

Ankenævnet for Forsikring

Den 18. januar 2023 blev i sag nr. 98587:

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 tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 12/8 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg har anmeldt en række skader til ejerskifteforsikringen, som alle på nær en enkelt som går under selvriskoen alle er afvist. – Skader fremgår af vedhæftede bilag.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At skader/mangler ift. tilstandsrapport udbedres således at ejendommen svarer til det der er købt."

Selskabet har i brev af 16/9 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Sagsfremstilling

Klager købt ejendommen beliggende på ... med overtagelsesdato den 1. december 2020. Der var af klager tegnet en basis ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring v/Frida Forsikring Agentur. Policen og vilkårene for forsikringen fremlægges som **bilag A**.

Der var i forbindelse med handlen udarbejdet en tilstandsrapport den 21. maj 2020, som fremlægges denne besvarelse som **bilag B**.

Vores kunde anmeldte den 1. februar 2021 følgende (**bilag C**), som klager nu har klager over til ankenævnet:

Jeg har bemærket at det trækker kraftigt ned fra indbyggede spot ved loft i arbejdsværelse. Først troede jeg det var termisk træk, men undersøgte det nærmere og kunne konstatere, at når spot

blev demonteret var der hul direkte til koldt loftrum. Dvs. Ikke korrekt indbygning af spot idet der ikke er sikret korrekt vindspærre, dampspærre og isolering. EL installationen ifm. indbygningspot er ikke dækket af policen idet denne er bemærket i policen, hvilket er helt ok og som forventet, men jeg havde ikke forventet at hele loftskonstruktionen ikke er udført korrekt.

Taksator fra Frida Forsikring besigtigede efterfølgende ejendommen, hvor der blev anmeldt yderligere forhold. Taksators oplysninger om besigtigelsen fremlægges som **bilag D**.

Efter besigtigelsen og før klager havde modtaget en skriftlig afgørelse, skrev klager en indsigelse til taksatoren den 3. marts 2021 over de afgørelser, som taksatoren havde truffet mundtligt ved besigtigelsen (**bilag E**).

Taksatoren vendte herefter tilbage den 4. marts 2021 med en skriftlig afgørelse, hvor der blev oplyst, at ingen af de anmeldte forhold var dækket af forsikringen (**bilag F**), hvorefter klager den 7. marts 2021 fremsendte en indsigelse vedr. taksatorens afgørelser (**bilag G**).

Herefter besigtigede ekstern rådgiver [rådgivende ingeniør 1] de anmeldte forhold. Rapporten dateret den 19. april 2021 fremlægges som **bilag H**. På baggrund af oplysningerne fra den eksterne rådgiver, vendte vi den 21. april tilbage og fastholdt, at de anmeldte forhold ikke var dækket af forsikringen (**bilag I**).

Klager anmeldte den 23. juli 2021 yderligere skader i tagrummet, som ikke var medtaget i vores tidligere afgørelser.

Den 2. august 2022 vendte vi tilbage og henviste til, at klager skulle anmelde forholdende til vores skadeafdeling (**bilag J**).

Herefter besigtigede taksator fra Frida Forsikring de anmeldte forhold den 29. september 2021. Taksators oplysninger om besigtigelsen fremlægges som **bilag K**. Klager fremsendte herefter en udtalelse fra hans rådgiver fra den 11. oktober 2021 (**bilag L**).

Da taksatorens oplysninger om besigtigelsen ikke kunne danne grundlag for en afgørelse, genbesigtigede ekstern rådgiver [rådgivende ingeniør 1] ejendommen og den 19. november 2021 udarbejdede rapport (**bilag M**).

Den 25. januar 2022 vendte vi tilbage og meddelte, at de anmeldte forhold ikke var dækket af forsikringen (**bilag N**).

Fridas opfattelse af sagen

1. Tagrum

Klager har anmeldt følgende forhold til forsikringen vedr. selve tagrummet:

- Manglende fastgørelse af tagfod – (Fodblik sidder løst og tagfod er ikke udført korrekt idet undertaget ikke er udført udover fodblikket og dermed er utæt)
- Ingen overlæg på undertag – (Utæt undertag)
- Hul i undertag ved aftræk gennemføring

Ekstern rådgiver har i rapport fra den 19. november 2021 konstateret følgende (**bilag M**):

...

Klager har alene tegnet en basis ejerskifteforsikringen og følgende fremgår af vilkårenes pkt. 4B: Forsikringen dækker 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.

[Rådgivende ingeniør 1] har i forbindelse med besigtigelsen ikke konstateret skader forbundet med det anmeldte forhold. Vi vurderer derfor, at der ikke er tale om nærliggende risiko for, at der vil opstå en skade og vi fastholder derfor, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4B.

2. Dampspærre

I rapporten fra [rådgivende ingeniør 1] fremgår der følgende, som den eksterne rådgiver har konstateret ved besigtigelsen:

...

