der konkret sker påvirkninger af husets fundering og terrændæk som følge af den måde, som støttemure i terrænet er udført på.

E. Skillevej i kælder med revner

Selskabet har anført, at "Der er konstateret revne i kælderydervæg mod carport mod vest samt revne i kældervæg mod syd, ligesom der er konstateret revner i indvendige skillevægge. Forholdene er bl.a. fotodokumenteret i byggeteknisk rapport, skade ...429. Det er i samme rapport bemærket, at skillevægge i kælder 'synger' ved bankning 'hvilket tyder på at der er en stor belastning på væggen, mere end de kan klare.' Endvidere er i rapporten anført, at revner skyldes spændinger. Der ses således i hvert fald sandsynliggjort indikationer på et muligt dækningsberettiget forhold. På det foreliggende grundlag ses der ikke at være dokumenteret forhold, som med en nødvendig grad af sandsynlighed sandsynliggør dækningspligt under ejerskifteforsikringen, men i lyset af at der er indikationer på et muligt dækningsberettiget forhold, er min klient indstillet på at bekoste nærmere undersøgelse af forholdet til afklaring af, hvorvidt der foreligger et dækningsberettiget forhold eller ej". Selskabet har efter den første skønserklæring anført, at "Som det fremgår af skønsmandens svar på spørgsmål 2, har skønsmanden ikke konstateret forhold, der for skønsmanden end skulle indikere, at konstruktionen ikke skulle være statisk stabil. Der ses derfor ikke dokumentation for, at der foreligger dækningsberettigede skader, idet i øvrigt bemærkes, at den af skønsmanden anslåede udbedringsudgift på kr. 2.000 ekskl. moms til udbedring af mindre revner over dør mellem gang og kontor samt revne i samme væg nederst til højre for døren under alle omstændigheder falder under gældende selvrisiko for ejerskifteforsikringen". Selskabet har efter den anden skønserklæring anført, at "hovedparten af de revner, skønsmanden har registreret, er svindrevner i puds eller revner opstået som følge af mindre bevægelser mellem materialer med uens materialeparametre. Skønsmanden ser på baggrund af dennes supplerende undersøgelser ikke anledning til at revurdere svaret i den oprindelige skønserklæring".

Klagerne ønsker, at selskabet anerkender svigtende funktion af ydervægge, fundament og søjler som en skade, der har indflydelse på de indvendige skillevægge. Klagerens rådgiver har anført, at skønsmanden kun svarer på, om skillevægge bliver belastet fra etageadskillelsen. Der er imidlertid tale om diagonal kræfter og diagonalforskydninger fra ydervægge og fundamenter, der giver sig, hvilket fører til "syngen" i porebetonplader og revnedannelser i skillevægge. Der har også tidligere været revner, som er blevet repareret. Rådgiveren anfører, at skønsmanden har overset mange revner, og at han ikke har erfaring med bygninger udført med porotherm-

blokke, der sædvanligvis ikke anvendes i Danmark. Skønsmanden burde henset til den manglende statiske dokumentation ikke have udtalt sig, om bygningen var stabil.

Det fremgår af syn- og skønserklæring af 7/7 2021 (spørgsmål 2 og 3), at "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. ... De trufne revner vil kunne udbedres ved en simpel spartling og maling. For en omkostning på kr. 2.000,-".

Det fremgår af syn- og skønserklæring af 28/10 2022 (spørgsmål SS2 og SS3), at "Nedenfor ses plantegningen af kælderen med indtegnede lokaliteter for de konstaterede revner i de indvendige skillevægge. ... 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. ... 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 pudsen, 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".

Nævnet bemærker, at klagerne har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Nævnet finder henset til skønsmandens vurderinger, at klagerne ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende skade i forhold til stabilitet og/eller revnedannelser i skillevægge i kælderplan.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at skønsmanden ikke har beskrevet forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af pågældende alder.

Nævnet bemærker, at skønsmandens udbedringsforslag i relation til radonsikring og gulvvarme i kælderplan indebærer nedtagning af skillevægge i kælder, jf. skønsmandens svar på spørgsmål 5.

