

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 13. september 2023 blev i sag nr. 98230:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har udvidet ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1977 og er overtaget af klageren den 23/8 2021. Klagen angår følgende skadeforhold:

1. Skade ...09 – Gulvafløb i bruseniche
2. Skade ...32 – Indtrængende vand fra utætheder i ydervæg
3. Skade ...61 – Rådskadet vindue samt skadet gulv i den tidligere [erhverv]
4. Skade ...62 – Utætheder i tagplader og rygning samt følger heraf i form af våd isolering etc.
5. Uden skadenr. – Manglede gangbro i tagrummet
6. Skade ...87 – Fugt i væg
8. Skade ...23 – Køkkengulvet er skrukt i stort omfang og har flere væsentlige lunger
10. Skade ...25 – Indtrængende fugt/vand og skimmel i kælderen
12. Skade ...57 – El-forhold

Klageren har i sine partsindlæg også omtalt klagepunkter i relation til: Skader på terrasse, skader på 3 vinduer, dækning af udgifter til bistand i forbindelse med skadesagen og beregning af samlet selvrisiko. Nævnet lægger til grund, at parterne er nået til enighed om disse klagepunkter.

1. Skade ...09 – Gulv afløb i bruseniche

Tilstandsrapport af 19/7 2021 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

9		Samlingen mellem afløbsskålen og risten er lavet med beton.	Der er risiko for, at der kan trænge fugt ind i bagved- og underliggende konstruktioner.	Disse forhøjeringer er kun godkendt til brug sammen med gulv afløb fra samme fabrikant, og der opstår derfor usikkerhed om tæthed, når dette ikke overholdes.
---	---	---	--	---

Klagerens repræsentant har i brev af 9/5 2022 til nævnet bl.a. anført:

"FRIDA har afvist at erstatte et at udbedre et gulv afløb og følgeskade på grund af en utæthed, som var til stede ved klagers overtagelse. Begrundelsen skulle angiveligt være, at skaden er oplyst til klager i tilstandsrapporten.

...

Tilstandsrapporten oplyser om en risiko for, at der kan trænge fugt ind i tilstødende konstruktioner og oplysningen baseres alene på, at forhøjeringer kun er godkendt sammen med gulv afløb fra samme fabrikant. Er delene ikke fra samme fabrikant er der usikkerhed om tætheden.

Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at der allerede er indtrådt en følgeskade på grund af samlingen mellem afløbsskål og risten.

Det fremgår heller ikke af tilstandsrapporten, om forhøjeringerne er fra samme fabrikant eller ikke er fra samme fabrikant, uanset at den bygningssagkyndige udtaler sig om vigtigheden heraf.

Således er tilstandsrapporten efter klagers opfattelse ikke retvisende i sin beskrivelse af forholdet ved gulv afløbet.

...

Denne betegnelse [rødt hus] med kritiske skader beskriver en mulighed for, at en påvirkning kan være begyndt. Den beskriver også, at det er svigt som vil opstå inden for kort sigt.

Den bygningssagkyndige burde naturligvis have givet den i dette tilfælde mere alvorligere karakter med 'sort hus og spørgsmålstejn' i stedet for blot det røde hus, fordi det sorte hus med spørgsmålstejn beskriver mulige skader og at en nærmere undersøgelse bør udføres for at afklare den mulige skades omfang og konsekvenser:

...

Det er således åbenbart af helt afgørende betydning:

1. Om der er tale om forskellig mærker fabrikat i konstruktionen i henhold til tilstandsrapporten, hvilket næppe kan afklares uden en nærmere undersøgelse = 'sort hus med spørgsmålstejn'. Tilstandsrapporten afklarer ikke konkret dette for klager. Derfor burde sort hus være benyttet.
2. Om der allerede er sket utæthed, hvilket næppe kan afklares uden en nærmere undersøgelse = sort hus med spørgsmålstejn. Tilstandsrapporten afklarer ikke på det fornødne sikre grundlag dette konkret for klager. Derfor burde 'sort hus'-karakteren være benyttet.

Klager ville ved 'sort hus'-karakteren med spørgsmålstegnet være blevet klar over, at der skulle en nærmere undersøgelse til for at afklare om forhøjerringe og gulvafløb har samme fabrikant og derigennem have kunne aftale forholdet afklaret af sælger inden indgåelsen af handlen, men den tvetydige oplysning i tilstandsrapporten afklarer ikke dette eller giver indtryk af, at dette bør afklares. Et sort hus ville ikke have efterladt nogen tvivl hos klager.

Klager ville ved 'sort hus'-karakteren med spørgsmålstegnet være blevet klar over, at der skulle en nærmere undersøgelse til for at afklare om der allerede var trængt vand ud, så det ikke blot var en risiko som oplyst af den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten samt omfanget af vandudtrængningen og følgeskader heraf og derigennem have kunne aftale forholdet afklaret af sælger inden indgåelsen af handlen.

Oplysningen fra den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten om, at det 'kun' er en risiko i henhold til den bygningssagkyndiges notat afklarer ikke dette eller giver indtryk af, at dette bør afklares relativt hurtigt. Et sort hus ville ikke have efterladt nogen tvivl hos klager.

Klager har således desværre ikke gennem tilstandsrapportens beskrivelser og karakter fået et retvisende billede af forholdet ved gulvafløbet i den bygning, som klager har købt. Klager har således ikke på det fornødne sikre grundlag haft mulighed for at tage forholdenes reelle karakter, omfang og betydning i betragtning forud for købet.

Det er klagers opfattelse, at forholdet blev klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten og at den bygningssagkyndige med sin faglige baggrund burde have beskrevet forholdet mere retvisende for en almindelig forbruger uden de nødvendige kvalifikationer til at gennemskue konsekvensen af den utilstrækkelige beskrivelse af forholdet i tilstandsrapporten.

Klager har henvist til følgende kendelse fra Ankenævnet for Forsikring som værende illustrativ for klagers skadesag: [AK 70765]

UN skal sidestilles med det sorte hus i tilstandsrapporten og det røde hus skal sidestilles med K3.

FRIDA har afvist med, at fordi det er en tilstandsrapport fra en tidligere udgave end den skabelon for tilstandsrapport, som er benyttet i klagers skadesag, så mener FRIDA ikke, at kendelsen er illustrativ. Det er klagers opfattelse, at de samme principper gælder fortsat og at det nye karaktersystem er direkte sammenlignelig med det tidligere karaktersystem.

Klager må fastholde kravet over for FRIDA, som går på en udbedring af gulvafløbet og følgeskaden deraf af de grunde, som klager har argumenteret for."

I brev af 14/6 2022 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"1. Skade ...09 – Gulvafløb i Bruseniche

Klager anmeldte den 14. september 2021 følgende: *'Toilettet tilstopper hele tiden og stort skyl kan ikke suge, der har været slamsugere ud, men det forbedrer ikke, at toilettet virker.'*

Efterfølgende besigtigede en taksator fra Frida Forsikring det anmeldte forhold, hvor klager også anmeldte, at der dryppede vand ned fra loftet i kælderen under badeværelset, når der bades.

Den 2. december 2021 vendte vi tilbage og oplyste, at forholdet med, at der dryppede vand ned i kælderens under badeværelse skyldtes de beskrevne anmærkninger i tilstandsrapporten og var af den grund ikke dækket af forsikringen (**bilag 1F**).

Klagers rådgiver vendte den 2. marts 2022 tilbage og oplyste, at hun var uenig i afgørelsen (**bilag 2F**), hvorefter Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 1. april 2022 fastholdt afgørelsen (**bilag 3F**).

Fridas opfattelse af det anmeldte forhold

...

Den bygningssagkyndige har valgt at give skaden karakteren rød, som beskriver følgende: *'Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.'*

Den bygningssagkyndige har derfor ved at give karakteren rød gjort vores kunde direkte opmærksom på, at der er tale om en kritisk skade, hvor der er risiko for, at skaden allerede har medført en skade.

Den omstændighed, at der i forholdelse med overtagelsen allerede er sket en følgeskade, som følge af det anmeldte forhold har klager derfor haft mulighed for at tage i betragtning i forbindelse med købet af ejendommen.

Med hensyn til den fremsendte ankenævnskendelse i høringsindlægget 70765, vedrører denne en tidligere version af tilstandsrapporten, hvor der blev benyttet et andet karaktersystem. Den nye ordning trådte i kraft den 1. oktober 2020. Beskrivelsen K3 i kendelsen, som vedrører karakterbeskrivelsen i den gamle ordning, beskriver følgende skader: *'Kritiske skader. Er skader som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Det risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.'*

Som det fremgår af beskrivelsen, er karakteren en helt anden end karakteren rød, som den bygningssagkyndige har valgt at give i denne sag. Vi finder derfor ikke kendelsen som værende relevant for det anmeldte forhold, og vi fastholder derfor, at vores kunde gennem oplysninger i tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning i forbindelse med købet af ejendommen og forholdet derfor ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 5B."

I brev af 20/11 2022 fra klagerens repræsentant til nævnet hedder det bl.a.:

"Skade ...09 – Gulv afløb i bruseniche

...

Klager må fastholde, at forholdet blev klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, blandt andet fordi den bygningssagkyndige får skabt en forvirring hos forbrugeren med sin oplysning omkring, hvordan elementerne bør passe sammen uden at afklare om de rent faktisk passer sammen, hvilket den bygningssagkyndige kan afklare, da forholdet er synligt for den bygningssagkyndige. Ellers bør han helt afholde sig at gå ind i den dialog.

Hvad skal en forbruger ellers bruge oplysningen fra den bygningssagkyndige til om at fabrikaterne skal passe sammen, hvis tilstandsrapporten ikke samtidigt afklarer om delene i det konkrete tilfælde passer sammen eller ikke passer sammen.

...

Klager har for nylig indbragt spørgsmålet for Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige og en skønsmand har vurdering, at bemærkningen principielt er forkert og skadebeskrivelsen mangler udbredelse:

...

Der er tale om et nyere gulvafløb udført i forbindelse med sælgers renovering. Gulvafløbet er derfor ikke det oprindelige gulvafløb fra 1977.

Klager må fastholde kravet over for FRIDA, som går på en udbedring af gulvafløbet og følgeskaden deraf af de grunde, som klager har argumenteret for. Der var nemlig ikke kun tale om en risiko for skade, men at der allerede var sket en skade på grund af forholdet ved klagers overtagelse."

Selskabet har i brev af 27/2 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Skade ...09 – Gulvafløb i bruseniche

I skønsrapporten har skønsmanden konkluderet følgende på side 4: *'Bemærknings teksten er principielt forkert, og skadebeskrivelsen mangler udbredelse. Vurderingen og risikoen er dog dækkende. Registreringen kan derfor dække, nærværende skade.'*

Det er vores opfattelse, at skønsrapporten dokumenterer, at vores kunde igennem oplysningerne i tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning jf. pkt. 5B i vilkårene for forsikringen."

Af brev af 16/3 2023 fra klagerens repræsentant til nævnet fremgår bl.a.:

"Skade ...09 – Gulvafløb i bruseniche

...

Der har været udtrængende vand tidligere på grund af gulvafløbet, men idet badeværelset ikke er benyttet siden konstateringen af de mange skader i bygningen, herunder i badeværelset, er vandudtrængningen naturligvis minimeret af den grund.

Skønsmanden vurderer, at der skal monteres nyt som – må vi gå ud fra – skal passe sammen i fabrikatet. Derudover ved klager ikke om følgeskaden på grund af udtrængende vand er afværget tilstrækkeligt eller ikke. Der er formentligt tørt i gulvkonstruktionen, fordi klager ikke bader i badeværelset, men klager ved ikke om der er sket følgeskader af mere permanent karakter."

Nævnet har fået forelagt bilag. Af mail af 2/11 2021 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Besigtigelse: Forholdet drejer sig om: At der drypper vand ned fra loftet i kælder under badeværelse når der bades. I bruseniche ses klinker med manglende vedhæftning samt at der er synlig beton kant mellem afløbsrist og afløbsskål. Følgeskade er at der er dryppet vand ned i underliggende rørinddækninger.

...

Årsag: Forholdet med at der drypper vand ned i kælderen under badeværelse skyldes de beskrevne anmærkninger i tilstandsrapporten.

...

Vurdering: Forholdet inkl. følgeskader, er ikke dækket af forsikringen idet forholdet er anmærket i tilstandsrapporten."

Af skønserklæring af 1/11 2022 rekvireret af Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

"Klagepunkt: Ad 1. Gulv afløb i brusenichen i stueetagen. (Bygning A) (Se foto 2)

Der kunne konstateres følgende: Ristrammen ved gulv afløbet i brusenichen er placeret forkert i forhold til afløbsskålen samt der er beton mellem ristrammen og afløbsskålen. Ifølge KL er gulv afløbet ikke tæt og der kommer spildevand fra gulv afløbet ned i kælderen når der tages brusebad.

Ad 1. Konklusion: Det skønnes sandsynligt, at forholdet var tilsvarende på tidspunktet for BS-besigtigelse.

Ad 1. Fejl og forsømmelser: Forholdet er registreret i tilstandsrapporten, under skade nr. 9.

Rød skade; Samlingen mellem afløbsskålen og risten er lavet med beton.

Risiko; Der er risiko for, at der kan trænge fugt ind i bagved- og underliggende konstruktioner.

Bemærkning; Disse forhøjeringer er kun godkendt til brug sammen med gulv afløb fra samme fabrikant, og der opstår derfor usikkerhed om tæthed, når dette ikke overholdes.

Bemærkningsteksten er principielt forkert, og skadebeskrivelsen mangler udbredelse. Vurderingen og risikoen er dog dækkende. Registreringen kan derfor dække, nærværende skade.

Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten: Under skaden i badeværelset kunne også være valgt at anføre en mere retvisende beskrivelse:

Rød skade; Ristrammen er placeret forkert i forhold til afløbsskålen samt der er beton mellem ristrammen og afløbsskålen.

Risiko; Der er risiko for, at der kan trænge fugt ind i bagved- og underliggende konstruktioner.

Bemærkning; Gulv afløbet er ikke håndværksmæssigt korrekt udført.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Skaden kan udbedres ved at fjerne ristrammen, beton og montere ny ristramme korrekt placeret med tilhørende forhøjeringer. Udbedringen vil kunne foretages for ca. 7.500 kr. incl. moms.

Ad 1. Forbedringer: Udbedringen er en reparation og forbedringsværdien sættes derfor til 0."

Ankenævnet for Forsikring

7.

98230

2. Skade ...32 – Indtrængende vand fra utætheder i ydervæg og

10. Skade ...25 – Indtrængende fugt/vand og skimmel i kælderen

Tilstandsrapport af 19/7 2021 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

BEBOELSE / UDESTUE. - Kælder - Kælder generelt				
...				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
12		Der er afskalninger på vægge under trappe til stue plan i herre værelse i nord østlig ende..	Puds er skadet i mindre omfang.	-

Klagerens repræsentant har i brev af 9/5 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Skade ...32 – indtrængende vand fra utætheder i ydervæg

Der kommer fugt ind gennem vægge 3 steder i bygningen. Denne oplysning for at forklare Ankenævnet om, hvorfor fugt beskrives flere steder. Fugt fra terræn er årsagen alle 3 steder og således burde dette reelt ligge under én og samme skadesag og kun fratrækkes én selvrisko.

FRIDA har anerkendt at udbedre skaden, men klager er uenig med FRIDA i metoden til udbedring.

FRIDA har foreslået, at der laves en gummimembran og en metalplade op ad den indvendige side af ydervæggen. Metalpladen sættes uden på en underliggende gummimembran, men på den indvendige side af ydermuren uden mulighed for at standse indtrængende fugt i ydermuren. Det er en løsning, der **ikke** udbedrer skaden, fordi vandet vil blot blive presset op over pladen eller ud langs siden.

En korrekt løsning kunne f.eks. være at nedsætte platonplader eller lignende almindelig og anerkendt fugtstandsende løsning udefra til at forhindre vand i at trænge ind i ydervæggen. En gummimembran og en metalplade på væggen indvendigt er ærlig talt en løsning hverken klager, andre adspurgte samt undertegnede har hørt om tidligere skulle kunne gøre det ud for en effektiv fugtstandsende foranstaltning og forhindre murværkets opfugtning udefra.

Det bliver også svært at overfladebehandle pænt på en metalplade og det bliver svært at kunne hænge noget op ud over det mest væsentlige som er, at fugten fortsat vil kunne trænge ind i muren, fordi fugten ikke bremses heri og når fugten ikke kan komme igennem, så presses fugten ud mod siden, så den kan løbe, hvor der nu bliver mulighed for det.

Kendelse 60140 illustrerer over for ankenævnet, at det er almindeligt at montere en sådan fugtsikring udvendigt på fundamentet/ydervæggen afsluttende med en liste, der lukker hullet mellem pladen og ydervæggen:

...

Ligeså støtter kendelse 89225 at fugtsikring med grundmursplader bør ske udefra:

...

Endvidere vil en permanent konstant opfugtning af murværket svække det med tiden, fordi der vedvarende står vand i murværket. Der vil derudover i frostperioder nemmere kunne ske frostsprængninger. Det er set i andre skadesager.

Problemet skal løses udefra, så fugten ikke trænger ind i murværket. Hvis FRIDA's taksator ikke har en bedre løsning, så beder klager om, at FRIDA anerkender at betale for, at der udarbejdes et projekt for en rimelig og nødvendig udbedring, så vandet forhindres i at trænge ind gennem murværket og ikke blot forhindres i at gennemtrænge indvendigt på en del af væggen.

...

FRIDA har alene benyttet deres egen taksator ..., som – naturligvis – har til opgave at sørge for, at FRIDA på vegne af Domus kan erstatte så lidt som muligt. FRIDA har ret i, at Domus ikke er forpligtet til at erstatte mere end, hvad der kræves til at udbedre skaden.

Problemet er at FRIDA har valgt en løsning, som netop ikke udbedrer skaden. Med den valgte løsning vil vandet fortsat ophobe sig i væggen og med tiden hurtigere nedbryde murværket på grund af den kontinuerlige ophobning af vand, der ligeledes kan presses ud mod siden, hvor pladen indvendigt ender og videre ud i tilstødende vægge, når der er opnået en mæthed i den aktuelle væg i pladens område.

Udbedringen bør naturligvis ske på en måde, så der slet ikke kan trænge vand ind i murværket og ikke på en måde, så det fortsat kan trænge ind i murværket, hvor vandet kan forblive inde i murværket, som jo ikke er beregnet til en kontinuerlig opfugtning og sprede sig derfra. Murværket vil således ikke over tid kunne holde til dette og vil skades i frostperioder. Det er almindelig kendt og kræver ikke en særlig bevisbyrde for klager.

Klager har fremlagt en udtalelse fra en håndværker: [Brev:] *'Der er af ejernes Forsikringsselskab foreslået af stoppe vandindtrængen indefra ved at sætte vandspærre på indervæggen i de områder hvor vandet kommer ind. Denne løsning mener vi ikke er optimal da væggen vil blive fugtig i og med vandet allerede er inde i væggen. Der er også stor mulighed for at det blot vil flytte problemet så vandet kommer igennem væggen andre steder.'*

Udtalelsen bekræfter klagers påstand. Håndværkerens udtalelse bør være et lige så validt grundlag som selskabets egen taksator. Hertil kommer, at ankenævnet på baggrund af utallige sager om opfugtning af ydermure i beboelsesbygninger fra 1977 – altså opført efter 1972 – ved, at nyere bygninger opført efter 1972 skal have de nødvendige fugtstandsende foranstaltninger.

FRIDA har ikke oplyst om navnet på håndværker, der vil kunne udføre udbedringen som FRIDA mener kan løse skaden og som samtidigt kan give garanti for, at vandet ikke ophobes fortsat i ydervæggen, at det ikke giver skade på muren at den kommer til at henstå også i frostvejr samt at vandet ikke presses videre ud i tilstødende konstruktioner efter den udbedring FRIDA anerkender er blevet udført.

...

Bygningen er fra 1977 og således opført i henhold til BR72, som havde krav om fugtstandsede foranstaltninger. I 2010 er kælderen blevet inddraget til [erhverv] og i den forbindelse blev indretningen ændret:

...

Men uanset om det er BR72 eller BR08, så er der krav om, at fugt ikke må kunne trænge ind og give skade på bygningen. Kravene til indretningen af [erhverv], som i dag er nedlagt og der er privat beboelse var, at BR08 skulle opfyldes:

...

Klager er klar over, at ejerskifteforsikringen ikke dækker en terrænregulering, *men det har klager heller ikke planer om at udføre eller få erstattet*, fordi huset er bygget som det nu en gang er. En terrænregulering ville være ganske omfattende og ødelægge indgangspartiet, som det ses af fotoet:

...

Når man bygger sådan her som det er tilfældet skal der således ske en fugtsikring af ydermuren, idet det siger sig selv, at vandet vil trænge ind gennem ydervæggen, hvilket jo desværre også sker. Huset skal umiddelbart udbedres i henhold til et tilbud, som indeholder fugtsikring udefra i form af platonplader/grundmursplader, som nedsættes mellem jord og ydermur og forhindrer at der kan trænge vand ind fra den omkringliggende jord.

Kælderdelen er bygget ned i jorden og således kan en 'terrænregulering' ikke løse problemet uden at klager skal grave hele grunden op. Klager kan heller ikke opgrave en hel grund og dermed sænke jordhøjden væsentligt i forhold til naboerne, fordi det vil afstedkomme vand fra tilstødende grunde vil danne sø inde hos klager.

Der er umiddelbart kun en korrekt måde at udføre udbedringen på og det er i henhold til klagers udmelding om udvendig udbedring med fugtsikring og indvendig affugtning, skimmelfrensning og ny overfladebehandling af vægge og loft.

Klager henviser til kendelse 94257 fra Ankenævnet for Forsikring. FRIDA har – som også tilfældet i skade ...09 – blot afvist kendelsen er illustrativ. FRIDA er ikke selv fremkommet med kendelser, som viser. At klager tager fejl i sin påstand om, at en bygning fra 1977 skal bygges således, at der ikke kan trænge vand/fugt ind gennem ydervæggene.

...

Hvis ankenævnet ikke mener sig i stand til at pålægge Domus, at erstatte en udbedring af skaden på en måde, der på det fornødne sikre grundlag sikrer bygningens ydervægge tilstrækkeligt imod indtrængende vand, beder klager om at ankenævnet pålægger Domus at betale for at der udarbejdes et udbedringsprojekt af en sagkyndig med erfaring heri, som betales af Domus. Parterne skal naturligvis på vanlig vis være enige om, hvem den sagkyndige bliver, så uvildigheden sikres.

Dét krav er tidligere fremlagt over for FRIDA, som imidlertid blot har afvist. FRIDA har heller ikke fremlagt nogen dokumentation for, at den tilbudte udbedring – mod klagers påstand – vil udbedre skaden på en måde, så der ikke trænger vand/fugt ind i ydermuren efter udbedringen.

Hvis man som selskab tilbyder alternative udbedringsmuligheder, så skal den alternative udbedringsmulighed løse skaden. Hvis den alternative udbedringsmetode ikke løser skaden, så mener klager ikke, at selskabet kan på-/gennemtvinge klager en alternativ udbedringsmulighed som reelt ikke udbedrer skaden, men blot dæmmer op for at nogen af følgeskaderne er synlige indvendigt.

...

Skade ...25 – indtrængende fugt/vand og skimmel i kælderen

Der kommer fugt ind gennem vægge 3 steder i bygningen. Denne oplysning for at forklare Ankenævnet om, hvorfor fugt beskrives flere steder. Fugt fra terræn er årsagen alle 3 steder og således burde dette reelt ligge under én og samme skadesag og kun fratrækkes én selvrisko.

FRIDA skriver, at det ikke kan forventes at en kælder fra 1977 er tæt. Det er helt forkert.

Kældre bygget efter 1972 kan klager med rette forvente, at kælderen netop ikke er bygget således, at der trænger grundfugt ind og at skimmelvækst manifesterer sig af den grund.

Her ses f.eks. hvordan fugt og skimmel har ødelagt beskyttelsesrummet:

...

Det her foto er fra bagved i bar-rummet:

...

I BR72 blev reglerne for fugtsikring strammet op. Byggetilladelsen er søgt og givet efter BR72 trådte i kraft og således gælder BR72 for byggeriets udførelse. Det fremgår derudover af klageguiden hos Ankenævnet for Forsikring ...

Klager oplyser, at der er ekstreme lugtgener på grund af den skimmel, der er fulgt i kølvandet af vandindtrængningen gennem væggen.

Her hvor fugten løber væggen over, er i gangarealet i kælderen. Væggen er misfarvet og Frida sagde, at klager blot skulle afrense væggen med Rodalon.

Det er klagers opfattelse, at der er skimmelsvampevækst som følge af vandindtrængningen, og skimmelvækst kan dannes efter 5 dage fra vandindtrængningen begyndte.

Klager ved ikke, hvor længe vandindtrængningen har stået på inden overtagelsen, men når der er sket en byggeteknisk korrekt tætning af væggen, så der ikke længere trænger vand ind, bør der også ske en skimmelsanering og overfladebehandling svarende til de øvrige skaderamte vægoverflader.

Klager er af den opfattelse, at ejerskifteforsikringen bør erstatte, at der tætnes i et rimeligt og nødvendigt omfang samt byggeteknisk korrekt ud fra almindelig brugt udbedringsmetode, så der ikke kan trænge vand/fugt ind og at der bliver udført en skimmelsanering og uvildig kvalitetskontrol.

FRIDA undslår sig med, at kælderen ikke er godkendt til beboelse, men FRIDA har ikke fremlagt nogen dokumentation for, at kælderen ikke skulle være udført på en sådan måde, at den ville kunne godkendes til beboelse, hvis den ikke allerede er godkendt til beboelse samt at den derudover ikke er godkendt til beboelse og indtil da, så er det derfor blot en udokumenteret påstand fra FRIDA's side.

Klager må fastholde, at i et byggeri fra 1977 skal der ikke trænge vand ind og give skimmel og dårligt indeklima i kælderen. Dette uanset om kælderen er eller ikke er godkendt til beboelse.

Skimmelvæksten er en følge af en dækningsberettiget vandindtrængning og ikke blot en vanlig forekomst i en ældre kælder der som i tidligere tider ikke var sikret imod indtrængende grundfugt. Der er trods alt tale om et byggeri efter BR72 blev til.

[Husforsikring] har konstateret, at der er skimmel, se bilag fra Goritas i udtalelse indhentet af [husforsikring]. Der er konstateret skimmelvækst i gangen på ydervæggen: [Foto]

Derudover har [husforsikring] indhentet en skriftlig udtalelse dateret den 26. oktober 2021, hvoraf det fremgår, at der er en skimmelsituation på væggen i kældergangen i bygningen. Kælderen benyttes til beboelse. Skimmel kan derfra brede sig til resten af beboelsen, især fordi forekomsten er så stor:

...

Prøve nr.	Lokale/Bygningsdel	MSF - værdi	Kategori
1	væg i kældergang	3171	C

...

Kategori C: Niveauet af skimmelsvamp er over det man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt og skimmelproblemer. Dette niveau indikerer at der er vækst af skimmelsvamp på overfladen. MSF-værdi ≥ 136 .

Det fremgår af testresultatet, at MSF-værdien viser en meget massiv forekomst af skimmelsvamp.

Goritas har den 3. maj 2022 besøgt ejendommen endnu en gang og har mundtligt udtalt sig om, at der er skimmel af de årsager klager henviser og af en intensitet, som i sig selv burde medføre dækning. Det er svært for klager, at være uenig i den påstand allerede ud fra det tidligere testresultat.

Klager må fastholde, at ejerskifteforsikringen bør erstatte en udbedring af skadeårsag og følgeskader."

I brev af 14/6 2022 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"2. Skade ...32 – Indtrængende vand fra utætheder i ydervæg

Efter besigtigelsen af taksator vender taksatoren tilbage den 2. december 2021 og oplyser, at vi dækker montering af vandtætningsplader i 2 områder i et gammelt sikringsrum (**bilag 4F**).

Sammen med afgørelsen har taksatoren vedlagt en tegning som beskriver hvorledes fugtsikringen kan udføres. Taksatoren vurderer i den forbindelse, at efter montering af pladerne, vil problemet med den indtrængende vand i sikringsrummet være løst således, at der alene vil være tale om fugt i væggene i den mængde, som vurderes rimeligt i forhold til, at rummet er opført som et sikringsrum, som ikke er godkendt til beboelse.

Taksatoren vurderer i den forbindelse, at væggene og den oprindelige fra husets opførelse og fugtsikring af væggene er udført i overensstemmelse med bygningsreglementet fra 1972 og er derfor ikke en ulovlig bygningsindretning.

Vi skal bemærke, at klager efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade. Hertil fremgår af FAL § 39, at forsikringsselskabet er, selv om andet er aftalt, ikke forpligtet til at udrede større erstatning end, hvad der kræves til den lidte skades dækning.

Vi finder ikke, at klagers forsikringsrådgiver har dokumenteret, at den tilbudte erstatning ikke er tilstrækkelig. I den forbindelse finder vi heller ikke, at de fremlagte ankenævnskendelser fra klagers rådgivers side dokumenterer, at erstatningen dækket af forsikringen er utilstrækkelig.

Vi fastholder derfor, at vi ikke kan tilbyde yderligere dækning, end vi allerede har dækket jf. taksatørens afgørelse fra den 2. december 2021.

Ankenævnspraksis

Vi har vedlagt en kopi af kendelsen 97436, som fremlægges som **bilag 5F**. I sagen havde selskabet tilbudt dækning af en reparation af undertaget pga. utætheder. Klageren gjorde gældende, at undertaget i stedet skulle skiftes, da den tilbudte erstatning ikke ville udbedre det anmeldte forhold korrekt. Nævnet udtalte bl.a., at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhvilede det, klager at bevise, at der forelå forhold, som udgjorde en dækningsberettiget skade. Da klageren ikke havde bevist, at en reparation ikke var mulig, gav ankenævnet selskabet medhold.

Hertil har vi vedlagt en kopi af kendelsen 95307, som fremlægges som **bilag 6F**. Klageren havde i ankenævns sagen anmeldt, at der manglede ventilation i loftrummet. Selskabet modtog anmeldelsen af skaden ca. 14 år efter taget var lagt på huset. Selskabet havde efterfølgende tilbudt, at der blev etableret 2 stk. Ø50 mm plastrør/snefangsrør i hvert spærfag på hver side af boligen samt supplere med ventilations taghætter i skunken og det øverste tagrum, hvormed der blev etableret yderligere ventilationsplads og lufttræk ved skråvæggene. Klager havde bl.a. gjort gældende, at den tilbudte erstatning ikke var tilstrækkelig. Nævnet fandt, at klageren ikke har godtgjort, at den udbedringsmetode, som selskabet har foreslået, var utilstrækkelig og gav derfor selskabet medhold.

Det er vores opfattelse, at principperne i kendelserne er sammenlignelige med problemstillingen i denne sag.

...

10. Skade ...25 – Indtrængende fugt/vand og skimmel i kælderen

Klager har anmeldt, at der er tale om skimmelvækst i kældervæggen. Den 18. februar 2022 afviste vi det anmeldte forhold, da hverken var tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand eller en ulovlig bygningsindretning.

Klagers rådgiver vendte den 2. marts 2022 tilbage og oplyste, at hun var uenig i afgørelsen (**bilag 2F**), hvorefter Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 1. april 2022 fastholdt afgørelsen (**bilag 3F**).

Vi mener der er behov for en nærmere undersøgelse

Vi finder, at der er behov for en genbesigtigelse af en ekstern rådgiver. Klagers rådgiver bliver i den forbindelse kontaktet hurtigst muligt."

Af selskabets brev af 11/8 2022 til nævnet fremgår bl.a.:

"Frida Forsikring A/S har modtaget rapport fra OBH-ingeniørservice på baggrund af besigtigelse den 15. juli 2022. Rapporten fra taksatøren fremlægges som **bilag 36F**. ...

...

Skade ...32 – Indtrængende vand i sikringsrum

...

Det fremgår af rapporten fra OBH, at årsagen til den indtrængende vand skyldes følgende:

'Den konstaterede skimmelsvampevækst i sikringsrum vurderes at være forårsaget af en kombination af opstigende grundfugt og vandindtrængning gennem kælderydervæggen i hjørnet mod syd-vest.'

Med hensyn til årsagen til den konstaterede opstigende grundfugt vurderer OBH, at årsagen er følgende:

'Såfremt kælderydervæggen er udført iht. tegningsmaterialet, vurderes opstigende grundfugt at være forårsaget af nedsat funktion af drænet. Vandindtrængning kan desuden være forværret af manglende inddækning mellem bræddebeklædning og murværk på hushjørnet, hvorved slagregn kan ledes til hulmuren.'

Som det konkluderes af OBH, skyldes hovedårsagen til den indtrængende vand nedsat funktion af drænet. Da drænet befinder sig udenfor ejendommen, dækker forsikringen ikke renoveringen af drænet jf. vilkårenes pkt. 3, nævnt tidligere i dette høringssvar.

Med hensyn til den manglende inddækning mellem bræddebeklædning og murværk på hushjørnet, dækker forsikringen udbedringen af skaden. Klager er i den forbindelse velkommen til at indsende et tilbud på udbedringen. Vi vil efterfølgende vurdere om tilbuddet kan godkendes eller der skal indhentes endnu et tilbud.

Med hensyn til den tidligere tilbudte erstatning i form af montering af vandtætningsplader i 2 områder i det gamle sikringsrum, som vi den 2. december 2021 har meddelt dækning til, dækker forsikringen fortsat montering af pladerne på trods af, at OBH nu har konstateret, at årsagen til den indtrængende vand ikke er måden kældervæggen er udført på, men derimod mangler ved drænet samt inddækningen mellem bræddebeklædningen og murværket på hushjørnet.

Klager er velkommen til at vende tilbage

Såfremt klager efter at have udbedret dræn og drænpumpe, som ikke er dækket af forsikringen, - manglende inddækning mellem bræddebeklædning og murværk på hushjørnet, samt montering af vandtætningsplader i 2 områder i det gamle sikringsrum, hvor der er tale om vandindtrængning, fortsat oplever vandindtrængning, er klager velkommen til at vende tilbage. Vi vil i så fald genoptage sagsbehandlingen af det anmeldte forhold.

...

Skade ...25 – Indtrængende fugt/vand og skimmel i kælderen

...

OBH har i rapporten konstateret følgende:

'I sikringsrum ses vand på gulvet ved besigtigelsen, se foto 17. Ved stikprøvevis fugtregistreringer registreres generelt opfugtning af kælderydervægge og kældergulv i sikringsrum, se foto 18. Der blev udtaget en prøve fra kælderydervæg i sikringsrum, se foto 28. Prøven benævnes KA/TA7 i Bilag 1 Laboratorieresultater. I sikringsrum ses pumpebrønd med drænpumpe der ikke var i drift ved besigtigelsen. Der er ikke tætningslister i dør mellem sikringsrum og den øvrige del af kælderen. Ved besigtigelse af ydervæg i skel, ses utætheder i inddækning mellem bræddebeklædning og murværk på sydvestvendt hjørne umiddelbart over hvor vandindtrængning ses i sikringsrum, se foto 21. I gang i kælderen, hvor der ses sporadiske misfarvninger, registreres 88 GD, hvilket betegnes

som halvt tørt, se foto 19. Husejer oplyser, at hun selv har afrenset vægområdet med desinfektionsmiddel. Vægoverfladen fremstår pudset og malerbehandlet. I ydervæg mod sydøst i bryggers registreres 64,7 GD, hvilket betegnes som normalt tørt, se foto 20. I vinkælder i bygningens nordøstlige ende ses pudsafskalninger og synlige misfarvninger på kælderydervæg i området. Væggen fremstår med puds og malerbehandling. Der kan registreres sporadiske opfugtninger (>90 GD) i områder med misfarvninger.'

OBH har i rapporten vurderet følgende:

'I kælderen er der konstateret opfugtninger og skimmelsvampevækst i sikringsrummet, samt opfugtninger og synlig skimmelsvampevækst i vinkælder mod nordøst. Der er ligeledes sporadiske tegn på opfugtning af kælderydervæg mod nordvest i gangarealet. I de tre områder fremstår vægoverflader med uorganiske materialer, dvs. pudsede og/eller malerbehandlede. De konstaterede opfugtninger i gangareal og vinkælder vurderes at være forårsaget af en kombination af opstigende grundfugt og periodisk kondensdannelse. Opstigende grundfugt kan være forværret af manglende dræn eller manglende funktion af dræn i området, hvorfor tilstedeværelsen af drænelledning og dennes funktion bør undersøges vha. TV-inspektion af autoriseret kloakfirma.