Vi skal i den forbindelse bemærke, at følgende er noteret af den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten:

- Der er ikke udført korrekt undertagsgennemføring ved skorstenen. Note: Der er risiko for fugtindtrængning ved skade på tag belægningen eller udv. inddækning omkring skorstenen og dermed følgeskader.
- Der er for lidt ventilation i tagrummet samt skunkrum og der ses skimmelfafløst på undertagsdugen. Note: Der kunne ikke måles fugt i det nærmeste hovedspær mod nord, men der er risiko for periodisk opfugtning af konstruktionen og dermed følgeskader.

Begge punkter har fået karakteren K3, som beskriver kritiske skader, som beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Vi skal bemærke at det ikke er usædvanligt, at der slet ikke er tale om dampspærre i lign. ejendomme som denne opført i 1930. I dette tilfælde, er der monteret dampspærre, som enkelte steder er gennembrudt, som følge af montering af spots. Vi skal bemærke, at forsikringstager har efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

I dette tilfælde er der alene tale om skimmelfafløst på undertagsdugen jf. oplysningerne i tilstandsrapporten og [rådgivende ingeniør 1] har i forbindelse med besigtigelsen i november 2021 og derfor 1 ½ år efter overtagelsen af ejendommen ikke konstateret alvorlige skader i tagkonstruktionen.

Da der ikke er tale om forhold ud over skimmelfafløst på undertagsdugen 1 ½ år efter overtagelsen, på trods af oplysninger om kritiske forhold nævnt i tilstandsrapporten vedr. ventilationen af tagrummet, finder vi ikke, at den omstændighed, at dampspærren enkelte steder er gennembrudt ved etablering af spots udgør nærliggende risiko for skade og vi fastholder derfor, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes punkt 4B.

Med hensyn til klagers anmeldte trækgener fra spotsene, skal vi bemærke, at ejendommen er opført i 1930. At der kan forekomme træk enkelte steder, er ikke et forhold, som nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4B.

Ankenævnspraksis

I kendelsen 88561 (**bilag N**) anmeldte klager, at huset, som var opført i 2007, var opført helt uden dampspærre.

Indhentede rapporter viste, at der var tale om sporadisk og lettere skimmelvækst, og at der ikke var påvirkning af indeklimaet. Det blev angivet, at årsagen til væksten var luftgennemtrængning grundet den manglende dampspærre, hvilket blev kraftigt forværret af utætheder ved indbyggede spots.

Nævnet fandt, at såvel utætheder ved spots samt den manglende dampspærre ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er vores opfattelse, at kendelsen er direkte sammenlignelig med problemstillingen i denne sag.

3. Huset ryster ved tung trafik. revner i facade og sokkel

Klager har anmeldt, at huset ryster ved tung trafik og der er tale om revner i facade og sokkel.

Ekstern rådgiver [rådgivende ingeniør 1] har den 19. april 2021 udarbejdet rapport (**bilag H**).

Rådgiveren oplyser bl.a. følgende:

...

Den omstændighed, at der er tale om revner i sokkel og facade er derfor ikke et forhold, som nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og kvalitet og vi fastholder derfor, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4B.

Tilstandsrapporten

Det fremgår af vilkårenes pkt. 5B, at forsikringen ikke dækker 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 ufyldestående, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Den bygningssagkyndige har i forbindelse med bygningsgennemgangen konstateret følgende vedr. facader/ gavle med karakteren K1, Der er mindre revner i facaderne/facadepudsen – se bl.a. mod vest og nord. Note: Forholdet er i begrænset omfang.

Vi finder, at det anmeldte forhold er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og er derfor heller ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pt. 5B.

4. Ingen varme i trapperum og badeværelse på 1. sal

[Rådgivende ingeniør 1] oplyser i sin rapport følgende:

...

Der er tale om en næsten 100 år gammel ejendom, hvor der på opførelsestidspunktet ikke var normalt, at der var tale om varmekilder i alle rum. Hertil var det første bygningsreglement endnu ikke trådt i kraft på tidspunktet for husets opførelse og der var derfor ikke været krav i lovgivningen til, at der skulle være tale om radiatorer i alle rum.

Sammenholdt med, at klager ikke har dokumenteret, at ejendommen ikke kan varmes tilstrækkeligt op, finder vi samlet ikke, at manglende radiatorer i en ejendom opført i 1930 ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4B og vi fastholder derfor, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen.

Hertil skal vi bemærke, at det fremgår af vilkårenes pkt. 5E, at forsikringen ikke dækker forhold, som det godtgøres, at forsikringstager havde kendskab til, før forsikringsaftalens indgåelse.

Vi skal gøre opmærksom på, at det har været synligt for klager i forbindelse med gennemgangen af ejendommen til brug for beslutningen om købet af ejendommen, at de to rum var uden radiator.