F. Vinduer og døre

Selskabet har anført, at "Det er konstateret at såvel vinduer og døre ikke er CE-mærkede, hvilket var et krav i henhold til dagældende BR10. ... Dækning under den udvidede del af ejerskifte-

forsikringen anerkendes, idet opmærksomheden dog henledes på (på ny), at der er dækningsmax. på kr. 200.000".

Klagerne har anført, at der skal udbedres manglende kuldebrosafbrydelser for at kunne overholde grænserne for varmetransmissionstab i og omkring vindues- og dørrammer. 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 udvendigt at være meget varme. Klagerne har anført, at selskabet skal dække skadeforholdet over basisdækningen.

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. Celle-strukturen 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 basisforsikringens forstand.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at der er forhold omkring manglende kuldebrosafbrydelse ved vinduer og døre, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af pågældende alder, og som derfor opfylder basisforsikringens skadebegreb. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet 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".

G. Tagkonstruktion fejludført og H. Tagpapbelægning fejludført, af ringe kvalitet

Klagerne har anført, at der er enighed om, at tagkonstruktionen skal omlaves, så der etableres korrekt fald, udføres korrekt udluftning i bokse mellem tagbjælker og lægges ny tagpapbelægning. Klagerne ønsker, at selskabet anerkender, at tagkonstruktionen omlaves i henhold til et ingeniørfirmas henvisning, at murkroner undersøges, idet de nogle steder består af flamingo, og at det er den udførende håndværker, der suverænt bestemmer, hvilke materialer der kan genbruges.

Det fremgår af brev af 1/7 2020 fra selskabets advokat, at "Der er udarbejdet byggeteknisk rapport (skade ...425), der påviser: -Ingen udluftning over tagkonstruktionen -Ej som der burde oplagt hygrodioder i den ikke ventilerede konstruktion -Svejseoverlæg synlige - Overpap ikke

fuget korrekt -Fald på tagpaptaget udført med for lidt fald -Tagpapkvaliteten opfylder ikke CE-standard.

Den mangelfuldt udførte tagkonstruktion vurderes i samme rapport at medføre fugtbetingede skader i konstruktionen, ligesom den manglende korrekt udførte tagpap medfører risiko for vandindtrængen i den underliggende konstruktion. Alene disse forhold vurderes at indebære, at der ses dokumenteret dækningsberettigede skader ved såvel tagkonstruktionen som tagbelægningen. Med hensyn til den fejludførte tagkonstruktion anerkendes dækningspligt under ejerskifteforsikringen."

Nævnet lægger til grund, at klagerne har fået et dækningstilsagn fra selskabet for de anmeldte forhold ved tagkonstruktionen.

Nævnet bemærker, at det er sædvanlig praksis, at erstatningen herefter opgøres på grundlag af konkret udbedringstilbud fra entreprenør for det forsikringsdækkede udbedringsarbejde, hvorunder detaljespørgsmål i forhold til udbedringsarbejdet kan afklares.

Nævnet finder på det foreliggende grundlag ikke grundlag for at pålægge selskabet at bekoste, at der udarbejdes et ingeniørprojekt eller laves bestemte tiltag i forhold til murkronen.

I. Ventilationssystem fejludført

Klagernes rådgiver har anført, at "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. ... 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". Klagernes rådgiver har anført, at "Da det ikke har været muligt at fremtrylle en indreguleringsrapport over ventilationsanlægget, har jeg med velbegrundet mistro nu under-

søgt 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".

Selskabet har anført, at "Der foreligger byggeteknisk rapport udarbejdet af Frida, 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 fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4E, at basisforsikringen dækker "Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer".

Nævnet finder, at klagerne har bevist, at der er tale om manglende eller væsentlig nedsat funktion af ventilationsanlægget, og at forholdet er omfattet af basisforsikringens punkt 4E.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at både klagerens rådgiver og selskabets byggetekniske rapport konkluderer, at ventilationsanlægget er opsat forkert i forhold til ind- og udsugningsventiler. Klagerens rådgiver har beskrevet, at anlægget har nedsat funktion, støjer og blæser kold luft ind.