Den konstaterede skimmelsvampevækst i sikringsrum vurderes at være forårsaget af en kombination af opstigende grundfugt og vandindtrængning gennem kælderydervæggen i hjørnet mod sydvest. Det har ikke været muligt at undersøge kælderydervæggens eksakte opbygning og fugtsikring, idet det vil kræve opgravning af bygningsdelen udvendigt, og at denne er beliggende i skel. Ud fra det oprindelige tegningsmateriale er kælderydervægge projekteret med vægdræn og omfangsdræn, se figur 4 herunder. Såfremt kælderydervæggen er udført iht. tegningsmaterialet, vurderes opstigende grundfugt at være forårsaget af nedsat funktion af drænet. Vandindtrængning kan desuden være forværret af manglende inddækning mellem bræddebeklædning og murværk på hushjørnet, hvorved slagregn kan ledes til hulmuren, se foto 21

Jf. prøverne KAS3, KAS4 og KAS5 kan der ikke konstateres en skimmelsvampevækst i støvet i beboelsesrum, der afviger fra det normale og forventelige for indeklimaet i tilsvarende ejendomme med tilsvarende konstruktionsprincipper. Prøverne er udtaget i hhv. stueplan omkring trappeløb til kælderen, samt i beboelsesrum i kælderen. På baggrund heraf er der ikke konstateret en negativ påvirkning af indeklimaet i beboelsesrum som følge af skimmelsvampevækst i kælderen.'

Skadebegrebet

Der er alene konstateret skimmelsvækst i sikringsrummet, synlig skimmelsvampevækst i vinkælder mod nordøst og sporadiske tegn på opfugtning af kælderydervæg mod nordvest i gangarealet.

Der er i forbindelse med udtagelse af skimmelprøver af OBH i støvet fra trappenedløb til kælderen i stueplanet samt beboelsesrummene i kælderen ikke konstateret en skimmelmæssig belastning, som afviger fra det normale og forventelige for indeklimaet i tilsvarende ejendommen af samme alder og konstruktion jf. konklusionen i den forbindelse fra OBH.

Med hensyn den konstaterede skimmelsvamp kræves det jf. alm. ankenævnspraksis at følgende betingelser er til stede, før der kan blive tale om dækning over en ejerskifteforsikring:

At der er tale om massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet har en intensitet og et omfang, som nedsætter værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Hertil er der også en betingelse, at den registrerede skimmelvækst påvirker indeklimaet i beboelsesrummene. Nærmere omkring denne praksis kan læses i kendelserne 96040 (**bilag 38F**) og 95747 (**bilag 39F**).

Da der ikke i forbindelse med konkrete skimmelmålinger af OBH er konstateret usædvanlige forekomster af skimmelsvamp i beboelsen, dækker forsikringen ikke det anmeldte forhold, da forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4B."

Klagerens repræsentant har i brev af 1/9 2022 til nævnet bl.a. bemærket:

"Skade ...25 – Indtrængende fugt/vand og skimmel i kælderen

Det er vigtigt at få opdelt skaderne, fordi det er forskellige steder i bygningen og der er ikke tale om samme skadeårsag alle steder.

Sikringsrum/beskyttelsesrum

Der er et decideret og ret synligt hul i væggen, som OBH ikke har registreret til trods decideret forvisning af klager og undertegnede. Der er løbere ned ad væggen indvendigt så uden tvivl vand-indtrængning.

OBH har konstateret en utæt inddækning. Det betyder, at der tilføres vand udefra. Også af den grund.

Der mangler tilstrækkelig ventilation. Det betyder, at ophobningen af vand/fugt ikke kan bortventileres i det nødvendige omfang og derved kommer der følgeskade i form af skimmelsvampvækst. OBH skriver ikke noget om den nedsatte ventilation til trods for at det blev påpeget ved besigtigelsen, altså intet om hvorvidt de kunne eller ikke kunne konstatere den nedsatte ventilation. Derfor er dette formentlig glemt ved rapportskrivningen.

Der er ikke tætningslister i dør mellem sikringsrum og den øvrige del af kælderen. Dette betyder at skimmelsvampesporer kan vandre mellem rummene ud over den udveksling, der sker, når døre i kælderen benyttes.

Klager minder om at der er tale om en kælder fra 1977 og der har tidligere været erhverv i en del af kælderen. Der er tale om en kælder opført i 1977 er automatisk godkendt til beboelse, idet den er opført efter nyere principper for udførelse af kældre og fugtstandsende foranstaltninger end tidligere tiders ældre kældre blev det. Klager henviser til Ankenævnets Klageguide ...

Der foreligger **ikke** i byggesagsmappen nogen restriktioner mod at benytte kælderen til beboelse – hverken før den erhvervsmæssige indretning eller ved nedlægningen af erhvervet. Således er det klagers påstand, at kælderen allerede af den grund, at der ingen beboelsesmæssige restriktioner er givet i forhold til kælderen, er tale om en trods alt nyere kælder, der lovligt kan anvendes til beboelse.

Kælderen opfylder derudover kravene for at kunne benyttes til beboelse – ikke mindst fordi rummet er opført med henblik på, at beboere kan opholde sig der i en periode i tilfælde af forhold, der kræver at beboerne søger beskyttelse.

Det er derfor ikke korrekt, når FRIDA og deres rådgivende firma OBH skriver, at kælderen ikke er godkendt til beboelse og FRIDA opfordres til at dokumentere påstanden. Det har ikke været muligt for klager, at finde noget hos kommunen, der meddeler, at kælderen – bygget i nyere tid – ikke må benyttes til beboelse efter nedlæggelsen af [erhverv] og med et beskyttelsesrum i kælderen.

Det er klagers påstand derudover, at uanset om kælderen anvendes til beboelse eller ikke, så skal der ikke ske vandindtrængning i en kælder og opstå følgeskader heraf, når kælderen kun er fra 1977.

Beskyttelsesrummet bør få udbedret hullet i væggen samt den utæthed som OBH har konstateret. Der bør etableres supplerende ventilation. Og der bør ske skimmelfrensning.

Hvad er ideen med et sikrings-/beskyttelsesrum, hvis det ikke kan benyttes, hvis der opstår et behov, fordi det er fugtigt og massiv med skimmelvækst.

Klager fastholder, at der ikke bør udbedres via opsætning af plader indvendigt, fordi fugten fortsat vil ophobe sig i væggen, hvis det arbejde udføres. Man fjerner røgen, men slukker ikke branden så at sige. Der skal ske en udbedring udvendigt fra, hvor årsagen til at der kan trænge fugt ind elimineres. Klager har indhentet tilbud på udbedringen og det er fremsendt med klagematerialet tidligere.

Kælderrum under trappe (vinkælder)

Det fremgår blandt andet af rapporten fra OBH Ingeniørservice:

'I vinkælder i bygningens nordøstlige ende ses pudsafskalninger og synlige misfarvninger på kælderydervæg i området. Væggen fremstår med puds og malerbehandling. Der kan registreres sporadiske opfugtninger (>90 GD) i områder med misfarvninger. Ved termografering kan der måles en overfladetemperatur på ned til 16,9°C i områder med misfarvninger. På besigtigelsestidspunktet måles det absolutte fugtindhold i beboelsesdelen i kælderen til 11,5 g/m³. Ud fra beregning efter SBI-anvisning 224, 2. udgave, vil nedkøling af indeluft med et absolut fugtindhold på 11,5 g/m³ til 16,9°C medføre en relativ luftfugtighed på ca. 81 % RF på overfladen, dvs. over den kritiske grænse for risikoen for skimmelsvampeskud (75% RF på overflader).'

Tilstandsrapporten beskriver afskalninger. Det var klager klar over. Det er ikke anmeldt til ejerskifteforsikringen.

Det er et faktum, at der desværre også er en opfugtning og decideret skimmelvækst som ikke blev beskrevet i tilstandsrapporten. Årsagen til skaderne skyldes umiddelbart manglende tilstrækkelig ventilation, hvilken manglende ventilation OBH tilsyneladende ikke har undersøgt og forholdt sig til, men det var for så vidt heller ikke nævnt i opdraget fra FRIDA til OBH.

Derfor har OBH ikke forholdt sig til om årsagen til skaden skyldes manglende ventilation, selv om det blev påpeget af klager og undertegnede ved besigtigelsen.

Det er dog således, at ejerskifteforsikringen bør erstatte en udbedring af opfugtning, fordi en kælder fra 1977 – beboelse eller ej – ikke skal være opfugtet. Derudover bør ejerskifteforsikringen

anerkende at udbedre årsagen til den opfugtning af kælderen, der ikke burde forekomme, men som forekommer. Endelig bør rummet skimmelsaneres. Klager henviser til argumentationen for kælder under beskyttelsesrummet.

Gangvæg i kælder

OBH har konstateret, at der er sporadiske tegn på opfugtning af kælderydervæg mod nordvest i gangarealet.

Også her gælder klagers argumentation om, at en kælder fra 1977 bygget på et tidspunkt, hvor der gjaldt krav om fugtstandsende foranstaltninger ved byggerier, naturligvis ikke skal have indtrængning af grundfugt.

Klager har ikke krævet udbedring af dræn, fordi klager er klar over at dræn ikke er dækket. Hvorfor både OBH og FRIDA drejer dialogen hen på dræn ved klager ikke ud over, at FRIDA naturligvis gerne vil være fri for at dække skaden.

Problemet er at der er utilstrækkelige fugtstandsende foranstaltninger, hvilket klager konstaterede kort efter overtagelsen. Det var ikke til klager at konstatere fugtgennemtrængningen og skimmel, idet ydermur stod med ny overfladebehandling, da klager så huset.

Klager kan ikke udtale sig om, hvorvidt der er tale om, at grundmurspladen er monteret lige så forkert dette sted udvendigt som det er tilfældet ved poolrummet. Det er overvejende sandsynligt, at når sælger ikke har kunne finde ud af at montere grundmurspladerne korrekt ved poolrummet.

Poolområdet – hvor også nedenfor nævnte terrasse er bygget er etableret af sælger inden for de 23 år han ejede huset. Således er det sælger der har foranlediget soklen tildækket med jord efter grundmursplader er monteret, hvis sælger altså har fået monteret grundmursplader efter sin påfyldning i poolområdet.

Ydermuren i gangen ligger ud til samme poolområde, men under terrassen og det samme problem er med stor sandsynlighed årsagen til indtrængende vand gennem ydermur.

At der derudover er opfyldt med murbrokker under terrassen og disse brokker kan bidrage til at lede fugt til murværket, gør ikke situationen bedre.

Manglende eller fejlmonteret fugtstandsende foranstaltning/grundmursplader bør være dækket af ejerskifteforsikringen. Det har intet med dræn at gøre, hvis en bygning fra 1977 burde være fugtsikret, men ikke er det efter sælgers ombygning af poolområdet.

Også her er der tale om opfugtning af ydermur, sokkel og terrændækket ud for ydervæggen og således må den udvidede dækning være aktuel."

Hertil har selskabet i brev af 27/9 2022 til nævnet bl.a. bemærket:

"Skade ...25 – Indtrængende fugt/vand og skimmel i kælderen

Klager gør i sit høringssvar gældende, at forsikringsselskabet skal dokumentere, at sikringsrummet/kælderen ikke er godkendt til beboelse.

Vi skal bemærke, at en kælder normalt ikke er godkendt til beboelse. Hvis sikringsrummet/kælderen var godkendt til beboelse, ville det være beskrevet i de kommunale akter. Efter fremgang af BBR-meddelelsen (**bilag 40F**), fremgår det ikke, at sikringsrummet/kælderen er godkendt til beboelse.

Når klager efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade og klagers rådgiver ikke har dokumenteret, at sikringsrummet/kælderen er godkendt til beboelse, fastholder vi vores tidligere afgørelse herom."

I brev af 20/11 2022 fra klagerens repræsentant til nævnet hedder det bl.a.:

"Skade ...32 – indtrængende vand fra utætheder i ydervæg (sikringsrummet)

...

Idet der er tale om en bygningsdel (platonpladen) der skal påmonteres bygningen (lukkes foroven og altid skal fastgøres på selve bygningen så vand ikke kan trænge ned mellem plade og bygning, er der for klager tale både om en manglende bygningsdel og derudover også en ulovlig bygningsindretning samt en korrekt skadeudbedringsmetode for bygningen.

...

Klager har indbragt en klage til Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige og skønsmanden har besigtiget, men skønsmanden har desværre på baggrund af en mundtlig oplysning fra den bygningssagkyndige ved besigtigelsen **dokumenteret fejlagtigt** forudsat, at der ikke var fugt/vand i juli 2021:

...

Klager har ikke i den klage gjort gældende at bygningsdele i skel bør dækkes, men alene at der er huller i væggen, hvilket har medført at vand trænger ind og der er en massiv forekomst af skimmelvækst, hvilket tydeligt kan ses indvendigt på grund af omfanget af vandskader og følgeskader heraf.

Klager har ikke i klagenævns sagen gjort gældende, at den bygningssagkyndige skulle besigtige og vurdere om der nede i jorden udvendigt var monteret en fugtstandsende foranstaltning, fordi det skal en bygningssagkyndige ikke besigtige, når det ikke umiddelbart kan konstateres visuelt på grund af skellet.

Klager har efterfølgende tilbagevist den bygningssagkyndiges usande mundtlige påstand over for klagenævnet om, at der ikke var vandskader i juli 2021 ved at påvise, at den bygningssagkyndige to gange tidligere har beskrevet vandskader og manglende ventilation for netop dette sikringsrum. Der foreligger ikke nogen kendelse endnu.

Skønsmanden har ved besigtigelsen umiddelbart 'købt ind på' den bygningssagkyndiges mundtlige påstand om, at der ikke var fugt/vand ved hans besigtigelse den 5. juli 2021. Klager henviser derfor til tilstandsrapporten som samme bygningssagkyndige også har udarbejdet og som er dateret den 24. april 2019:

'5.5 Etageadskillelse K2. Kælder rum i syd vestlig ende fremstår med vand på gulv og etage adskillelsen er fugtig ved besigtigelse. Note: Skyldes fugt fra garage der trænger ned i kælderrum, loftet under beboelse er tørt, pumpe i kælder rum bør udskiftes.'

Og i den efterfølgende tilstandsrapport ... dateret 14. juli 2020:

'5.5 Etageadskillelse K1. Kælder rum i syd vestlig ende fremstår med opfugtning på gulv og etage adskillelsen er fugtig ved besigtigelse. Note: Skyldes fugt fra garage der trænger ned i kælderrum, loftet under beboelse er tørt, der er monteret ny pumpe i kælder rum, der bør etableres ventilation.'

De to forrige tilstandsrapporter dokumenterer at klager har ret i påstanden om, at tilstandsrapporten udleveret inden købet er klart forkert i beskrivelsen af dette rum, idet den bygningssagkyndige helt undlod at beskrive rummets tilstand i tilstandsrapporten fra 5. juli 2021, selv om samme bygningssagkyndige to gange tidligere havde konstateret opfugtning af både vægge, gulv og etageadskillelse i dette rum.

Hvordan skønsmanden kan nå det resultat, at der ikke er krav omkring fugt og vandtæthed af et privat sikringsrum i en kælder af beton forstår klager ikke, når følgende samtidigt fremgår af det BR72:

'Kap. 7. Fugtisolering

7.1 Almene krav.

Stk. 1 Bygninger skal konstrueres og udføres på en sådan måde, at fugtgener og fugtskader undgås.

...

7.2. Kældre.

Stk. 1. Vægge og gulve i kældre skal konstrueres og udføres på en sådan måde, at vand og fugt ikke trænger ind.

...

Stk. 5. Kælderydervægge mod jord skal udføres på en sådan måde, at det sikres, at fugt ikke opsu- ges i væggen. (...)

...

7.5 Ydervægge.

Stk. 1. Ydervægge skal konstrueres og udføres således, at der ikke trænger vand eller fugt ind i el- ler igennem væggene.

Stk. 2. Ydervægge skal konstrueres og udføres således, at skadelig kondensation og rimdannelse ikke finder sted inde i vægkonstruktionen eller på den indvendige overflade.

Stk. 3. Ydervægge og fundamenter skal indtil 15 cm over terræn og 10 cm over terrasser konstrue- res og udføres således, at der ikke opstår skader som følge af fugt fra terrænet.'

Det fremgår for klager at se med al tydelighed af det dagældende bygningsreglement, at der net- op skal sikres mod at fugt kan trænge ind og skade bygningen. Fugtsikringen er da også udført no- gen steder på bygningen, men ikke alle steder.

Dette er i øvrigt også i tråd med Ankenævnets hidtidige praksis, som fremgår af Ankenævnets hjemmeside:

Det fremgår endvidere af BR72, at:

'7.3 Kryberum m.v.

Stk. 1. Kryberum og andre hulrum med overliggende etageadskillelse skal ventileres til det fri eller på anden måde sikres mod fugtgener og fugtskader.

...

Kap 11. Ventilation'

Ikke kun i beboelsesrum, men også i andre slags rum.

'11.3. Andre bygninger end beboelsesbygninger

Stk. 1. For rum, der kan sidestilles med tilsvarende rum i beboelsesbygninger, kan kravet om forsvarelig ventilation normalt anses for opfyldt, når ventilationen dimensioneres og udføres som angivet i 11.1 og 11.2.'

Der er en etageadskillelse over sikringsrummet og således er klager af den opfattelse, at der nødvendigvis skal være en tilstrækkelig ventilation, så den fugt, som måtte forekomme kan bortventileres:

...

Foto 8 viser (sikringsrum) under garage (Bygning C)

Her ses blankt vand på gulvet, massiv skimmelvækst på vægge, loft og gulv samt manglende ventilation. Foto taget af skønsmanden.

Den bygningssagkyndige har i de to tidligere konstateret, at der også mangler ventilation. Det fremgår dog ikke af den nyeste rapport, der lå til grund for klagers køb af ejendommen.

...

Med BR72 kom større/bedre krav til fugtstandsende foranstaltninger og således mener klager ikke, at det er forventeligt i kælders sikringsrum udført i 1977, at der forekommer blankt vand og massiv skimmelvækst, som følge af huller i ydervæggen, som tillader vand at strømme ind, manglende fugtstandsende foranstaltninger udvendigt og manglende ventilation til at bistå med at bortventilere fugt fra rummet. Der er ikke vinduer i rummet. Der er ikke andre tilstrækkelige muligheder af ventilation.

...

Der er andre steder ved bygningen netop konstateret platonplade nedgravet, f.eks. ved væg i rum ud for pool, hvor det er konstateret, at der ikke er afsluttet korrekt øverst på platonplade og de er synlige, se skade ...87, hvor skønsmanden - ligesom klager - har konstateret dette. Nogen steder er fugtsikringen mod indtrængende vand fra grunden udført og andre steder umiddelbart ikke udført.

Der er derfor kun en korrekt måde at udføre udbedringen på og det er i henhold til klagers udmelding om udvendig udbedring med fugtsikring og indvendig affugtning, skimmelfrensning i et nødvendigt omfang for at nedbringe fugt og skimmelsvamp til et almindeligt niveau for en trods alt nyere kælder udført efter BR72.

...

OBH konstaterede – modsat FRIDAs egen taksator, der har været flere gange på ejendommen – at der er manglende inddækning mellem bræddebeklædning og murværk på hushjørnet ud for kælderen.

Klager må fastholde sit krav over for ejerskifteforsikringen om udbedring af skaden, hvilket kun kan ske ved at

1. tætne hullerne
2. etablere platonplade udvendigt

3. udføre skimmelrengøring indvendigt, der nedbringer forekomsten af skimmelsvamp til et niveau, der er almindeligt og forventeligt for en nyere kælder opført i 1977 efter BR72
4. udføre den manglende tilstrækkelig ventilation, som ligeledes er et krav i henhold til BR72.

...

Klager indhenter et tilbud på udbedringen af den manglende inddækning mellem bræddebeklædning og murværk på hushjørnet.

...

Opfugtning af væg i kældergang ved altan/terrasse med byggeaffald oplagret udvendigt

...

Opfugtningen er konstateret i gangen ud for det rum, der tidligere var [erhverv], men som nu er beboelse. Gangen er adgang til rummet/værelset.

Kravene til indretningen af [erhverv] i kælderen, som i dag er nedlagt og nu er privat beboelse var, at BR08 skulle opfyldes:

...

Væggen er misfarvet og Frida sagde, at klager blot skulle afrense væggen med rodalon.

Efter klagers afrensning med rodalon kan skønsmanden konstatere, at opfugtningen fortsat er der og der er igen en let misfarvning, der dog ikke fremtræder godt på fotoet på grund af skønsmandens skygge, men skønsmanden beskriver, at sanering er påkrævet.

FRIDAS forslag til løsning har derfor ikke virket. Det kan heller ikke undre henset til, at OBH – på vegne af FRIDA – har konstateret byggeaffald ophobet op ad ydervæggen dette sted.

...

[Punkt 4 i skønsmandens erklæring]

Klager har gjort Klagenævnet opmærksom på, at det er en fuldstændig udokumenteret påstand fra den bygningssagkyndige, at der stod flyttekasser i gangen ved den seneste besigtigelse. Det foto den bygningssagkyndige har fremvist for skønsmanden ved skønsforretningen var taget i forbindelse med en tidligere tilstandsrapport og ikke den seneste tilstandsrapport.

Der stod ingen flyttekasser, da klager i sin tid besigtigede huset inden købet ligesom den bygningssagkyndige ikke kan fremvise dokumentation for, at hans påstand om oplag er korrekt i forhold til den nyeste tilstandsrapport. Et ældre foto taget år inden den seneste tilstandsrapport er ikke retvisende for en situation 1-2 år senere.

Den bygningssagkyndige burde derudover i den nyeste tilstandsrapport have skrevet, hvis der var oplag af flyttekasser der hindrede huseftersynet. Det skete ikke og det støtter også klagers påstand. Det ville være en klar fejl ikke at beskrive eventuelt oplag af flyttekasser i gangen.

OBH Ingeniørservice udsendt af FRIDA har konstateret, at der er et oplag af byggeaffald på udvendig side af denne væg, hvor der sker vandgennemtrængning. Det er byggeaffald fra sælgers seneste renovering og oplagret i sælgers ejertid. Dette byggeaffald danner en kuldebro/fugttransportmulighed.

Klager tilbød skønsmanden at afmontere altan/terrasse-beklædningen så skønsmanden kunne kravle ind og konstatere dette ligesom OBH havde gjort, men det ønskede skønsmanden ikke, fordi den bygningssagkyndige ikke er forpligtet til at kravle derind, da det kræver et destruktivt indgreb for at gøre det. Derfor besigtigede skønsmanden ikke under altanen/terrassen, hvor byggeaffaldet er, men OBH's rapport for FRIDA påviser byggeaffaldet ligger op ad muren dette sted.

Derfor har skønsmanden ikke konstateret kuldebroen som årsag, men OBH har konstateret oplagret byggeaffald dette sted. Det er slet ikke undersøgt udvendigt ved skønsforretningen. Skønsmanden så efter det visuelle indvendigt ligesom den bygningssagkyndige skulle have gjort ved sin gennemgang i forbindelse med huseftersynet.

Klager er af den opfattelse, at ejerskifteforsikringen bør erstatte, at byggeaffaldet fjernes og at der også dette sted sikres, at der er udført tilstrækkelig sikring mod grundfugt i form af platonplade, som der er nogen steder ved bygningen, men ikke alle steder, hvis det i forbindelse med fjernelsen af byggeaffaldet påvises, at den nødvendige udvendige fugtsikring med platonplade mangler dette sted.

Det er klagers opfattelse, at:

1. Byggeaffaldet som er årsag til skaden bør fjernes, fordi det har skabt en kuldebro i bygningen,
2. Mangler der også her den nødvendige fugtstandsende foranstaltning i form af platonplade bør dette etableres, så fugt ikke kan trænge ind, idet der i BR72 var krav om at bygge med fugtstandsende foranstaltninger
3. Aftagning af overfladebeklædning indvendigt på væggen
4. Skimmelsanering af væggen indvendigt
5. Etablering af overfladebeklædningen i et egnet materiale på væggen indvendigt
6. Kvalitetskontrol efter skimmelsanering i henhold til anbefalingerne i SBI-anvisning 274

FRIDA undslår sig med, at kælderen ikke er godkendt til beboelse, men FRIDA har ikke fremlagt nogen dokumentation for, at kælderen i den del, der i dag anvendes til beboelse ikke i 1977 og efterfølgende ved nedlægningen af [erhverv] (i henhold til reglerne i BR08) skulle være ændret efter ganske nye regler på en sådan måde, at den ville kunne godkendes til beboelse, hvis denne del af kælderen – mod forventning – ikke allerede er godkendt til beboelse i forbindelse med nedlægningen af [erhverv].

...

Skimmelvæksten er en følge af en dækningsberettiget vandindtrængning og ikke blot en vanlig forekomst i en ældre kælder der som i tidligere tider ikke var sikret imod indtrængende grundfugt. Der er trods alt tale om et byggeri opført efter BR72 blev til.

...

Klager har indhentet tilbud på den indvendige udbedring:

[Tilbud på: Afrensning af maling, skimmelsanering mv. 18.910,82 kr. inklusiv moms
Malerarbejde, spartling af væg. 9.891,77 kr. inklusiv moms.]

Klager har endnu ikke indhentet tilbud på den udvendige udbedring i form af fjernelse af det byggeaffald der giver en fugtvandring gennem muren og for verificering af status på om der her er udført en fugtstandsende platonplade, som der er andre steder ved bygningen. Det kunne tyde på, at der ikke er tilstrækkelige fugtstandsende foranstaltning, når vand kan trænge igennem ydervæggen uden videre.

Det er dokumenteret, at der dette sted trænger vand ind, der opfugter væg og sokkel for enden af væg. Det er ikke muligt at måle opfugtning af terrændæk på grund af flisebelægningen og det synes noget i overkanten, at klager skal ødelægge flisegulvet for at påvise, at også terrændækket, der ligger lige op ad væg og sokkel også er opfugtet. Det vil i øvrigt også fordyre FRIDAs udbedringsomkostning væsentligt med en nærmere undersøgelse heraf.

Klager har sandsynliggjort at også kanten af terrændækket må være opfugtet henset til, at der fra før klagers overtagelse har trængt vand ind dette sted og opfugtet væg/sokkel. Opfugtningen har pågået over flere år. Det ville være naturstridigt, hvis det ikke var tilfældet.

Klager gør *ikke* krav på optagning af flisegulv, men ønsker at ejerskifteforsikringen forholder sig rimeligt og fornuftigt til skadeårsagen og skadens udbredelse.

Klager går ud fra, at det løser skaden, at ejerskifteforsikringen fjerner byggeaffaldet blot dette sted og sikrer at der er den fugtstandsende foranstaltning, som umiddelbart kun ses nogen steder på bygningen, men som bør være monteret som en almindelig del af soklen på hele bygningen. Herudover også at der indvendigt udbedres for følgeskaden.

Som det fremgår af BR72, så skal der være etableret en fugtstandsende foranstaltning til at forhindre fugt fra grunden. Klager henviser til argumentationen under punktet om sikringsrummet.

...

Fugt og skimmel samt manglende ventilation i trapperum

Det er skønsmandens vurdering at: [Punkt 3 i skønserklæringen]

...

Klager beder Ankenævnet bemærke, at klager ikke har anmeldt afskalningerne, der trods alt blev beskrevet i tilstandsrapporten, til ejerskifteforsikringen. Det er det som ikke blev beskrevet, som klager kræver erstatning for til brug for udbedring.

Klager kan ikke se, at skønsmanden har forholdt sig til spørgsmålet om, at få skabt den manglende ventilation, som den bygningssagkyndiges rådgiver har konstateret mangler i trapperummet. Det ses tydeligt af fotoet at der ingen ventilation er etableret:

Idet skønsmanden ikke nævner, at der mangler ventilation, som tidligere konstateret af den bygningssagkyndiges egen rådgiver, er klager usikker på, om den foreslåede løsning udbedrer skadens årsag og omfang uden at der skal skabes ventilation og derudover har det umiddelbart ikke afklaret utætheden ved trappen, der åbenbart også er glemt beskrevet i den nyeste/seneste tilstandsrapport.

BR72 oplyser om ventilation, at *'Trapperum med direkte adgang til lejligheder. Oplukkeligt vindue, mindst 0,2 m² stort for hver etage, eller ventil til det fri med en fri åbning på 50 cm² pr. lejlighed. Åbningen skal anbringes forinden i trapperummet. Hvis ventilationsanlæg med recirkulation anvendes, skal friskluftstilførslen være mindst 30 m³/h pr. lejlighed.'*

I forhold til fugt i dette rum må klager henvise til citaterne fra BR72 under punktet om sikringskælderen, som også gælder for dette trapperum, der er uden nogen form for ventilation og med adgang til boligen.

Hvis den bygningssagkyndige havde beskrevet forholdet korrekt i den tilstandsrapport, som dannede grundlag ved handlen, havde klager ikke haft problemet, fordi skaden kunne have været handlet af med sælger med et krav om nedslag i købesummen eller en udbedring foretaget af sælger.

Klager har indhentet en udbedringspris af skimmelvækstsituationen i trapperummet uden kondensisolering og uden ventilation, men for skimmelsaneringen:

[Tilbud på skimmelsanering under trappe, 15.945,68 kr. inklusiv moms.]

Det er klagers opfattelse, at hvis årsagen kan tilskrives manglende kondensisolering, som vurderet af skønsmanden bør ejerskifteforsikringen erstatte at der udføres kondensisolering ud over etablering af ventilation."

Selskabet har i brev af 27/2 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Skade ...32 – indtrængende vand fra utætheder i ydervæg (sikringsrummet)

På side 8 i skønsrapporten oplyser skønsmanden følgende: *'Der er ikke krav omkring fugt og vand-tæthed i privat sikringsrum i kælder af beton.'*

Når dette er tilfældet, er forholdet reelt ikke dækket af hverken basisdækningen som den udvide-de dækning. Dog dækker vi fortsat, som vi tidligere har meddelt dækning til i denne sag.

Opfugtning af væg i kældergang ved altan/terrasse mv.

Klagers rådgiver har i sit høringsindlæg fra den 20. november 2022 henvist til skønsmandens be-svarelse af pkt. 4.

Som det fremgår af skønsrapporten, kan forholdet ikke forventes at være anført i tilstandsrappor-ten. Hertil koster udbedringen alene 5.000 kroner, hvilket ikke udgør en dækningsberettiget skade jf. vilkårenes pkt. 5A.

Samlet fastholder vi, at vi ikke kan tilbyde yderligere dækning, end vi allerede har meddelt dæk-ning til."

Af brev af 16/3 2023 fra klagerens repræsentant til nævnet fremgår bl.a.:

"Skade ...32 – indtrængende vand fra utætheder i ydervæg (sikringsrummet)

På side 8 i skønsrapporten oplyser skønsmanden følgende: *'Der er ikke krav omkring fugt og vand-tæthed i privat sikringsrum i kælder af beton.'* Det er et indlysende forkert svar.

Klager har ikke stillet krav om særligt fugtstandsende foranstaltninger i/for kælderen ud over, hvad der sædvanligvis skal være i en kælder opført efter BR72, hvilket bygningsreglement skøns-manden åbenbart ikke er fuldt ud bekendt med eller også er der tale om en lapsus.

Ankenævnet er gennem adskillige kendelser om kældre før og efter BR72 og nævnets egen hjemmeside/klageguiden bekendt med, at der med BR72 kom skærpede krav til fugtstandsende foranstaltninger i forhold til tidligere bygningsreglementer. Det er FRIDA åbenbart ikke bekendt.

Klager har anmeldt, at der er konstateret revner og huller i kælderens vægge, hvilket i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Som følge af revner og huller er der trængt vand ind gennem revner og huller og vandet har forårsaget følgeskader i form af en opfugtning med efterfølgende ret voldsomt skimmelangreb, hvilket er dokumenteret af fotos.

Klager beder blot om en byggeteknisk korrekt udbedring, der standser at vandet kan trænge ind gennem revner og huller i væggen, hvilket også involvere en løsning, som klagers indhentede tilbud viser, med den samme udvendige fugtstandsende foranstaltning, som der er nogen steder på bygningen, idet fugtproblemet åbenbart må have været erkendt på et tidligere tidspunkt, siden der er dette nogen steder, men ikke alle steder.

Klager har i øvrigt den 22. november 2022 kommenteret på skønserklæringen på klagenævnets opfordring og klager henviser til vedhæftede bilag herom, der dokumenterer at skønsmanden i flere tilfælde tager fejl. Klager har i skrivende stund fortsat ikke modtaget svar/kendelse fra Klagenævnet og svaret kommer først, når sagen er afgjort af Klagenævnet. Det ændrer imidlertid ikke ved, at FRIDA skal vurdere dækningsspørgsmålet korrekt på nuværende tidspunkt.

Netop fordi der er revner og huller, hvor vandet trænger ind og har givet vandskade og følger heraf bør ejerskifteforsikringen – allerede på basisdækningen – dække en udbedring af revner og huller samt en udbedring af følgeskade, men også på den udvidede dækning om Ankenævnet skulle finde at skadebegrebet – mod forventning – ikke skulle være opfyldt, når vand dokumenteret er trængt igennem revner og huller i en kælder bygget i 1977.

Det er klagers opfattelse, at skimmelniveauet i kælderen skal bringes ned til det niveau, som vil være almindeligt og forventeligt for en kælder bygget i 1977.

Klager må ligeledes fastholde det problematiske i at udbedre indefra med en metalplade som FRIDA har anerkendt som udbedringsmetode, idet det ikke nytter at opsætte en metalplade, der blot afholder vandet fra at komme helt ud i rummet, men fortsat holder vandet i vægkonstruktionen og på grund af presset får vandet længere ud i bygningskonstruktionen, så det ledes hen og presses ind andre steder, hvor der ikke er opsat metalplade.

...

Klager kan med rette forvente mere af en kælder opført i 1977, hvad angår fugtstandsende foranstaltninger. Klager kan med rette forvente, at der ikke er revner og huller, hvor der ikke kun trænger, men direkte løber vand ind, se fotos, der har efterladt opfugtning og brune løbere samt været årsag til omfattende skimmelangreb i kælderen. Klager henviser til de sortsværtede plamager på de fremlagte fotos.

Den byggetekniske rådgiver ... som bistod den bygningssagkyndige har erkendt at der mangler ventilation i dette kælderrum og også i kælderrum under trappen (andet klagepunkt i ankenævnsklagen), men skønsmanden kommenterer slet ikke på dette, uanset det blev drøftet ved skønsforretningen. Hverken at der er eller ikke er manglende ventilation. Det kan desværre skyldes at skønsmanden kender den bygningssagkyndige og dennes rådgiver, idet ...

Det er i hvert fald påfaldende at skønsmanden slet ikke kommenterer på den manglende tilstrækkelige ventilation af to kælderrum.

Dèt beder klager om, at Ankenævnet 'bider mærke i' ud over, at den bygningssagkyndiges egen rådgiver skriftligt har erkendt og påtalt den manglende ventilation, men at den bygningssagkyndige – uanset dette – ikke har ønsket at anerkende dette udbedres byggeteknisk korrekt.

Skønsmanden bekræfter meget klart, at han kan konstatere: *'I rummet kommer der flere steder blank vand ud af små revner i kældervægge mod naboskel. Vandet løber ud på gulvet og over til åben brønd med el tilsluttet vandpumpe som leder vandet ud af bygningen. Der ses mørke fugtafregning på gulv, vægge og loft. Det skønnes at vandet der trænger ind er overfladevand.'*

Skønsmanden skønner at det er overfladevand og klager mener, at ejerskifteforsikringen bør tilpligtes af Ankenævnet til at erstatte en udvendig fugtstandsende løsning, der standser at overfladevand kan trænge ind i bygningen og ødelægge bygningen, såvel vægkonstruktionen der nedbrydes og ikke vil have samme holdbarhed som uden denne skadelige vandindtrængning og derudover en udbedring af aktuelle revner og huller samt udbedring af følgeskaden.