Forsikringen dækker heller ikke det anmeldte forhold, da klager havde kendskab til det anmeldte forhold før forsikringsaftalens indgåelse jf. vilkårenes pkt. 5E.

5. Manglende brandkarm mod nabo

Klager har gjort gældende, at ved husets sammenbygning mod nabo er der ikke brandmæssigt sikret, idet der mangler brandkarm eller brandkarms erstatning.

[Rådgivende ingeniør 1] anfører følgende i sin rapport:

...

Vi skal bemærke, at basisdækningen dækker skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Der er siden etablering af væggen i 60 år ikke er sket nogen former for skader, som følge af måden huset er bygget sammen med naboen. Forholdet udgør derfor hverken en skade eller nærliggende risiko for skade.

Da der nu over 60 år efter opførelsen af ejendommen ikke konstateret nogen former for skader som følge af det anmeldte forhold finder vi ikke, at der er tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion. Vi fastholder derfor, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Ankenævnspraksis

Ankenævnet for forsikring har 67614 (**bilag O**) taget stilling til netop manglende brandsikring. I sagen var der tale om manglende brandsikring i skunkrum og tagrum mod skillerum. Parterne var enige om, at dette var i strid med bygningslovgivningen. Nævnet fandt i sagen frem til, at manglende brandsikring ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

I sagen 69750 (**bilag P**) fandt nævnet også frem til, at manglende brandsikring af bjælker ikke udgjorde en skade, som kan være dækket af ejerskifteforsikringens basisdækning.

Endelig kan nævnes kendelsen 94040 (**Bilag Q**), hvor der mellem rækkehuse opført i 2007 var tale om manglende brandsikring. Også her fandt nævnet frem til, at forholdet ikke var dækket af den tegnede basisdækning.

Det er vores opfattelse, at alle tre kendelser er sammenlignelige med denne sag.

7. Udhæng sammenbygget med nabos garage

Klageren har i sagsforløbet gjort gældende, at husets sammenbygning med nabo ikke er konstruktiv i orden idet dele af de bærende konstruktioner er naboens.

[Rådgivende ingeniør 1] har i sin rapport bemærket følgende:

...

Vi skal bemærke, at der hverken ved vores taksators eller den eksterne ingeniørs besigtigelse er konstateret nogen former skade som følge af, at udhænget er sammenbygget med klagers garage.

Vi skal bemærke, at indretning af ejendommen er ejerskifteforsikringen uvedkommende. Forsikringen dækker alene skader og nærliggende risiko for skader på overtagelsestidspunktet. Vi fastholder derfor at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4B.

Vi fastholder vores afgørelser

Vi fastholder, at de anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, da forholdene ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Af tilstandsrapport af 21/5 2020 fremgår bl.a.:

"1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.10 Undertage/understrygning K3

Der er ikke udført korrekt undertagsgennemføring ved skorstenen.

Note: Der er risiko for fugtindtrængning ved skade på tag belægningen eller udv. inddækning omkring skorstenen og dermed følgeskader.

1.11 Ventilation

K3

Der er for lidt ventilation i tag rummet samt skunkrum og der ses skimmelfæstninger på undertaggsdugen.

Note: Der kunne ikke måles fugt i det nærmeste hovedspær mod nord, men der er risiko for peri-

odisk opfugtning af konstruktionen og dermed følgeskader.

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K1

Der er mindre revner i facaderne/facadepudsen – se bl.a. mod vest og nord.

Note: Forholdet er i begrænset omfang."

Af selskabets taksatorrapport af 4/3 2021 fremgår bl.a.:

"2. Hvad er forholdets årsag og omfang?

...

Skade: 1. funderingsforhold.

Ved besigtigelsen kunne der noteres revner i facaden og soklen partielt.

Årsagen skyldes bevægelsesrevner, også i forbindelse med trafik på den nærliggende vej.

Revnerne har umiddelbart ikke en sådan karakter, at de kan betegnes som alvorlige sætningsrevner.

Herudover er revner benævnt i tilstandsrapporten.

Forholdet afvist.

Skade: 2 Træk under loft, er ikke at betragte som en skade i henhold til basisdækningen.

Forholdet nedsætter ikke ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt.

Skade 3. Det kunne noteres at elledning ligger tæt på afløbsrør fra brændeovn, der kunne dog ikke konstateres skade i forbindelse hermed.

Forholdet afvist.

Skade: 3 At stikkontakt eller tilslutning hertil under trappe, er ikke at betragte som en skade,

Forholdet afvist.

Skade 4 At der ikke er varme i trapperum og opsat radiator i badeværelse, er ikke at betragte som en skade.

Forholdet afvist.

Skade 5 Manglende brandkarm mod nabo, er ikke at betragte som en skade i henhold til basisdækningen

Forholdet afvist.