J. Gulvvarme fejludført

Selskabet har anført, at "I skønserklæringen af 7. juli 2021, svar på spørgsmål 5, vurderer skønsmanden bl.a., at der ikke er gulvvarmeslanger ud over fordelerrør til de øvrige rum i gangen, at der flere steder i kælder er truffet indbyrdes afstand mellem varmeslangerne på op mod 40 og 50 cm, hvilket er over normal praksis, idet et veldimensioneret anlæg ifølge skønsmanden skal være med indbyrdes afstand mellem slangerne på 25-30 cm afhængig af gulvets opbygning. I stueetagen vurderer skønsmanden, at slangerne generelt er udlagt med en fornuftig indbyrdes afstand, ligesom skønsmanden vurderer, at der burde kunne ske opvarmning af de aktuelle rum, under forudsætning at kedlens kapacitet er tilstrækkelig. Med hensyn til kælderen anfører skønsmanden supplerende, at han med baggrund i termografirapporten med sikkerhed kan konstatere, at der ikke er sket isolering af fødeledninger til de enkelte rum, idet disse tydeligt ses at løbe i gangen. Skønsmanden anfører endvidere, at med hensyn til gulvvarmeanlægget i kælderen er det skønsmandens opfattelse, at der bør ske en nyetablering af gulvvarmeanlægget. I supplerende skønserklæring af 28. oktober 2022, svar på spørgsmål SS 5, anfører skønsmanden supplerende, at der med hensyn til gulvvarmen etableret i kælderen generelt er for stor afstand mellem gulvvarmeslangerne. Med hensyn til gulvvarmen etableret i stueetagen ses skønsmanden ikke i den supplerende skønserklæring at revurdere sin opfattelse. Med hensyn til gulvvarmen etableret i kælderen vurderes det, at der foreligger en dækningsberettiget skade i overensstemmelse med betingelserne for ejerskifteforsikringen punkt 4 litra E, hvorimod dette ikke ses at være tilfældet med hensyn til gulvvarmen etableret i stueetagen. Vedrørende sidstnævnte henvises til, at skønsmanden i sin skønserklæring af 7. juli 2021 vurderer, at gulvvarmeslangerne generelt er udlagt med en fornuftig indbyrdes afstand, samt vurderer, at der er mulighed for tilstrækkelig opvarmning".

Klagerne ønsker dækning for gulvvarmen i stueetagen. Klagernes rådgiver har anført, at "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, Varmeståbilen 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. ... 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 forsikringsselskaberne 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, Varmeståbien 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. Aktuell 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 iføl-

ge 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".

Det fremgår af syn- og skønserklæring af 7/7 2021 (spørgsmål 5), at "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. ... 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 kælderens vægge og optage gulvene, for herefter at etablere en ny gulvkonstruktion med radonsikring samt gulvvarmeanlæg, og efterfølgende opsætte nye skillevægge".

Det fremgår af syn- og skønserklæring af 28/10 2022 (spørgsmål SS5): "**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 gulv-varmeslangerne. **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 rum-

met. 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 varme abs 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".

Nævnet finder på baggrund af syn- og skønserklæringerne, at klagerne ikke har bevist, at der foreligger væsentligt nedsat funktion eller ulovlige forhold ved gulvvarmen i stueetagen. Nævnet kan ikke pålægge selskabet at yde dækning for gulvvarmen i stueetagen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4E.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at skønsmanden i erklæring af 7/7 2021 har anført, at slangerne i stueetagen generelt er udlagt med fornuftig afstand, og at gulvvarmen burde kunne opvarme stuen og køkkenet. Skønsmanden vurderer alene et udbedringsbehov i kælderen. Skønsmanden ses ikke i erklæring af 28/10 2022 at have ændret på disse vurderinger af gulvvarmen i stueetagen.

K. Ulovlig tilslutning af gaskedel

Klagerne har anført, at der er konstateret ulovlige forhold ved tilslutningen af gaskedel, men at selskabet har modsat sig lovliggørelse ved at nægte tiltag, indtil sagen er afgjort. Klagerne har anført, at selskabet skal anerkende, at svigtende funktion er en skade, og at selskabet skal tilpligtes at afsætte midler til opsætning af en økonomisk alternativ midlertidig varmemforsyning, indtil sagen er afgjort.