OBH oplyser i deres rapport – indhentet af FRIDA – blandt andet at:

*'For at sikre korrekt udbedring skal der udføres TV-inspektion af autoriseret kloakfirma for vurdering af tilstedeværelse og **funktion af kloakledninger** samt drænledninger i området - **der skal ligeledes tages stilling til funktion og recipient af pumpe i sikringsrum.***

*Såfremt udbedring af dræn og drænpumpe ikke udbedrer den egentlige vandindtrængning bør der foretages **lokal opgravning således kælderydervæggen blotlægges udvendigt i hjørnet mod syd-vest** (markeret med skyemarkering på Bilag 8, Kælderplan) **med henblik på at efterse og udbedre kælderydervæggens ydre fugtsikring i området og dermed eliminere årsagen til vandindtrængningen.** Inddækning mellem bræddebeklædning og murværk på hjørnet af garagen over sikringsrummet (foto 21) skal ligeledes sikres tæt.*

*Udbedring kan herefter ske ved afhjælpning af dræn og/eller udvendig fugtsikring, **hvorefter der udføres skimmelsanering.** Som et alternativ til komplet udgravning og udbedring af udvendig fugtsikring/dræn omkring samtlige bygningsdele belastet af grundfugt, kan der i sekundære rum i kældre som omhandlende ske udbedring ved, at **vægoverflader afrenses for eventuel maling, væv og løstsiddende puds, og der oppudses på ny med egnet drænpuds og males med særlig diffusionsåben maling som f.eks. KefaRid.** Denne løsning eliminerer ikke fugtkilden, men vil mindske risikoen for ny vækst af skimmelsvampe på overfladerne betragteligt. **Bemærk dog at decideret vandindtrængning gennem hjørnet i sikringsrummet bør elimineres for at modvirke stående vand i kælderen.** Vægge må herefter ikke beklædes med diffusionshæmmende eller organiske materialer. **Dette anbefales ligeledes udført i gang og vinkælder for at øge kælderydervæggens eftergivenhed overfor fremtidige konstruktionsbetingede opfugtninger.***

For fremgangsmetode ved skimmelsanering se nedenstående afsnit Skimmelafrrensning generelt.'

...

Der er ikke indvendig beklædning på kældervægge i sikringsrummet og der skal heller ikke være indvendig beklædning på disse vægge.

...

Opfugtning af væg i kældergang

Klager bemærker tre ting.

Den ene bemærkning er, at skønsmanden alene har medtaget udtørring og sanering, men ikke årsagen til opfugtningen kan ske.

Klager må afvise at der er tale om kondens al den stund at der er tale om en tilstrækkeligt opvarmet kælder året rundt, der udluftes flere gange dagligt netop fordi der er beboelse i kælders ene værelse, billard-/barrum i et andet værelse etc. Kælderen benyttes dagligt af beboerne. Kælderen er udført i 1977.

Der bør således ikke være tale om kondens, når der er tale om et byggeri udført for ikke så mange år siden efter reglerne i BR72.

Klager bemærker også, at skønsmanden ikke ville kravle ind under altanen/terrassen for at besigtige skaden udefra. Ved besigtigelsen (jeg var selv til stede) tilbød klager at afmontere de brædder, der er for adgangen ind under altanen/terrassen og der er en god højde at besigtige i, fordi altanen/terrassen ligger højt oppe. Skønsmanden afviste at der skulle afmonteres for at han kunne besigtige.

Skønsmandens begrundelse var, at en bygningssagkyndig ikke skulle afmontere brædder for at besigtige og derfor skulle klager ikke afmontere brædder, da skønsmanden kun skulle se, hvad der var visuelt synligt.

Imidlertid havde skønsmanden konstateret skaden indvendigt og så havde det efter klagers opfattelse været både rimeligt og fornuftigt om skønsmanden også havde set skaden udefra til brug for hans vurdering af, hvad der skal til for at udbedre skaden.

...

Klager har påvist gennem fotos at der ligger en kuldebro udvendigt. OBH – udsendt af FRIDA – har konstateret at der ligger en kuldebro, se OBH's fotos.

...

Som Ankenævnet kan se, så er det besynderligt, at skønsmanden ikke ville undersøge årsagen til opfugtningen nærmere, men her har OBH – udsendt af FRIDA – heldigvis konstateret, at der er byggeaffald op ad denne væg, selv om OBH har valgt ikke at nævne det andre steder i deres rapport end ved dette dokumenterende foto:

'Foto NR 6. Skade ...24 – træterrasse. Der ses store mængder byggeaffald under træterrassen.'

Skaden indvendigt er netop det her sted og det ses tydeligt, at byggeaffaldet ligger op ad og noget over soklen flere steder, hvor der indvendigt ses fugtaftegning og skimmel. Derved skaber byggeaffaldet en kuldebro ud over at der ledes vand ind i overgangen mellem væg og sokkel. Der er jo en grund til, at der på bygninger skal være en tilstrækkelig sokkelhøjde og det ses ikke at være tilfældet at der er nok fri sokkelhøjde her, fordi soklen er tildækket i et større omfang.

Det er et argument fra klager og en dokumentation (fra FRIDAS rekvirerede ingeniørfirma, som man er nødt til at tage seriøst, idet det ikke er ualmindeligt, at dette kan ske i de her tilfælde.

Klager har indhentet tilbud på udbedring af følgeskaden (ikke årsagen til opfugtningen, som der ikke foreligger tilbud på) fra [firma]:

[Tilbud på nedtagning af tapet og afrensning, 12.873,87 kr. inklusiv moms]

Tilbud på malerarbejde og tapetsering, 14.391,40 kr. inklusiv moms
Samlet pris 27.265,27 kr. inklusiv moms]

Klagers krav er en udbedring af årsagen til, at der er opfugtning, altså umiddelbar fjernelse af det byggeaffald under terrassen, som FRIDA's undersøgelse foretaget af OBH skønner giver kuldebro og opfugtning.

Klager har i øvrigt en udvidet dækning som omfatter forhold ved grunden, der giver skade på bygningens fundament og terrændæk. Fugten indvendigt ligger i zonen mellem den nedre del af væggen og gulvet.

Det siger - for klager at se - sig selv, at fundament og terrændækket også er opfugtet af, at der er trængt vand ind over tid, men FRIDA reagerer ikke på deres egen rådgivers konstatering af kuldebroen, som sælger har været årsag til, da byggeaffaldet er fra sælgers løbende ombygninger.

Vandet trænger naturligvis ikke lige ind i væggen gennem en årrække uden at tilstødende områder bliver fugtpåvirkede i et eller andet omfang på en måde, som områderne ikke burde blive påvirkede. Det er klagers opfattelse at sælger har lagt byggeaffaldet dette sted for nogle år siden, hvor sælger renoverede, men længe før klager købte ejendommen. De mange tilstandsrapporter vidner om at ejendommen var til salg gennem nogen tid. Der har således pågået en vandindtrængning over en længere periode på flere års varighed.

OBH har ikke undersøgt fugtniveauet i gulvet, uanset de konstaterede kuldebroen og uanset at undertegnede gjorde specifikt opmærksom på kuldebroen ved undersøgelsen. OBH oplyste på dagen for undersøgelsen, at de alene forholdt sig til opdraget fra FRIDA og ikke undersøgte andet. FRIDA bad ikke om at få klarlagt området med kuldebroen opstået på grund af byggeaffald på den anden side af den indvendige opfugtning, men alene en undersøgelse af ydervæggen indvendigt. Derfor ville OBH ikke undersøge yderligere, selv om de alligevel var i bygningen og så på forholdet indvendigt fra.

Klager har også et krav om, at byggeaffaldet fjernes i et nødvendigt omfang, så sokkel, terrændæk og yder- samt indervæg og gulv i området tæt ved væggen får lejlighed til at tørre op inden den indvendige udbedring og skimmelsanering."

Nævnet har fået forelagt bilag. Selskabets taksator har i mail af 27/9 2021 til klageren bl.a. anført:

"Skade ...32: Fugt i gulv og vægge i kælder indrettet som sikringsrum.

Tilstandsrapport: Ikke anmærket

...

Besigtigelse: Ved besigtigelsen ses fugtskjolder på gulv i sikringsrum/kælder. Fugtskjolder på gulvet går fra tagedløb i loftet mod vej til etableret pumpebrønd under garage. Rummet virker ved besigtigelsen, en smule indelukket og mangler ventilation.

Årsag: Årsagen til vandindtrængen vurderes at skyldes at afløbet fra tag på garage ikke er tætslutende i samlinger. Kælderen, sikringsrummet gulv og vægge er støbt i beton svarende til vandtæt

beton på udførelsestidspunktet. At der opleves fugt i rummet, skyldes manglende udluftning/varme i rummet.

Afhjælpning: Afløb fra garagetag tættes. Omkostning under forsikringens selvrisko.

Vurdering: Sikringsrummet er opført efter gældende regler efter bygningsreglement i 1972, og der derfor lovlig.

Status: Forholdet er afvist."

Af mail af 2/12 2021 fra selskabets taksator til klageren fremgår bl.a.:

"Skade ...32: Fugt i gulv og vægge i kælder indrettet som sikringsrum.

Tilstandsrapport: Ikke anmærket

...

Besigtigelse: Efter oprindelig besigtigelse, kan det konstateres at forholdet med indtrængen vand skyldes utætheder i betonen 2 steder. Hvor der kommer vand ind gennem betonen, ses tidligere forsøg på reparation. Rummet virker ved besigtigelsen, indelukket og mangler ventilation.

Årsag: Årsagen til vandindtrængen skyldes utætheder i betonen. Kælderen, sikringsrummet gulv og vægge er støbt i beton svarende til vandtæt beton på udførelsestidspunktet. At der opleves fugtigt indeklima i rummet, skyldes manglende udluftning/varme i rummet.

Afhjælpning: De 2 steder hvor der er vandindtrængen ind gennem betonen, opsættes der 'vandtryksplader' boltet ind i betonen, med vandtætte tætningslister.

[Fototekst: Princip af løsningsforslag]

...

Vurdering: Sikringsrummet er opført efter gældende regler efter bygningsreglement i 1972, og der derfor lovlig. Vi kan dog tilbyde dækning af montering af vandtætningsplade i de 2 områder. For at opføre erstatningen skal vi bede om tilbud som beskrevet under afhjælpning."

Af ingeniørrapport af 15/7 2022 fra OBH rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"BAGGRUND

...

Der er tale om en ejendom der ifølge BBR er opført i 1977 med et samlet boligareal på 241 m² i forskudte plan. Der er desuden 172 m² kælder, hvoraf 26 m² ifølge BBR er godkendt til beboelse. Ejendommen er ifølge tegningsmateriale fra ... Kommunes digitale byggesagsarkiv opført på støbte fundamenter med støbte kælderydervægge, og etageadskillelser er udført som betondæk. Over terræn fremstår bygningen med facader af blankt murværk og tagkonstruktionen er belagt med fibercementplader, se foto 1.

...

FORMÅL

Formålet med besigtigelsen var i henhold til aftale følgende:

...

Skade ...25 - Indtrængende vand/fugt i kælder

Vurdere, hvorvidt eventuelt konstateret skimmelsvampevækst i kælderen er forårsaget af vandindtrængning i sikringsrum, herunder om der er tale om skimmelsvampevækst der medfører en

negativ belastning af beboelsesrum, og vurdere hvorvidt forholdet har været til stede på overtagestidspunktet. Derudover vurdering af udbedringsmetode.

OBSERVATIONER OG REGISTRERINGER

...

Skade ...25 - Indtrængende vand/fugt i kælder

Ifølge det oprindelige tegningsmateriale er kælderydervægge udført som støbt beton der udvendigt er isoleret med 50 mm Rockwool. Der ses angivelse af linjedræn på snit, mens linjedræn ikke fremgår af kloakplan. Det er derfor ikke endeligt belyst, hvorvidt der forekommer dræn omkring ejendommens kælderydervægge.

I sikringsrum ses vand på gulvet ved besigtigelsen, se foto 17. Ved stikprøvevis fugtregistreringer registreres generelt opfugtning af kælderydervægge og kældergulv i sikringsrum, se foto 18. Der blev udtaget en prøve fra kælderydervæg i sikringsrum, se foto 28. Prøven benævnes KA/TA7 i Bilag 1 Laboratorieresultater. I sikringsrum ses pumpebrønd med drænpumpe der ikke var i drift ved besigtigelsen. Der er ikke tætningslister i dør mellem sikringsrum og den øvrige del af kælderen. Ved besigtigelse af ydervæg i skel, ses utætheder i inddækning mellem bræddebeklædning og murværk på sydvestvendt hjørne umiddelbart over hvor vandindtrængning ses i sikringsrum, se foto 21.

I gang i kælderen, hvor der ses sporadiske misfarvninger, registreres 88 GD, hvilket betegnes som *halvt tørt*, se foto 19. Husejer oplyser, at hun selv har afrenset vægområdet med desinfektionsmiddel. Vægoverfladen fremstår pudset og malerbehandlet. I ydervæg mod sydøst i bryggers registreres 64,7 GD, hvilket betegnes som *normalt tørt*, se foto 20.

I vinkælder i bygningens nordøstlige ende ses pudsafskalninger og synlige misfarvninger på kælderydervæg i området. Væggen fremstår med puds og malerbehandling. Der kan registreres sporadiske opfugtninger (>90 GD) i områder med misfarvninger. Ved termografering kan der måles en overfladetemperatur på ned til 16,9°C i områder med misfarvninger. På besigtigelsestidspunktet måles det absolutte fugtindhold i beboelsesdelen i kælderen til 11,5 g/m³. Ud fra beregning efter SBI-anvisning 224, 2. udgave, vil nedkøling af indeluft med et absolut fugtindhold på 11,5 g/m³ til 16,9°C medføre en relativ luftfugtighed på ca. 81% RF på overfladen, dvs. over den kritiske grænse for risikoen for skimmelsvampevækst (75% RF på overflader).

FORTOLKNING AF PRØVERESULTATER

...

Støvprøver

Prøverne KAS1 til KAS5 er udtaget fra aflejet støv på repræsentative vandrette overflader fordelt i ejendommens beboelsesrum. Prøvernes resultater anvendes således som mål for den skimmelsvampemæssige belastning der har været i nærområdet i perioden hvori støvet har ansamlet sig på overfladen.

Prøverne KAS1 og KAS2 er udtaget i hhv. værelse 1 (nedsænket værelse) og TV-stue. Prøverne viser en opkoncentrering af bl.a. *Cladosporium*, *Penicillium* og *Chaetomium*, hvor tilstedeværelsen af slægten *Chaetomium* anses som en fugtskadeindikator. Prøverne vurderes at afvige fra det forventelige.

Prøverne KAS3 og KAS4 er udtaget fra spisebue og soveværelse i stueplan, og resultatet af disse viser en variation af naturligt forekommende skimmelsvampearter. Prøvernes resultater vurderes ikke at afvige fra det forventelige.

Prøven KAS5 er udtaget i værelse (beboelse) i kælderen. Prøven viser spor efter *Aspergillus niger* (<1%) og *Aspergillus versicolor* (<1%) og med dominans af hhv. *Cladosporium* og *Penicillium*. Prøvens resultat vurderes ikke at afvige fra det forventelige.

Prøver fra bygningsoverflader

Prøverne KA/MA6 og KA/TA7 er udtaget fra synligt begroede konstruktionsoverflader i hhv. det nedsænkede værelse i stueplan, og sikringsrummet i kælderen. Begge prøver viser 'vækst' - dvs. tilstedeværelse af vækstområder.

...

Ved prøven KA/TA7 ses dominans af gærsvampe, og tilstedeværelse af *Cladosporium* og *Penicillium* samt *Aspergillus versicolor*.

VURDERING OG KONKLUSION

...

Skade ...25 - Indtrængende vand/fugt i kælder

I kælderen er der konstateret opfugtninger og skimmelsvampevækst i sikringsrummet, samt opfugtninger og synlig skimmelsvampevækst i vinkælder mod nordøst. Der er ligeledes sporadiske tegn på opfugtning af kælderydervæg mod nordvest i gangarealet. I de tre områder fremstår vægsoverflader med uorganiske materialer, dvs. pudsede og/eller malerbehandlede.

De konstaterede opfugtninger i gangareal og vinkælder vurderes at være forårsaget af en kombination af opstigende grundfugt og periodisk kondensdannelse. Opstigende grundfugt kan være forværret af manglende dræn eller manglende funktion af dræn i området, hvorfor tilstedeværelsen af drænledning og dennes funktion bør undersøges vha. TV-inspektion af autoriseret kloakfirma.

Den konstaterede skimmelsvampevækst i sikringsrum vurderes at være forårsaget af en kombination af opstigende grundfugt og vandindtrængning gennem kælderydervæggen i hjørnet mod sydvest. Det har ikke været muligt at undersøge kælderydervæggens eksakte opbygning og fugtsikring, idet det vil kræve opgravning af bygningsdelen udvendigt, og at denne er beliggende i skel. Ud fra det oprindelige tegningsmateriale er kælderydervægge projekteret med vægdræn og omfangsdræn, se figur 4 herunder.

Såfremt kælderydervæggen er udført iht. tegningsmaterialet, vurderes opstigende grundfugt at være forårsaget af nedsat funktion af drænet. Vandindtrængning kan desuden være forværret af manglende inddækning mellem bræddebeklædning og murværk på hushjørnet, hvorved slagregn kan ledes til hulmuren, se foto 21.

Figur 4 - Snit i kælderydervæg - Kilde: ... Kommunes digitale byggesagsarkiv

Jf. prøverne KAS3, KAS4 og KAS5 kan der ikke konstateres en skimmelsvampemæssig belastning i støvet i beboelsesrum, der afviger fra det normale og forventelige for indeklimaet i tilsvarende ejendomme med tilsvarende konstruktionsprincipper. Prøverne er udtaget i hhv. stueplan omkring trappeløb til kælderen, samt i beboelsesrum i kælderen. På baggrund heraf er der ikke konstateret en negativ påvirkning af indeklimaet i beboelsesrum som følge af skimmelsvampevækst i kælderen.

For at sikre korrekt udbedring skal der udføres TV-inspektion af autoriseret kloakfirma for vurdering af tilstedeværelse og funktion af kloakledninger samt drænledninger i området - der skal ligeledes tages stilling til funktion og recipient af pumpe i sikringsrum.

Såfremt udbedring af dræn og drænpumpe ikke udbedrer den egentlige vandindtrængning bør der foretages lokal opgravning således kælderydervæggen blotlægges udvendigt i hjørnet mod sydvest (markeret med skymarkering på Bilag 8, Kælderplan) med henblik på at efterse og udbedre kælderydervæggens ydre fugtsikring i området og dermed eliminere årsagen til vandindtrængningen. Inddækning mellem bræddebeklædning og murværk på hjørnet af garagen over sikringsrummet (foto 21) skal ligeledes sikres tæt.

Udbedring kan herefter ske ved afhjælpning af dræn og/eller udvendig fugtsikring, hvorefter der udføres skimmelsanering. Som et alternativ til komplet udgravning og udbedring af udvendig fugtsikring/dræn omkring samtlige bygningsdele belastet af grundfugt, kan der i sekundære rum i kældre som omhandlende ske udbedring ved, at vægoverflader afrenses for eventuel maling, væv og løstsiddende puds, og der oppuds på ny med egnet drænpuds og males med særlig diffusionsåben maling som f.eks. KefaRid. Denne løsning eliminerer ikke fugtkilden, men vil mindske risikoen for ny vækst af skimmelsvampe på overfladerne betragteligt. Bemærk dog at decideret vandindtrængning gennem hjørnet i sikringsrummet bør elimineres for at modvirke stående vand i kælderen. Vægge må herefter ikke beklædes med diffusionshæmmende eller organiske materialer. Dette anbefales ligeledes udført i gang og vinkælder for at øge kælderydervæggens eftergivenhed overfor fremtidige konstruktionsbetingede opfugtninger.

...

BILAG 1 LABORATORIERESULTATER

...

Støvprøver

Kontaktaftryk i støv (KAS)

Prøve ID	Lokation	Identifikation	cfu
KAS1	Værelse 1, hylde	<i>Aspergillus Fumigatus</i> 1 <i>Aspergillus versicolor</i> 3 <i>Aspergillus niger</i> 3 <i>Penicillium spp.</i> 23 <i>Cladosporium sp.</i> 56 <i>Chaetomium sp.</i> 3 <i>Fungi Imperfecti</i> 4	93
KAS2	Tv-stue, hylde	<i>Aspergillus niger</i> 1 <i>Penicillium spp.</i> 21 <i>Aspergillus Sydowii</i> 2 <i>Chaetomium sp.</i> 19 <i>Cladosporium sp.</i> 22 <i>Alternaria sp.</i> 2 <i>Rhodotorula</i> 2	69

Ankenævnet for Forsikring

33.

98230

KAS3	Spisestue, hylde	Cladosporium sp. 95 Rhodotorula 9 Gær 5 Fungi Imperfecti 6	115
KAS4	Soveværelse, sengebord	Rhizopus sp. 1 Cladosporium sp. >100 Penicillium spp. 5 Aureobasidium sp. 1 Rhodotorula 11 Gær 3	>121
KAS5	Værelse i kælder	Aspergillus niger 1 Aspergillus versicolor 1 Penicillium spp. 24 Cladosporium sp. 78	104

Resultaterne fra kontaktaftryk udtaget i stov er angivet i cfu pr. aftryksplade (totaltal) og inddeles i følgende kategorier (iht. SBI-anvisning 274, tabel 18):

< 10	Lav forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer
10-50	Middel forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer
50-100	Høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer
> 100	Meget høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer

cfu (colony forming units)- spiringsdygtige skimmelsvampeenheder (primært sporer)

Prøver fra bygningsoverflader/mulige vækstområder

Kontaktaftryk (KA), tapeaftryk (TA), og materialeprøver (MA)

Prøve ID	Lokation	Identifikation	KA	TA/MA
			cfu	
...				
KA/TA7	Sikringsrum, Kældervæg	Cladosporium sp. 11 Penicillium spp. 6 Aspergillus versicolor 7 Gær >100	>124	Vækst høj

Resultaterne fra kontaktaftryk angivet i cfu pr. aftryksplade (totaltal) inddeles i følgende kategorier (iht. SBI-anvisning 274, tabel 18):

< 10	Lav forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer
10-50	Middel forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer
50-100	Høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer
> 100	Meget høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer

cfu (colony forming units) - spiringsdygtige skimmelsvampeenheder (primært sporer)

Resultaterne fra tapeaftryk inddeles i følgende vækst-kategorier (iht. SBI-anvisning 274, tabel 18):

ingen	ingen indikation på vækst
Vækst (lav)	ingen til få svampesporer eller myceliestykker
Vækst (middel)	Nogen forekomst af svampesporer eller myceliestykker. Ofte skrumpede eller ødelagte
Vækst (høj)	Forekomst af mycelium eller intakt svampemateriale
Vækst (meget høj)	Omfattende forekomst af mycelium og intakt svampemateriale

...

BILAG 7 FOTOS

...

NR 17 ...	Sikringsrum – Oversigtsfoto. Der ses vand på gulvet.
NR 18 ...	Sikringsrum – Fugtregistrering. 127,1 GD i kælderydervæg betegnes som meget fugtigt
NR 19 ...	Gang - Fugtregistrering i kælderydervæg. 88,0 GD betegnes som <i>halvt tørt</i>

NR 20 ...	Bryggers - Fugtregistrering i kælderydervæg. 64,7 GD betegnes som <i>normalt tørt</i>
NR 21 ...	Utæthed mellem murværk og beklædning ved sydvestligt hjørne på garage over sikringsrum"

Af skønserklæring af 1/11 2022 rekvireret af Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

"Klagepunkt: Ad 3. Fugt eller utætte vægge i kælder under trappe. (Bygning A) (Se foto 6)

Der kunne konstateres følgende: Trapperum i kælder under nordlige udvendige trappe. Langs kælderydervægge i rummet er der kraftig sort fugtaftegninger, især fra kældergulvet og ca. 30 cm op ad vægge. Pudsen er porøs og stedvis med afskalning. Ved en stikprøvevis kontrolmåling af fugtindholdet i rummets kælderydervægge, kan der måles et mindre forhøjet fugtniveau ca. 20 cm over gulvet.

Ad 3. Konklusion: Det skønnes overvejende sandsynligt, at forholdet var tilsvarende på tidspunktet for BS-besigtigelse. BS har dog foto af trapperum fra sin besigtigelse hvor en slags plader eller pap er oplagret af sælger, langs ydervægge og derved skjuler en stor del af den sort fugtaftegninger.

Ad 3. Fejl og forsømmelser: Forholdet i rum 1. Trapperum er delvis registreret i tilstandsrapporten under pkt. 12. hvor puds skader er beskrevet men fugtskaden er ikke beskrevet.

Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten: Under Kælder - Trapperum. Burde følgende anføres.

Rød skade. Der er større områder med fugtudtrækninger, misfarvninger og løs defekt puds.

Risiko; Ved forsæt forhøjet fugtniveau i rummet er der risiko for udvikling og øget vækst af skimmel.

Bemærkning; Det vurderes, at fugt fra terrænet og/eller kondens er årsagen til, at væggen bliver opfugtet.

Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Udtørring, sanering, fugt og kondensisolering af ydervægge skønnes at kunne udføres for kr. 55.000 inkl. moms.

Ad 3. Forbedringer: Udbedringen er en reparation med undtagelse af kondensisolering som er en forbedring. Forbedringsværdien sættes derfor til 20% (9.200 kr. inkl. moms.)

Klagepunkt: Ad 4. Fugt eller utætte vægge i kældergang. (Bygning A) (Se foto 7)

Der kunne konstateres følgende: Kældergang langs nordvest facaden. Omkring midt på nordvest kælderydervægge ved gulvet er der meget små (sporadiske) fugtaftegninger indenfor mindre områder. KL oplyser, at fugtaftegninger er aftaget i synlighed efter KL, afrensede væggen med desinfektionsmiddel. Pudsen og maling er normal intakt. Ved stikprøvevis kontrolmåling af fugtindholdet i rummets kælderydervægge, kan der måles et lille forhøjet fugtniveau ca. 20 cm over gulvet.

Ad 4. Konklusion: Det skønnes overvejende sandsynligt, at forholdet var tilsvarende på tidspunktet for BS-besigtigelse. BS mener dog, at på sin besigtigelse var der flyttekasser oplagret af sælger, langs ydervægge og derved skjulte fugtaftegninger.

Ad 4. Fejl og forsømmelser: Let forhøjet fugtighed i forhold til husets normal bolig arealer er dog normalt og skal normalt accepteres i kælder for den tid. Mange kældre fra den tid er dårlig isoleret og fugtige pga. forholdsvis om sommeren sker nedkøling af udeluften på de kolde overflader. Det bevirker, at den relative luftfugtighed stiger, og der kommer ofte kondens på disse bygningsdele. Forholdet kan derfor ikke forventes at være anført i tilstandsrapport.

Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:

Under Kælder - kældergang. kunne også følgende anføres.

Grå skade. Kælderydervæggen er stedvis med mindre fugtpletter og opfugtede.

Risiko; Skaden skønnes ikke at udvikle sig. Skimmel i dette omfang er normalt ikke skadeligt for indeklimaet.

Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms. Udtørring og sanering, skønnes at kunne udføres for kr. 5.000 inkl. moms:

Ad 4. Forbedringer: Udbedringen er en reparation og forbedringsværdien sættes derfor til 0.

Klagepunkt: Ad 5. Fugt eller utætte vægge i kælder (sikringsrum) under garage. (Bygning C) (Se foto 8)

Der kunne konstateres følgende: Sikringsrummet er placeret under garagen (Bygning C) og bygget som dyb kælder i ren armeret beton uden vinduer og har kun formål som nødbeskyttelsesrum. I rummet kommer der flere steder blank vand ud af små revner i kældervægge mod naboskel. Vandet løber ud på gulvet og over til åben brønd med el tilsluttet vandpumpe som leder vandet ud af bygningen.

Der ses mørke fugtaftegning på gulv, vægge og loft. Det skønnes at vandet der trænger ind er overfladevand.

Ad 5. Konklusion: Det skønnes ikke at være overvejende sandsynligt, at forholdet var tilsvarende på tidspunktet for BS-besigtigelse.

Ad 5. Fejl og forsømmelser: FS har i skadesrapporten i 2022 beskrevet, at ydervæggen mod skel er utæt og mangelfuld. BS har i tilstandsrapporten taget forbehold for at bygningsdele i skel ikke er besigtiget.

BS præciser at på BS-besigtigelse i juli 2021 var der ikke fugt/vand. Der er ikke krav omkring fugt og vandtæthed i privat sikringsrum i kælder af beton.

Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten: Det skønnes, at forholdet ikke kan forventes at være anført i en tilstandsrapport.

Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Det er ikke muligt at skønne udbedringsomkostning i forbindelse med syns- og skønsforretningen og de begrænsninger, denne er underlagt."

3. Skade ...61 – Rådskadet vindue samt skadet gulv i den tidligere [erhverv]

Klagerens repræsentant har i brev af 9/5 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Skade ...61 – rådskadet vindue samt skadet gulv i den tidligere [erhverv]

Husforsikringen ... har anerkendt at erstatte et vindue. Der gælder en selvrisiko for dette vindue hos [husforsikring], som FRIDA bedes medtage i erstatningsopgørelsen for gulvet, idet der er tale om en og samme skadesag.

Husforsikringen har ikke – som påstået af FRIDA – anerkendt at betale for, at vinduets placering ændres, men blot at vinduespartiet bliver højere:

...

Husforsikringen har anerkendt at erstatte en de- og genmontering af vinduet, nyt glas samt omkringliggende malerarbejde i forhold til vinduet. Se dækningstilsagnet her fra [husforsikring]. Husforsikringen forhøjer vinduespartiet, men udbedrer ikke den omstændighed, at vinduet sidder så lavt, at vand kan trænge ind af den grund.

Konstruktionsfejlen er den lave placering af vindue og dør, som er årsag til skade.

FRIDA har i klagesvaret skrevet: *'Med hensyn til dit spørgsmål omkring selvrisikoen, går vi ud fra, at selvrisikoen er på under 5.000 kroner hos [husforsikring]. Vi skal bemærke, at forsikringen ikke dækker forhold under selvrisikoen jf. vilkårenes pkt. 5A. Vi kan derfor ikke tilbyde at betale for selvrisikoen hos [husforsikring].'*

Det er en forkert afgørelse, idet vinduet og dørens lave placering er årsag til skaden på gulvet.

FRIDA har anerkendt følgeskaden, men vil ikke medtage udgiften til den lave placering samt det tab klager har i forbindelse med selvrisikobeløbet fra husforsikringen. Selvrisikobeløbet udgør et dækningsberettiget tab i forhold til ejerskifteforsikringen, der har sin egen selvrisiko, der fratrækkes følgeskaden.

Derudover skal vinduet monteres anderledes end det er i dag, fordi årsagen til, at der er sket denne rådskade på vinduet skyldes fejlkonstruktion i bunden af vinduet, idet det sidder for lavt.

Husforsikringen dækker ikke selve fejlkonstruktionen, som skal udbedres/fjernes ved at udføre en kant forneden i vinduespartiet, så dette hæves med omkring 5 cm, men alene udskiftning af vinduet på det sted, hvor vinduet sidder i dag og blot et højere vinduesparti.

Det vil betyde, at der igen vil opstå skade magen til inden for en periode, hvis fejlkonstruktionen/placeringen ikke ændres.

FRIDAs taksator har tidligere anerkendt at erstatte udførelsen af denne kant forneden, hvilket dækningstilsagn FRIDA tilsyneladende ikke agter at holde.

Hvad angår følgeskaden på gulvet, så har en håndværker været ude og besigtige og FRIDA har anerkendt af erstatte enten en udskiftning eller en reparation.

Klager har tidligere indsendt tilbud om, at for at undgå fremtidig følgeskade er det nødvendigt, at også døren skiftes og at der udføres en betonkant, fordi vand fortsat også kan trænge ind dette sted. Selve beskrivelsen er sendt til FRIDA via tilbuddet fra ... ([husforsikrings] udsendte håndværker). Hvis ikke kant laves hele vejen over, og døren skiftes til at være udadgående i stedet for udadgående og bliver hævet over betonkant, så vil vandet stadig kunne løbe ind.

Det har FRIDA umiddelbart ikke anerkendt.

[Fototekst:] Rådskadet vindue. Dør er i niveau med terræn og vand har været trængt ind. Følgeskade med skimmel bør udbedres. Døren er rådskadet og afvist dække over husforsikringen."

I brev af 14/6 2022 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"3. Skade ...61 – rådskadet vindue samt skadet gulv i den tidligere [erhverv]

Klagers advokat anmeldte den 17. november 2021, at der var tale om fugtskade på gulvet i [erhverv] (**bilag 7F**).

Klager vendte herefter den 17. oktober 2021 tilbage og oplyste, at '*[husforsikring] dækker alene råd i vinduet, men da konstruktion ikke er korrekt, anmoder vi vores ejerskifteforsikring om at behandle skaden.*'

I samme mail videresendte klager en udtalelse samt billeder fra en håndværker som oplyste, at '*Vindue og dør er monteret under niveau og skal hæves ellers vil der fremover fortsat være skader indvendigt, man kan på ingen måde få dette tætnet. Det er ikke håndværksmæssigt korrekt udført med den beton der er støbt over bundstykker i dør og vindue, så det skal hæves og jeg vil mene min. 5 cm over terræn, men ved voldsom/skybruds regn vil der stadig være fare for vand kan stå højt i denne nedsænkning. Jeg anbefaler døren til at gå udad, det begrænser også vandindtrængning*' (**bilag 8F**). Hertil fremsendtes taksatorrapport fra [husforsikring], som beskrevet dækningen af vinduespartiet (**bilag 9F**)

Klager vedhæftede i den forbindelse et tilbud fra håndværker til etablering af 5 cm mur under vinduet (**bilag 10F**)

Den 8. februar 2022 vendte vi tilbage og oplyste, at '*udvendigt var der tale om et tilstoppet aquadræn, som havde forårsaget, at vandet havde stået op af vinduet. Vores taksator, ..., oplyser, at det er aftalt med taksator fra [husforsikring], at [husforsikring] dækker selve vinduet. Det nye vindue skal være 2 cm mindre i højden, så der bliver plads til fuge under*' (**bilag 11F**).

Klagers rådgiver vendte herefter tilbage og gjorde gældende, at '*Husforsikringen ... har anerkendt at erstatte et vindue. Der gælder en selvrisiko for dette vindue hos [husforsikring], som I bedes medtage i erstatningsopgørelsen for gulvet, idet der er tale om en og samme skadesag. Derudover skal vinduet monteres anderledes end det er i dag, fordi årsagen til, at der er sket denne rådskade på vinduet, skyldes fejlkonstruktion.*

Husforsikringen dækker ikke fejlkonstruktionen, men alene udskiftning af vinduet på det sted, hvor vinduet sidder i dag. Det vil betyde, at der igen vil opstå skade magen til inden for en periode, hvis placeringen ikke ændres' (**bilag 2F**).

Efterfølgende svarede Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling, at '*Taksatoren oplyser, at [husforsikring] har anerkendt at dække en udskiftning af vinduet. I den forbindelse har [husforsikring] oplyst til taksatoren, at der bliver sat et nyt vindue i væggen i en lavere højde, hvor årsagen til rådskaden i den forbindelse bliver elimineret. Med hensyn til dit spørgsmål omkring selvrisikoen, går vi ud fra, at selvrisikoen er på under 5.000 kroner hos [husforsikring]. Vi skal bemærke, at forsik-*

ringen ikke dækker forhold under selvriskoen jf. vilkårenes pkt. 5A. Vi kan derfor ikke tilbyde at betale for selvriskoen hos [husforsikring]' (bilag 3F).

Fridas opfattelse af sagen

Vinduespartiet

Som det fremgår af vores afgørelse fra den 8. februar 2022 (**bilag 11F**) består det anmeldte forhold alene i, at der mangler en fuge på 2 cm, som vil forhindre vand i at komme ind i huset under vindespartiet, såfremt aquadrænet stopper til. Fugen vil kunne etableres ved, at klageren i forbindelse med den dækningsberettiget skade over husforsikringen bestilles et vinduesparti, som er 2 cm lavere end det eksisterende, så der bliver plads til fugen.

Taksatoren oplyser, at [husforsikring] har anerkendt at dække en udskiftning af vinduet. I den forbindelse har [husforsikring] oplyst til taksatoren, at der bliver sat et nyt vindue i væggen i en lavere højde (hvor der er plads til 2 cm fuge), hvor årsagen til rådskaden i den forbindelse bliver elimineret.

Klagers rådgiver anfører, at *'Husforsikringen har anerkendt at erstatte en de- og genmontering af vinduet, nyt glas samt omkringliggende malerarbejde i forhold til vinduet. Se dækningstilsagnet herfra [husforsikring]. Husforsikringen forhøjer vinduespartiet, men udbedrer ikke den omstændighed, at vinduet sidder så lavt, at vand kan trænge ind af den grund. Konstruktionsfejlen er den lave placering af vindue og dør, som er årsag til skade.'*

Taksatoren oplyser, at den ene årsag til rådskaden samt skaden på gulvet indvendigt er, at pudsen er pudset ind til bundrammen på vinduet og derfor ikke kan modstå den fugtpåvirkninger der vil være, såfremt der ikke foretages alm. vedligeholdelse af aquadrænet som befinder sig umiddelbart udenfor vinduespartiet. På side 3, 5 og 10 i **bilag 8F** kan det i den forbindelse ses placeringen af aquadrænet. Dette medvirker til, at der mangler en fuge på 2 cm, som kan etableres ved, at der bliver leveres et vindue, hvor der bliver plads til fugen.