Skade 6 At udhænget er monteret på nabo garage er ikke at betragte som en skade.

Forholdet afvist."

Af rapport af 19/4 2021 fra rådgivende ingeniørfirma 1 rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Forberedelse:

Forud for besigtigelsen har jeg, udover en gennemgang af ovennævnte materiale, orienteret mig på Weblager. På Weblager er ejendommen veldokumenteret med nedenstående byggesager:

2001 Til og ombygning
1955 Carport/garage
1947 Til og ombygning
1946 Til og ombygning
1946 Til og ombygning
1946 Rapport – Statistiske beregninger
1929 Til og ombygning
1923 Beboelse

...

Forsikringstager har anmeldt følgende 7 skader:

...

Ad 1. Huset ryster ved tung trafik, revner i facade og sokkel

Forsikringstager oplyser:

Nærværende er beskrevet som en K1 mindre alvorlig skade. En gennemgående sætningsrevne/forskydningsrevne er ikke at forveksle med en normalt forekommende svindrevne. Disse revner opstår på grund af bevægelser i hele bygningen fra fundament til tagkonstruktion og er ikke forventelige eller normalt forekommende. Konsekvensen er væsentlig øget vedligeholdelses omkostninger og gener samt væsentlig nedsat handelsværdi.

Ejendommen er ifølge materiale fra ... Kommune bygget i 1923, og dermed en alder på 98 år. Ejendommen er gennem tiden blevet ombygget og renoveret og fremtræder i yderst pæn stand.

Ifølge Videnscenter Bolius:

Det er ikke unormalt, at huse, der er mere end 100 år gamle, vil udvikle sig til et reelt problem, er næsten lig nul.

De revner, der bliver omtalt af forsikringstager, er en kombination af svindrevner, sætningsrevner og forskydningsrevner, som formentlig har været der i mange år, og gennem en systematisk vedligeholdelse er de blevet udbedret. Revnerne er tidstypiske for tilsvarende ejendomme opført i begyndelsen af det forrige århundrede, og det er min opfattelse, at der fremover fortsat vil være bevægelse i ejendommen, og at der fortsat vil være løbende vedligeholdelsesarbejder i lighed med tilsvarende ejendomme fra samme tid.

...

Det er vigtigt at der i forbindelse med de løbende vedligeholdelsesarbejder bliver anvendt de rigtige metoder og materialer. Videnscenter Bolius kan med fordel konsulteres. Med hensyn til revner i murværk og i sokkel, der formentlig også er opmuret, findes der forskellige løsninger på at minimere eller eliminere disse. En af løsningerne findes i Skalflex Armeringsystem.

...

Det skal videre nævnes, at det er vigtigt, at malingen, der anvendes i forbindelse med de løbende vedligeholdelsesarbejder er så diffusionsåben som muligt – dvs. at muren kan 'ånde' gennem malingen. Hvis facaden har været for tæt, kan der ophobes fugt i muren. Det kan ikke udelukkes, at de udtrækninger, der er på facade mod vej – skyldes, at der på et tidspunkt er anvendt en maling, der ikke har været tilstrækkelig diffusionsåben.

Ad 2. Det trækker ind under loft i værelse på grund af manglende dampspærre.

Forsikringstager oplyser:

Konsekvensen er for mig, væsentlig øget udgift til opvarmning, samt øget vedligeholdelsesudgifter, idet der er stor risiko for kondensdannelse i tagkonstruktionen.

Som det fremgår, af foto – hvor spot er taget ud af gipsloftet – kan det konstateres, at der enten mangler dampspærre, eller også er dampspærre gennembrudt i forbindelse med opsætning af spot, hvorfor det ikke kan udelukkes, at der kan ske en skadelig fugtophobning i tagkonstruktionen.

For nærmere fastlæggelse af, hvorvidt der mangler dampspærre, eller om den er brudt, anbefales det, at der gennemføres en undersøgelse i de 2 arealer, der på side 2 er benævnt A og B.

Undersøgelsen vil indebære, at der skal udskæres et udsnit af loftet i A og i B, så det er muligt at få et klart overblik over, hvorledes arbejderne er blevet udført.

Når der er et klart overblik, kan en eventuel afhjælpning beskrives. Rapporten vedrørende El-syn har ikke været en del af materialet. Det anbefales at undersøge om, hvorvidt der ved dette syn er konstateret afvigelser omkring de indbyggede spot og indbygningsmetoden.

Ad 3 og AD 4

Forsikringstager har afhjulpnet de nævnte forhold og oplyser, at afhjælpningen har haft en omkostning på 5.000 kr.+ moms.

Ad 5 Ingen varme i trapperum og badeværelse på 1 sal.

Forsikringstager oplyser:

I eftersynsrapporten og i BBR er opvarmet etageareal angivet. For at etagearealer er opvarmet kræver det at der er en varmekilde. Dette er ikke tilfældet i trappe rum op og nede samt på wc på 1 sal.