Det fremgår af brev af 25/8 2021 fra selskabets advokat, at "Skønsmanden har ved gasinstallationen konstateret flere forhold, som ifølge skønsmanden ikke er lovligt udført, hvilke er: - gasindføring samt aftræk er ulovligt udført, -forsyningsrør fra måleren er ført direkte ind fra måleren uden gastæt gennemføring gennem kældervæggen, ligesom denne indføring ikke er udført, således at den er mulig at skille ad. Ovennævnte forhold anerkendes som dækningsberettiget under ulovlighedsdækningen på den indtegnede ejerskifteforsikring, dog henledes på

Ankenævnet for Forsikring

120.

98127

ny opmærksomheden på, at der er en maksimal dækningssum under ulovlighedsdækningen for samtlige anerkendte forhold på kr. 200.000".

Nævnet lægger til grund, at der er enighed mellem klagerne og selskabet om det nødvendige udbedringsarbejde.

Nævnet finder imidlertid, at selskabet skal anerkende, at klagerne er berettiget til forsikringsdækning for de ulovlige forhold ved installation af gaskedel over ejerskifteforsikringens basisdækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4E om ulovlige VVS-installationer, idet gaskedlen og installationerne hertil udgør VVS-installationer i forsikringens forstand.

L. Manglende vådrumssikring (begge badeværelser)

Selskabet har anført, at "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".

Klagerne har anført, at manglende eller manglende funktion af fugtmembran skal anerkendes som en skade over forsikringens basisdækning. Klagerne har anført, at repræsentanter fra selskabet, forsikringsselskab2 og skønsmanden ved selvsyn har set på fugtskader i parterre plan, og at der er fremsendt fotos, der viser vandskader stammende fra badeværelset i stueplan. Klagerne har anført, at skønsmandens konklusion er uforståelig, og at skønsmanden ikke er fugtsagkyndig i henhold til SBI-krav til fugtteknisk dokumentation. Klagerne har anført, at der ikke er undersøgt for skimmelsvamp i etageadskillelsen, og at der heller ikke er påpeget fejl ved gulvafløbet. Klagerne har skadebegrænset ved ikke at bruge badeværelset i stueplan.

Ankenævnet for Forsikring

121.

98127

Det fremgår af syn- og skønserklæring af 7/7 2021 (spørgsmål 9), at "For verifikation af hvorvidt der er etableret en vådrumssikring 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 vådrumssikring i hht. gældende foreskrifter".

Det fremgår af syn- og skønserklæring af 28/10 2022 (spørgsmål SS IB og SS IC), at "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. ... Jf. bygningstegningerne er etagedækket etableret som dækelementer 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".

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende skade i henhold til basisforsikringen. Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har meddelt dækning over den udvidede ejerskifteforsikring.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at skønsmanden har anført, at han ved selvsyn ikke har kunnet konstatere skader som følge af manglende vådrumsmembran.

Nævnet har videre lagt vægt på, at manglende vådrumsmembran efter nævnets praksis ikke i sig selv antages at indebære, at der foreligger nærliggende risiko for skade.

M. Altan fejludført

Klagerne har anført, at der ikke er monteret inspektionsriste i trægulvet, som byggelovgivningen kræver. Endvidere er der pudset ud over terrassebrædderne langs vægge, hvilket forhindre

drer, at et bræt kan tages op, og giver mulighed for skader på puds, når træet giver sig i takt med fugtigheden i materialet. Klagerne har anført, at forsikringsselskab1 i 2020 har anerkendt og takseret det fejludførte altan-/terrassegulv til 50.000 kr., og at der på den baggrund er tale om et useriøst dækningstilsagn fra selskabets side.