Den anden årsag er, at sælgeren af ejendommen ikke har vedligeholdt aquadrænet udenfor vinduespartiet.

Klager er efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bygherre, når en skade er dækket af forsikringen og i dette tilfælde husforsikringen. Klager kan derfor blot bestille et vinduesparti, hvor der bliver plads til en 2 cm fuge forneden, så der ikke vil blive tale om indtrængende vand ved tilstoppet aquadræn.

I den forbindelse oplyser taksatoren, at hvis klager til forskel for sælgeren, vedligeholder aquadrænet fremadrettet, vil der reelt ikke blive tale om risiko for, at vinduespartiet bliver vandbelastet og der vil derfor reelt ikke være nærliggende risiko for skade som følge af den eksisterende konstruktion. På trods af denne omstændighed, kan vi fortsat tilbyde, at dække, at der etableres 2 cm fuge under vinduespartiet.

Taksator vurderer i den forbindelse, at der ikke er behov for en 5 cm muret kant, som klagers rådgiver gør gældende, men derimod alene 2 cm, som er dækket af forsikringen og vi fratrækker ikke selvrisiko, da vi har dækket følgeskade på gulvet indvendigt, hvor der allerede er fratrækket selvrisiko.

Såfremt vinduespartiet bliver dyrere, som følge af, at der er tale om et vinduesparti, som evt. skal specialfremstilles end det vindue, som [husforsikring] har dækket, er klager velkommen til at sende nærmere dokumentation herpå, hvorefter ejerskifteforsikringen dækker denne udgift.

Endelig dækker forsikringen selvriskoen fra [husforsikring], som klager skal betale i forbindelse med den dækningsberettigede skade på vindueselementet, som [husforsikring] har dækket.

Døren

Vedr. døren oplyser taksatoren, at der til forskel fra vinduespartiet ikke er tale om en fejlkonstruktion. Såfremt klager sørger for alm. vedligeholdelse af det udvendige aquadræn, vil der ikke være risiko for indtrængende vand og forsikringen dækker derfor ikke de foranstaltninger, som klagers rådgiver gør gældende bør være dækket af forsikringen i form af vending af døren mv.

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen ikke konstateret rådskaader på døren eller andre skader. At der ikke er tale om skader på døren forklarer formentlig, at klagers husforsikring ikke har dækket døren.

Når der ikke er konstateret skader på døren, fastholder vi, at der ikke er tale om dækning af det anmeldte forhold jf. vilkårenes pkt. 4A og B."

Klagerens repræsentant har i brev af 1/9 2022 til nævnet bl.a. bemærket:

"Skade ...61 – Rådskaadet vindue og følgeskade på gulv inden for

FRIDA har anerkendt at erstatte det beskadigede gulv inden for døren inden ankenævnsklagen samt husforsikringens selvrisiko efter ankenævnsklagen.

Husforsikringen har anerkendt rådskaaden, men vil ikke betale for skadens årsag udbedres, nemlig den for lave placering af vinduet ændres til en højere placering.

Det plejer at være sådan ved indtrængende fugt som her, at skadens årsag – grunden til at skaden kan ske – ikke dækkes af husforsikringen, men skal dækkes af ejerskifteforsikringen.

Sættes vinduet ind i samme vindueshul uden højden ændres så vil skaden opstå igen. Årsagen til skaden er, at vand kan trænge ind ved regnskyl og det var også af den grund – indtrængende vand – at gulvbelægningen blev beskadiget.

Klager må derfor fastholde, at FRIDA bør erstatte at vindueshøjden ændres i henhold til tilbuddet fra ..., som er den tømrer [husforsikringen] tog med ud til det møde, hvor FRIDAs taksator også deltog med henblik på, at denne tømrer afgav tilbud på udbedringen. Formålet med udbedringen er, at der ikke igen kan ske vandindtrængning, fordi vindue og dør er i niveau med betondækket, hvorfor vand kan trænge ind dette sted. Selve vinduet dækker husforsikringen."

I brev af 20/11 2022 fra klagerens repræsentant til nævnet hedder det bl.a.:

"Skade ...61 – rådskaadet vindue og dør samt skadet gulv i den tidligere [erhverv]

...

Husforsikringen har ikke – som påstået af FRIDA – anerkendt at betale for, at vinduets placering ændres, men blot at vinduespartiet bliver højere, men fortsat monteres samme sted.

Husforsikringen har anerkendt at erstatte en de- og genmontering af vinduet, nyt glas samt omkringliggende malerarbejde i forhold til vinduet. Se dækningstilsagnet her fra [husforsikringen]. Husforsikringen forhøjer vinduespartiet, men udbedrer ikke den omstændighed, at vinduet sidder så lavt, at vand kan trænge ind af den grund.

Konstruktionsfejlen er den lave placering af vindue og dør, som er årsag til skade. Den lave placering består i, at der ikke er tilstrækkelig afstand til terræn i trappeskakten og det ændrer en 2 cm fuge ikke på.

For at undgå at vand kan trænge ind, skal placeringen ændres til at være minimum 15 cm over terræn i henhold til BR72. Tager vi det senere BR10, så skulle vinduet stadig placeres, så der ikke kan trænge vand ind. Det gælder også bygningsreglementer mellem og efter BR72 og BR10.

...

Klager gør opmærksom på, at der til sammenligning er en årsag til, at f.eks. en sokkel skal have minimum 15 cm i højden for at undgå vandindtrængning fra nedbør, oplag af sne osv. Dette fremgår helt tilbage i BR72.

...

Eller sagt med andre og mere direkte ord, så er en fuge på 2 cm ikke nok afstand til underliggende terræn til at sørge for, at der ikke kan ske en hurtigere nedbrydning af vinduet/vinduets fuge og til at der kan trænge vand ind fra terræn ved f.eks. skybrud, oplag af sne etc. Hvis de to cm fuge var tilstrækkelig, så er der ingen grund til at man f.eks. har krav til soklers højde for at trække den kobling, der er ganske illustrativ.

...

Hertil kommer døren, som netop fik følgeskade indvendigt på grund af dørens lave placering bør have en tilstrækkelig afstand og opkant ikke som nu, hvor døren har en niveaufri adgang og således at vandet i 'slusen' kan ophobes og løbe direkte ind, hvilket også gav skade på gulvet.

Her har FRIDA en fantasifuld forklaring om, at et aquadræn som sælger ikke har vedligeholdt skulle være årsagen til, at døren – der i øvrigt sidder lige ved siden af vinduet – er skadet og at der er sket følgeskade. Det kan hverken husforsikringen eller klager nikke genkendende til.

Det har efter klagers opfattelse intet med et aquadræn at gøre, at der også er en stor nedbrydning af døren ved siden af omtalte vindue og at der er trængt vand ind. Døren sidder nede i en skakt placeret for tæt ved terræn, så der er stort set niveaufri adgang som ved vinduet ved siden af.

For to elementer, der sidder klods op af hinanden og placeret tæt ved terræn (for lavt) skulle en fuge på kun 2 cm løse problemet med vinduets placering og en rensning af aquadrænet skulle løse, at nedbørsvand ved f.eks. skybrud kan opfugte dørpartiet samt trænge ind. Ved skybrud kommer der så store regnmængder at man ikke kan forvente at selv et vedligeholdt aquadræn skal kunne følge med. Ved oplag af sne dette sted hjælper aquadrænet ikke på, at den våde sne ophober sig i skakten og ligger op ad træværket, der på tidspunktet set flugter terrænet.

Klager må på den baggrund fastholde, at FRIDA bør erstatte årsagen til at gulvet blev vandskadet ved at der skabes den nødvendige afstand til terræn, hvad angår både vindue og dør, idet den nuværende afstand har resulteret i skade på både elementerne selv samt følgeskade på gulvkonstruktionen inde i bygningen."

Selskabet har i brev af 27/2 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Skade ...61 – Rådskadet vindue og dør samt skadet gulv i tidligere [erhverv]

Som klagers rådgiver også selv henviser til, at der i BR2010 sket en opblødning i kravet i BR72 vedr. 15 cm. Der gælder således alene et funktionskrav i BR2010, hvilket også er gældende ret i dag i BR2018.

Taksatoren vurderer, at der ikke vil være risiko for skade, så længe, at terrænet uden for bygningen sikrer, at vand bliver ledt bort. Som nævnt i vores tidligere høringsvar udgør forhold ved grunden ikke en dækningsberettiget skade jf. vilkårenes pkt. 3.

Når det anmeldte forhold ikke er ulovligt i dag, og klager i øvrigt ikke har søgt om evt. dispensation hos kommunen, finder vi ikke, at forholdet udgør en ulovlig bygningsindretning og derfor ikke dækket af den udvidede dækning jf. vilkårenes pkt. 21A."

Af brev af 16/3 2023 fra klagerens repræsentant til nævnet fremgår bl.a.:

"Skade ...61 – Rådskadet vindue og dør samt skadet gulv i tidligere [erhverv]

Taksatoren vurderer, at der ikke vil være risiko for skade, så længe, at terrænet uden for bygningen sikrer, at vand bliver ledt bort.

Klager gør opmærksom på, at der er dræn dette sted og vandet ledes væk, som det skal, så det udvendige er ikke årsagen til råd/vandskade. Soklen er konstrueret forkert (mangler tilstrækkelig højde). Der er ikke beton nedenfor dør og vindue.

Der er rådskadet træværk, der som helhed bør erstattes af ejerskifteforsikringen, idet det rådskadede træværk har været rådskadet ved overtagelsen.

FRIDA har anerkendt skaden på gulvbelægningen, men der er også sket opfugtning af underlaget for gulvbelægningen (terrændækket) og der er kun få cm sokkel og den holder intet tilbage som det tydeligvis fremgår af vandindtrængningen og fotos og sokkel bliver derfor naturligvis også opfugtet, når vandet påvirker den fra siden, fra oven og når fugten trænger ned på den indvendige side. Andet ville være naturstridigt.

Rådskader og opfugtede bygningsdele opfylder i sig selv ejerskifteforsikringens skadebegreb. Det er ikke det som [husforsikring] har anerkendt som klager kræver dækket, men det som [husforsikring] ikke har anerkendt.

Årsagen til at vand kan trænge ind er netop den manglende sokkelhøjde, som skal dæmme op for at vand kan trænge ind.

Hvis FRIDA samtidigt gerne vil gå ned ad den 'sti', der hedder at det er terrænet som er årsagen – idet soklen er umanerligt meget for lille og ikke virker efter hensigten – så har klager en udvidet dækning, der omfatter forhold ved grunden, der påvirker terrændæk og sokkel:

'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.'

Klager bemærker, at der står 'påvirker' og ikke 'skader' fundering (sokkel) og terrændæk. Når der er vådt på sokkel og terrændæk efter vandindtrængningen, er disse bygningsdele således 'påvirket'. Skaden på selve bygningen består i den vandskadede gulvbelægning, underlaget for gulvbelægningen etc.

Kravene for dækning er opfyldt på standarddækningen og også under udvidet dækning.

Der står intet i forsikringsbetingelserne om, at der skal være tale om en længerevarende eller varig påvirkning, så den omstændighed at bygningsdelene selv måske kun kortvarigt er påvirket, er efter klagers opfattelse tilstrækkeligt til at opfylde kriteriet i den udvidede dækning og udløse erstatning derfra, hvis Ankenævnet – mod forventning – ikke er enige med klager i, at der er sket en dækningsberettiget skade under standarddækningen.

Idet vandet er trængt ind i bygningen gennem/over den stump sokkel der er, har vandskadedt gulvet inden for, så er det overvejende sandsynligt – og dermed også sandsynliggjort af klager – at vand har påvirket sokkel og terrændæk i den her forbindelse.

Vand der trænger ind fra terræn påvirker naturligvis sokkel og terrændæk, hvilket en opfugtning af indvendigt gulv, rådskadet træværk i facaden, herunder nederst i form af dørtrin i sig selv dokumenterer sker.

Hvis FRIDA mener, at det er terrænet og ikke kun den alt for lave sokkel, som er årsagen til vandindtrængning, så må en udbedring i form af en terrænregulering være dækket over klagers udvidede dækning, idet der allerede er udført dræn og der er støbt uden for arealet en tidligere ejers tid.

...

Klager minder om, at det ikke er klager, der skal søge om en eventuel dispensation, idet det fremgår af klagers udvidede dækning, at det er FRIDA som selv ønsker at søge dispensation:

...

Klager giver gerne FRIDA fuldmagt, hvis FRIDA ønsker at bede om dispensation, hvis Ankenævnet skulle nå det resultat, at der ikke er dækning for rådskadet træværk (*gulvbelægning er tidligere anerkendt af FRIDA*) sat at årsagen til vandindtrængningen, som umiddelbart er den næsten ikke eksisterende sokkel i vindues-/dørpartiet. Eller om FRIDA vil det terrænet, som har ført vand ned til den næsten ikke eksisterende sokkel.

Det er et ubestridt faktum, at en almindelig sokkelhøjde under vinduet og ved døren kunne have forhindret skaden.

Klager er bekendt med, at Ankenævnet tidligere har klandret FRIDA for ikke at efterleve FRIDAS egne forsikringsbetingelser på dette punkt, se f.eks. kendelse: [92051: ... '*Selskabet havde ikke søgt dispensation hos myndighederne, hvilket selskabet i henhold til betingelserne havde påtaget sig at gøre*'.]

Nævnet har fået forelagt bilag. Af mail af 20/9 2021 fra håndværker til klageren fremgår bl.a.:

"Hermed tilbud + vinduesoversigt og jeg har forsøgt at beskrive hvad jeg mener der skal gøres for at dette bliver laves håndværksmæssigt korrekt. Der er fotos med beskrivelse under hver i nedenstående mail.

Vindue og dør er monteret under niveau og skal hæves ellers vil der fremover fortsat være skader indvendigt, man kan på ingen måde få dette tætnet. Det er ikke håndværksmæssigt korrekt udført med den beton der er støbt over bundstykker i dør og vindue, så det skal hæves og jeg vil mene min. 5 cm over terræn, men ved voldsom/skybruds regn vil der stadig være fare for vand kan stå højt i denne nedsænkning. Jeg anbefaler døren til at gå udad, det begrænser også vandindtrængning.

...

[Fotos:]

- Vindue som står under niveau og det rådner i kanten + er utæt højst sandsynligt grundet manglende fuge/utæt fuge under betonen.
- Råd i vandret sprøse på vindue
- Vindue er under betonkanten
- Skadet lysning indvendigt på dør
- Lysning indvendigt vinduesparti skadet i bunden pga. fugt
- Råd i vandret sprøse på vindue
- Råd i vindue i bunden
- Vindue helhedsfoto, betonkant støbt over bundstykket
- Helhedsfoto hus"

Af håndværkerens tilbud af 19/9 2021 fremgår bl.a.:

"Vindue

Kr. 11.260 [eksklusiv moms]

Demontering og bortskaffelse af eksisterende vindue, opmuring af kant på ca. 5 cm under vindue, således nyt vindue hæves over beton, levering og montering af vindue iht. vedlagte specifikationer, vinduet fuges udvendigt, tilpasning af lister og beklædning udvendigt og indvendigt laves ny lysning klar til maler. Der er ikke medregnet andre håndværksydelser.

OBS. DØREN HÆVES OG LAVES UDADGAENDE, SÅLEDES DET FREMADRETTET IKKE KAN TRYKES VAND IND + DEN HÆVES OVER NIVEAU OG IKKE SOM I DAG STAR UNDER NIVEAU

Dør

Kr. 13.170 [eksklusiv moms]

Demontering og bortskaffelse af eksisterende dør, opmuring af kant på ca. 5 cm under dør, således ny dør hæves over beton, levering og montering af dør iht. vedlagte specifikationer. Døren leveres udadgående og fuges udvendigt, tilpasning af lister og beklædning udvendigt og indvendigt laves ny lysning klar til maler. Der er ikke medregnet andre håndværksydelser.

OBS. DØREN HÆVES OG LAVES UDADGAENDE, SÅLEDES DET FREMADRETTET IKKE KAN TRYKES VAND IND + DEN HÆVES OVER NIVEAU OG IKKE SOM I DAG STÅR UNDER NIVEAU

Beklædning mellem dør og vindue **Kr. 6.050 [eksklusiv moms]**

Beklædning mellem dør og vindue åbnes op for besigtigelse af bunden på opbygget skellet og hvordan det er udført ved støbte kant ved fliser. OBS. DER ER IKKE MEDREGNET NOGET TIL UDBEDRING AF EVT. SKOEN, KUN TIL BESIGTIGELSE.

...

Ankenævnet for Forsikring

44.

98230

I alt incl. moms

Kr. 38.100"

Af husforsikringens taksatorrapport af 5/10 2021 fremgår bl.a.:

"Skadedato 15/9-2021. Besigtigelses dato 5/10-2021

Beskrivelse

Dækning: Skaden er dækket, jf. pkt. 5.7 Rådskade ... Af enhver rådskade, undtagen i skjult træværk, skal du selv betale 1/3 pr. skade, dog mindst 2249,-

Der dækkes et vinduesparti i kælder værelse samt indvendig inddækning. Der er ikke dækning for træterrassen.

Årsag til skaden og omfang: Råd i vinduesparti og inddækning pga. vand.

Aftaler: Vinduesparti samt inddækning udskiftes."

I mail af 8/2 2022 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Ang. skade ...61, rådskadet vindue samt skade på gulv i tidligere [erhverv]:

I kælderen var der tidligere indrettet [erhverv]. Udvendigt var der et tilstoppet akudræn, som har forårsaget at vandet har stået op ad vinduet, når akudrænet er løbet over. Vinduet er monteret direkte på betondækket.

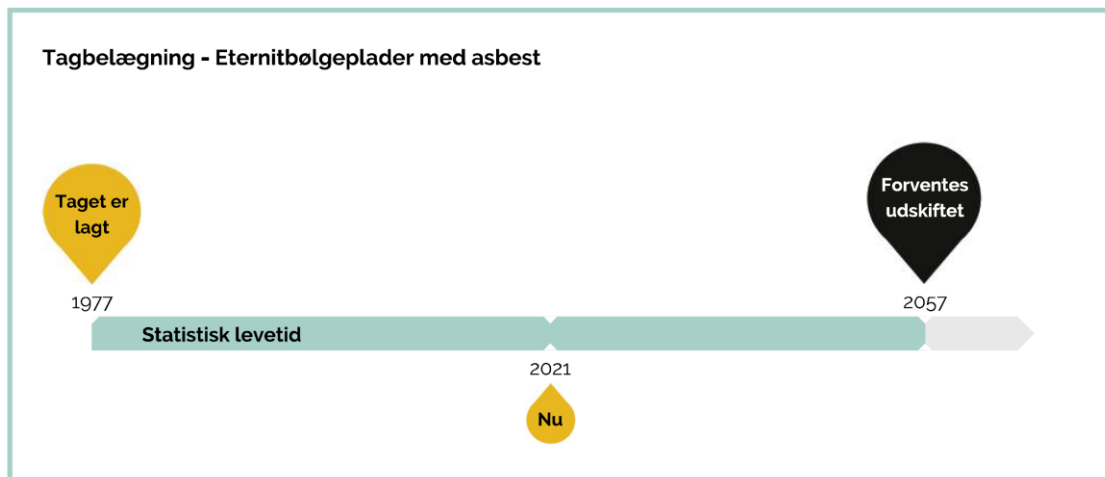
Vores taksator, ..., oplyser, at det er aftalt med taksator fra [husforsikring], at [husforsikring] dækker selve vinduet. Det nye vindue skal være 2 cm mindre i højden, så der bliver plads til fuge under.

Pga. ovenstående er der ligeledes sket fugtskade på gulvet. Vi har modtaget bekræftelse fra [firma] på, at udbedringen koster 18.000 kr. Taksator bekræfter, at der er tale om dækningsberettiget følgeskade på gulvet, som er dækket af os. Men jeg er usikker på, hvilket arbejde de 18.000 kr. indeholder. Jeg har derfor forsøgt at træffe [firma]. Desværre uden held.

Jeg vil meget gerne vide om lokal reparation var mulig, præcis hvilket arbejde der er udført, i hvilket materiale, og hvor gammelt eksisterende klikgulv var? Lad mig endelig bede om svar på ovenstående, så vi kan få opgjort erstatningen."

4. Skade ...62 – Utætheder i tagplader og rygning samt følger heraf i form af våd isolering etc.

Tilstandsrapport af 19/7 2021 indeholder bl.a. følgende oplysninger:



SKADER UDEN PÅ BEBOELSE / UDESTUE.

BEBOELSE / UDESTUE. - TAG

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Der mangler enkelte steder beklædning på udhænget.	Skaden skønnes og være uden betydning.	-
2		Der gror enkelte steder mos på tagbelægningen.	Der skønnes ikke at være risiko for vandindtrængning.	-

Klagerens repræsentant har i brev af 9/5 2022 til nævnet bl.a. anført: "**Skade ...62 – Utætheder i tagplader og rygning samt følger heraf i form af våd isolering etc.**

...

Fakta er, at tagbelægningen er i en væsentlig ringere stand end beskrevet i tilstandsrapporten, idet tagpladerne har virkelig mange afskalninger, revner og deraf følgende utætheder.

Klager er opmærksom på, at der ikke er tale om en ny tagbelægning, men klager mener også med rette at kunne forvente, at det af tilstandsrapporten burde fremgå, hvilken dårlig tilstand tagbelægningen reelt er i samt at taghældningen er for lav.

Klager har indhentet en udtalelse fra en håndværker, der har gennemgået tagbelægningen og farvemarkeret de steder, hvor der er aktuelle revner og deraf følgende utætheder, som eksempelvis det her foto:

...

Som det ses tydeligt, så er tagbelægningen fyldt med revner og huller samt afskalninger, hvorigennem der kan trænge vand ind og hvor der rent faktisk også er trænger vand ind.

FRIDA er velkommen til at genbesigtige og konstatere de mange skader på tagbelægningen, som burde – men ikke blev det – være beskrevet i tilstandsrapporten som kritiske skader, fordi revner og huller giver adgang for vandindtrængning. Det vil være nemt for FRIDA at se og gennemgå farvemarkeringerne, hvis FRIDA har et reelt ønske om, at erstatte en udbedring i et rimeligt og nødvendigt omfang samt følgeskader heraf.

Det fremgår af udtalelsen, at: *'[Hermed min vurdering af jeres tag ifølge aftale.] Samtlige rygninger nedbrudte og med flere revner, der er stor risiko for vandindtrængning. Rygningerne bør skiftes snarest. Jeg har markeret en del tagplader, med revner – og eller store afskalninger. Et forsigtigt bud er mellem 60-70 defekte plader. Der kommer givetvis flere, når man starter demontering. Jeg har ikke billeder af alle defekte plader. [Efter min mening bør taget skiftes inden for max 1-2 år. OBS. B7 tagplader må jf. producenten ikke monteres med en taghældning under 14 grader.]'*

Ud over utætheden ses tydeligt, at der er afskalninger og disse afskalninger er der nærliggende risiko for bliver utætte inden for kort tid, så tagbelægningen burde have været beskrevet med et sort hus og tilhørende tekst gående på afskalninger, revner og følgeskader heraf.

At oplægningsvejledningen fra producenten ikke er fulgt er i sig selv hverken en skade eller en ulovlighed, men hvis den manglende taghældning i sig selv bidrager til en hurtigere nedslidning og deraf følgende skader, fordi tagvand holdes på tagbelægningen længere tid end beregnet for pladerne, så siger det sig selv at også taghældningen er et problem og bidrager til skadens omfang på dette tidspunkt.

Det er klagers opfattelse, at omfanget af anerkendte rygning- og tagplader er fastsat for lavt i antallet.

...

FRIDA har efter [klagerens rådgivers] involvering ændret deres tidligere afgørelse om fejlagtig afskrivning og fradrag. Det er klager for så vidt tilfreds med, fordi det var forkert af FRIDA at afskrive på en partiel reparation ligesom det var forkert at fratække 5.000 kroner i erstatningen, fordi der var lidt mos på tagbelægningen, fordi det retter nogle af fejlene i dækningstilsagnet.

FRIDA har efter klagen konkret i denne sag tilbudt, at der ses bort fra afskrivning for dette punkt. Herudover foretager FRIDA alligevel ikke fradrag i erstatningen på 5.000 kroner, som følge af mos på de 10-15 plader samt på rygningen. FRIDA har ligeledes anerkendt eventuelle følgeskader, som konstateres i forbindelse med udbedringen.

Klager har fremsendt fotos til FRIDA af den indvendige skade som følge af vandindtrængning, men FRIDA anerkender følgeskader, der konstateres under udbedringen af tagkonstruktionen, men svarer ikke på de dokumenterede indvendige følgeskader, som taksator har besigtiget.

FRIDAs egen taksator har indhentet tilbud hos en håndværker, men hvor håndværkeren – af for klager ukendt grund – valgte ikke at give tilbud på følgeskaderne i tagrum, etageadskillelse og beboelsen:

[Selskabets mail af 1/3 2022 til klageren:]

'Vi har nu modtaget tilbud fra ...:

Der er kommet vand ind ved badeværelser og i værelse ved alrum. Det er løbet ned på den skillevæg som står under kip-linjen. Derfor virker det som om det er flere rum.

Udførelse: Demontering af 15 tagplader og 25 rygninger samt bortskaffelse.

Levering og montering af 15 nye B7 og 25 rygninger incl. fugleklodser.

Pris.: 21.115,00 kr. excl. moms.'

FRIDAS skadebehandler skriver i samme mail til klager: *'Jeg har spurgt ind til en eventuel følgeskade af vandet er løbet ind, og ... har svaret taksator, at det vand der er løbet ned af væggene, kan vaskes af med almindeligt rengøringsmiddel. Der er ikke konstateret følgeskade i tagrummet.'*

Der mangler tilbud for udbedring af indvendige vægge, der påstås at kunne nedvaskes. Der mangler også tilbud på den øvrige konstaterede følgeskade ned gennem tagkonstruktionen og i selve etageadskillelsen.

Klagers fotos viser med al tydelighed, at der er løbet en del vand ned gennem tagkonstruktionen og i etageadskillelsen for at fortsætte ned i beboelsen. Dette har givet afstedkommet skimmel dannelse i etageadskillelsen de berørte områder, idet skimmel typisk opstår kun efter 5 dages opfugtning.

Som det fremgår af mailen fra FRIDA, så er det 3 rum, som der er følgeskader i oplyser håndværkeren. Håndværkeren var ikke i tagrummet for at se skadernes omfang deroppe fra.

Domus bedes ligeledes anerkende de indvendige følgeskader i tagrum, etageadskillelse og beboelsen efter vandindtrængningerne fra den utætte tagbelægning i henhold til klagers fotos. Skaderne er tidligere besigtiget af taksator og håndværker, **dog ikke tagrummet af for klager ukendte grunde:** [Fotos]

Klager opfordrer FRIDA til at udspecificere, hvordan prisen på den meget billige reparation fremkommer opdelt i materialer, arbejds løn, stillads/lift og hvad der ellers skal til for at udbedre tagbelægningen.

Endvidere bedes FRIDA anerkende og skadeopgøre følgeskaden i tagrum, etageadskillelse og beboelsen.

Endelig bedes FRIDA anerkende et omfang af rygning- og tagplader som det fremgår af den gennemgang af tagbelægningen, som ... har foretaget samt at den lave taghældning er medvirkende årsag til tagbelægningens tilstand."

I brev af 14/6 2022 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"4. Skade ...62 – Utætheder i tagplader og rygning samt følger heraf i form af våd isolering etc.

Klager har i forbindelse med besigtigelse af taksator fra Frida Forsikring anmeldt utætheder i tagplader. Taksators oplysninger om besigtigelsen fremlægges som **bilag 12F**.

Efterfølgende vendte vi tilbage den 8. februar 2022 og oplyste, at *'Vi kan således tilbyde erstatning for 10-15 tagplader samt hele rygningen, med fradrag for anmærkningen. Anmærkningen kapitaliseres til 5.000 kr., som vil blive fratrukket erstatningen'* (**bilag 13F**). Hertil bemærkede vi, at vi dækkede 63 % af udgiften jf. vilkårenes tabel D, når der blev regnet med en alder på 44 år.

Klager vendte tilbage den 16. februar 2022 og oplyste, at der løb vand ind tre forskellige steder (**bilag 14F**) og vedlagde billeder af vandindtrængningen (**bilag 15F og 16F**).

Efterfølgende vendte vi tilbage den 18. februar 2022 og svarede bl.a. *'Jeg kan forstå, du har forsøgt at indhente tilbud på udskiftning af 10-15 tagplader samt rygningen, men at din tømrer ikke*

*vil give tilbud på udskiftningen, fordi taghældningen er under 15°. Det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen er fra 1977. Du oplyser, at taget er fra 1964. Så jeg har igen kigget i bygningsreglementet fra 1961 og bygningsreglementet fra 1972, og må fastholde, at der ikke var lovkrav til hældningen på taget på opførelsestidspunktet' og fastholdt omfanget af dækningen (**bilag 17F**).*

Vi kontaktede efterfølgende en håndværker, som efterfølgende vendte tilbage med et tilbud (**bilag 18F**). Taksatoren kontaktede i den forbindelse håndværkeren for at høre, om der var tale om følgeskader som følge af vandindtrængningen, hvilket håndværkeren oplyste ikke var tilfældet (**bilag 19F**).

Herefter vendte vi den 1. marts 2022 tilbage med en erstatningsopgørelse (**bilag 20F**), hvorefter klagers rådgiver den 2. marts 2022 vendte tilbage med en indsigelse (**bilag 2F**).

Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling svarede herefter den 1. april 2022 på indsigelsen og fastholdt omfanget af dækning bortset fra, at vi ikke lavede fradrag i erstatningen som følge af en anmærkning i tilstandsrapporten og heller ikke foretog afskrivning af udskiftning af de 10-15 beskadigede tagplader (**bilag 3F**).

Fridas opfattelse af sagen

Tilstanden af tagbelægningen

...

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen alene konstateret, at der er tale om 10-15 tagplader, hvor der er tale om revner og brud, som giver nærliggende risiko for skade, hvilket derfor er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4B.

Klager har efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

At klagers rådgiver vurderer, at omfanget er langt større finder vi udokumenteret. Såfremt der var tale om 60-70 utætte/defekte plader, som klagers håndværker oplyser, vurderer taksatoren, at der ville være tale om meget alvorlige følgeskader, hvilket ikke er tilfældet og vi finder derfor ikke, at klager har løftet bevisbyrden for, at den tilbudte erstatning er utilstrækkelig.

Hertil er der tale om helt nye oplysninger, at klagers rådgiver oplyser, at der nu er tale om 60-70 utætte/defekte plader, som er fremkommet ved klagers rådgivers høringsindlæg fra den 9. maj 2022.

Vi skal i den forbindelse bemærke, at ejendommen er overtaget i august 2021 og klagers rådgiver anmelder nu, at der er tale om 60-70 utætte/defekte plader. Når skaderne først anmeldes næsten et år efter overtagelsen er skaderne heller ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4A.

Vi fastholder derfor, at vi alene dækker udskiftning af 10-15 tagplader jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Taghældningen

...

Taksatoren oplyser, at set i forhold til, at taget er det oprindelige fra 1977, er tilstanden af taget som man kan forvente bortset fra de 10-15 plader, som vi har dækket.

Hertil var der på tidspunktet for oplægningen af taget ikke krav i gældende bygningsreglement til, hvorledes taghældningen skulle udføres og taget er således udført efter gængs byggeskik.

Vi fastholder derfor, at den omstændighed, at der er tale om en lav taghældning hverken udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4B eller en ulovlig bygningsindretning jf. vilkårenes pkt. 21A.

Ankenævnspraksis

Vi har vedlagt en kopi af ankenævnskendelsen 94782 (**bilag 21F**). I sagen udtalte ankenævnet, at *'det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den dækning som selskabet har tilbudt svarende til udskiftning af 80 tagplader er utilstrækkelig til udbedring af skaderne'*.

Det er vores opfattelse, at kendelsen er sammenlignelig med problemstillingen i denne sag, da vi heller ikke finder, at klager har løftet bevisbyrden for, at den tilbudte erstatning er utilstrækkelig til dækning af den anmeldte skade."

Klagerens repræsentant har i brev af 1/9 2022 til nævnet bl.a. bemærket:

"Skade ...62 – Utætheder i tagplader og rygning samt følger heraf i form af våd isolering etc.

Klager fastholder, at der er konstateret, at der er skadet flere tagplader end FRIDA har anerkendt på tidspunktet.

...

Klager har dokumenteret at der er løbere ned ad væggene i flere rum, fordi vand trænger ind gennem tagbelægningen, se fotos.

Klager bad OBH bekræfte, at der var disse løbere, men OBH ville ikke medtage en bekræftelse i deres rapport, selv om teknikeren stod og så direkte på løberne. Grunden var, at det havde FRIDA ikke bedt ham om. Han ville derfor heller ikke i tagrum eller se på tagbelægningen.

Det siger sig selv, at når vandet trænger ned gennem etageadskillelsen, så opfugtes isolering og træværk også. Håndværkeren fra FRIDA og taksator har ikke besigtiget loftsrummet. Det er svært for FRIDA at konstatere følgeskader, som hverken deres håndværker, taksatoren eller OBH vil besigtige.

Klager fastholder, at tagbelægningen er ringere end det fremgik af tilstandsrapporten, at erstatningen fra ejerskifteforsikringen ikke omfatter et tilstrækkeligt antal tagplader, at taghældningen er forkert samt at der er følgeskader indvendigt, som bør erstattes."

I brev af 20/11 2022 fra klagerens repræsentant til nævnet hedder det bl.a.:

"Skade ...62 – Utætheder i tagplader og rygning samt følger heraf i form af våd isolering etc.

...

Klager skal reelt blot sandsynliggøre, at klager har en dækningsberettiget skade. Det har klager gjort via udtalelse fra håndværker og via fotos og nu også gennem en udtalelse fra en skønsmand.

Det havde været en ganske enkel måde at afklare omfanget på, hvis FRIDA havde bedt OBH undersøge tagbelægning og følgeskader nærmere, når de alligevel var på ejendommen, men det fravalgte FRIDA desværre.

Klager bemærker FRIDA's tidligere udsendte samarbejdende tømrer har heller ikke har været oppe i tagrummet for at konstatere omfanget af skader forårsaget af indtrængende vand. Han har alene valgt at besigtige udenfor fra terræn, hvilket umuligt kan afklare omfanget af følgeskader eller for den sags skyld det korrekte omfang af skadede tagplader.

At FRIDA har anerkendt eventuelle følgeskader, som konstateres i forbindelse med udbedringen, vil ikke afklare den generelle tilstand tagkonstruktionen har efter de mange vandindtrængninger. Det afklarer heller ikke dækning for de visuelle tydelige følgeskader på indvendige vægge og som fortæller en klar historie om, at isoleringen i etageadskillelsen samt træværk i den forbindelse må være temmelig opfugtet siden de sender vand ned ad vægge i flere beboelsesrum.

Klager må derfor afvise, at der er eventuelle følgeskader, idet der er synlige følgeskader og de har været der siden anmeldelsen af skaden ligesom følgeskaderne også er dokumenteret i ankenævnsagen via fotos, som FRIDA har fravalgt at besigtige og opføre en erstatning for.

Ved klagers modtagelse af mailen fra FRIDA den 1. marts 2022 gjorde klager med det samme FRIDA opmærksom på, at deres samarbejdende tømrer ikke havde været oppe i tagrummet for at besigtige følgeskaderne. Der er naturligvis adgang til tagrummet.

FRIDAS skadebehandler skriver i samme mail til klager: *'Jeg har spurgt ind til en eventuel følgeskade af vandet er løbet ind, og ... har svaret taksator, at det vand der er løbet ned af væggene, kan vaskes af med almindeligt rengøringsmiddel. Der er ikke konstateret følgeskade i tagrummet'.*

Der mangler stadig den dag i dag et tilbud for udbedring af indvendige vægge, der af FRIDA påstås blot at kunne nedvaskes. Klager har ikke umiddelbart fundet en sanitør, der kan vaske skaderne permanent væk andet end på fliserne.

Undertegnede bemærker således, at de mange løbere kan bringe skimmelsvampesporer til beboelsesrummene og FRIDAS reelle uvilje mod og deciderede fravalg af at få omfangsbestemt korrekt hurtigst muligt har desværre ikke nedsat risikoen for en skimmelvækst i tagkonstruktion og at dette kan trænge gennem utæthederne i etageadskillelsen til beboelsen, fordi der er utætheder, hvor vandet trænger ned.

...

Misfarvede løbere er synlige. Fotos dokumenterer dette ligesom fotos har dokumenteres at i regnvejr løber vand ned ved emhætten og lander på kogepladen.