I WC på 1. sal har der på et tidspunkt siddet en el-radiator, som kan genetableres og opvarme rummet i tilstrækkeligt omfang. Trapperum kan betragtes som et delvist indelukket rum og behøver ikke at være selvstændig opvarmet. Trapperummet kan komfortmæssigt opvarmes som wc på 1. sal med el-radiator.

Det skal iagttages, at ejendommen er opført i 1923, og gennem årene er ejendommen blevet renoveret og moderniseret, men ikke helt op til nutidens standard med hensyn til varmeinstallationer, hvilket formentlig heller ikke kan være en reel forventning, hvorfor der naturligt ikke er installationer i en ejendom fra 1923 tilsvarende i en nyopført ejendom i 2021 selv om ejendommen er blevet renoveret og moderniseret gennem tiden.

Ad 6 Manglende brandkarm mod nabo

Forsikringstager oplyser:

Ved husets sammenbygning mod nabo er der ikke brandmæssigt sikret, idet der mangler brandkarm eller brandkarmerstatning.

...

Ifølge Weblager blev der i 1961 opført en garage i skel på ejendommen [naboadresse]. I forbindelse med ombygning af ejendommen [klagerens adresse] er der blevet etableret en overdækning med vederlag for tag på naboens garage.

Forsikringstager er af den opfattelse, at der mangler en brandkarm eller brandkarmerstatning mellem egen overdækning og naboens garage. Såfremt sammenbygningen havde indeholdt beboelse, er det min vurdering, at der skulle være en brandkarm eller brandkarmerstatning, men som følge af, at det er en overdækning, antager jeg ikke, at det kan gøres gældende, at der mangler en brandkarm eller en brandkarmerstatning

Ad 7 Udhæng sammenbygget med nabos garage.

Forsikringstager oplyser:

Husets sammenbygning med nabo er ikke konstruktivt i orden idet dele af de bærende konstruktioner er naboens.

Som beskrevet ovenfor fik ejendommen [naboadresse] i 1961 opført en garage i skel. Den 7 meter lange mur i skel er siden af ejendommen [klagerens adresse] blevet brugt til at etablere en overdækning. I tæt bebyggede områder er det en almindelig forekommende løsning, at tagkonstruktion fra carporte, udhuse og overdækninger med videre har vederlag på naboens mur. Det er således min vurdering, at konstruktionen i overdækningen er i orden.

Sammenfatning:

Ud af de 7 anmeldte skader er det min vurdering, at det alene er forholdet omkring den manglende dampspærre eller gennembrudte dampspærre, der kræver en nærmere undersøgelse, inden det kan fastlægges, hvorvidt der er tale om forhold, der vil kunne udvikle sig til en skadelig fugt-ophobning i tagkonstruktionen."

Af rapport af 17/8 2021 fra rådgivende ingeniørfirma 2 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"REVNEDE FUNDAMENTER OG YDERVÆGGE FUNDERINGSSKADER

Problemstilling (Oplyst af ejer):	Funderingsskader: (Revne fundamenter og ydervægge)
Tilstandsrapport:	K1 (Nærværende er beskrevet som en K1 mindre alvorlig skade) – Der er mindre revner i facaderne/facadepudsen – se bl.a. mod vest og nord. – Note: Forholdet er i begrænset omfang. Fundament sokkel – IB Indv. skillevejge – IB
Undersøgelser/ Konstatering:	På ejendommen ses omfattende sætnings- og forskydningsrevner i facademurværk og fundamenter. Revnerne er gennemgående i ydervæggene. Skaderne vurderes omfattende, idet revner forekommer på tre af husets fire udvendige facader. Omfanget er størst på husets NV facade, mindre på SV facade og mindst mod SØ facaden.

	Konstaterede revner i murværket er brud opstået pga. overbelastning. Murværket har utilstrækkelig bæreevne (utilstrækkelig forskydnings- og trækraftoverførende sammenhæng) til at modstå de forekommende bevægelser i fundamenterne og eller vindbelastning på huset. Idet ejer oplyser at huset ryster kraftigt ved forbi passerende tung trafik, hvilket stemmer med de geotekniske forhold i området, er vor konklusion, at husets fundamenter og vægge ikke er udført med fornøden styrke til fundering på de aktuelt forekommende jordbundsforhold.
...	
Konsekvens/følgevirksomheder:	Konsekvensen af konstaterede sætningsrevner og forskydningsrevner er at væggenes brudbæreevne er overskredet og at revnerne vil fortsætte med at udvikle sig. Revnerne er åbne sår i facaderne, eller med andre ord revner i husets regnskærm, hvorved regnvand og fugt trækker ind i facadepudsen og teglvæggene og medvirker til nedbrydning af facaderne og nedsættelse af isoleringsevne. Følgevirksomheden er væsentlig forøgelse af drifts- og vedligeholdelsesomkostninger.
Udbedringsforslag:	Det konkluderes at bæreevnen af husets vægge og fundamenter er utilstrækkelig, hvorfor huset vægge og fundamenter skal forstærkes og eventuelt skal udføres efterfundering. Funderingsforholdene bør undersøges nærmere ved geotekniker og ingeniør funderings specialist.