Selskabet har anført, at "Forsikringstagers byggetekniske rådgiver anfører i indlæg af 10. november 2017, at: -Der ikke er monteret inspektionsriste hele vejen rundt som byggelovgivningen kræver -Ej muligt at tage bræt op uden at ødelægge pudsen. [Selskabets taksator] har i mail af 22. maj anført, at han er enig i [klagernes rådgivers] betragtninger. Forholdet anerkendes som dækningsberettiget og vurderes i overensstemmelse med vurderingen fra taksator ... at kunne afhjælpes ved fritskæring af terrassebrædder hele vejen rundt på terrassen/altanen. Udgiften anslås til kr. 6.250 inkl. moms, hvorfra skal fradrages selvrisko stor kr. 5.000".

Det fremgår af syn- og skønserklæring af 7/7 2021 (spørgsmål 10), at "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".

Det fremgår af mail af 20/2 2020 fra byggeskadeforsikringen, at "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."

Nævnet lægger til grund, at klagerne har opnået dækningstilsagn for de omhandlede skader vedrørende altanbrædderne, hvorfor nævnet ikke finder grundlag for at træffe afgørelse angående dette klagepunkt.

N. Brugsvandsinstallation

Klagerne har anført, at manglende og nedsat funktion af varmtvandsbeholderen og manglende og nedsat funktion af brugsvandsinstallationen udgør dækningsberettigende skader. Klagerne har anført, at varmtvandsbeholderen er underdimensioneret, idet badekarret ikke kan benyttes, da varmtvandsbeholderen er for lille. Klagerne har anført, at brugsvandsinstallationen ikke er isoleret, hvilket bevirker, at der skal ventes +45 sekunder på det varme vand, hvor det forventes, at ventetiden er maksimum 10 sekunder. Det kolde vand er varmt til lunkent også i +45 sekunder, hvilket giver øget risiko for legionella. Klagerne har anført, at der er brugt materialer i brugsvandsinstallationen, der ikke er godkendt eller egnet, hvilket har indflydelse på vandkvaliteten. Stikledning er ikke lagt i bøsningrør.

Nævnet bemærker, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.E, at basisforsikringen dækker "Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer".

Som sagen foreligger oplyst, ses klagernes anmeldelser angående brugsvandsinstallationen ikke at være skadebehandlet og afgjort af selskabet, og der foreligger ikke sagkyndige besigtigelsesnotater eller lignende.

Nævnet kan på det foreliggende grundlag ikke pålægge selskabet at anerkende, at der foreligger dækningsberettigende forhold vedrørende vandvarmer eller brugsvandsinstallationen.

Nævnet forudsætter, at selskabet genoptager sagsbehandlingen af klagepunktet til vurdering og afgørelse, hvis klagerne retter henvendelse til selskabet herom.

O. Energiforbrug

Klagerens rådgiver har anført, at "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". Klagerne har anført, at manglende funktion af klimaskærmen er en skade og har betydning for ejendommens driftsomkostninger og værdi.

Nævnet finder, at det af klagerne rådgiver anførte om det samlede energiforbrug i huset ikke udgør skade i basisforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at der ikke er konstateret konkrete bygningskader eller nærliggende risiko for skade som følge af højt energiforbrug.

Nævnet bemærker, at bygningsreglementet indeholder krav i forhold til isoleringsforhold og det maksimale varmetab ved forskellige bygningsdele. Hvis disse krav ikke er overholdt, vil konkrete mangelfulde isoleringsforhold kunne være omfattet af den udvidede ejerskifteforsikring, der indeholder dækning for ulovlige bygningsindretninger. Mangelfulde isoleringsforhold kan eksempelvis godtgøres med varmetabsberegninger. Den udvidede ejerskifteforsikring indeholder imidlertid et samlet dækningsmaksimum på 200.000 kr. for alle skadeforhold omfattet af den udvidede dækning, hvilket for klagerne allerede kan være opbrugt på øvrige skadeforhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Qudos Insurance (under konkurs) v/Sedgwick Danmark for Garantifonden for skadesforsikringsselskaber, skal anerkende, nedsat funktion af ventilationsanlægget er dækningsbe-

Ankenævnet for Forsikring

125.

98127

rettigende over ejerskifteforsikringens basisdækning. Selskabet skal anerkende, at de ulovlige forhold ved gaskedel er dækningsberettigende over ejerskifteforsikringens basisdækning.

Klagerne får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.



Henrik Twilhøj