Klager har tidligere opfordret FRIDA til at udspecificerer, hvordan prisen fra deres samarbejdende tømrer på den meget billige reparation af tagbelægningen fremkommer opdelt i materialer, arbejds løn, stillads/lift og hvad der ellers skal til for at udbedre tagbelægningen. Det ses umiddelbart stadig ikke at være tilgået ankenævnsagen.

Klager har indhentet tilbud på udbedring af tagfladen i henhold til skønserklæringen:
[Tilbud på udskiftning af tag til 212.416,81 kr. inklusiv moms]

...

Klager har ikke indhentet tilbud på følgeskaderne, da FRIDA først ønsker omfanget af opfugtningen i etageadskillelsen fastsat i forbindelse med afmonteringen af tagpladerne. Hertil kommer afrensning af vægoverflader med løbere og efterfølgende maling."

Selskabet har i brev af 27/2 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Skade ...62 – Utætheder i tagplader og rygning samt følger heraf i form af våd isolering

Det fremgår af skønsrapporten, at det ikke er muligt at foretage lokal reparation af taget, som vi tidligere har meddelt dækning til alene af den grund, at hældningen på taget er mindre end producentens anvisning.

Vi skal bemærke, at den omstændighed, at taghældningen er mindre end producentens anvisning ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringen forstand jf. vilkårenes pkt. 4A og B. Hertil udgør den omstændighed, at en anvisning ikke er fulgt ikke en ulovlig bygningsindretning jf. vilkårenes pkt. 21A.

Vi fastholder derfor, at vi dækker en lokal reparation af taget jf. vores høringsindlæg fra den 14. juni 2022. At der er muligt at reparere taget, dokumenteres af, at vi har indhentet tilbud fra ..., som vi tidligere har fremlagt i vores høringsindlæg fra den 14. juni 2022 som **bilag 18F**.

Klagers rådgiver gør i sit høringsindlæg fra den 20. november 2022 gældende, at OBH i forbindelse med deres besigtigelsen den 15. juli 2022 ikke ønskede at besigtige de mange løbere ned af væggen.

Vi skal i den forbindelse bemærke, at følgende fremgår i tilstandsrapporten udarbejdet den 5. juli 2021 og dermed et år før OBH's besigtigelse: *'Pkt. 2. Der gror enkelte steder beklædning mos på tagbelægningen.'* Forholdet har fået karakteren gul, som beskriver følgende: *'Alvorlige skade ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelene funktion svigter på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.'*

At der et år efter udarbejdelsen af tilstandsrapporten ifølge kundens rådgivers opfattelse er sket yderligere indtrængende vand, er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 5B, og har derfor ikke været relevant for OBH at besigtige.

Med hensyn til følgeskader, skal vi bemærke, at klager har valgt ikke at udbedre skaden dækket af forsikringen.

Vi kan derfor alene tilbyde at dække følgeskader af de 10-15 tagplader samt rygning, som vi den 8. februar 2022 har meddelt dækning til og som klager kan dokumentere har været til stede ved overtagelsen af ejendommen og kan ikke tilbyde at dække eventuelle yderligere følgeskader som følge af klagers manglende igangsætning af udbedringsarbejdet dækket af forsikringen."

Af brev af 16/3 2023 fra klagerens repræsentant til nævnet fremgår bl.a.:

"Skade ...62 – Utætheder i tagplader og rygning samt følger heraf i form af våd isolering

...

Som klager læser skønserklæringen så er der andet og mere i det end at tagbelægningen 'bare' ligger med for lav hældning:

...

- Der er konstateret revner og afskalninger.
- Det er konstateret at taghældningen er for lav, hvilket giver et større slid på tagbelægningen end hvis hældningen var korrekt.
- Den lave hældning medfører – i henhold til skønsmanden – at det ikke er muligt at udføre en partiel udbedring af asbesttagbelægningen, hvilket i øvrigt også kræver særlige tiltag på grund af risikoen for spredning af asbestfibre:

...

- Der er konstateret indvendige følgeskader, som er fotodokumenterede og som OBH nægtede at besigtige, da de udsendt af FRIDA skulle udarbejde rapport over nogle få af de skader som der er uenighed om.

...

Det bør efter klagers opfattelse bør komme FRIDA til skade i forbindelse med Ankenævnets vurdering. FRIDA har haft rig mulighed for at konstatere de følgeskader, der er i tagkonstruktionen forårsaget af indtrængende vand.

FRIDA påstår, at der er sket en forværring, hvilket alene kan bero på en formodning fra FRIDA's side, når besigtigelse af tagrummet kontinuerligt og decideret er blevet fravalgt af FRIDA. *Fakta er derfor at FRIDA ikke kan dokumentere, at der er sket en forværring i løbet af FRIDA's skadebehandlingsperiode med gentagne forkerte afvisninger, skadeopgørelser med mere, hvor koncentrationen synes at have ligget på, hvad FRIDA kan afvise i stedet for, hvad FRIDA kunne hjælpe med at erstatte vurderet på et korrekt/tilstrækkeligt grundlag.*

FRIDA gentager, at der har været mosbegroning på tagbelægningen. Hvorfor bemærkningen har fået et gult hus skal klager ikke kunne sige noget om, men der er i henhold til tilstandsrapporten ikke risiko for vandindtrængning på grund af mos.

...

Der er således ikke tale om alvorlige skader på tagbelægningen på grund af mos - også af den grund, at mos ikke i sig selv ødelægger tagbelægningen. Det er helt almindeligt forekommende, at der kan være mos 'enkelte steder' på en tagbelægning. Klager henviser til tidligere indsendte fotos, hvor det ses, at der ikke er mosbelægning i videre omfang."

Nævnet har fået forelagt bilag. Af selskabets taksatorrapport af 1/11 2021 fremgår bl.a.:

"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse: Tagplader og rygning er utæt der er trængt vand ned fra tagbelægningen.

Hvilken bygningsdel samt alder: Huset er opført i 1977. Tagbelægningen er fra opførelsestidspunktet i 1977.

Oplysninger i tilstandsrapporten: Mosbegroninger

Foto med beskrivelse

Beskrivelse: Tagflade

Beskrivelse: Afskalninger

Beskrivelse: Nedbrudt rygning

4. Årsag til skade

Skyldes dels normal nedslidning, som nok er forstærket af den lave taghældning på taget. Omfang 10-15 tagplader og hele rygningen.

5. Beskrivelse af skadesomfang

10 til 15 tagplader udskiftes pris kr. 8.000,-.

Udskiftning af rygning ca. 10.000,- som kan afskrives til dækning på 63 % tabel D.

6. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Afskallede plader og nedbrudt rygning opfylder skadesbegrebet."

Selskabet har i mail af 8/2 2022 til klageren bl.a. anført:

"Ang. skade ...62, utætheder i tagplader og rygning:

...

Indefra kunne taksator ikke konstatere utætheder, på grund af manglende gangbro, men udefra kunne der konstateres 10-15 tagplader, som er afskallet og revnet. Rygningen er helt nedbrudt. Der er tale om husets originale tag, B7 eternitplader fra 1977. Taghældningen måler 11-12°. Den lave taghældning nedsætter tagets levetid, men er ikke ulovlig.

...

I tilstandsrapporten står der: [Anmærkning 2]. Du var således bekendt med, at der var mos, men du var ikke bekendt med, at rygningen samt 10-15 tagplader var skadet.

Vi kan således tilbyde erstatning for 10-15 tagplader samt hele rygningen, med fradrag for anmærkningen. Anmærkningen kapitaliseres til 5.000 kr., som vil blive fratrullet erstatningen.

For at kunne opgøre erstatningens størrelse, bedes du kontakte en håndværker med henblik på at afgive tilbud på udbedring som anvist af vores taksator. Ved erstatningsopgørelsen gør vi afskrivning gældende jf. vilkårenes tabel D, og vi kan således erstatte 63 % af udgiften, når der regnes med en alder på 44 år. Der fratrækkes policemæssig selvrisiko på 5.000 kr."

Klageren har i mail af 16/2 2022 til selskabet bl.a. bemærket:

"Vand der løber ind via taget. Tre rum tre forskellige steder. [Fotos]"

I mail af 18/2 2022 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Mange tak for billeder af, at der løber vand ind på kontor og badeværelse.

Jeg kan forstå, du har forsøgt at indhente tilbud på udskiftning af 10-15 tagplader samt rygningen, men at din tømrer ikke vil give tilbud på udskiftningen, fordi taghældningen er under 15°.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen er fra 1977. Du oplyser, at taget er fra 1964. Så jeg har igen kigget i bygningsreglementet fra 1961 og bygningsreglementet fra 1972, og må fastholde, at der ikke var lovkrav til hældningen på taget på opførelsestidspunktet.

For at kunne opgøre erstatningens størrelse, har vi bedt [tømrer] kontakte dig med henblik på at afgive tilbud på udbedring, som anvist af vores taksator. Hvis du selv har en anden håndværker, som du ønsker, skal give pris på opgaven, er du velkommen til at gøre dette samtidigt. Erstatningen vil blive opgjort på baggrund af laveste udbedringspris. Du vælger selv i sidste ende, hvem der skal udføre arbejdet. Når [tømrer] kontakter dig, vil han ligeledes se på vandindtrængen.

Ankenævnet for Forsikring

54.

98230

Som sagt fratrækkes anmærkningen i erstatningen, og aldersafskrivningen gøres gældende. Vi kan ikke imødekomme kravet om ingeniørbistand for nuværende."

Selskabets tømrer har i en udateret mail til selskabet bl.a. anført:

"Jeg har været forbi nævnte sag. Der er kommet vand ind ved badeværelser og i værelse ved alrum. Det er løbet ned på den skillevæg som står under kip-linjen. Derfor virker det som om det er flere rum. Ring for uddybning.

Der er som tidligere nævnte forkert hældning iht. leverandør af bølgeplader. Taget hældning er målt til 10-11 grader. Da vi kun laver udskiftning af 15 plader og rygningen, mener jeg ikke der skulle være noget problem, dog med forbehold. I dag skal rygningen også udføres med ventilations element hvis der skal stilles garanti.

Udførelse: Demontering af 15 tagplader og 25 rygninger samt bortskaffelse. Levering og montering af 15 nye B7 og 25 rygninger incl. fugleklodser. Pris.: 21.115,00 kr. excl. moms.

NB.: Jeg ved ikke om det ved udførelsestidspunkt har været ok at montere bølgeplader på 10 grader."

Selskabets sagsbehandler har i mail af 28/2 2022 til taksator bl.a. anført:

"Kunne [tømrer] svare på, om der er noget der skal udbedres, som følge af, at der er løbet vand ned på den skillevæg, som står under kiplinjen? Kan du hjælpe mig med at kapitalisere anmærkningen?"

Af mail af 1/3 2022 fra taksator til selskabets sagsbehandler fremgår bl.a.:

"[Tømrer] oplyser at det vand der er løbet ned af væggene kan vaskes af med alm. rengøringsmiddel og at der ikke er følgeskader i tagrummet.

Kapitalisering af skade 2, GUL: algebehandling 1.500,- kr. og oprensning af tagrender kr. 1.000,-"

Af skønserklæring af 1/11 2022 rekvireret af Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

"Klagepunkt: Ad 6. Revnede/afskallede tagplader med for lav taghældning. (Bygning A) (Se foto 9, 10, 11 og 12)

Der kunne konstateres følgende: Tagbelægningen på bygning A er af type B7-eternitplader. Taget skønnes at være fra husets opførelse i 1977 dog med en del løbende reparationer og udskiftning af plader.

Taghældningen er målt til 11 grader. Der ses stedvis flere tagplader og rygningssplader med revner, skader og afskalning, FS har ved besigtigelse i 2022 malet skaderne med rød maling. Indvendigt i

boligen ved langsgående skillevæggen der opdeler spisestue og værelser/bad, ses der to steder aftegninger på væggen ved loft.

KL forklarer, at aftegningerne på væggen, er fra vandindtrængning som kommer ind fra taget ved regnvejr.

Ad 6. Konklusion: Det skønnes at være sandsynligt, at forholdet var tilsvarende på tidspunktet for BS-besigtigelse.

Skaden er ikke anført i tilstandsrapporten, men burde være det, dog er det ikke muligt for BS at besigtige tagsiden mod sydøst langs vejen fra stigen pga. tagfoden her er mere end 3,5 meter over terræn. Derfor skal BS foretage eftersynet stående på terrænet og benytte sig af enten kik-kert eller fotografering.

Ad 6. Fejl og forsømmelser: Der er stedvis flere tagplader og rygningsplader med revner, skader og afskalning og der er indvendigt tegn efter utæthed. Taghældningen er under den minimumhældning som producenten foreskriver (14 grader).

BS præciserer at ved besigtigelsen har BS vurderet, at taget ligger med en ok hældning - altså inden for den spredning, der skal accepteres. Der er heller ikke noget i taget, der indikerer at taget giver problemer i samlinger - hverken vandret eller lodret, trods de knap 50 år der er gået siden det blev oplagt. Der er heller ikke oplyst, at der er problemer ud over, at der er knækkede tagplader.

jf. vejledning 2. _skade_og_vurdering side 5. bruges vinkelmåler til stikprøvevis kontrol af taghældninger.

Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten: Under Bygningsdel -Tag. Burde følgende anføres.

Rød skade; Der er flere tagplader og rygninger med revner og afskalninger/nedbrydning samt tagbelægningen ligger med for lille hældning i forhold til leverandørens anvisninger.

Risiko; Vandindtrængning kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele.

Bemærkning; revner skyldes alder og slid gennem tiden, eller at pladerne er spændt for hårdt fast. Afskalning og nedbrydning skyldes alder og slid.

Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Da det ikke er muligt at udføre reparationerne med B7-eternitplader pga. taghældningen. Udskiftning er derfor af hele tagsiden mod nordvest til en tagbelægning som er godkendt til taghældningen på 11 grader. Skønne at koste kr. 160.000 inkl. Moms. Stillads skønne at koste kr. 25.000, - incl. moms.

Ad 6. Forbedringer: Da eternitbølgeplader af denne type, normalt har en levetid på 80 år er forbedringsværdien 58 % eller kr. 92.800.- inkl. moms."

Klagerens repræsentant har i mail af 6/12 2022 til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige bl.a. bemærket:

"Den indvendige skade omfatter også vand ned i køkkenet ved aftræk fra emhætte i forbindelse med regnvejr, som illustrativt vist med foto visende vand på kogepladen i klagebrevet, hvilket klager gjorde skønsmanden obs på ved skønsforretningen.

Klager gør opmærksom på, at det først i forbindelse med aftagningen af tagfladen reelt kan ses, hvilket omfang indtrængende vand gennem utæthederne har, men allerede den omstændighed, at der er trængt vand ned 4 steder, køkken, stue, kontor og badeværelse, er et udtryk for, at der er en opfugtning af isolering og træværk i et eller andet omfang. Klager beder Klagenævnet om, at tage højde for dette ved vurderingen. Der er behov for maling af en væg i stuen.

Det er klagers opfattelse, at skønsmandens skøn over tagbelægning og rygning samt taghældning er korrekt. Klager må derfor afvise forligstilbuddet fra indklagede, som er et tilbud væsentligt under skønsmandens skøn over, hvad der skal til for at udbedre skaden.

Klagers krav for punkt 6

Udbedring af taget prissat til 212.416,81 kroner inklusive moms.

Følgeskader i tagrum/etageadskillelse – særligt, der hvor der er løbet vand ned 4 steder, f.eks. maling af vægge med løbere efter vandindtrængning, isolering i etageadskillelse udskiftes partielt efter behov, når taget afmonteres og omfang bliver synligt, eventuelt vandskadet trækonstruktion udskiftes partielt efter behov. Klager foreslår, at skønsmanden prissætter dette arbejde."

5. Uden skadenr. – Manglede gangbro i tagrummet

Klagerens repræsentant har i brev af 9/5 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Skade ? Der mangler gangbro i tagrummet

Der mangler gangbro og klager gør opmærksom på, at manglende bygningsdele kan være en skade i sig selv og at det derudover kan udgøre en ulovlig bygningsindretning.

En gangbro kan være en væsentlig bygningsindretning, fordi den ud over at den gør det muligt at tilgå loftrummet for eftersyn og udbedringer af bygningskonstruktioner, kan som udgangspunkt en vis betydning for bygningens stabilitet.

Nedennævnte er sakset fra Videnscentret Bolius:

'Forankring af loftkonstruktionen

Hele loftkonstruktionen/etageadskillelsen skal være afstivet og gjort fast til bærende og stabiliserende vægge. Dermed bliver husets ydervægge holdt på plads, så de ikke kan trykkes ind, når det blæser. Også indervæggene skal være gjort fast til loftkonstruktionen, så de ikke kan tippe.

- Vindkryds gør loftskive stiv.
- Gangbro fungerer som stiv loftskive.

Loftkonstruktionen er normalt afstivet og fastgjort på en af følgende måder:

- *Med vindtrækbånd, der lægges på kryds hen over loftet. De skal være strammet op og gjort fast til den nederste, vandrette del af spærene (spærfoden eller bjælkerne, som danner gulvet, og til ydervæggen og husets fundament, fx med et lodret metalanker, der går hele vejen igennem væggen og er støbt fast i fundamentet.*

- *Med en gangbro af krydsfinér, evt. forstærket med metalbånd (hulbånd) i siderne (se illustration). Gangbroen skal være gjort fast til 2 af ydervæggene.'*

Således er det klagers opfattelse, at der bør være en gangbro eller at Domus betaler for, at en statiker verificerer, at der er tilstrækkelig skivevirkning uden gangbroen.

FRIDA har henvist til kendelse 71860 fra Ankenævnet for Forsikring, men kendelsen er uden sammenligning til den konkrete klagesag, fordi kendelsen drejer sig om en gangbro, der var etableret men udført tæt på den underliggende isolering.

I klagers skadesag er der slet ingen gangbro. En fejlagtig udført gangbro i forhold til en problemstilling omkring manglende ventilation har intet at gøre med, at en gangbro som burde forefindes i bygningen slet ikke forefindes i bygningen og således ikke kan give det statiske bidrag som er gangbroens formål ud over at tagkonstruktionen kan tilgås fra en gangbro.

Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at der ikke forefindes en gangbro. Om den er fjernet af sælger eller hvad årsagen er til at den ikke forefindes i bygningen på nuværende tidspunkt ved klager ikke. Tværtimod fremgår det, at der ikke er bygningsdele som er utilgængelige:

...

Idet FRIDA ikke kan godtgøre, at gangbroen altid har manglet i bygningen og fordi den bygnings-sagkyndige tilsyneladende ikke kan konstatere at gangbroen manglede ved hans udarbejdelse af tilstandsrapporten, er det klagers opfattelse at denne for bygningen væsentlige bygningsdel i tagkonstruktionen bør erstattes udbedret af ejerskifteforsikringen.

Ud over at udgøre en nærliggende risiko for skade, skal byggeri udføres på en sådan måde, at der ikke forekommer statiske svagheder ved byggeriet. Hvis nævnet ikke mener at der er tale om, at skadebegrebet er opfyldt, så gør klager gældende, at byggerier bygget ud fra nyere tiders bygningsreglementer skal udføres således at bygningen fremstår uden statiske svagheder så som en manglende gangbro.

Klager mener på den baggrund at have sandsynliggjort dels at der bør være en gangbro af statiske grunde, dels at den bygningssagkyndige enten har konstateret en gangbro, da han udarbejdede tilstandsrapporten, men som sælger efterfølgende har fjernet eller at den bygningssagkyndige ved en fejl ikke har fået beskrevet, at der mangler en gangbro i loftsrummet, dels for at bidrage til en tilstrækkelig skivevirkning, dels for at tagrummet kan tilgås."

I brev af 14/6 2022 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"5. Manglende gangbro

Klager anmeldte i forbindelse med besigtigelse af taksatoren, at der mangler en gangbro.

Klager rådgiver anfører i sin indsigelse fra den 2. marts 2022, at manglende gangbro burde være dækket af forsikringen (**bilag 2F**), hvorefter Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 1. april 2022 meddelte, at det anmeldte forhold ikke var dækket af forsikringen (**bilag 3F**).

...

Manglende gangbro udgør ikke et fysisk forhold, som giver nærliggende risiko for skade, og vi fastholder derfor, at forholdet ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4B.

Ankenævnspraksis

Vi har vedlagt en kopi af ankenævnskendelsen 71860 (**bilag 22F**), at '*Den manglende gangbro udgør ikke en dækningsberettigende skade*'. Det er vores opfattelse, at kendelsen dokumenterer, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

I brev af 20/11 2022 fra klagerens repræsentant til nævnet hedder det bl.a.:

"Der mangler gangbro i tagrummet

...

I tilstandsrapporten fra 2021 må hele tagrummet være besigtiget og åbenbart fra en gangbro siden det ikke længere fremgår af tilstandsrapporten, at der mangler gangbro eller at tagrummet ikke er besigtiget eller besigtiget delvist.

Om sælger i forbindelse med et projekt har fjernet gangbroen efter den bygningssagkyndige har besigtiget i 2021 eller om den bygningssagkyndige også på dette punkt har begået en klart forkert beskrivelse i tilstandsrapporten skal klager ikke kunne sige, men det er en realitet for klager, at gangbroen mangler uanset dette ikke fremgår af tilstandsrapporten fra 2021.

En gangbro er en væsentlig bygningsindretning, fordi den ud over at den gør det muligt at tilgå loftrummet for eftersyn og udbedringer af bygningskonstruktioner typisk også kan have en vis betydning for bygningens stabilitet.

FRIDA har henvist til kendelse 71860 fra Ankenævnet for Forsikring, men kendelsen er uden sammenligning til den konkrete klagesag, fordi kendelsen drejer sig om en gangbro, der var etableret men udført for tæt på den underliggende isolering. Den kendelse har således ingen relevans for klagers skadesag om manglende gangbro. I klagers skadesag er der slet ingen gangbro.

...

Alternativt må FRIDA dokumentere over for klager, at gangbroen er helt unødvendig i tagrummet af hensyn til både bygningens statik og mulighed for at kunne tilgå tagkonstruktionen indvendigt i forbindelse med vedligeholdelse.

Hvis statikken for tagkonstruktionen er i orden og det ikke er et problem at tilgå tagkonstruktionen generelt for klager i forbindelse med vedligehold, udbedringer etc., så frafalder klager sit krav, men FRIDA har ikke fremlagt nogen dokumentation for dette, idet FRIDA aldrig har besigtiget tagrummet."

Selskabet har i brev af 27/2 2023 til nævnet bl.a. anført:

"5. Manglende gangbro

Klagers rådgiver gør gældende, at gangbroen har betydning for stabiliteten af ejendommen mv. Klager har ikke anmeldt skader til forsikringen som vedrører ejendommens stabilitet i øvrigt.

I den forbindelse skal vi bemærke, at klager har efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Såfremt klager kan fremsende dokumentation på, den manglende gangbro udgør nærliggende risiko for skade vedr. ejendommens stabilitet, vil vi gennemgå det anmeldte forhold på ny.

Da vi ikke finder, at klager på nuværende tidspunkt har dokumenteret, at den manglende gangbro udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand eller en ulovlig bygningsindretning, fastholder vi vores tidligere afgørelse."

6. Skade ...87 – Fugt i væg

Klagerens repræsentant har i brev af 9/5 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Skade ...87 – fugt i væg

Der kommer fugt ind gennem vægge 3 steder i bygningen. Denne oplysning for at forklare Ankenævnet om, hvorfor fugt beskrives flere steder. Fugt fra terræn er årsagen alle 3 steder og således burde dette reelt ligge under en og samme skadesag og kun fratrækkes en selvrisiko.

Taksator har konstateret at der er filt, der slipper væggen og salpeterudtræk, hvilket typisk kommer fordi der sker en opfugtning.

Skadesservice via [husforsikring] har den 13. september 2021 målt fugt ind mod stuen, på venstre side af trappen og således blev der på det tidspunkt konstateret en opfugtning: *'Jeg bemærker, at du pr. telefon i torsdags, den 9. december 2021 nævnte, at der jo ikke var fugt i væggen i modsatte ende af rummet, men som du har set og som jeg oplyse, så er der ikke konstrueret der direkte mod mur. Jeg vil godt bemærke hertil, at da skadesservice via [husforsikring] var her den 13. september 2021 for at fotografere for mål, da målte man fugt ind mod stuen, på venstre side af trappen. Det vil sige, at den ulovlige konstruktion nærliggende fører fugten med videre.'*

Taksator fra Frida har ligeledes målt, at der er fugt og det blev også noteret på mødet den 1. november 2021, hvor både Fridas taksator, [husforsikring] og klagers advokat var på ejendommen for at gennemgå skaderne sammen med klager. Således blev der på det tidspunkt konstateret en opfugtning og det var FRIDAS taksator enig i dengang.

FRIDA har påstået, at opfugtningen skyldes pool'en. Klager har foranlediget dette undersøgt af specialfirma: *'Efter gennemgang den 7. september 2021 af pool, pumpe og rørsystem kunne der ikke findes utætheder, der kan bevirke vandudledning. Lejre i cirkulationspumpen var gået og ny pumpe monteres, så larmen fra pumpen afhjælpes.'*

Der er **ikke** fundet utætheder ved poolen.

Opfugtningen kommer givet fra terrænet der går op ad ydermuren og er der **ikke** truffet særlige foranstaltninger til at forhindre fugt i at trænge ind gennem ydervæggen, så er det med stor sandsynlighed indtrængende grundfugt, hvilket **ikke** bør forekomme i en bygning fra 1977, hvis bygningen er udført som den burde være udført.

Det er ikke lykkedes for FRIDA at give klager en fornuftig forklaring på, hvorfor en opfugtning fra indtrængende grundfugt/nedbørsvand fra terrænet, der giver salpeterudslag og får filteren til at slippe og hvor skadesservice i øvrigt også har målt opfugtning, som bekræfter klagers påstand om at der er indtrængende fugt, ikke skulle være en dækningsberettiget skade over ejerskifteforsikringen. Poolen er undersøgt af specialfirma og fundet helt tæt, så der kommer ikke opfugtning derfra.

FRIDA skriver i deres svar til klager: *'Såfremt årsagen til den konstaterede fugt ikke er utæt pool, vurderer taksatoren, at årsagen til fugtskaden er manglende dræn i det område, hvor der er målt forhøjet fugt indvendigt samt terrænets udformning. I den forbindelse skal det bemærkes, at ud over den konstaterede fugt i væggen har taksatoren ikke konstateret nogen former for skader ved væggen ved besigtigelsen.*

Årsagen til denne vurdering er, at der alene er konstateret forhøjet fugt netop på det sted, hvor der ikke er etableret dræn og hvor terrænets udformning medvirker til øget vandtryk på væggen. Det skal i denne sammenhæng noteres, at der ikke var konstateret fugt i væggen i det område, hvor der allerede nu er etableret dræn'.

Klager er klar over, at ejerskifteforsikringen ikke dækker for et dræn og klagen går ikke på at få dækket et dræn. Klagen går på, at der er udefrakommende vand/fugt, som trænger ind og har givet skade på bygningen. Dette opfylder i sig selv ejerskifteforsikringens skadebegreb. Bygningen bør være konstrueret sådan, at udefra kommende vand ikke kan trænge ind og give skade på bygningen. Der er tale om en bygning opført i 1977.

Bygningen er bygget nede i jorden, idet hele kælderetagen er nede i jorden og således skal den nedbyggede del være bygget med de nødvendige fugtstandsende foranstaltninger, så der ikke trænger vand ind.

Det er korrekt at klager tidligere har fremlagt tilbud indeholdende nedgravning af dræn, men det var inden klager var klar over, at ejerskifteforsikringen ikke dækker dræn. Klager har ikke et krav om dækning for dræn, men derimod for udbedring af skadens årsag der skyldes den manglende fugtsikring af ydervæggen og følgeskaden deraf.

Ejerskifteforsikringen bør dække en udbedring af bygningen således, at der **ikke** kan trænge vand ind gennem ydermuren og give skade på bygningen samt følgeskaden heraf.

Som det fremgår af fotos, så er der tale om en ejendom, der er bygget under jordhøjde for en del af bygningens vedkommende og således kan klager ikke 'bare' regulere terrænet eller lægge dræn rundt om, da det ikke ændrer den grundlæggende problemstilling med at vand kan trænge ind gennem bygningens ydervæg – det gælder f.eks. også overflade vand, der hvis jorden er tilstrækkeligt mættet eller ved skybrud slet ikke kan nå at trænge ned i jorden og derfor ikke har betydning for om der er dræn eller ikke.

Skal klager terrænregulere, så kræver det frigravning af hele kælderdelen og det vil afstedkomme vand vil afledes fra nabogrundene og klager vil så få en sø på sin grund i stedet for.

Det er *ikke* en forudsætning for ejerskifteforsikringens dækning, at der ligger dræn i jorden omkring bygningen.

Klager må fastholde, at ejerskifteforsikringen erstatter en rimelig og nødvendig udbedring af bygningen, hvor der i dag trænger vand ind og hvor der ikke burde trænge vand ind samt at udbedre følgeskader opstået af den grund."

"6. Skade ...87 – Fugt i væg

Taksator fra Frida Forsikring oplyste den 2. december 2021, at *'Ved besigtigelsen kan der ses lidt malings- og pudsafskalninger på væg mod have midte, swimmingpool. Fugten er lokaliseret under terræn fra gulv og ca. 40 cm op ad væggen. Der kan ikke måles fugt i øvrige vægge i rummet. Det er oplyst at swimmingpoolen i haven ikke er tæt, taber vand'. 'Idet der ikke kan måles fugt i øvrige vægge i rummet, vurderes årsagen til forholdet at være utætheder fra swimmingpoolen som påvirker ydervægge'.*

På baggrund af disse iagttagelser og oplysninger meddelte taksatoren, at forholdet ikke var dækket af forsikringen (**bilag 23F**).

Klager fremsendte efterfølgende den 13. december 2021 en indsigelse over afgørelsen (**bilag 24F og 25F**). Efterfølgende vendte vi den 18. februar 2022 tilbage og oplyste, at vi fastholdt afgørelsen, da der ikke var konstateret skader bortset fra filt der slap væggen, samt salpeterudtræk (**bilag 26F**).

Klagers rådgiver vendte herefter tilbage den 2. marts 2022 og meddelte, at hun var uenig i afgørelsen (**bilag 2F**), hvorefter Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 1. april 2022 fastholdt afgørelsen (**bilag 3F**).

Vi mener der er behov for en nærmere undersøgelse

Vi finder, at der er behov for en genbesigtigelse af en ekstern rådgiver. Klagers rådgiver bliver i den forbindelse kontaktet hurtigst muligt. Når vi har modtaget resultatet af genbesigtigelsen, vender vi tilbage med oplysninger om vi fastholder vores tidligere afgørelse til Ankenævnet for Forsikring."

Af selskabets brev af 11/8 2022 til nævnet fremgår bl.a.:

"Frida Forsikring A/S har modtaget rapport fra OBH-ingeniørservice på baggrund af besigtigelse den 15. juli 2022. Rapporten fra taksatoren fremlægges som **bilag 36F**. ...

Skade ...87 – Fugt i væg i nedsænket værelse

...

OBH har i forbindelse med besigtigelsen konstateret følgende:

'I værelset (værelse 1 iht. Bilag 8 Tegningsbilag) ses gulvbelægning udført som tæppe, mens ydervæggen mod nordvest er beklædt med væv og malerbehandlet, se foto 9. Der ses lokale udbulinger i væv lige over fodpanelet mod sydvest. Ved stikprøvevis fugtregistreringer kan der registreres opfugtning i de nedre ca. 0,1-0,2 meter af ydervæggen, se foto 10 og 11, samt i fodpanel, se foto 12. Ved tilsvarende fugtregistreringer i modstående ydervæg (mod nordøst) kan der alene registreres lave fugtniveauer, se foto 13. Udvendigt ses ydervæggens nedre del beliggende under terræn, se foto 14. Her ses grundmursplade på ydervæggens udvendigt side. Grundmurspladen er afsluttet ved overkant af belægning, og er uden topafdækning.'

OBH har i den forbindelse vurderet følgende:

'Det vurderes, at den konstaterede fugt i ydervæggen mod sydvest er forårsaget af indtrængende fugt gennem den del af ydervæggen der er beliggende under terræn. Ud fra oprindeligt tegnings-

materiale kan der af facadeopstalter ses, at den omhandlende ydervæg oprindelig er udført over terræn. Tidspunktet for ændringen der har medført en forhøjelse af terrænet er ukendt. Det vurderes således at konstruktionen er ændret fra en ydervæg over terræn til en ydervæg under terræn. Ydervæggens opbygning vurderes således ikke at være udført iht. normal praksis for ydervægge under terræn. Den aktuelle opfugtning vurderes at være forventelig for ydervægge under terræn, der er udført med tilsvarende konstruktionsprincip.

Udbedring kan udføres ved skimmelsvampesanerung indvendigt af de nederste 0,4 meter af væggen mod sydvest. For fremgangsmetode ved skimmelsanerung se afsnittet Skimmelafrænsning generelt senere i rapporten. Udvendigt foretages opgravning langs ydervæggen ved værelset, og grundmurspladen demonteres og genmonteres iht. vejledning fra Membran-erfa.dk (<https://membran-erfa.dk/kaelderydervægmedgrundmursplade-og-eps-eller-xps-plade>).

Alternativt graves ydervæggen fri, og der etableres en støttemur langs facaden, således facaden holdes fri fra terræn. Under alle omstændigheder anbefales det, at der etableres omfangsdræn, såfremt dette ikke allerede forefindes.'

Da der af OBH er målt væsentlig forekomst af skimmelsvampen i væggen, som befinder sig i beboelsen, som har væsentlig betydning for klagers helbred, dækker forsikringen derfor skimmelsvampesanerung indvendigt af de nederste 0,4 meter af væggen mod sydvest. Nærmere omkring udbedringsmetoden fremgår af afsnittet 'skimmelafrænsning generelt' i rapporten.

Forhold ved grunden

Med hensyn til OBH's kommentarer til, at årsagen til den konstaterede skimmelvækst skyldes, at væggen er placeret under terræn og anbefaler i den forbindelse etablering af omfangsdræn samt ydervæggen graves fri m.v. skal vi bemærke, at det fremgår af vilkårenes pkt. 3, at 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.

Årsagen til skaden i form af placeringen af terrænet samt manglende omfangsdræn er ikke dækket af forsikringen, da forholdene befinder sig udenfor bygningen.

Endelig skal vi bemærke, at såfremt klager vælger ikke at udbedre ovennævnte forhold ved grunden og alene udbedrer skimmelafrænsningen dækket af forsikringen, dækker forsikringen ikke, såfremt der på ny bliver tale om skimmelforekomst på væggen grundet manglende udbedring af de beskrevne forhold ved grunden, som ikke er dækket af forsikringen."

Klagerens repræsentant har i brev af 1/9 2022 til nævnet bl.a. bemærket:

"Skade ...87 – Fugt i væg i nedsænket værelse

...

OBH har ikke lagt deres fotos af skaden i rapporten som nærbillede, men det kommer her fra klager, hvor man tydeligt kan se at grundmurspladerne mangler en topafslutning og derfor løbet vandet ned. Da jorden har dækket sokkel og plader til, så er det både regnvand og overfladevand, der ledes til hullerne mellem grundmurspladen og sokkel/ydermur:

...

Klager indhenter nu tilbud på en skimmelsanering af væggen samt for afrensning af overfladebehandling af væv med maling samt for opsætning af nyt væv og efterfølgende malerbehandling af denne væg fra hjørne til hjørne.

Klager mener ikke, at klager skal acceptere, at der cirka ½ meter over gulvoverfladen er en synlig samling med overgang fra ny til gammel overfladebeklædning.

Den udvidede dækning dækker: *'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.'*

Idet soklen og terrændækket er opfugtet på det sted, hvor den skadede væg er (soklen er ydervæggens udvendige side og den ender i terrændækket).

Klager mener derfor, at FRIDA bør erstatte, at der optages en række fliser langs ydermuren samt at der frigraves foran soklen, hvilket efterfølgende dyb rende dækkes af med en rist således at personer der færdes i poolarealet ikke kan falde i hullet langs væggen. Der bliver tale om et relativt dybt hul. Renden/hullet kan ikke stå uden afløb fordi ellers vil nedbør og overfladevand ikke kunne komme væk.

Klager indhenter tilbud på udførelsen af denne terrænændring inklusive en korrekt lukning af grundmursplader og rist.

Den udvidede dækning dækker: *'C Forsikringen dækker skimmelafrrensning af indbo i godkendte beboelsesrum, efter en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen. Dækningen gælder kun i nævnte beboelsesrum og forudsætter, at et anerkendt specialistfirma med viden inden for området, har målt massiv forekomst af sundhedsskadelig skimmel på indbo i disse rum. Dækningen udgør afrensning og eventuel flytning/transport af indboet.'*

Det fremgår af OBH's rapport ... [resultater af skimmelmålinger].