...

TRÆK Gennem BELYSNINGSARMATURER I LOFT

Problemstilling (Oplyst af ejer):	Træk gennem loft
Tilstandsrapport:	IB
Undersøgelser/ Konstatering:	Ved destruktivt indgreb er konstateret, at dampspærre i loftkonstruktionen ikke er konstateret: udført korrekt, idet der ikke er etableret luft-/ damptæt samling af dampspærre over belysningsarmaturer i loftkonstruktionen, samt at der ej heller er etableret vindspærre. Ved anvendelse af røgpind er konstateret, at der er træk fra loft- rum til beboelsen.
Konsekvens/følgevirksomheder:	Nærværende skader bevirker unødvendigt stort varmetab, et ukomfortabelt indeklima med trækgener, og forøget risiko for kondensdannelse og deraf afledte skimmel / råd dannelse markant, samt en øget opvarmningsudgift.
Udbedringsforslag:	Der skal i loftkonstruktionen etableres en luft/ damptæt dampspærre samt en effektiv vindspærre.

...

EL-LEDNING ULOVLIGT TÆT PÅ AFTRÆKSRØR FRA BRÆNDEOVN

Problemstilling (Oplyst af ejer):	El-ledning placeret ulovligt tæt på aftræksrør fra brændeovn:
Tilstandsrapport:	IB
Undersøgelser/ Konstatering:	Forholdet er udbedret af ejer- Det kunne konstateres at ejendommens hoved EL stikledning har været placeret ulovligt tæt på afgangsrør fra ejendommens brændeovn.
...	
Konsekvens/følgevirkninger:	Dette forhold er ulovligt fordi det rummer risiko for brand- og livsfare.
Udbedringsforslag:	Ejer har fået foretaget udbedring ved at få flyttet EL tavlen fra 1. sal til stueetagen.

...

EL-INSTALLATION FOR LYS UNDER TRAPPE MANGLER

Problemstilling (Oplyst af ejer):	El- installation for lys i rum under trappe mangler
Tilstandsrapport:	IB
Undersøgelser/ Konstatering:	Ved besigtigelsen kunne det konstateres at der er eksisterende kontakt og afbryder, men at der mangler lampested for tilslutning af belysning i rum under trappe.
Konsekvens/følgevirkninger:	Rummet kan ikke oplyses.
Udbedringsforslag:	Ejer har etableret ny El installation idet ejer ikke kunne leve uden lys.

...

INGEN VARMEKILDE I TRAPPERUM OG BADEVÆRELSE

Problemstilling (Oplyst af ejer):	Ingen varmekilde i trapperum og badeværelse:
Tilstandsrapport:	IB
Undersøgelser/ Konstatering:	Ved besigtigelsen blev konstateret, at der ingen opvarmningskilde er i entre i stuen, i trapperum, hverken oppe eller nede, og i WC på 1 sal.
...	
Konsekvens/følgevirkninger:	Konsekvensen ved manglende varmekilde er ukomfortabelt indeklima, kolde overflader og dermed grobund for skimmelvækst. Af BBR og af salgsopstilling fremgår etagearealet til 136 m² – Det er ikke oplyst i salgsopstillingen og det fremgår ikke af BBR, at en stor del af etagearealet er uopvarmet. Det er en fejl, denne oplysning mangler. Se nedenstående uddrag af energistyrelsen definition på opvarmet etageareal: <i>Ved det opvarmede etageareal forstås den del af bygningens samlede areal, der kan opvarmes til mindst 15 °C, inkl. eventuelle glasrum, kældre og overdækkede rum. En bygnings opvarmede etageareal beregnes ved sammenlægning af bruttoarealerne af samtlige</i>

Ankenævnet for Forsikring

13.

98587

	<i>opvarmede etager, herunder opvarmede kældre og tagetager. Bruttoarealet måles til ydersiden af ydervæggene i et plan bestemt af oversiden af færdigt gulv.</i>
Udbedringsforslag:	Der skal etableres varmekilde i nærværende rum, der tilsluttes ejendommens centralvarmeanlæg.

...

BRANDKAM MANGLER

Problemstilling (Oplyst af ejer):	Brandkam mangler
Tilstandsrapport:	IB
Undersøgelser/ Konstatering:	Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der ikke er udført brandkam eller brandkamserstatning i sammenbygning mellem ejendommen og naboejendommen.
...	
Konsekvens/følgevirkninger:	Nærværende forhold er kritisk, idet den brandmæssige sikkerhed/modstand ikke er til stede, for hverken ejers ejendom eller naboejendommen.
Udbedringsforslag:	Korrekt brandmæssig sikkerhed 8S60 / REI60 skal etableres – Forholdet skal anmeldes til bygningsmyndigheden.