Idet niveauet af den sundhedsskadelige skimmel er massiv vækst og frit spreder sine skimmelsvampesporer til indboet – og ikke mindst sagsbehandlingstiden hos FRIDA taget i betragtning inden en anerkendelse, der først sker under ankenævnsklagen, mener klager at indbogenstandene i dette rum bør afrenses for skimmel og at FRIDA bør erstatte afrensningen.

Grundmurspladen udvendigt bør naturligvis afsluttes korrekt i forbindelse med udbedringen indvendigt. Klager indhenter derfor også et tilbud på at få monteret en topafdækning af grundmurspladen, så den bliver afsluttet korrekt mod soklen."

I brev af 20/11 2022 fra klagerens repræsentant til nævnet hedder det bl.a.:

"Skade ...87 – fugt i væg i rum ud for pool

...

Fundamentets overkant er skjult af fliserne, men der ligger en platonplade synligt foran soklen, hvilken platonplade ikke er afsluttet korrekt, hvilken skønsmanden fra Klagenævnet for beskikke-

de bygningssagkyndige har konstateret. Der er endvidere konstateret fald fra terræn ind imod ydervæggen.

Skønsmanden kunne uden videre anstrengelser konstatere forholdet blot ved at se på det udvendigt fra: ... Skønsmanden bekræfter dermed også, at forholdet er omfattet af huseftersynet.

Platonpladen som er utæt og leder vand til bygningens ydervæg fra det punkt og nedad inklusive sokkel og terrændæk i umiddelbar forbindelse hermed forstærkes af terrænfaldet mod bygningen.

Skaden og dens årsag burde have været beskrevet i tilstandsrapporten.

Skadebegrebet er opfyldt, idet platonpladen er en bygningsdel, der fastgøres til bygningens fundament og således udgør en del heraf.

Derudover fremgår det af den udvidede dækning, at: *'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.'*

Når grundmurspladen ikke er fastgjort som helhed, men kun delvist og forkert til soklen og det giver skade på bygningen, så er det i sig selv en dækningsberettiget skade.

Den omstændighed at der er en lunke i flisebelægningen dette sted, der medfører et terrænfald mod bygningen, som dermed er årsag til ekstra vand ledes til hullerne ved platonpladen bør være omfattet af den udvidede dækning, idet vandet opfugter væg og nedefter til sokkel og terrændæk. Vandet løber nedad, når det rammer væggen. Tyngdekraften bistår til processen.

Flisebelægningen bør omlægges så kanten er bygget nede i jorden, idet hele kælderetagen er nede i jorden og således skal den nedbyggede del være bygget med de nødvendige fugtstandsende foranstaltninger udført med en korrekt afslutning og med et terræn ude foran, der ikke har et fald, der leder vand ikke kun til platonpladens synlige åbninger, men også ind gennem ydervæggens fuger, hvor platonpladen ender, så der ikke trænger vand ind.

Det kan undre at FRIDA's taksator ikke kunne konstatere dette fuldt synlige forhold ved terræn og platonplade: ... og at der ikke er en sokkelkant på 15 cm over terrænet, hvilket under alle omstændigheder vil medføre, at vand ved skybrug og sne-oplag vil kunne trænge ind i ydervæggen oven over platonpladen.

...

Således bør flisebelægningen dette sted omlægges så der bliver mere sokkelhøjde ud over at platonplade afsluttes korrekt, hvor dette ikke er sket. Klager har indhentet tilbud på den udvendige udbedring:

[Tilbud på *'Omlægning af havefliser, samt montage af inddækningsskinne ved gavl, ca. 5 m.'*

Havefliser kr. 4.130 eksklusiv moms. Afdækningsskinne kr. 3.353 eksklusiv moms. Samlet tilbudspris 9.353 kr.]

Ankenævnet for Forsikring

65.

98230

Klager må fastholde, at ejerskifteforsikringen også bør erstatte, at fliser i det område, der har fejlagtigt fald optages, at platonplade afsluttes korrekt samt at fliser efter underlaget er terrænreguleret lægges igen.

Klager har indhentet tilbud på den indvendige udbedring:

[Tilbud på nedtagning af tapet og afrensning, 12.873,87 kr. inklusiv moms
Tilbud på malerarbejde og tapetsering, 14.391,40 kr. inklusiv moms
Samlet pris 27.265,27 kr. inklusiv moms]

Status hos FRIDA: Anerkendt indvendig udbedring og afvist udvendig udbedring af skadeårsagen."

Nævnet har fået forelagt bilag. Af mail af 2/12 2021 fra selskabets taksator til klageren fremgår bl.a.:

"Orientering: ... Huset er opført i 1977. Der er etableret swimmingpool i have tæt ved den opfugtede væg, opførelsetidspunkt er ikke kendt.

Skade ...87. Anmeldelse: Opfugtet væg i forsænket stue.

...

Besigtigelse: Ved besigtigelsen kan der ses lidt malings og pudsafskalninger på væg mod have midte, swimmingpool. Fugten er lokaliseret under terræn fra gulv og ca. 40 cm op af væggen. Der kan ikke måles fugt i øvrige vægge i rummet. Det er oplyst at swimmingpoolen i haven ikke er tæt, taber vand.

Årsag: Idet der ikke kan måles fugt i øvrige vægge i rummet, vurderes årsagen til forholdet at være utætheder fra swimmingpoolen som påvirker ydervægge.

...

Vurdering: Basisdækning ... Det anmeldte forhold afviger ikke nævneværdigt fra, hvad I måtte forvente af, kosmetisk forhold. Vi afviser derfor det anmeldte forhold, idet det ikke opfylder skadebegrebet. NB: Det anbefales at der bliver sørget for tætning af swimmingpoolen, så utæthederne ikke påvirker huset."

Klageren har den 12/12 2021 til selskabet bl.a. anført:

"Swimmingpoolen er eftersat af [firma] den 7. september, og poolen er tæt, der er almen fordampning, der stiger til vejrs, samt er der lejre i cirkulationspumpen, der trænger til at blive skiftet, grundet larm. Pumpen er bestilt, og den betaler vi selv, ligesom eftersynet er betalt, 2.000 kr. inkl. nyt hoved til støvsugeren, som sælger havde efterladt helt færdigt. Jeg anmeldte væggen det til dig, da vi opdagede det slut september.

Selve muren er konstrueret ulovligt, og det er en klar konstruktionsfejl, at der bygget direkte mod mur. Væggen tager mere og mere skade, og det kan undre, at det intet er nævnt i tilstandsrapporten herom, hverken fra den byggesagkyndige eller sælger.

Jeg bemærker, at du pr. telefon i torsdags, den 9. december 2021 nævnte, at der jo ikke var fugt i væggen i modsatte ende af rummet, men som du har set og som jeg oplyste, så er der ikke konstrueret der direkte mod mur. Jeg vil godt bemærke hertil, at da skadesservice via [husforsikring] var her den 13. september 2021 for at fotografere for mål, da målte man fugt ind mod stuen, på venstre side af trappen. Det vil sige, at den ulovlige konstruktion nærliggende fører fugten med videre."

I mail af 18/2 2022 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Mange tak for oplysning om, at poolen er tæt. Som [taksator] skrev til jer den 2. december, kunne der ikke måles fugt i øvrige vægge i rummet. Hvor der kan måles fugt, går terrænet op ad ydermuren, og da der findes swimmingpool nær ved, var det taksators vurdering, at denne var utæt, og gav vandtryk på muren.

Taksator kunne konstatere filt der slipper væggen, samt saltpeterudtræk, men der kunne ikke konstateres skade, som opfylder forsikringsbetingelsernes punkt 4. A-C (skadebegrebet).

Du skriver, at der er tale om en 'grov konstruktionsfejl' – 'at selve muren er konstrueret ulovligt, og det er en klar konstruktionsfejl, at der er bygget direkte mod mur'. Taksator kunne ikke konstatere en ulovlighed, der strider mod BR72."

Af ingeniørrapport af 15/7 2022 fra OBH rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"BAGGRUND

...

Der er tale om en ejendom der ifølge BBR er opført i 1977 med et samlet boligareal på 241 m² i forskudte plan. Der er desuden 172 m² kælder, hvoraf 26 m² ifølge BBR er godkendt til beboelse. Ejendommen er ifølge tegningsmateriale fra ... Kommunes digitale byggesagsarkiv opført på støbte fundamenter med støbte kælderydervægge, og etageadskillelser er udført som betondæk. Over terræn fremstår bygningen med facader af blankt murværk og tagkonstruktionen er belagt med fibercementplader, se foto 1.

...

FORMÅL

Formålet med besigtigelsen var i henhold til aftale følgende:

...

Skade ...87 - Fugt i ydervæg i nedsænket værelse

Vurdering af årsager til fugt i ydervæg, samt vurdere hvorvidt opfugtninger afviger fra tilsvarende ejendomme af samme alder. Desuden vurdering af udbedringsmetode.

...

OBSERVATIONER OG REGISTRERINGER

...

Skade ...87 - Fugt i ydervæg i nedsænket værelse

I værelset (værelse 1 iht. Bilag 8 Tegningsbilag) ses gulvbelægning udført som tæppe, mens ydervæggen mod nordvest er beklædt med væv og malerbehandlet, se foto 9. Der ses lokale udbulinger i væv lige over fodpanelet mod sydvest. Ved stikprøvevis fugtregistreringer kan der registreres opfugtning i de nedre ca. 0,1-0,2 meter af ydervæggen, se foto 10 og 11, samt i fodpanel, se

foto 12. Ved tilsvarende fugtregistreringer i modstående ydervæg (mod nordøst) kan der alene registreres lave fugtniveauer, se foto 13.

Udvendigt ses ydervæggens nedre del beliggende under terræn, se foto 14. Her ses grundmursplade på ydervæggens udvendigt side. Grundmurspladen er afsluttet ved overkant af belægning, og er uden topafdækning.

Der blev udtaget en prøve fra løstsiddende væv, se foto 27. Prøven benævnes KA/MA6 i Bilag 1 Laboratorie resultater.

...

FORTOLKNING AF PRØVERESULTATER

...

Prøver fra bygningsoverflader

Prøverne KA/MA6 og KA/TA7 er udtaget fra synligt begroede konstruktionsoverflader i hhv. det nedsænkede værelse i stueplan, og sikringsrummet i kælderen. Begge prøver viser 'vækst' - dvs. tilstedeværelse af vækstområder.

Ved prøven KA/MA6 ses på kontaktaftrykket dominans af *Penicillium* og *Aspergillus versicolor*, mens der på materialet ses vækst af bl.a. slægten *Chaetomium*. Fraværet af *Chaetomium* på kontaktaftrykket kan skyldes at vækstmediet har tilgodeset andre arter. Der vurderes at være slægts-sammenfald med den konstaterede tilstedeværelse af slægten *Chaetomium* på støvprøverne KAS1 og KAS2 udtaget i nærområdet.

...

VURDERING OG KONKLUSION

...

Skade ...87 - Fugt i ydervæg i nedsænket værelse

Det vurderes, at den konstaterede fugt i ydervæggen mod sydvest er forårsaget af indtrængende fugt gennem den del af ydervæggen der er beliggende under terræn. Ud fra oprindeligt tegningsmateriale kan der af facadeopstalter ses, at den omhandlede ydervæg oprindeligt er udført over terræn. Tidspunktet for ændringen der har medført en forhøjelse af terrænet er ukendt. Det vurderes således at konstruktionen er ændret fra en ydervæg over terræn til en ydervæg under terræn. Ydervæggens opbygning vurderes således ikke at være udført iht. normal praksis for ydervægge under terræn. Den aktuelle opfugtning vurderes at være forventelig for ydervægge under terræn, der er udført med tilsvarende konstruktionsprincip.

Udbedring kan udføres ved skimmelsvampesanering indvendigt af de nederste 0,4 meter af væggen mod sydvest. For fremgangsmetode ved skimmelsanering se afsnittet Skimmelafrrensning generelt senere i rapporten. Udvendigt foretages opgravning langs ydervæggen ved værelset, og grundmurspladen demonteres og genmonteres iht. vejledning fra Membran-erfa.dk (<https://membran-erfa.dk/kaelderydervæg-med-grundmursplade-og-eps-eller-xps-plade>). Alternativt graves ydervæggen fri, og der etableres en støttemur langs facaden, således facaden holdes fri fra terræn. Under alle omstændigheder anbefales det, at der etableres omfangsdræn, såfremt dette ikke allerede forefindes.

Det anbefales, at indervægge med aktuel opfugtning fremadrettet fremstår med diffusionsåbne overflader, dvs. puds- og malerbehandling. Det anbefales ikke, at væggen reetableres med fodpaneler.

...

Prøver fra bygningsoverflader/mulige vækstområder

Kontaktaftryk (KA), tapeaftryk (TA), og materialeprøver (MA)

Prøve ID	Lokation	Identifikation	KA	TA/MA
			cfu	
KA/MA6	Værelse 1, væv fra ydervæg	<i>Aspergillus versicolor</i> 50 <i>Penicillium spp.</i> 75 <i>Humicola sp</i> 9 <i>Fusarium sp.</i> 9	143	Vækst meget høj (bl.a. <i>Chaetomium sp.</i>)

...

Resultaterne fra kontaktaftryk angivet i cfu pr. aftryksplade (totaltal) inddeles i følgende kategorier (iht. *SBI-anvisning 274, tabel 18*):

< 10	Lav forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer
10-50	Middel forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer
50-100	Høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer
> 100	Meget høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer

cfu (colony forming units) - spiringsdygtige skimmelsvampeenheder (primært sporer)

Resultaterne fra tapeaftryk inddeles i følgende vækst-kategorier (iht. *SBI-anvisning 274, tabel 18*):

ingen	ingen indikation på vækst
Vækst (lav)	ingen til få svampesporer eller myceliestykker
Vækst (middel)	Nogen forekomst af svampesporer eller myceliestykker. Ofte skrumpede eller ødelagte
Vækst (høj)	Forekomst af mycelium eller intakt svampemateriale
Vækst (meget høj)	Omfattende forekomst af mycelium og intakt svampemateriale

...

BILAG 7 FOTOS

...

NR 9 ...	Oversigtsfoto - væg mod sydvest
NR 10 ...	Fugtregistrering i væg mod sydvest ca. 0,3 meter over gulv. 42,0 GD betegnes som <i>normalt tørt</i>
NR 11 ...	Fugtregistrering i væg mod sydvest ca. 0,1 meter over gulv. 88,6 GD betegnes som <i>fugtigt</i>
NR 12 ...	Fugtregistrering i fodpanel mod sydvest. 17,6 % træfugt betegnes som <i>fugtigt</i>
NR 13 ...	Fugtregistrering i fodpanel mod nordøst. 10,8 % træfugt betegnes som <i>normalt tørt</i>
NR 14 ...	Facade mod sydvest. Grundmursplade ses afsluttet ved overkant af belægning uden topafdækning"

Af skønserklæring af 1/11 2022 rekvireret af Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

"Klagepunkt: Ad 2. Fugt eller utætte værelses gavlvæg. (Bygning A) (Se foto 3, 4 og 5)

Der kunne konstateres følgende: I værelset som er placeret i vestlige ende af tilbygningsfløjen mod

nordvest, er indvendigt gulv og gavlvæg, under udvendige terræn/havefliser, samt et større område af havebelægningen har fald ind mod bygningen. Hvor gavl og havefliser mødes, kan der ses overkanten af fugtsikring (Platonplade) som mangler inddækning skinne i toppen.

Ved en stikprøvevis kontrolmåling af fugtindholdet i værelses indervæg, kan der måles et forhøjet fugtniveau ca. 25 cm over gulvet.

Ad 2. Konklusion: Det skønnes sandsynligt, at forholdet var tilsvarende på tidspunktet for BS-besigtigelse.

Ad 2. Fejl og forsømmelser: I tilstandsrapporten er forholdet ikke omtalt, skaden kan dog også have udviklet sig.

Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten: Under Fundament/sokkel burde følgende anføres.

Gul skade. Terrænet hælder ind mod bygningen og Platonplade er mangelfuld afsluttet ved overkant.

Risiko: Der er risiko for, at fugt og vand kan trænge ind i vægkonstruktionen og videre ind i huset.

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Omlægningen af havefliserne med korrekt fald og montage af inddækningsskinne ved Platonplade, skønnes at kunne udføres for kr. 5.000 inkl. moms.

Ad 2. Forbedringer: Udbedringen er en reparation og havefliser genanvendes. Forbedringsværdien sættes derfor til 0."

8. Skade ...23 – Køkkengulvet er skrukt i stort omfang og har flere væsentlige lunger

Tilstandsrapport af 19/7 2021 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

BEBOELSE / UDESTUE. - Stueplan - Køkken				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
10		Der er enkelte klinker på gulve med klinker med manglende vedhæftning til underlag, fx ved dør til badeværelse, samt ved dør til værelse ved trappe. Der er fundet en revnet klinke ved køkken..	Skaden er af mindre omfang.	Skaden ses ofte i ganglinjer.

Klagerens repræsentant har i brev af 9/5 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Skade ...23 – køkkengulvet er skrukt i stort omfang og har flere væsentlige lunger

I det seneste klagesvar skriver FRIDA, at taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen ikke konstateret løse fliser, ødelagte klinker eller lignende, men derimod alene hultlydende fliser.

FRIDAs taksator har gennemgået gulvet sammen med [husforsikring], klagers advokat og klager ved fællesmødet og her konstateres adskillige hultlydende gulvklinker og den abnorme skævhed/lunger flere steder på køkkengulvet.

Når gulvklinterne er hultlydende, så er det tegn på, at de mangler vedhæftning og således er det en strid om ord om de kaldes løse eller 'kun' hultlydende. Der er revner i fugerne og gulvklinterne er lagt oven på et trægulv.

Endvidere påstår FRIDA, at der er benyttet korrekt fliseklæb, hvilket FRIDA ikke kan vide noget om al den stund, at der ikke er foretaget et destruktivt indgreb i gulvklinterbelægningen med henblik på at konstatere om der er benyttet korrekt fliseklæb og omfanget af fliseklæb under gulvklinterne.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at: [anmærkning nr. 10]

...

Klager var derfor klar over, at enkelte gulvklinter på gulve (flertal) havde manglende vedhæftning, men at årsagen til den manglende vedhæftning skyldes, at sælger har lagt eller fået lagt klinkegulvet oven på et tidligere trægulv, havde klager ikke fantasi til at forestille sig kunne være tilfældet.

Det er en meget uheldig konstruktion og det er umiddelbart ikke almindeligt at lægge et klinkegulv som en holdbar løsning oven på et trægulv, som også har vist sig medfører skævheder i klinkegulvbelægningen ud over hultlydende klinter og revnede fuger.

Klager har tilbage i oktober 2021 fået en håndværker til at gennemgå gulvet: [Mail af 17/10 2021:] *'Herved dokumentation for at gulvet i køkkenet er ujævnt og skruket, når man lytter til det med træskaft. Der er intet nævnt i tilstandsrapporten vedr. dette i køkkensektionen. Gulvet særligt fra komfuret og over mod bordet er stærkt forrykket og man snubler over det. Der er lagt trægulv under, jf. tømrerens vurdering, og det er ikke fagligt korrekt. Det medfører at gulvet knækker, hvilket burde have været oplyst af bygningssagkyndig.'*

Der er flere fuger, der er knækkede og man kan se på forskellen i farverne i fugerne, at sælger tidligere har forsøgt at udbedre skaden. Der har således umiddelbart tidligere været problemer med gulvbelægningen og dens udførelse, hvilket sælger intet oplyser om i tilstandsrapportens sælgererklæring:

...

Det er bestemt ikke almindeligt at lægge klinter på et trægulv og klinterne vil have svært ved at forblive fastlagte, fordi træ arbejder. Klager henviser f.eks. til følgende fundet på internettet [haandvaerker.dk]: *'Du kan typisk ikke lægge klinter direkte ovenpå trægulvet. Grunden til dette er, at et trægulv bevæger sig, når man går på det, ofte selvom man ikke kan mærke det. Problemet i dette er, at fliselim er meget hårdt og ikke giver sig.'*

Det er derfor klagers opfattelse, at ejerskifteforsikringen bør erstatte, at gulvklinterne lægges på et korrekt underlag beregnet til formålet og at de således ikke løsner sig, fordi underlaget er uegnet.

Når klinterne løsner sig kan der trænge vand ned gennem de fine fugerevner rundt om klinken, hvilket på sigt kan give følgeskader – ikke mindst set i lyset af, at det underliggende gulv er et trægulv.

Der er i sig selv tale om at skadebegrebet er opfyldt, hvis den omstændighed at underlaget er uegnet til at være underlag for gulvklinter og der sker følgeskader heraf, så som at klinterne ikke kan fastholdes i en lukket gulvklinterbelægning, men bliver skrukke.

Når der gås på skrukke klinker, så vil der typisk opstå revner i fugerne om klinkerne, fordi gulvklinkerne bevæger/giver sig ved belastning og den tætte gulvoverflade er dermed brudt.

Skævheder og lunger besværliggør derudover møblering og gulvvask.

Dækning er således ikke betinget af, at der er en ulovlig bygningsindretning, fordi der er sket skade på gulvklinkebelægningen, der løsner sig på grund af det uegnede underlag for gulvklinker. Det er dog samtidigt således, at byggeri skal udføres så der ikke sker skade på bygningen og er byggeriet *ikke* udført så der ikke sker skade på bygningen, så kan der også være tale om en ulovlig bygningsindretning.

Herudover har gulvet en skævhed ud over den almindelige tolerancetærskel for skæve gulve flere. Om det skyldes råd i underliggende trægulv, tidligere rotteforekomst eller andet ved klager ikke, men klager ved, at tolerancen for skævhed umiddelbart er overskredet. Her ses et eksempel på skævhed/lunke ud af flere: [fotos]

...

Endvidere oplyser FRIDA at der ikke er revnede fuger, hvilket klager gør opmærksom på *ikke* er korrekt. Der er revnede fuger, som følge af skævhed og forkert underlag for klinkegulvet. Den skadede gulvplade under amerikanerkøleskabet bør udføres samtidigt med udbedringen af klinkegulvet. Den skade er derfor endnu ikke udbedret.

Endvidere vil vand der er trængt ned gennem fugerevnerne – både inden sælger udbedrede revner der har anden fugefarve end de oprindelige og de efterfølgende opståede revner - kunne forårsage nedbrydningskader, da træ og vand i en lukket konstruktion er den dårlig kombination. Det kommer der sjældent noget godt ud af.

Klager henviser til [kendelse 74777](#) fra Ankenævnet for Forsikring, som netop drejer sig om et klinkegulv lagt oven på et trægulv og hvor der var sket skade på det underliggende trægulv. Nævnet fandt i den klagesag, at klageren ikke i tilstandsrapporten var blevet oplyst om forholdets rette karakter i tilstandsrapporten. Det samme gælder for klagers sag.

...

Uanset, hvordan forholdet blev eller ikke blev beskrevet i tilstandsrapporten, så er det i sig selv en skade, når underlaget for en klinkegulvbelægning er et trægulv, fordi et trægulv er helt uegnet som underlag for en klinkegulvbelægning, fordi træ er et organisk materiale og derfor arbejder, hvilket vil ødelægge klinkegulvbelægningen og dens tæthed. Fliser og fuger vil revne.

...

Den omstændighed, at en klinkebelægning ret kort tid efter den er lagt begynder at miste vedhæftning, fordi den ikke er lagt på et korrekt underlag kan således i sig selv udgøre en dækningsberettiget skade. I kendelse 95647 og klagers skadesag er det for begge sagers vedkommende tilfældet, at underlaget ikke er korrekt.

FRIDA har henvist til kendelse 96261, men det er *ikke* en kendelse, som er illustrativ for klagers skadesag.

For det første så er gulvklinkebelægningen endnu *ikke* 10 år gammel, men lagt for ikke så længe siden. For det andet så er der revner i fugerne, hvilket *ikke* er tilfældet i den kendelse, som FRIDA har henvist til. For det tredje, så er der skævhed og lunke i gulvklinkebelægningen hos klager, hvil-

ket fotoet illustrerer fint. For det fjerde så er der ikke tale om 60 x 60 cm gulvfliser i klagers køkken. Kendelse 96261 er derfor på ingen måde sammenlignelig ud over at der i begge tilfælde er tale om flise-/klinkebelægning.

Det er dog nødvendigt at se på årsagen til, at der er hultlydende/løse gulvklinter og ikke blot den omstændighed at de forefindes som enkelte hultlydende gulvklinter, fordi skyldes årsagen et forkert underlag, så er det kun et spørgsmål om tid før skaden har udviklet sig væsentligt, når underlaget ikke er korrekt.

Fastholder FRIDA, at det er helt normalt at lægge gulvklinter oven på et trægulv, så beder klager om, at FRIDA dokumenterer dette, herunder også at er skævheder, revner og hultlydende gulvklinter som klager oplever gulvet har er en naturlig følge, som man som køber må leve med.

Den viste skævhed burde i øvrigt også være beskrevet i tilstandsrapporten, men blev det ikke og således er tilstandsrapporten klart forkert i sin beskrivelse af det pågældende gulv.

Hvad angår revner og lunger/skævheder samt underlag henviser klager til den udtalelse, som klager har indhentet fra murermeister ... Det fremgår blandt andet af udtalelsen, at:

'Skade årsag:

Revnet fuger, revnet klinter og skævheder i denne grad kan i dette tilfælde tilskrives forkert underlag og for stor afstand mellem strøer under spånplader. Der skal også være dilatationsfuger/gummifuger ved hvert 30m2 sammenhængen klinkegulv, hvilket i dette tilfælde er langt overskredet. Dilatationsfuger skal også laves ved sammenstødende gulve med forskellige underlag. Som i dette tilfælde er træunderlag i køkken og betonunderlag i tilstødende lokaler. Man kan ikke ligge klinter direkte på spånplade af træ, hvilket også fremgår klart af montagevejledningen af spånplader, Spaandex K-gulv.'

Klager er klar over, at montagevejledninger ikke i sig selv kan konstituerer en skade, hvis disse ikke er fulgt, men i dette tilfælde er der en klar sammenhæng mellem den manglende udførelse efter montagevejledningen og den omstændighed, at der nu er omfattende skader på køkkengulvsbelægningen."

I brev af 14/6 2022 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"8. Skade ...23 Køkkengulv

På baggrund af taksators oplysninger om besigtigelsen meddelte vi den 18. februar 2022, at 'Taksator, ... oplyser, at du modtog hans afvisning af forholdet på besigtigelsen, og her følger den skriftlige afgørelse: 'Det forstås, at der findes få 'hule' klinter samt ujævnheder på gulvet. Taksator oplyser, at der ved besigtigelsen ikke kunne konstateres ødelagte fuger, ødelagte klinter eller direkte løse klinter. Det er ikke ulovligt at montere klinter på trækonstruktion' (**bilag 28F**).

Klagers rådgiver vendte den 2. marts 2022 tilbage og oplyste, at hun var uenig i afgørelsen (**bilag 2F**), hvorefter Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 1. april 2022 fastholdt afgørelsen (**bilag 3F**).

Vi mener der er behov for en nærmere undersøgelse

Vi finder, at der er behov for en genbesigtigelse af en ekstern rådgiver. Klagers rådgiver bliver i den forbindelse kontaktet hurtigst muligt. Når vi har modtaget resultatet af genbesigtigelsen, vender vi tilbage med oplysninger om vi fastholder vores tidligere afgørelse til Ankenævnet for Forsikring."

Af selskabets brev af 11/8 2022 til nævnet fremgår bl.a.:

"Frida Forsikring A/S har modtaget rapport fra OBH-ingeniørservice på baggrund af besigtigelse den 15. juli 2022. Rapporten fra taksatoren fremlægges som **bilag 36F**. ...

...

Skade ...23 - Køkkengulv

...

OBH har i den forbindelse konstateret følgende i forbindelse med undersøgelsen:

'Der ses revner i enkelte klinker, samt stedvise revner indbyrdes mellem klinker og fuger, se foto 16. Klinkegulvet blev gået efter med et stumpt objekt for at vurdere omfanget af klinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget (skrukke klinker). Herved blev det samlede omfang af klinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget vurderet til mellem 5 og 10 %.'

Tilstandsrapporten

...

Set i forhold til, at der alene er konstateret 5-10 % hultlydende fliser af OBH (fliser med manglende vedhæftning), så finder vi, at forsikringstager, på grundlag af [tilstandsrapporten], har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning og vi fastholder derfor, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 5B.

Skadebegrebet

...

Der er nu over et år efter overtagelsen ikke tale om en eneste løs flise. Set i forhold til, at der er tale om en ejendom opført i 1977 finder vi ikke, at der er tale om nærliggende risiko for skade samt et forhold, som nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og vi fastholder derfor, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen.

Klagers rådgiver gør i øvrigt gældende, at der er tale om en bule/niveauforskel mellem to rum. Taksatoren oplyser, at efter gennemgang af bygningens tegninger, er der fjernet en væg og i den forbindelse lagt fliser. Der er tale om en mindre niveauforskel mellem de to 'gamle' rum, som nu er blevet til et, hvilket svare til, at der er tale om en liste eller et mindre dørtrin mellem de to rum. At der en mindre niveauforskel mellem de to 'gamle rum' vurderer vi ikke nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion. Af den grund dækker vi ikke det anmeldte forhold jf. vilkårenes pkt. 4B

Ankenævnspraksis

I ankenævnskendelsen 92976 (**bilag 37F**) havde klageren bl.a. konstateret skrukke fliser på badeværelset, som ikke befandt sig i vådzone. Ankenævnet fandt, at klager ikke havde bevist, at bl.a. skrukke fliser medførte en nærliggende risiko for skade eller i sig selv udgjorde et forhold, der

nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger og gav selskabet medhold.

I denne sag er der til forskel for ovennævnte ankenævns sag tale om hultydende fliser i et køkken og vi finder, at kendelsen dokumenterer, at klager ikke kan forvente at få dækket det anmeldte forhold."

Klagerens repræsentant har i brev af 1/9 2022 til nævnet bl.a. bemærket:

"Skade ...23 – Køkkengulv

Klager sender endnu et foto af, at der er både forskydninger og lunger. Ved den her forskydning ses også, at gulvet foran på billedet faldet mod kameraet: ...

Det er blot et af flere steder. Det her foto er taget inde i stuen ved siden af indgangen til køkkenet. Også her forskyder og revner gulvklinkerne: ...

...

Omfanget af løse gulvklinker har klager tidligere dokumenteret er større end det løse tal 5-10 %, som fremgår af OBH's rapport.

Hvis OBH grundigt havde tjekket gulvoverfladen, så ville OBH have kunne oplyse et mere præcist tal end blot '5-10 %'. Det kan undre al den stund, at OBH er udsendt med henblik på at registrere omfanget, men svarer så løst. 5 % af f.eks. 100 klinker vil være 5, hvorimod 10 % vil være 10 klinker. Men klager understreger, at OBH ikke en gang skriver 5-10 % ud af hvor mange gulvklinker. Det burde ikke have været et problem for OBH mere konkret at komme med et cirka antal løse gulvklinker ud af det samlede antal i køkkenet.

Det fremgår af tilstandsrapporten [*'Stueplan ... Der er enkelte klinker på gulve ...'*]

...

Den bygningssagkyndige har således taget både stuegulv og køkkengulv med her, da der ikke er adgang til badeværelse nævnte trappeværelse fra køkkenet. Det er i stuen. Det betyder, at han konstaterede enkelte (altså få, hvormed må menes et par stykker) på hele stuens og køkkenets gulvklínkeareal.

Så er der f.eks. 8-10+ løse gulvklinker alene i køkkenet, så mener klager at det alligevel går noget ud over beskrivelsen i tilstandsrapporten.

Skaden har udviklet sig siden anmeldelsen, idet der nu også er flere revnede gulvklinker og revnede fuger mellem gulvklinkerne.

Endvidere er der flere lunger i køkkengulvet med en niveauforskel på op til 3 cm i gangarealet. Det er vel og mærke over en kort længde, idet køkkenet ikke er meget stort og det er netop dér, hvor gulvet befærdes mest.

Klager henviser til kendelse 91019, hvor Ankenævnet gav klager medhold blandt andet, at en nedbøjning på op til ca. 1½ cm (16 mm), som er nedbøjning af en uacceptabel størrelse nedbøjning. Klager har flere lunger på et forholdsvis lille køkkengulv med op til 3 cm (30 mm) dybde i lungerne.

Ankenævnet for Forsikring

75.

98230

Endvidere den her kendelse: [91735]

...

Klager minder om, at der er tale om et køkkengulv, der er udført i nyere tid i forbindelse med sælgers renovering af huset.

Der er for klager at se flere tydelige tegn på, at gulvklinkerne er lagt forkert og at det giver lunger flere steder og ikke kun, hvor der åbenbart tidligere har stået en væg. Der er tilsyneladende tale om skader i gulvbelægningen som hænger sammen og udvikler sig. Det er klagers opfattelse baseret på murerudtalelsen, at det er sælgers fejlagtigt udførte selvbyg, som er årsag til klinkegulvets tilstand i køkkenet.

...

Det er derudover en fejl, at niveauet mellem de to rum, som sælger har sammenlagt ikke er tilpasset, idet det siger sig selv, at en forhøjning gennem et klinkegulv naturligvis vil give problemer, hvis der er niveauforskelle i underlaget uden tilpasning herefter.

...

Nabo har bekræftet, at klinkegulvet er lagt på trægulv, idet han har været i bygningen, mens sælger renoverede.

Klager fastholder derfor kravet om erstatning for en udbedring af skadeårsager og følgeskader.

Hvis både løse gulvklinker ud over de par stykker, der ligger under begrebet enkelte/få som blev nævnt i tilstandsrapporten, revnede gulvklinker samt flere lunger i klinkegulvet skal udbedres ved optagning af gulvklinker, der lægges igen i ensartet niveau (i det omfang, at de ikke går i stykker ved optagningen) svarer det formentlig til skønnet 70 % af gulvklinkerne i køkkenet."

I brev af 20/11 2022 fra klagerens repræsentant til nævnet hedder det bl.a.:

"Skade ...23 – køkkengulvet er skrukt i stort omfang og har flere væsentlige lunger

...

Skønsmanden har vurderet, at der er tale om en mulig udførelsesfejl: [Skønserklæringens punkt 7]

...

Prisen fra skønsmanden er alene et skøn ud fra en prisbog. Klager har indhentet et tilbud efter skønserklæringen:

[Tilbud på nyt køkkengulv, 15 m², eksklusiv op- og nedtagning af køkken. 74.991 kr.]"

Selskabet har i brev af 27/2 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Skade ...23 – Køkkengulv

Skønsmanden konkluderer i skønsrapporten, at *'Registreringen kan dække, nærværende skade'*.

Det er vores opfattelse, at skønsrapporten dokumenterer, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen og vi fastholder derfor vores tidligere afgørelse."

Nævnet har fået forelagt bilag. Selskabet har i mail af 18/2 2022 til klageren bl.a. anført:

"Taksator ... oplyser, at du modtog hans afvisning af forholdet på besigtigelsen, og her følger den skriftlige afgørelse:

Det forstås, at der findes få 'hule' klinker samt ujævnheder på gulvet. Taksator oplyser, at der ved besigtigelsen ikke kunne konstateres ødelagte fuger, ødelagte klinker eller direkte løse klinker. Det er ikke ulovligt at montere klinker på trækonstruktion.

Da der ikke er tale om forhold, som opfylder skadebegrebet – altså vilkårenes punkt 4.A-C, og heller ikke tale om en ulovlighed, kan vi ikke tilbyde erstatning i sagen."

Af mail af 8/5 2022 fra murer til klageren fremgår bl.a.:

"Hermed min vurdering efter besigtigelse af køkkengulv d. 6. maj 2022.

Skadebeskrivelse:

Fuger mellem klinker er revnet, generelt på hele gulvet i køkkenet. Enkelte klinker er revnet. Mange klinker er hult lydende, hvilket tegner på manglende vedhæftning til underlaget. Der er store skævheder generelt på hele gulvet, over 10 mm mange steder. Ved overgange fra køkken til tilstødende lokaler er skævhederne særdeles påfaldende og virkelig tydelige. Målt med retholt op til 20 mm. Klinkegulv i køkken er lagt på spånplader af træ, i tilstødende lokaler er klinker lagt på betongulv.

Skade årsag:

Revnet fuger, revnet klinker og skævheder i denne grad kan i dette tilfælde tilskrives forkert underlag og for stor afstand mellem strøer under spånplader. Der skal også være dilatationsfuger/gummifuger ved hvert 30 m² sammenhængen klinkegulv, hvilket i dette tilfælde er langt overskredet. Dilatationsfuger skal også laves ved sammenstødende gulve med forskellige underlag. Som i dette tilfælde er træunderlag i køkken og betonunderlag i tilstødende lokaler.