...

BÆRENDE KONSTRUKTION IKKE PÅ EGEN GRUND

Problemstilling (Oplyst af ejer):	Bærende konstruktion er ikke placeret på egen grund. Sammenbygning mod nabo er udført med fælles bærende væg.
Tilstandsrapport:	IB
Undersøgelser/ Konstatering:	Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at ejendommens tag/overdækning er konstruktivt understøttet/båret af naboejendommen. Nærværende er ikke opført iht bygningsreglementet, idet den bærende væg på naboejendommen ikke er fælles eje og bærende konstruktioner skal være placeret helt på egen grund.
...	
Konsekvens/følgevirkninger:	Nærværende forhold er ikke lovligt.
Udbedringsforslag:	Nærværende forhold kan oprettes ved enten: - Anmeldes til bygningsmyndigheden og oplyses til nabo., for evt. aftale/ køb af konstruktion til fælleseje. - Bærende konstruktion etableres på egen grund.

...

MANGLENDE VENTILATION/UDLUFTNING AF TAGKONSTRUKTION OG UTÆT DAMPSPÆRRE

Problemstilling (Oplyst af ejer):	Manglende ventilation/udluftning af tagkonstruktion og utæt dampspærre
Tilstandsrapport:	IB
Undersøgelser/ Konstatering:	Ved besigtigelsen i sekundær bygning kunne der konstateres følgende: - Ingen ventilation af tagkonstruktionen - Skimmelvækst på underside af underlag - Fugtig isolering og spær i tagkonstruktion. - Utæt dampspærre i samlinger og ved installationsgennemførin-

	ger.
...	
Konsekvens/følgevirkninger:	Den manglende tæthed af dampspærre og manglende ventilation/udluftning har medført kraftig opfugtning af tagkonstruktionen og skimmelvækst. Der er vækstbetingelser for skadeudvikling til råd og svamp. Ved manglende udbedring vil restlevetiden for konstruktionen være kraftig nedsat.
Udbedringsforslag:	Dampspærre skal tættes og der skal etableres ventilation/udluftning af hulrum over isoleringen.

...

MANGLENDE FASTGØRELSE FODBLIK OG UNDERTAG VED TAGFOD

Problemstilling (Oplyst af ejer):	Manglende fastgørelse af fodblik og underlag ved tagfod
Tilstandsrapport:	IB
Undersøgelser/ Konstatering:	Ved besigtigelsen kunne det konstateres at tagfoden på sekundær bygning ikke er etableret korrekt, idet fodblik ikke er fastgjort til fast underlag, og at undertaget ikke er monteret iht montagevejledning (Bilag 02) idet undertaget ikke er fastgjort til fod blik ved klæbning. Endvidere er overlæg på 100 mm i overlæg og ved tagfod jf montagevejledning ikke etableret.
...	
Konsekvens/følgevirkninger:	Manglerne udgør en væsentlig risiko for vandindtrængen i tagkonstruktionen.
Udbedringsforslag:	Fast underlag under tagfod skal etableres og undertag skal klæbes til fodblik. I overlæg skal sikres min 100 mm overlæg iht montagevejledning.

...

OVERLÆG I SAMLINGER PÅ UNDERTAG MANGLER

Problemstilling (Oplyst af ejer):	Ingen overlæg på undertag
Tilstandsrapport:	IB
Undersøgelser/ Konstatering:	Ved besigtigelsen kunne det konstateres at undertag er monteret i lodrette baner uden overlæg og uden klemte samlinger.
...	
Konsekvens/følgevirkninger:	Manglende overlæg og klemte samlinger udgør en væsentlig risiko for vandindtrængen i tagkonstruktionen.
Udbedringsforslag:	Undertaget skal demonteres og nyt undertag skal etableres iht montagevejledning.

...

HUL I UNDERTAG VED AFTRÆKS GENNEMFØRING

Problemstilling (Oplyst af ejer):	Hul i undertag ved aftræks gennemføring
Tilstandsrapport:	IB
Undersøgelser/	Ved besigtigelsen kunne det konstateres at aftræks gennemføring

Konstatering:	gennem undertag ikke er udført korrekt, idet der ikke er etableret fast underlag og undertagskrave / gennemføring.
...	
Konsekvens/følgevirkninger:	Den manglende tæthed på aftræksrørets gennemføring i undertaget, udgør en væsentlig risiko for vandindtrængen i tagkonstruktionen.
Udbedringsforslag:	Fast underlag og undertagskrave / gennemføring skal etableres.

...