Man kan ikke ligge klinker direkte på spånplade af træ, hvilket også fremgår klart af montagevejledningen af spånplader, Spaandex K-gulv. Se vedhæftet bilag. Jeg anbefaler en helt anden løsning med betonpudslag som fremgår af tilbuddet."

Af murerens tilbud af 8/5 2022 fremgår bl.a.:

"Nyt køkkengulv, 15m²

...

Klinkegulv fjernes samt undergulve af spånplader, strøer og isolering. Bortskaffelse af affald. På eksisterende betondæk udlægges 80mm Kingspan isolering. Ovenpå Kingspan støbes 60mm betonpudslag Ardex A35 ilagt 6mm rionet. Betonpudslag laves som svømmende så derfor lægges 2 lag PE-folie imellem beton og Kingspan. Kingspan isolering og betonpudslag vælges da dette er den hurtigste og billigste løsning. Klinker lægges og fuges. Der laves dilatationsfuger indtil eksisterende gulve. Tilbuddet indeholder fliseklæb og fugemasse. Klinker er sat til 300 kr/m². Tilbuddet indeholder ikke elarbejde, vvsarbejde og malerarbejde.

...

Beløb DKK kr. 87.616 kr."

Af ingeniørrapport af 15/7 2022 fra OBH rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"FORMÅL

Formålet med besigtigelsen var i henhold til aftale følgende:

...

Skade ...23 - Klinker på køkkengulv

Vurdering af omfanget af skrukke/løse klinker, samt årsager hertil. Desuden vurdering af udbedringsmetode, samt vurdere hvorvidt forholdet har været til stede ved overtagelsen.

...

OBSERVATIONER OG REGISTRERINGER

...

Skade ...23 - Klinker på køkkengulv

Klinkegulv i køkken er hovedsageligt udført som 30 x 30 cm klinker med enkelte mindre felter med 15 x 15 cm klinker. I dørhul mellem spisestue og køkken ses niveauspring på 20-30 mm, mens der lokalt i selve køkkenet ses niveauspring på ca. 10-15 mm. Niveauspring i selve køkkenet befinder sig hvor der ifølge oprindeligt tegningsmateriale fra ... Kommunes digitale byggesagsarkiv, tidligere har været en skillevæg eller anden ruminddeling.

Der ses revner i enkelte klinker, samt stedvise revner indbyrdes mellem klinker og fuger, se foto 16. Klinkegulvet blev gået efter med et stump objekt for at vurdere omfanget af klinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget (skrukke klinker). Herved blev det samlede omfang af klinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget vurderet til mellem 5 og 10 %. Der ses generelt sammenhæng mellem områder med indbyrdes revner mellem klinker og fuger, og klinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget.

...

VURDERING OG KONKLUSION

...

Skade ...23 - Klinker på køkkengulv

Omfanget af klinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget i køkkenet vurderes at være ca. 5-10 %. Forholdet vurderes at have været til stede på overtagelsestidspunktet. Forholdet er angivet i tilstandsrapportens pkt. 10.

...

Ud fra gennemgang af klinkerne med et stump objekt vurderes klinkerne at være udlagt på et cementbaseret underlag af beton, gulvspartel eller lignende - forholdet er dog ikke endeligt bekræftet ved et destruktivt indgreb, men underbygges ligeledes af det oprindelige tegningsmateriale, hvor etageadskillelser er udført af støbt beton og afretningslag, se figur 3 herunder. De stedvise revner i klinkefugerne vurderes at være sammenhængende med områder, hvor klinker er med mangelfuld vedhæftning. Den mangelfulde vedhæftning kan eventuelt skyldes udførelsesfejl (manglende fuldklæbning med fliseklæb), eller svind i underlaget ifm. udtørring, hvis der f.eks. er foretaget opretning med gulvspartelmasse e.l. Der vurderes at være en sammenhæng mellem områder med niveauforskelle i klinkegulvet og områder hvor der tidligere har været skillevægge.

Figur 3 - Længdesnit - Kilde: ... Kommunes digitale byggesagsarkiv

Udbedring af forholdet kan udføres ved demontering af klinker med mangelfuld vedhæftning og reetablering af tilsvarende klinker ved fuldklæbning med en egnet fliseklæber.

...

BILAG 7 FOTOS

...

NR 15 ...

Oversigtsfoto

NR 16 ...

Eksempel på revner mellem fuger og klinker"

Af skønserklæring af 1/11 2022 rekvireret af Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

"Klagepunkt: Ad 7. Køkkengulv; Defekt belægning og skævhed. (Bygning A) (Se foto 13, 14 og 15)

Der kunne konstateres følgende: Klinkegulvet i køkkenet er nedlagt på 2 forskellige underkonstruktioner som er af beton og træ. Konstruktionerne er opdelt i felter. Der er ujævnheder og skævheder ved overgange mellem felterne og ved en større åbning i muren mod spisestuen. Ujævnheder i gulvet skønnes at være unøjagtigheder fra da håndværker har opbygget underkonstruktionen. Der ses stedvis revnet og manglende fuger samt klinker der mangler vedhæftning og enkelte klinker er revnet. Den manglende vedhæftning, defekte fuger og revner skønnes at være delvis pga. af utilstrækkelig klæbemørtel under klinker og bevægelser fra de 2 forskellige underkonstruktioner.

Ad 7. Konklusion: Det skønnes sandsynligt, at forholdet var tilsvarende på tidspunktet for BS-besigtigelse.

Ad 7. Fejl og forsømmelser: Forholdet er registreret i tilstandsrapporten under pkt. 10 som grå skade. Ujævnhederne er ikke beskrevet i skaden.

BS præciserer at Jf. Vejledning 7. Hvad skal som udgangspunkt ikke registreres i en tilstandsrapport. Skal BS ikke beskrive mindre skævheder og ujævnheder i ældre huse.

Den grå vurdering er dækkende men skadeteksten udbredelse er ikke retvisende for forholdet og risiko teksten kan godt tolkes forkert af lægfolk. Registreringen kan dække, nærværende skade.

Ad 7. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:

Under skade i køkken - kunne også være valgt at anført en mere retvisende beskrivelse:

Grå skade; Klinker på gulvet mangler vedhæftning, enkelte er revnet og nogle fuger er defekte/manglende samt gulvet har skævheder og ujævnheder især ved døråbningen til spisestuen.

Risiko; Det skønnes ikke at være usædvanligt for en bygning af denne alder og type.

Bemærkning; Skaderne skyldes alder, slid og sandsynligvis udførelsesfejl.

Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Optagning af gulvet og opretning af underkonstruktion samt nedlægning og fugning af nye klinker. Dette skønnes at kunne udføres for kr. 35.000,- incl. moms.

Ad 7. Forbedringer: Forbedringsværdien sættes til 40 % eller kr. 14.000.- inkl. moms."

12. Skade ... 57 – El-forhold

Elinstallationsrapport af 15/7 2020 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
...			
Stue			
...			
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Nej	K1	Dåser er ikke installeret efter fabrikantens anvisninger dæksel knækket
...			
Opholdsrum ved køkken			
...			
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Nej	K1	Lampeudtag mangler faste klemmer Dæksel sat fast med søm
...			
Sekundært rum mod stue			
...			
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Nej	K1	Dåser er ikke installeret efter fabrikantens anvisninger underlag til stikkontakt over dør ikke fastgjort korrekt
...			
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Nej	K1	Kabler eller rør er ikke ført korrekt ind i dåse
...			
Garage			
...			
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Nej	K1	Kabler eller rør er ikke ført korrekt ind i dåse Ved lille tavle , hul i bund af kasse ved tavle
...			
Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt?	Nej	K1	Dåser er ikke installeret efter fabrikantens anvisninger Spunskruer i lampeudtag bag lamper
...			
Indbygningslamper udv.			
...			
Er ledningssamlinger foretaget korrekt?	Nej	K2	Samlinger er ikke aflastet for træk og vridning I spots til højre for trappe til terrasse
...			
Kælder			
Rum med trappe			
...			
Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt?	Nej	K1	Dåser er ikke installeret efter fabrikantens anvisninger Selvborende skruer anvendt i stedet for korrekte afbryder skruer , afbryder og stikkontakt muret ind i væg
...			
[Erhverv]			

Ankenævnet for Forsikring

80.

98230

...

Er der dåser bag/over
lampeudtag, og er de
installeret korrekt?

Nej

K1

Lampeudtag mangler faste klemmer

...

Sekundært rum (med bar)

...

Er der dåser bag/over
lampeudtag, og er de
installeret korrekt?

Nej

K1

Dåser er ikke installeret efter fabrikantens anvisninger
Spunskruer holder lampeudtag

...

Indbygningslamper i rum med bar og tilstødende rum

...

Er belysningsarmaturer
anvendt og placeret korrekt jf.
fabrikantanvisning?

Nej

K2

Armaturer er ikke anvendt korrekt jf. fabrikantens anvisninger
Et spot mangler korrekt afslutning i Lille rum

...

Generelt

...

Er al materiel fastgjort?

Nej

K2

Der var flere afbrydere, stikkontakter, dåser eller lampeudtag
som ikke var fastgjorte
, kabel ved ydervæg i kælder i rum 1, lampeudtag i rum med
bar, kabler i tavlerum, kabler UdV , kabler i garage ved port

...

Er der anvendt korrekt
ledningsmateriel som fast
installation?

Nej

K3

Grøn/gul leder er anvendt som andet end beskyttelsesleder
I sensor i garage er beskyttelsesleder anvendt som
tændledning i sensor, samme er gældende for sensor ved
hoveddøren . Ulovlig bøjelig ledning observeret følgende
steder. Tilledning til lampe i badeværelse i lille skab går
gennem bygningskonstruktion , i lampeudtag i opholdsrum ved
køkken er der anvendt ulovlig blød ledning som fast
installation til lamper , i spots i rum med bar i kælder, i afbryder
I tavle rum

...

Er samlinger anbragt i dåser?

Nej

K1

En samling var ikke anbragt i dåse
Ledningskanal mangler låg i bagerste rum i kælder mod bar

Af politen fremgår bl.a.:

"For denne police gælder disse forbehold/klausuler

...

- Forsikringen dækker ikke udgifter til lovliggørelse af lavvoltsinstallationer, spots og indbygningslamper med tilhørende elinstallationer i beboelsen samt følgeudgifter i forbindelse hermed. Dette skyldes, at der i el-eftersynsrapporten er konstateret ulovlige spots, lavvoltsinstallationer eller indbygningslamper. Da el-eftersynet foretages stikprøvevis, kan der være flere ulovlige el-installationer af denne type. Vi henviser i øvrigt til el-eftersynsrapportens afsnit 'Sådan foregår et eleftersyn' på side 4."

Klagerens repræsentant har i brev af 9/5 2022 til nævnet bl.a. anført:

"El-forhold – klager er af den opfattelse, at forbeholdet på politen er ugyldigt

Spots og indbygningslamper – klager anerkender *ikke* forbeholdet som værende gyldigt, idet det er for generelt og omfatter alle spots og indbygningslamper i bygningen

...

Det er klagers opfattelse, at et sådant forbehold, som det der er indsat i policen af FRIDA, er ugyldigt på grund af sit generelle omfang. Det er ikke konkretiseret, hvilke spots-installationer eller indbygningslamper, som der er tale om, at forbeholdet skal gælde for, altså kun dem i el-installationsrapporten, som der efter klagers opfattelse alene kan tages forbehold for.

Uanset at el-installationsrapporten - som blev udleveret i forbindelse med handlen - alene foretager en stikprøvevis gennemgang af spotsinstallationer og indbygningslamper, så mener klager ikke, at det berettiget Domus til, at tage et så vidtrækkende forbehold på policen, der omfatter alle spots-installationer og indbygningslamper i beboelsen.

Klager imødeser derfor dækning også for følgende forhold oplyst i anmeldelsen fra [elektriker]:

'5.1. Ikke anmeldt forhold: *Enkelt belysningsspot ikke monteret korrekt. Se billede B33*

Udbedringsmetode: Spottet monteres korrekt.

8.2 Ikke anmeldt forhold: *Transformer til spotbelysning i vindue, er ikke tilgængelig. Samt der er skjulte samlinger på installationen. Spotbelysningen er defekt. Se billede B45*

Udbedringsmetode: Belysningen fjernes og der etableres ny tilgængelig spotbelysning. Ulovlig installation fjernes.

8.3 Ikke anmeldt forhold: *Indbygningsspot der er monteret i møbel, er ikke monteret efter fabrikantens anvisninger. Afstanden til brandbart materiale er mindre end det tilladte på 0,5m. Se billede B46+47*

Udbedringsmetode: Belysningen fjernes og der etableres ny tilgængelig spotbelysning.

8.4 Ikke anmeldt forhold: *Afbryder til udvendig spotbelysning på terrasse er udført med ulovlig løs ledning. Der er ulovlige skjulte samlinger på denne streng. Se billede B48*

Udbedringsmetode: Afbryder demonteres og der etableres ny kables installation. Tryk genmonteres.

12 Indbygningslamper udv.:

12.1. Anmeldt forhold: *'Samlinger er ikke aflastet for træk og vridning i spots til højre for trappe til terrasse'*

Udbedringsmetode: Kabelinstallation til spotbelysning laves om, og fastgøres.

19 Indbygningslamper i rum med bar og tilstødende rum:

19.1. Anmeldt forhold: *'Armaturer er ikke anvendt korrekt jf. fabrikantens anvisninger. Et spot mangler korrekt afslutning i lille rum'*

Udbedringsmetode: Spot demonteres og reetableres og monteres korrekt.'

Det fremgår af Bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., § 1, nr. 1, at der på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten kan tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele eller bestemte installationer, når forbeholdet det er konkret begrundet i tilstandsrapportens eller el-installationsrapportens oplysninger.

Et forbehold taget generelt for alle spots-installationer og indbygningslamper baseret på følgende stikprøvevise bemærkninger synes at være en overreaktion i forbindelse med indtegningen:

Stuen	Indbygningslamper udv.	2	0	0	1	0	0
-------	------------------------	---	---	---	---	---	---

En enkelt K2

Indbygningslamper I bad

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er belysningsarmaturer anvendt og placeret korrekt jf. fabrikantanvisning?	Ja		
Er ledningssamlinger foretaget korrekt?	Ja		
Er loftet ved lamperne fri for brandtilløb?	Ja		
Er der virksom beskyttelsesleder til tilslutningsstederne/ armaturerne?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Indbygningslampe i loft ved dør

Ingen bemærkninger til adskilt indbygningslampe.

Lavvoltsinstallation I stue

Spørgsmål	Svar	Karakter	Note
Er der en oversigtstegning over installationen?	Ikke relevant		
Er strømforsyninger fastgjort?	Ikke relevant		
Er der anvendt sikringer svarende til installationen?	Ja		
Er der anvendt korrekt ledningsmateriel og tværsnit?	Ikke relevant		
Er belysningsarmaturer anvendt og placeret korrekt, jf. fabrikantanvisning?	Ja		
Er ledningssamlinger foretaget korrekt?	Ikke relevant		
Er loftet ved lamperne fri for brandtilløb?	Ja		
Hvad har været adskilt?	–		Indbygningslampe Nederst i bjælken

Ingen bemærkninger til adskilt indbygningslampe.

Indbygningslamper udv.

...			
Er ledningssamlinger foretaget korrekt?	Nej	K2	Samlinger er ikke aflastet for træk og vridning I spots til højre for trappe til terrasse

En enkelt K2.

Indbygningslamper i rum med bar og tilstødende rum

...

Er belysningsarmaturer
anvendt og placeret korrekt jf.
fabrikantanvisning?

Nej

K2

Armaturer er ikke anvendt korrekt jf. fabrikantens anvisninger
Et spot mangler korrekt afslutning i Lille rum

En enkelt K2.

På den ovennævnte baggrund med enkelte konstaterede el-forhold i forhold til spots-installationer og indbygningslamper få steder undtager man lovliggørelse af alle bygningens lavvoltsinstallationer, spots og indbygningslamper med tilhørende elinstallationer i beboelsen samt følgeudgifter i forbindelse hermed – også selv om de ikke er placeret i relation til de steder, som er nævnt i el-rapporten.

Klager finder det indsatte forbehold er meget vidtrækkende i dets konsekvens, fordi det ikke blot undtager undersøgte installationer, men også undtager installationer, som ikke i forbindelsen med undersøgelsen er konstateret ulovlige eller udgør en skaderisiko blot fordi disse ikke er undersøgt ved udarbejdelsen af el-eftersynsrapporten på baggrund af destruktive undersøgelser.

Formålet med ejerskifteforsikringen er blandt andet at erstatte skjulte skader og det er en del af huseftersynsordningen, at der ikke skal foretages tilbundsående undersøgelse af alle el-installationer, men alene stikprøvevis undersøgelser. Det bør ikke medføre, at el-installationer med spots og indbygningslamper af den grund – som helhed – undtages forsikringsdækningen for hele beboelsesbygningen.

Det fremgår af praksis hos Ankenævnet for Forsikring, at det netop er skjulte bygningskonstruktioner og installationer, som ikke bliver undersøgt som ejerskifteforsikringen bør tage risikoen for, når selskabet har valgt at tilbyde en ejerskifteforsikring, se f.eks. kendelse 82494.

...

Spots-installationer og indbygningslamper er 'naturligt' skjulte og kræver adskillelse, altså destruktiv undersøgelse, for at fastslå om der er en ulovlig el-installation i forhold til disse. Det er klagers påstand, at forbeholdet alene bør gælde for de besigtigede spots-installationer og indbygningslamper, som fremgår af el-installationsrapporten. Dette fordi det netop er tilstandsrapportens formål at beskytte forbrugeren/køberen mod skader og ulovligheder i skjulte bygningsdele, hvilket en lukket el-installation, som kræver adskillelse må siges at være.

El-installationen er ikke gjort utilgængelig. Den er naturligt utilgængeligt på grund af monteringen i bygningen, hvilket må sidestilles med f.eks. en fladtagskonstruktion, der heller ikke lader sig besigtige uden, at der foretages et destruktivt indgreb i konstruktionen. Sådanne skjulte konstruktioner bør være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Den omstændighed, at der kun skal udføres en stikprøvevis kontrol bør ikke føre til andet resultat end at det alene er de installationer, som er nævnt i el-installationsrapporten, som kan undtages gyldigt i en klausul på en police for en ejerskifteforsikring.

Til sammenligning udføres der også kun stikprøvevis undersøgelser af vinduer i bygningen, men en bemærkning til et eller to vinduer afstedkommer ikke, at alle vinduer i bygningen herefter ikke er dækket på policen blot fordi de ikke er blevet undersøgt personligt af den bygningssagkyndige med en syl, altså stikprøvevist undersøgt.

Det er efter klagers opfattelse netop den risiko et forsikringsselskab påtager sig, hvis selskabet vælger at give tilbud om ejerskifteforsikring, idet vinduer, ud- og indvendige trækonstruktioner samt el-installationer alle undersøges stikprøvevist. I modsat fald vil rigtig mange bygningsdele kunne undtages af ejerskifteforsikringens dækning allerede af den grund, at der er nævnt mindre/ubetydelige ting ved enkelte af disse bygningskonstruktioner, men det så medfører omfattende generelle forbehold allerede af den grund.

Det er klagers påstand, at det alene er spots-installationer og indbygningslamper som er beskrevet i el-installationsrapporten, som kan gøres til genstand for en klausul på policen. Klager henviser til kendelse 85996 fra Ankenævnet for Forsikring:

...

El-taksatoren hos FRIDA skriver, at: *'Vi afventer faktura fra [klageren]. Hvis ikke vi har hørt fra [klageren] inden 3/6 måneder lukker vi sagen på det foreliggende grundlag'.*

Idet der ikke er enighed om alle el-skaderne, så kan FRIDA allerede af den grund ikke lukke/afslutte skader, som der ikke er indsendt faktura på, fordi flere af el-skaderne bør udbedres i en sammenhæng, enten fordi de hænger sammen eller også fordi det er som regel billigere udbedringsmæssigt. Medmindre naturligvis at FRIDA anerkender en eventuel fordyrelse i den forbindelse, fordi el-skaderne udbedres uafhængigt af hinanden i et eller andet omfang."

I brev af 14/6 2022 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"12. Skade ...57 - El-forhold

...

Klager fremsendte en anmeldelse af ulovlige elinstallationer i form af en rapport fra klagers el-installatør (**bilag 32F**).

På baggrund af anmeldelsen besigtigede taksator og el-installatør fra Frida Forsikring ejendommen den 31. januar 2022. Den 1. maj vendte taksatoren tilbage og meddelte delvis dækning bl.a. da der i policen var indeholdt et forbehold mod spots med tilhørende installationer (**bilag 33F**).

Fridas opfattelse af sagen

Klagers rådgiver gør i sit høringsindlæg gældende, at vores forbehold i policen omkring ulovlig el er ugyldigt, idet det er generelt og omfatter alle spots og indbygningslamper i bygningen.

...

Taksatoren oplyser, at der i el-eftersynsrapporten er noteret følgende skader, som relaterer sig til ovennævnte forbehold:

- *'Stue: Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? Svar: Nej. Dåser er ikke installeret efter fabrikantens anvisninger dæksel knække*
- *Opholdsrum ved køkken: Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? Svar: Nej. K1. Lampeudtag mangler faste klemmer Dæksel sat fast med søm.*
- *Sekundært rum mod stue: Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? Svar. Nej. K1. Dåser er ikke installeret efter fabrikantens anvisninger underlag til stikkontakt over dør ikke fastgjort korrekt.*
- *Sekundært rum mod stue: Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? Svar: Nej. K1. Kabler eller rør er ikke ført korrekt ind i dåse.*

- *Garage: Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? Svar: Nej. K1. Kabler eller rør er ikke ført korrekt ind i dåse Ved lille tavle, hul i bund af kasse ved tavle*
- *Garage: Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? Svar: Nej. K1. Dåser er ikke installeret efter fabrikantens anvisninger Spunskruer i lampeudtag bag lampe.*
- *Indbygningslamper udvendigt: Er ledningssamlinger foretaget korrekt? Svar: Nej. K2. Samlinger er ikke aflastet for træk og vridning I spots til højre for trappe til terrasse.*
- *Kælder: Er der dåser bag stikkontakter og afbrydere, og er de installeret korrekt? Svar. Nej. K1. Dåser er ikke installeret efter fabrikantens anvisninger Selvborende skruer anvendt i stedet for korrekte afbryder skruer, afbryder og stikkontakt muret ind i væg.*
- *[Erhverv]: Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? Svar K1. Nej. Lampeudtag mangler faste klemme.*
- *Sekundært rum (med bar). Er der dåser bag/over lampeudtag, og er de installeret korrekt? Svar. Nej. K1. Dåser er ikke installeret efter fabrikantens anvisninger Spunskruer holder lampeudtag.*
- *Indbygningslamper I rum med bar og tilstødende rum: Er belysningsarmaturer anvendt og placeret korrekt jf. fabrikantanvisning? Svar: Nej. K2. Armaturer er ikke anvendt korrekt jf. fabrikantens anvisninger. Et spot mangler korrekt afslutning i Lille rum.*
- *Generelt: Er al materiel fastgjort? Svar: Nej. K2. Der var flere afbrydere, stikkontakter, dåser eller lampeudtag som ikke var fastgjorte, kabel ved ydervæg i kælder i rum 1, lampeudtag i rum med bar, kabler i tavlerum, kabler UdV, kabler i garage ved port.*
- *Generelt: Er der anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation? Svar: Nej. K3. Grøn/gul leder er anvendt som andet end beskyttelsesleder I sensor i garage er beskyttelsesleder anvendt som tændledning i sensor, samme er gældende for sensor ved hoveddøren. Ulovlig bøje- lig ledning observeret følgende steder. Tilledning til lampe i badeværelse i lille skab går gennem bygningskonstruktion, i lampeudtag i opholdsrum ved køkken er der anvendt ulovlig blød ledning som fast installation til lamper ,i spots i rum med bar i kælder, i afbryder I tavle rum.*
- *Generelt: Er samlinger anbragt i dåser? Svar: Nej. K1. En samling var ikke anbragt i dåse Ledningskanal mangler låg i bagerste rum i kælder mod bar.'*

Der er samlet i el-eftersynsrapporten noteret adskillige forhold, som vedrører forbeholdet i policen og vi finder af den grund, at forbeholdet er gyldigt og fastholder derfor vores tidligere afgørelse.

Ankenævnspraksis

Vi har vedlagt en kopi af ankenævnskendelsen 83212 (**bilag 34F**). I sagen havde den bygningssagkyndige noteret følgende i tilstandsrapporten: '*Der er kontakter med skår og løse dele. Der er bløde ledninger til udvendig belysning. Note: El-tjek anbefales, kan bestilles hos den lokale el-installatør eller gennem forsyningsselskabet.*'

På baggrund af denne oplysning var der af forsikringsselskabet i policen anført følgende: '*Forsikringen dækker ikke el-installationer, som ikke er udført i overensstemmelse med de på udførelses- tidspunktet gældende forskrifter/regler.*'

På trods af, at der alene var nævnt to forhold i form af kontakter med skår og løse dele samt bløde dele til udvendig belysning havde ankenævnet ingen indsigelser mod, at der var lavet et generelt forbehold for alle el-installationer.

Til forskel for denne afgjort sag ved ankenævnet, har vi alene udarbejdet et forbehold for lavvolts-installationer, spots og indbygningslamper med tilhørende elinstallationer i beboelsen som følge af adskillige punkter i el-installationsrapporten, som relaterer sig til forbeholdet.

Hertil har vi vedlagt en kopi af kendelsen 81311 (**bilag 35F**). I sagen var der ligesom ovennævnte sag ved ankenævnet alene konstateret enkelte el-skader i tilstandsrapporten. Uanset denne omstændighed gav ankenævnet selskabet medhold i, at et generelt forbehold om, at *'Ejerskifteforsikringen dækker ikke ulovlige eller mangelfulde el-installationer samt følger heraf'* var gyldigt.

Vi finder kendelserne som værende sammenlignelig med problemstillingen i denne sag."

Klagerens repræsentant har i brev af 1/9 2022 til nævnet bl.a. bemærket:

"El-forhold – klager er af den opfattelse, at forbeholdet på policen er ugyldigt

...

Det er fortsat klagers opfattelse, at et sådant forbehold, som det der er indsat i policen af FRIDA, er ugyldigt på grund af sit generelle omfang.

Det er ikke i forbeholdet konkretiseret, hvilke spots-installationer eller indbygningslamper, som der er tale om at forbeholdet skal gælde for, altså kun dem i el-installationsrapporten, som der efter klagers opfattelse alene kan tages forbehold for.

Således står klager med et forbehold, der undtager alle spots, lavvoltsinstallationer og indbygningslamper i hele bygningen, selv om disse ikke er nævnt i el-eftersynsrapporten. Det er ikke en rimelig begrænsning i forsikringens dækningsomfang."

Nævnet har fået forelagt bilag, herunder bl.a. elektrikerrapport af 6/10 2021 og mail af 1/5 2022 fra selskabet skadebehandler/elektriker.

Af policen fremgår bl.a.:

"For denne police gælder disse forbehold/klausuler

...

- Forsikringen dækker ikke udgifter til lovgiggørelse af lavvoltsinstallationer, spots og indbygningslamper med tilhørende elinstallationer i beboelsen samt følgeudgifter i forbindelse hermed. Dette skyldes, at der i el-eftersynsrapporten er konstateret ulovlige spots, lavvoltsinstallationer eller indbygningslamper. Da el-eftersynet foretages stikprøvevis, kan der være flere ulovlige el-installationer af denne type. Vi henviser i øvrigt til el-eftersynsrapportens afsnit 'Sådan foregår et eleftersyn' på side 4."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"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.

D Udbedring af manglende eller nedsat funktion af el-installationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter punkt 4, litra D, forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til FRIDA.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

A Forhold under den i policen oplyste selvrisko.

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

I Forhold, der alene består i udløb af konstruktioners eller materialers samt bygningsdeles sædvanlige levetid.

...

21. Udvidede dækning

...

A Ulovlig bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser).

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.

C Forsikringen dækker skimmelafræsning af indbo i godkendte beboelsesrum, efter en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen. Dækningen gælder kun i nævnte beboelsesrum og forudsætter, at et anerkendt specialistfirma med viden inden for området, har målt massiv forekomst af sundhedsskadelig skimmel på indbo i disse rum. Dækningen udgør afrensning og eventuel flytning/transport af indboet."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1977 og er overtaget af klageren den 23/8 2021. Ejendommen er opført med forskudte plan og har fuld kælder.

Klagen til nævnet vedrører følgende skadeforhold:

1. Skade ...09 – Gulvafløb i bruseniche
2. Skade ...32 – Indtrængende vand fra utætheder i ydervæg
3. Skade ...61 – Rådskadet vindue samt skadet gulv i den tidligere [erhverv]
4. Skade ...62 – Utætheder i tagplader og rygning samt følger heraf i form af våd isolering etc.
5. Uden skadenr. – Manglede gangbro i tagrummet
6. Skade ...87 – Fugt i væg
8. Skade ...23 – Køkkengulvet er skrukt i stort omfang og har flere væsentlige lunger
10. Skade ...25 – Indtrængende fugt/vand og skimmel i kælderen
12. Skade ...57 – El-forhold

1. Skade ...09 – Gulvafløb i bruseniche

Klageren har anmeldt, at gulvafløbet i brusenichen er utæt, og at der drypper vand ned fra loftet i kælderen nedenunder, når der bades. Selskabet har afvist dækning og har anført, at skaden er beskrevet i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapportens anmærkning nr. 9 fremgår det som "Rød skade", at "Samlingen mellem afløbsskålen og risten er lavet med beton. Der er risiko for, at der kan trænge fugt ind i bagved- og underliggende konstruktioner. Disse forhøjeringer er kun godkendt til brug sammen med gulvafløb fra samme fabrikat, og der opstår derfor usikkerhed om tæthed, når dette ikke overholdes".

Klageren har anført, at tilstandsrapportens beskrivelse af forholdet er klart utilstrækkelig. Det fremgår ikke, at der allerede er sket følgeskade, idet der er trængt vand ned. Der er formentlig tørt i gulvkonstruktionen nu, fordi der ikke bades i badeværelset, men det vides ikke, om der er sket permanente følgeskader. Det fremgår heller ikke af tilstandsrapporten, om afløbets forhøjering er af samme fabrikat og passer sammen – selvom den bygningsagkyndige har understreget vigtigheden af dette i beskrivelsen. Skaden burde have fået karakteren "Sort med spørgsmålstegn" for at opfordre til nærmere undersøgelser af afløbet og eventuelle følgeskader.

Af skønserklæring af 1/11 2022 rekvireret af Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige fremgår det, at rustrammen ved gulvafløbet i brusenichen er placeret forkert i forhold til afløbsskålen, og at der er beton mellem rustrammen og afløbsskålen. Forholdet er registreret i tilstandsrapporten under skade nr. 9. Bemærkningsteksten i tilstandsrapporten er principielt forkert, og skadebeskrivelsen mangler udbredelse. Vurderingen og risikoen er dog dækkende. Registreringen kan derfor dække nærværende skade.

Nævnet finder, at den anmeldte skade er beskrevet i tilstandsrapporten, og at tilstandsrapportens beskrivelse ikke er klart forkert. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5B.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdet i tilstandsrapporten har fået karakteren "Rød skade", som betegner "Kritiske skader. Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele". Det er beskrevet, at "der er risiko for, at der kan trænge fugt ind i bagved- og underliggende konstruktioner". Klageren er advaret mod risikoen for fugtindtrængen, og at forholdet allerede kan have medført skader på andre bygningsdele. Det er ikke godtgjort, at der er et udbedringsbehov eller følgeskader, der går ud over, hvad klageren på baggrund af tilstandsrapporten med rimelighed har kunnet forvente.

Nævnet har også lagt vægt på, at skønsmanden rekvireret af Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige har anført, at registreringen i tilstandsrapporten kan dække nærværende skade, idet vurderingen og risikoen i beskrivelsen er dækkende.

2. Skade ...32 – Indtrængende vand fra utætheder i ydervæg og

10. Skade ...25 – Indtrængende fugt/vand og skimmel i kælderen

Klageren har anmeldt, at der i sikringsrummet i kælderen sker vandindtrængen gennem huller og revner i kældervæggen. Gulve og vægge i rummet er fugtige, og der er skimmelsvamp, som kan sprede sig til andre rum. Selskabet har tilbudt at dække montering af to fastboltede vandsikringsplader på kælderydervæggen de steder, hvor der sker vandindtrængen i sikringsrummet. Selskabet har også tilbudt at dække en udbedring af en manglende inddækning mellem bræddebeklædning og murværk på hushjørnet, hvor selskabets ingeniørfirma har konstateret, at regnvand kan ledes til muren.

Klageren har anført, at selskabets udbedring med vandsikringsplader ikke udbedrer skaden, fordi vandet blot vil blive presset op over pladen eller ud langs siden. Vand i murværket kan endvidere svække det over tid, og der kan ske skader ved frostvejr. Udbedringen bør ske, så der slet ikke trænger vand ind i murværket. Klageren har anført, at selskabet skal dække en tætning af hullerne og etablering af platonplader/grundmursplader udvendigt ned langs kælderydervæggen. Ifølge BR72 skal der være en fugtstandsende foranstaltning til at forhindre fugt fra grunden. Herefter skal der foretages skimmelsanering indvendigt. Det er konstateret, at der mangler ventilation i sikringsrummet, hvilket også skal dækkes af selskabet. Klageren har anført, at der i kældergangen er konstateret opfugtning af kældervæg og skimmelsvamp. På den udvendige side af kældervæggen er der en ophobning af byggeaffald, hvilket giver en fugt- og kuldebro ind på kældervæggen. Selskabet skal erstatte, at byggeaffaldet fjernes, at der udføres en fugtstandsende foranstaltning i form af platonplade på kælderydervæggen, og at der foretages indvendig sanering for skimmelsvamp. Klageren har anført, at der i trapperummet i kælderen mangler ventilation, hvilket har forårsaget skimmelsvamp. Selskabet skal dække etablering af ventilation og skimmelsanering.

Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret, at den tilbudte erstatning er utilstrækkelig. Taksator har vurderet, at der efter etablering af vandtætningsplader alene vil være fugt i væggene i almindeligt og rimeligt omfang henset til, at der er tale om et sikringsrum. Selskabet har anført, at selskabets ingeniørfirma har konkluderet, at hovedårsagen til det indtrængende vand er nedsat funktion af drænet. Da drænet befinder sig uden for bygningen, dækker forsikringen ikke renovering af drænet. Hvis der efter de tilbudte udbedringer og klagerens egen udbedring af dræn og drænpumpe, fortsat opleves vandindtrængen, kan klageren vende tilbage, og selskabet vil genoptage sagsbehandlingen. Selskabet har anført, at selskabets ingeniørfirma har foretaget skimmelprøver i beboelsen og ikke fundet skimmelbelastning, der afviger fra det normale og forventelige, hvorfor selskabet ikke kan dække for skimmelsanering. Den konstaterede fugt og skimmelsvamp i kældervægge udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Selskabets taksator har den 2/12 2021 anført, at det indtrængende vand skyldes utætheder i betonen to steder. Hvor der kommer vand ind gennem betonen, ses tidligere forsøg på reparation. Rummet virker ved besigtigelsen indelukket og mangler ventilation. Sikringsrummet er opført efter gældende regler, jf. BR 72. Der kan tilbydes dækning for opsætning af vandtryksplader boltet ind i betonen med vandrette tætningslister de to steder, hvor der er vandindtrængen.

Af rapport af 15/7 2022 fra selskabets ingeniørfirma fremgår det, at kælderydervægge ifølge tegningsmaterialet er projekteret med vægdræn og omfangsdræn, men dræn fremgår ikke af kloaktegningen. Det er derfor ikke endeligt belyst, om der er dræn af kælderydervægge. I sikringsrummet ses vand på gulvet, og der måles generel opfugtning af kælderydervægge og kældergulv. I sikringsrum ses pumpebrønd med drænpumpe, som ikke var i drift. Der er ikke tætningslister i dør mellem sikringsrum og den øvrige del af kælderen. En skimmelprøve viste vækst af skimmel i sikringsrummet. Udvendigt ses utætheder i inddækningen mellem brædebeklædningen og murværket umiddelbart over, hvor vandindtrængning ses i sikringsrum. I kældergangen ses sporadiske misfarvninger, og der måles halvtørre vægge. Husejer har selv afren-

set vægområdet med desinfektionsmiddel. I vinkælder ses pudsafskalninger og synlige misfarvninger på kælderydervæg. Der er sporadiske opfugtninger. Der måles i beboelsesdelen i kælderen et fugtindhold, der ved nedkøling kan føre til en relativ luftfugtighed over den kritiske grænse for risikoen for skimmelsvampevækst.

Selskabets ingeniørfirma vurderer, at opfugtninger i gangareal og vinkælder er forårsaget af en kombination af opstigende grundfugt og periodisk kondensdannelse. Opstigende grundfugt kan være forværret af manglende dræn eller manglende funktion af dræn, hvorfor drænforhold bør undersøges. Skimmelsvampevæksten i sikringsrum vurderes at være forårsaget af en kombination af opstigende grundfugt og vandindtrængen gennem kælderydervæggen. Det har ikke været muligt at undersøge kælderydervæggens eksakte opbygning og fugtsikring. Hvis kælderydervæggen er udført i henhold til tegningsmaterialet, vurderes den opstigende grundfugt at være forårsaget af nedsat funktion af drænet. Vandindtrængning kan være forværret af den manglende inddækning udvendigt, hvorved slagregn kan ledes til hulmuren. Skimmelprøver i støvet i beboelsesrum udviste ikke en skimmelbelastning, der afviger fra det normale og forventelige for indeklimaet med tilsvarende konstruktionsprincipper. Hvis udbedring af dræn og drænpumpe ikke udbedrer den egentlige vandindtrængen, bør der foretages lokal opgravning udvendigt ud for sikringsrummet for at efterse og udbedre kælderydervæggens ydre fugtsikring og dermed eliminere årsagen til vandindtrængen. Inddækningen mellem bræddebeklædningen og murværket skal ligeledes sikres at være tæt det pågældende sted. Udbedring kan herefter ske ved afhjælpning af dræn og/eller udvendig fugtsikring, hvorefter der udføres skimmelsanering. Som alternativ til udvendig udgravning, kan der i sekundære rum i kældre ompuds med drænpuds og males med særlig diffusionsåben maling, hvilket vil mindske risikoen for skimmelsvamp betragteligt.

Af skønserklæring af 1/11 2022 rekvireret af Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår det under punkt 3, at der i trapperummet kunne konstateres kraftige, sorte fugtaftegninger på kælderydervægge, især fra kældergulvet og ca. 30 cm op. Pudsens er porøs og stedvis med afskalning. Der kunne måles et mindre forhøjet fugtniveau 20 cm over gulv. Forholdet er delvist beskrevet i tilstandsrapporten, idet pudsskaderne er beskrevet, men

ikke fugtskaden. Udtørring, sanering, fugt- og kondensisolering af ydervægge skønnes at kunne udføres for 55.000 kr. Under punkt 4 fremgår det, at der i kældergang er meget små, sporadiske fugtaftegninger med på kælderydervæg. Fugtaftegninger er aftaget i synlighed, efter klageren har afrenset væggen. Puds og maling er intakt. Der kan måles et lille forhøjet fugtniveau ca. 20 cm over gulvet. Let forhøjet fugtighed i forhold til husets normale boligarealer er dog normalt og skal normalt accepteres i en kælder fra den tid. Skaden skønnes ikke at udvikle sig, og skimmel i dette omfang er normalt ikke skadeligt for indeklimaet. Under punkt 5 fremgår det, at sikringsrummet er placeret under garagen og er bygget som en dyb kælder i ren armeret beton uden vinduer. Det har kun formål som nødbeskyttelsesrum. I rummet kommer der flere steder blankt vand ud af små revner i kældervægge mod naboskel. Vandet løber ud på gulvet og over til en åben brønd med vandpumpe. Der ses mørke fugtaftegninger på gulv, vægge og loft. Det indtrængende vand skønnes at være overfladevand.

Nævnet finder, at selskabet – som led i sin dækning for indtrængende vand i sikringsrummet – skal yde dækning for en skimmelsanering i sikringsrummet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at indtrængningen af blankt vand i sikringsrummet opfylder forsikringens skadebegreb. Selskabet har således også anerkendt at dække montering af vandsikringsplader og udvendig tætning ved inddækningen ved murværket ved hushjørnet.

Nævnet har videre lagt vægt på, at skimmelsvampen i sikringsrummet må anses for en følgeskade til indtrængningen af blankt vand. Hertil må det lægges til grund, at omfanget af skimmelsvamp i sikringsrummet har et omfang, så der bør ske skimmelsanering.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at selskabets ingeniørfirma har vurderet, at skimmelvæksten i sikringsrummet er forårsaget af en kombination af opstigende grundfugt og vandindtrængning gennem kælderydervæggen. Ingeniørfirmaet foretager ikke en vurdering af, hvilken af disse skadeårsager, der er hovedårsagen til skimmelsvampen. Da vandindtrængningen gennem kælderydervæggen har et omfang, så der er tale om blankt vand, der løber ind, finder nævnet, at vandindtrængningen må antages at have været så væsentlig for udviklingen af

skimmelsvamp i sikringsrummet, at skimmelsvampen skal dækkes som en følgeskade til vandindtrængningen.

Nævnet har i den forbindelse også lagt vægt på, at selskabets ingeniørfirma har anført, at der sås synligt begroede konstruktionsoverflader, og at skimmelprøven KA/MA7 i sikringsrummet viste vækst af skimmelsvamp, dvs. tilstedeværelse af vækstområder.

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde yderligere dækning i anledning af fugt og skimmelsvamp i kælderen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har tilbudt dækning af forholdet med indtrængen af blankt vand gennem kælderydervæg med etablering af vandsikringsplader ved de konstaterede utætheder. Udvendigt har selskabet tilbudt at dække udbedring af inddækningen ved murværk, hvor der kan løbe regnvand ned. Det er ikke godtgjort af klageren, at selskabets indvendige udbedringsløsning med lokal udbedring af utæthederne er håndværksmæssig uforvarlig – eksempelvis fordi den medfører uacceptabel risiko for skader på kældervæggen andre steder.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det ikke er bevist, at kælderydervæggene i klagerens ejendom i relation til fugtsikring adskiller sig nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Selskabets ingeniørfirma har anført, at der i første række må ske udbedring af dræn, hvilket ikke er dækket over forsikringens basisdækning eller den udvidede dækning. Klageren må selv bekoste, at der udføres forbedringer i relation til dræn.

Nævnet kan ikke pålægge selskabet at dække en udvendig fugtsikring af kælderydervægge.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at det ikke er bevist, at ventilationsforholdene i ejendommens kælder adskiller sig nævneværdigt fra forholdene i andre tilsvarende ejendomme af samme alder. Nævnet bemærker, at det må anses for forventeligt, at der i et sikringsrum er lav

ventilation henset til rummets karakter uden vinduer. Nævnet kan ikke pålægge selskabet at yde dækning for etablering af forbedret ventilation i kælderen.

Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke er bevist, at der i øvrige kælderrum end sikringsrummet forekommer fugt og skimmelsvamp, som opfylder forsikringens skadebegreb henset til ejendommens alder. Det er ikke bevist, at ophobningen af byggeaffald påvirker bygningens fundering eller terrændæk og skader bygningen. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække en fjernelse af byggeaffald, jf. forsikringens udvidede dækning i punkt 21.B.

3. Skade ...61 – Rådskadet vindue samt skadet gulv i den tidligere [erhverv]

Klageren har anmeldt rådskader på et vindue og indvendigt på gulvet i et kælderlokale, der tidligere blev anvendt til erhverv. Der er adgang til lokalet gennem en indgangsdør i en nedsænkning/skakt, og vinduet sidder umiddelbart ved siden af døren med en lav underkant ned mod terræn. Rådskaderne er sket som følge af vandpåvirkning fra nedbør. Klagerens husforsikring i et andet selskab har anerkendt at dække en udskiftning af vinduet.

Det indklagede selskab har tilbudt at dække udbedring af gulvet og at betale klagerens selvrisiko til husforsikringen. Selskabet har også tilbudt at dække udgifterne til, at der etableres en 2 cm fuge under det nye vindue og eventuelle merudgifter, hvis det nye vindue skal specialfremstilles.

Klageren har anført, at skaden er opstået, fordi vinduet og døren er placeret for lavt/for tæt på terræn. Det er ikke tilstrækkeligt at etablere en 2 cm fuge. Hvis man skal undgå fremtidige skader fra nedbør, skal der udføres en 5 cm betonkant under vinduet. Det er også nødvendigt at udskifte døren til en udadgående dør og at etablere en betonkant under døren. Døren fremstår også med rådskader. Klageren henviser til en udtalelse fra sin tømrer. Klageren har anført, at hvis det lægges til grund, at terrænet er årsag til skaden, er dette dækket over forsikringens udvidede dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 21.B.

Selskabet har anført, at taksator har vurderet, at årsagen til rådskaden kan elimineres, hvis der etableres en 2 cm fuge under vinduet, og der i øvrigt foretages almindelig vedligeholdelse af

aquadrænet umiddelbart uden for vinduespartiet. Sælger har forsømt at vedligeholde drænet, der således var tilstoppet. Taksator vurderer, at der ikke er behov for en 5 cm muret kant. Taksator oplyser, at skaderne er opstået som følge af, at der er pudset helt ind til bundrammen på vinduet, som derfor ikke har kunnet modstå fugtpåvirkningerne. Der ses ikke fejlkonstruktioner for så vidt angår døren, og taksator har ikke konstateret rådskeer eller andre skader på døren.

Af mail af 20/9 2021 fra klagerens håndværker fremgår det, at "jeg har forsøgt at beskrive hvad jeg mener der skal gøres for at dette bliver laves håndværksmæssigt korrekt. ... Vindue og dør er monteret under niveau og skal hæves ellers vil der fremover fortsat være skader indvendigt, man kan på ingen måde få dette tætnet. Det er ikke håndværksmæssigt korrekt udført med den beton der er støbt over bundstykker i dør og vindue, så det skal hæves og jeg vil mene min. 5 cm over terræn, men ved voldsom/skybruds regn vil der stadig være fare for vand kan stå højt i denne nedsænkning. Jeg anbefaler døren til at gå udad, det begrænser også vandindtrængning. ... [Fotos:] Vindue som står under niveau og det rådner i kanten + er utæt højt sandsynligt grundet manglende fuge/utæt fuge under betonen. Råd i vandret sprøkke på vindue. Vindue er under betonkanten. Skadet lysning indvendigt på dør. Lysning indvendigt vinduesparti skadet i bunden pga. fugt. Råd i vandret sprøkke på vindue. Råd i vindue i bunden. ... betonkant støbt over bundstykket." Håndværkeren har afgivet tilbud på udbedring ved vindue, dør og beklædning mellem dør og vindue.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at hun har krav på yderligere erstatning end tilbudt af selskabet. Nævnet kan ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at taksator har vurderet, at risikoen for fremtidig skade kan imødegås ved, at der etableres en fuge under døren. Taksator har oplyst, at skaden kan henføres til, at der var tale om en fejlkonstruktion for så vidt angår vinduet, hvor der var pudset helt ned til bundrammen, så vinduet ikke kunne modstå fugtpåvirkningen. Herudover er det et spørgsmål om, at aquadrænet skal vedligeholdes, så det ikke er tilstoppet.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det ikke er bevist, at der er sket skader på døren som følge af nedbørspåvirkning i terrænniveau. Der er derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at bekoste, at døren udskiftes.

Nævnet har også lagt vægt på, at eventuelle mangelfulde eller utilstrækkelige forhold ved aquadrænet ikke er omfattet af forsikringens basisdækning, da der er tale om en installation uden for bygningen. Forbedringer af dræn er heller ikke omfattet af den udvidede dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 21.B.

4. Skade ...62 – Utætheder i tagplader og rygning samt følger heraf i form af våd isolering etc.

Ejendommens tag består af eternitbølgeplader med asbest fra ejendommens opførelse i 1977. Taghældningen er ca. 11 grader.

Klageren har anmeldt, at der er revner og afskalninger i tagbelægningen, og at der trænger vand ind i huset. Selskabet har anerkendt at dække en partiel reparation af taget ved udskiftning af 15 tagplader og 25 rygninger (hele husets rygning). Selskabet har indhentet et udbedringstilbud på 21.115 kr. eksklusive moms.

Klageren har anført, at omfanget af skader på tagbelægningen er væsentligt større end anerkendt af selskabet. Klagerens håndværker anslår, at der er 60-70 defekte plader med revner og/eller store afskalninger. Desuden er taghældningen for lille og mindre end oplægningsvejledningerne. Klagerens tømrer vil ikke afgive tilbud på en partiel reparation, og skønsmanden rekvireret af Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige vurderer, at det ikke er muligt at udføre reparation af tagpladerne på grund af taghældningen. Klageren har indhentet tilbud på kr. 212.416,81 for udskiftning af hele taget. Hun har anført, at der er sket indvendige følgeskader, idet vandet er løbet ind i 4 rum i beboelsen. Der ses løbere på vægge, og i stuen er der behov for malerarbejde. Loftet og etageadskillelsen er ikke undersøgt for følgeskader, men følgeskader og skimmelsvamp er sandsynlig. Hun har anført, at selskabet ikke

har villet medvirke til at omfangsbestemme skaderne korrekt, idet selskabet ikke har undersøgt tagrummet.

Selskabet har anført, at taksator ved besigtigelsen den 1/11 2021 alene konstaterede, at der var tale om 10-15 tagplader, hvor der var revner og brud, som gav nærliggende risiko for skade. Tilstanden af taget var herudover, som det kunne forventes henset til tagets alder. At der skulle være tale om 60-70 defekte plader er først anmeldt af klageren i maj 2022. Det er ikke dokumenteret, at så mange plader var defekte på overtagelsestidspunktet og indebar nærliggende risiko for skade. Taksator vurderer, at der ved et så stort skadeomfang ville være tale om meget alvorlige følgeskader, hvilket ikke er tilfældet. Selskabet har anført, at den lave taghældning ikke udgør en skade eller en ulovlig bygningsindretning. Selskabet har rekvireret et konkret tilbud på udbedring og har dermed godtgjort, at udbedring kan foretages uanset den lave taghældning. Selskabet er indstillet på at dække eventuelle følgeskader, som skyldes skaderne på de 15 dækkede tagplader, og som konstateres i forbindelse med skadeudbedringen. Yderligere følgeskader, som kan henføres til klagerens manglende igangsættelse af det dækningsberettigende arbejde, er ikke dækket. For så vidt angår "fugtløbere" i beboelsen kan disse let afvaskes med almindeligt rengøringsmiddel.

Af selskabets taksatorrapport af 1/11 2021 fremgår det, at omfanget af skaden er 10-15 tagplader og hele rygningen. Skaden skyldes normal nedslidning, som nok er forstærket af den lave taghældning på taget. Taksator vurderer, at afskallede plader og nedbrudt rygning opfylder skadebegrebet.

Selskabets tømrer – som har afgivet tilbud – har anført, at der er løbet vand ned på skillevæggen under kip-linjen. Derfor virker det som om, at der er vandindtrængen i flere rum. Tagets hældning er målt til 10-11 grader. Da der kun skal ske udskiftning af 15 plader og rygningen, skulle der ikke være noget problem med reparation. Taksator har den 1/3 2022 anført, at tømreren har oplyst, at det vand, der er løbet ned ad væggene, kan vaskes af med almindeligt rengøringsmiddel, og at der ikke er følgeskader i tagrummet.

Klagerens håndværker har i mail af 27/4 2022 anført, at "Samtlige rygninger nedbrudte og med flere revner, der er stor risiko for vandindtrængning. Rygningerne bør skiftes snarest. Jeg har markeret en del tagplader, med revner – og eller store afskalninger. Et forsigtigt bud er mellem 60-70 defekte plader. Der kommer givetvis flere, når man starter demontering. Jeg har ikke billeder af alle defekte plader. Efter min mening bør taget skiftes inden for max 1-2 år. OBS. B7 tagplader må jf. producenten ikke monteres med en taghældning under 14 grader."

Af skønserklæring af 1/11 2022 rekvireret af Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige fremgår det, at taget skønnes at være fra husets opførelse i 1977, dog med en del løbende reparationer og udskiftning af plader. Taghældningen er målt til 11 grader og således under den minimumshældning på 14 grader, som producenten foreskriver. Der ses stedvis flere tagplader og rygningsplader med revner, skader og afskalning. Forsikringsselskabet har ved besigtigelse malet skaderne på taget med rød maling. Indvendigt i boligen ved langsgående skillevæg, der opdeler spisestue og værelser/bad, ses der to steder aftegninger på væggen ved loft. Skønsmanden anfører, at det ikke er muligt at udføre reparationerne med B7-etermitplader pga. taghældningen. Udskiftning er derfor at hele tagsiden mod nordvest til en tagbelægning, som er godkendt til en taghældning på 11 grader. Eternitbølgeplader af denne type har normalt en levetid på 80 år.

Nævnet finder, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at hun har krav på yderligere erstatning end tilbudt af selskabet. Nævnet kan ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om et ældre eternittag fra 1977. Taksator har vurderet, at der har været tale om 15 tagplader, som har haft revner, afskalninger og skader i et omfang, så pladerne enten var utætte på overtagelsestidspunktet, eller der var nærliggende risiko for skade. Skønsmanden rekvireret af Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige har anført, at "Der ses stedvis flere tagplader og rygningsplader med revner, skader og afskalning. Forsikringsselskabet har ved besigtigelse malet skaderne på taget med rød maling." Skønsmanden har ikke tilkendegivet, at skadeomfanget var større end angivet af selskabet. Nævnet har ikke fået forelagt fotos med eksempler på skader på andre plader end

anerkendt af selskabet, og det er ikke godtgjort, at der er sket vandindtrængen gennem plader, som selskabet ikke har anerkendt som dækningsberettigende.

Nævnet har videre lagt vægt på, at en taghældning på 11 grader ikke i sig selv kan anses for en skade i forsikringens forstand. Afgørende er tagets faktiske funktion. Henset til, at taget har holdt siden overtagelsen i 1977, finder nævnet, at den lave taghældning ikke har nedsat tagets levetid i en sådan grad, og at taghældningen konkret har medført skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet har indhentet et konkret udbedringstilbud på partiel udbedring, og at det ikke på det foreliggende grundlag er godtgjort, at der er sket følgeskader indvendigt, som kræver skadesudbedring.

Nævnet bemærker, at klageren må vende tilbage til selskabet angående følgeskader, hvis sådanne konstateres i forbindelse med udbedringen af taget.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

5. Uden skadenr. – Manglede gangbro i tagrummet

Klageren har anmeldt, at der mangler en gangbro i tagrummet. Hun har anført, at det er uvist, om gangbroen er blevet fjernet af sælger, eller hvad årsagen til den manglende gangbro i øvrigt er. En gangbro er en væsentlig bygningsindretning, fordi den gør det muligt at tilgå loftrummet for eftersyn og udbedringer af bygningskonstruktioner. Gangbroen kan have betydning for bygningens stabilitet, idet gangbroen kan fungere som en stiv loftskive i tagrummet. Klageren kræver, at selskabet dækker etablering af en gangbro, eller at selskabet betaler for, at en statiker verificerer, at der er tilstrækkelig skivevirkning uden gangbroen.

Selskabet har anført, at den manglende gangbro ikke opfylder forsikringens skadebegreb. Der foreligger ikke nærliggende skade, og der ikke er anmeldt skader til forsikringen, som vedrører ejendommens stabilitet.

Nævnet bemærker, at klageren har bevisbyrden for, at der foreligger en skade eller nærliggende risiko for skade.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at den manglende gangbro udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke i sig selv nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, at der ikke er gangbro i loftsrummet. Nævnet henviser til sag 71860.

Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke er bevist, at den manglende gangbro konkret har betydning for bygningens stabilitet på en sådan måde, at der er nærliggende risiko for skade.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at der ikke er konstateret skader eller tegn på begyndende svigt i konstruktionerne, som kan henføres til manglende stabilitet i bygningen.

Nævnet finder, at klageren heller ikke har antageliggjort, at der er nærliggende risiko for skade, og nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at bekoste, at der udføres statiske undersøgelser af bygningen.

6. Skade ...87 – Fugt i væg

Klageren har anmeldt, at der forekommer fugt og skimmelsvamp indvendigt på den nederste del af ydervæggen i et værelse, hvor gulvniveau ligger under det udvendige terrænniveau. Selskabet har tilbudt at yde dækning for en skimmelsanering indvendigt på de nederste 0,4 m af væggen i henhold til rapport fra selskabets ingeniørfirma.

Klageren har anført, at selskabet også skal dække en udvendig udbedring af skadeårsagen. Der er ikke foretaget tilstrækkelige foranstaltninger til at forhindre fugtindtrængen gennem ydervæggen, og selskabet skal dække en rimelig og nødvendig udbedring heraf. Der mangler topafslutning på grundmurspladerne/platonpladerne, og jorden har dækket sokkel og plader til.

Grundmurspladerne er utætte og kun delvist og mangelfuldt fastgjort til soklen. Selskabet skal erstatte, at der optages en række fliser langs ydermuren og frigraves langs sokkel, så der kan etableres en rende med afløb. Selskabet skal også erstatte, at flisebelægningen udvendigt omlægges, så der bliver mere sokkelhøjde og ikke længere er fald ind mod bygningen. Klageren henviser til den udvidede dækning i forsikringsbetingelsernes punkt 21.B for forhold ved grunden. Klageren har anført, at selskabet skal dække en skimmelfrensning af indbo i det berørte rum, idet det fremgår af selskabets ingeniørrapport, at der er massiv vækst af skimmel på vægge, hvilket spreder skimmelsporer til indeklimaet.

Selskabet har anført, at årsagen til skaden befinder sig uden for bygningen, og udbedring af disse forhold er ikke omfattet af forsikringsbetingelserne. Selskabets ingeniørfirma har anbefalet, at der etableres omfangsdræn, og at ydervæggen graves fri mv. Disse tiltag må klageren selv bekoste.

Af rapport af 15/7 2022 fra selskabets ingeniørfirma fremgår det, at ydervæggen er beklædt med væv og er malerbehandlet. Der ses lokale udbulinger i væv lige over fodpanelet. Der kan registreres opfugtning i de nederste ca. 0,1-0,2 meter af ydervæggen og i fodpanelet. Udvendigt ses ydervæggens nedre del beliggende under terræn. Grundmurspladen er afsluttet ved overkant af belægning og er uden topafdækning. Det vurderes, at fugten i ydervæggen er forårsaget af indtrængende fugt gennem den del af ydervæggen, der er beliggende under terræn. Ydervæggen er oprindeligt udført over terræn og er på et tidspunkt ændret til en ydervæg under terræn. Ydervæggens opbygning vurderes ikke at være udført i henhold til normal praksis for ydervægge under terræn, og den aktuelle opfugtning er på den baggrund forventelig. Udbedring kan udføres ved skimmelsvampesanerung indvendigt af de nederste 0,4 meter af væggen. Udvendigt foretages opgravning langs ydervæggen ved værelset, og grundmurspladen demonteres og genmonteres i henhold til vejledning. Alternativt graves ydervæggen fri, og der etableres en støttemur langs facaden, således facaden holdes fri fra terræn. Under alle omstændigheder anbefales det, at der etableres omfangsdræn, såfremt dette ikke allerede forefindes. Det anbefales, at indervægge med aktuel opfugtning fremadrettet fremstår med diffusionsåben puds- og malerbehandling, og at der ikke reetableres fodpaneler.

Af skønserklæring af 1/11 2022 rekvireret af Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår det, at gulv og gavlvæg er under det udvendige terræn/havefliser, og et større område af havebelægningen har fald ind mod bygningen. Hvor gavl og havefliser mødes, ses overkanten af fugtsikring (platonplade), som mangler inddækningsskinne i toppen. Ved en stikprøvevis kontrolmåling af fugtindholdet i værelses indervæg, kan der måles et forhøjet fugtniveau ca. 25 cm over gulvet. Omlægning af havefliserne med korrekt fald og montage af inddækningsskinne ved platonplade skønnes at kunne udføres for kr. 5.000 inkl. moms.

Nævnet finder for så vidt angår basisdækningen, at selskabet – som led i dækningen for den opfugtede væg – skal yde dækning for montage af en inddækningsskinne ved platonpladen/grundmurspladen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at platonpladen/grundmurspladen efter nævnets opfattelse er en del af bygningen og således omfattet af ejerskifteforsikringens basisdækning. Nævnet henviser til sag 60140.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af selskabets ingeniørrapport og af skønsmandens rapport, at platonpladen/grundmurspladen mangler topinddækning. Det må på baggrund af disse rapporter lægges til grund, at dette forhold har været medvirkende årsag til opfugtningen af væggen. Skønsmanden har i sin erklæring angivet, at en udbedring af platonpladen vil bestå i montage af en inddækningsskinne.

Nævnet kan ikke pålægge selskabet at yde dækning for omlægning af de udvendige fliser eller for opgravning af en rende langs facadens fundament over basisforsikringen, da der er tale om forhold uden for bygningen.

Klageren har tegnet udvidet dækning. Af forsikringsbetingelsernes punkt 21.B fremgår det, 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." Af punkt 21.C fremgår det, at "Forsikringen dækker skimmelafræsning af indbo i godkendte beboelsesrum, efter en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen. Dækningen gælder kun i nævnte beboelsesrum og forudsætter, at et anerkendt specialistfirma med viden inden for området, har målt massiv forekomst af sundhedsskadelig skimmel på indbo i disse rum. Dækningen udgør afræsning og eventuel flytning/transport af indboet."

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at hun har krav på yderligere dækning i medfør af punkt 21.B om forhold ved grunden.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at der er tale om forhold ved grunden, der "påvirker husets fundering og terrændæk". Nævnet må derimod lægge til grund, at skaden er opstået, fordi der er trængt fugt ind gennem ydervæggen.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at hun har krav på skimmelafræsning af indbo, jf. punkt 21.C.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke foreligger oplysninger om, at "et anerkendt specialistfirma med viden inden for området, har målt massiv forekomst af sundhedsskadelig skimmel på indbo i disse rum", hvilket er en betingelse for dækning efter punkt 21.C.

8. Skade ...23 – Køkkengulvet er skrukt i stort omfang og har flere væsentlige lunger

Klageren har anført, at der i køkkenet er adskillige gulvklinter, der er hultlydende og således mangler vedhæftning. Der er flere fuger, der er knækkede, og man kan se på forskellen i farven i fugerne, at sælger tidligere har forsøgt at udbedre skaden. Gulvet er endnu ikke 10 år gammelt. Der er betydelige lunger med niveauforskel på op til 3 cm, og skævheder der går ud over den almindelige tolerancetærskel for skæve gulve. Klageren har anført, at gulvklinterne fejlagtigt er lagt direkte på et trægulv som led i sælgers selvbyg. Det er kun et spørgsmål om tid, før skaden har udviklet sig væsentligt. Der er risiko for, at der kan trænge vand ned i trækonstruktionen nedenunder. Klageren har anført, at skaden er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Det er ikke oplyst i tilstandsrapporten, at klinterne er lagt på et trægulv, og gulvets skæv-

Ankenævnet for Forsikring

105.

98230

heder er heller ikke beskrevet. Selskabet skal erstatte, at gulvklinterne lægges på et korrekt underlag beregnet til formålet.

Selskabet har anført, at det er oplyst i tilstandsrapporten, at der er fliser med mangelfuld vedhæftning. Der er ikke konstateret skader i øvrigt ved gulvet, der opfylder forsikringens skadebegreb.

Af tilstandsrapportens punkt 10 fremgår det som "Grå skade", at "Der er enkelte klinker på gulve med klinker med manglende vedhæftning til underlag, fx ved dør til badeværelse, samt ved dør til værelse ved trappe. Der er fundet en revnet klinke ved køkken. Skaden er af mindre omfang. Skaden ses ofte i ganglinjer."

Af selskabets mail af 18/2 2022 fremgår det, at taksator oplyser, at der findes få "hule" klinker samt ujævnheder på gulvet. Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres ødelagte fuger, ødelagte klinker eller direkte løse klinker. Det er ikke ulovligt at montere klinker på en trækonstruktion.

Klagerens murer har den 8/5 2022 anført, at der generelt på hele gulvet i køkkenet er revnede fuger mellem klinker. Enkelte klinker er revnet, og mange klinker er hultlydende. Der er store skævheder generelt på hele gulvet, over 10 mm mange steder. Ved overgange fra køkken til tilstødende lokaler er skævhederne særdeles påfaldende og virkelig tydelige – målt op til 20 mm. Klinkegulv i køkken er lagt på spånplader af træ, i tilstødende lokaler er klinker lagt på betongulv. Skaden kan tilskrives forkert underlag og for stor afstand mellem strøer under spånplader. Man kan ikke lægge klinker direkte på en spånplade, hvilket også fremgår af montagevejledningen. Der mangler også tilstrækkeligt med dilatationsfuger. Mureren har afgivet tilbud på udbedring.

Af selskabets ingeniørrapport af 15/7 2022 fremgår det, at klinker hovedsageligt er udført som 30x30 cm klinker med enkelte mindre felter med 15x15 cm klinker. I dørhul mellem spisestue og køkken ses niveauspring på 20-30 mm. I køkkenet ses niveauspring på ca. 10-15 mm, hvor

der tidligere har været skillevæg eller anden ruminddeling. Der ses revner i enkelte klinker og stedvise revner mellem klinker og fuger. Det samlede omfang af klinker med mangelfuld vedhæftning til underlaget vurderes at være mellem 5 og 10 %. Forholdet er angivet i tilstandsrapportens pkt. 10. Ingeniørfirmaet vurderer, at klinkerne er udlagt på et cementbaseret underlag af beton, gulvspartel eller lignende. Det er dog ikke bekræftet ved et destruktivt indgreb, men underbygges af det oprindelige tegningsmateriale. De stedvise revner i klinkefugerne vurderes at være sammenhængende med områder, hvor klinker er med mangelfuld vedhæftning. Den mangelfulde vedhæftning kan skyldes udførelsesfejl (manglende fuldklæbning med fliseklæb) eller svind i underlaget i forbindelse med udtørring, hvis der er foretaget opretning med gulvspartelmasse.

Af skønserklæring af 1/11 2022 rekvireret af Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fremgår det, at klinkegulvet i køkkenet er nedlagt på to forskellige underkonstruktioner af beton og træ. Konstruktionerne er opdelt i felter. Der er ujævnheder og skævheder ved overgange mellem felterne og ved en større åbning i muren mod spisestuen. Ujævnheder i gulvet skønnes at være unøjagtigheder fra udførelsen. Der ses stedvis revnede og manglende fuger og klinker, der mangler vedhæftning. Enkelte klinker er revnet. Den manglende vedhæftning, defekte fuger og revner skønnes delvist at skyldes utilstrækkelig klæbemørtel under klinker og bevægelser fra de to forskellige underkonstruktioner. Forholdet er registreret i tilstandsrapporten under punkt 10 som grå skade. Ujævnhederne er ikke beskrevet i skaden. Den grå vurdering er dækkende, men skadetekstens udbredelse er ikke retvisende for forholdet og risikoteksten kan godt tolkes forkert af lægfolk. Registreringen kan dække nærværende skade.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er en dækningsberettigende skade ved køkkengulvet henset til anmærkningen i tilstandsrapporten. Nævnet finder, at beskrivelsen i tilstandsrapporten ikke er klart forkert. Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det er beskrevet i tilstandsrapporten, at der er enkelte klinker med manglende vedhæftning til underlaget. Selskabets ingeniørfirma har vurderet, at der er tale om 5-10 % af klinkerne, der har mangelfuld vedhæftning. Skønsmanden rekvireret af Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har anført, at registreringen i tilstandsrapporten godt kan dække nærværende skade.

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabets ingeniørfirma har anført, at der i dørhul mellem spisestue og køkken ses niveauspring på 20-30 mm, og i køkkenet ses niveauspring på ca. 10-15 mm, hvor der tidligere har været skillevæg eller anden ruminddeling. Der ses revner i enkelte klinker og stedvise revner indbyrdes mellem klinker og fuger. Disse forhold nedsætter efter nævnets vurdering ikke bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder.

Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at der er nærliggende risiko for fremtidig skadeudvikling som følge af flisernes underlag eller fastgørelse i øvrigt.

12. Skade ...57 – El-forhold

Selskabet har ved oprettelsen af forsikringen taget et policeforbehold, hvoraf det fremgår, at "Forsikringen dækker ikke udgifter til lovliggørelse af lavvoltsinstallationer, spots og indbygningslamper med tilhørende elinstallationer i beboelsen samt følgeudgifter i forbindelse hermed. Dette skyldes, at der i el-eftersynsrapporten er konstateret ulovlige spots, lavvoltsinstallationer eller indbygningslamper. Da el-eftersynet foretages stikprøvevis, kan der være flere ulovlige el-installationer af denne type."

Klageren klager over, at selskabet med henvisning til policeforbeholdet har afvist dækning for følgende el-forhold beskrevet i elektrikerrapport af 6/10 2021: Bad "5.1. Enkelt belysningsspot ikke monteret korrekt." Opholdsrum ved køkken. "8.2. Transformer til spotbelysning i vindue er ikke tilgængelig. Samt der er skjulte samlinger på installationen." Spotbelysningen er defekt. "8.3. Indbygningsspot der er monteret i møbel, er ikke monteret efter fabrikantens anvisninger. Afstanden til brandbart materiale er mindre end det tilladte på 0,5m." "8.4. Afbryder til udven-

dig spotbelysning på terrasse er udført med ulovlig løs ledning. Der er ulovlige skjulte samlinger på denne streng." Indbygningslamper udv. "12.1. Samlinger er ikke aflastet for træk og vridning i spots til højre for trappe til terrasse." Indbygningslamper i rum med bar og tilstødende rum. "19.1. Armaturer er ikke anvendt korrekt jf. fabrikantens anvisninger. Et spot mangler korrekt afslutning i lille rum."

Klageren har anført, at selskabets policeforbehold er ugyldigt, fordi forbeholdet er for generelt og vidtrækkende, idet det omfatter alle spots og indbygningslamper i bygningen. Der er i elinstallationsrapporten kun enkelte K2'er angående spots og indbygningslamper, og dette berettiger ikke selskabet til at tage et så generelt forbehold. Formålet med ejerskifteforsikringen er, at der er dækning for skjulte skader, og det er en del af huseftersynsordningen, at elinstallationerne ikke kan undersøges til bunds, men kun stikprøvevis. Selskabet må påtage sig risikoen for ulovlige elinstallationer, der ikke er beskrevet i elinstallationsrapporten.

Selskabet har anført, at forbeholdet i policen er gyldigt, og at selskabet er berettiget til at afvise dækning af skader med henvisning til forbeholdet. Taksator har oplyst, at der i elinstallationsrapporten er noteret adskillige forhold, som vedrører forbeholdet i policen.

Af § 1, nr. 1, i bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer fremgår det, at "Tilbuddet skal indeholde vilkår om dækningsomfanget, der medfører mindst samme dækning som de vilkår, der er anført i bilag 1 til denne bekendtgørelse. Der kan dog på grundlag af oplysninger i en foreliggende tilstandsrapport eller elinstallationsrapport tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele eller bestemte installationer."

Nævnet finder ikke grundlag for at statuere, at selskabets policeforbehold strider mod ovennævnte bestemmelse i bekendtgørelsen om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer. Nævnet finder derfor, at selskabet er berettiget til at gøre policeforbeholdet gældende over for klageren.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forbeholdet er taget med henvisning til anmærkninger i elinstallationsrapporten. Af elinstallationsrapporten fremgår det blandt andet med karak-

Ankenævnet for Forsikring

109.

98230

teren K2 for indbygningslamper udvendigt, at "Samlinger er ikke aflastet for træk og vridning i spots til højre for trappe til terrasse". Med karakteren K2 for indbygningslamper i rum med bar og tilstødende rum fremgår det, at "Armaturer er ikke anvendt korrekt jf. fabrikantens anvisninger. Et spot mangler korrekt afslutning i Lille rum". Under generelt fremgår det med karakteren K3, at der ikke er anvendt korrekt ledningsmateriel som fast installation. Det gælder blandt andet "i spots i rum med bar i kælder".

Nævnet har også lagt vægt på, at forbeholdet angår bestemte installationer, idet det angår lavvoltsinstallationer, spots og indbygningslamper.

Nævnet lægger til grund, at de afviste el-forhold alle angår ulovlige forhold ved spots og indbygningslamper.

Nævnet kan herefter ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Domus Forsikring A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal – som led i dækningen for indtrængende vand i sikringsrummet, jf. klagepunkt 2 og 10 – yde dækning for en skimmelsanerung i sikringsrummet. Selskabet skal – som led i dækningen for den opfugtede væg, jf. klagepunkt 6 – yde dækning for montage af en inddækningsskinne ved platonpladen/grundmurspladen.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.

Ankenævnet *for* Forsikring

110.

98230



Jens Kruse Mikkelsen

formand