OVERBELASTNING AF ELINSTALLATION/GRUPPEFORDELING I KØKKEN MANGLER

Problemstilling (Oplyst af ejer):	Overbelastning af elinstallation/ Gruppefordeling i køkken mangler
Tilstandsrapport:	IB
Undersøgelser/ Konstatering:	Ved besigtigelsen kunne det konstateres at alle kontakter i køkken er forsynet over sammen sikringsgruppe og ikke fordelt på 2 sikringsgrupper iht svagstrømsbekendtgørelsen. Opvaskemaskine, alle kontakter i køkken, cooker, fryser og ca. 75 % af stueetagen er forsynet fra samme sikringsgruppe.
...	
Konsekvens/følgevirkninger:	Ved brug af flere emner samtidig overbelastes gruppen flere gange dagligt.
Udbedringsforslag:	Stikkontakter i køkken skal opdeles på 2 sikringsgrupper og øvrig installation skal dimensioneres jf svagstrømsbekendtgørelse."

Af selskabets taksatorrapport af 29/9 2021 fremgår bl.a.:

"1. Hvilke forhold er anmeldt til forsikringen + foto af hvert forhold med undertekst

1. Ingen overlæg på undertag (utæt undertag)
2. Hul i undertag ved aftræk gennemføring
3. Overbelastning (gruppefordeling i køkken)
4. Herudover blev der drøftet revner ved besigtigelsen.
5. Manglende fastgørelse af tagfod. Det var ikke muligt at konstatere på besigtigelsestidspunktet, men er vist i videoen.
6. Ventilering af tagkonstruktionen/utæt dampspærre (isolering opfugt)
Det var ikke muligt at konstatere på besigtigelsestidspunktet, det kræver destruktivt indgreb.
Herudover er forholdet nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K3

2. Hvad er forholdets årsag og omfang?

- Ad. 1. Det var ikke muligt at visuelt konstatere det manglende overlæg ved besigtigelsen. Dog har kunden indsendt video af forholdet, for hvilket ligger i sagen.
- Ad.2. Det var ikke muligt at konstatere på besigtigelsestidspunktet, men forholdet er vist i videoen.
- Ad. 3. Overbelastning af El gruppe i køkken, skal behandles af El taksator.

De revner som blev forevist ved besigtigelsen, skyldes efter min opfattelse, bevægelsesrevner i forbindelse med den meget tætte og tunge trafik på ... Ser man på naboejendommene viser de den samme tendens, med bevægelsesrevner i facader og gavle.

...

3. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet?

Almindelig vedligeholdelse for så vidt angår revnerne.

Jeg har ikke taget stilling til de skader som er vist i videoen."

Af rapport af 19/11 2021 fra rådgivende ingeniørfirma 1 rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Med udgangspunkt i forsikringstagers 5 anmeldte skader:

1. *Manglende ventilation af tagkonstruktion/Utæt dampspærre – (Isolering og tagkonstruktion er opfugtet)*
2. *Manglende fastgørelse af tagfod – (Fodblik sidder løst og tagfod er ikke udført korrekt idet undertaget ikke er udført udover fodblikket og dermed er utæt)*
3. *Ingen overlæg på undertag – (Utæt undertag)*
4. *Hul i undertag ved aftræk gennemføring*
5. *Overbelastning/Gruppefordeling i køkken*

...

Til visualisering af anmeldelsen for skaderne 1 – 3 har FT fremsendt 3 videoer optaget i forbindelse med hultagning for ovenlys. FT oplyser, at de 3 videoer er dækkende for alle 6 ovenlys.

...

Video 1 viser, at manglende ventilation af tagkonstruktion og utæt dampspærre medfører opfugtning i isolering og i tagkonstruktion.

Video 2 viser, at der ikke er overlæg på undertag.

Video 3 viser, at undertag ikke er fastgjort til fodblik, og at fodblik ikke er fastgjort på tagfod.

Ved besigtigelsen fremviste FT billede af gennemføringen vedrørende pkt. 4. Hul i undertag ved aftræk gennemføring.

For korrekt montage af undertag og undertagstilbehør kan der henvises til Icopal arbejdsvejledning ...

Det skal nævnes, at samtlige producenter af undertage og undertags tilbehør har tilsvarende anvisninger og vejledninger.

Det kan konstateres, at de nævnte videoer og det fremviste billede af gennemføringen viser, at arbejdet med udlægning, fastgørelse, gennemføringer og afslutning af undertag ved fodblik ikke er udført i overensstemmelse med de anvisninger og vejledninger, producenterne gør gældende, for at et undertag kan betragtes som udført håndværksmæssigt korrekt og på en sådan måde, at deres produktgaranti er gældende.

I sælgeroplysning 1.4 i Tilstandsrapport oplyses det, at ombygning og renovering er udført som selvbyg af tidligere ejer, hvilket antageligt kan forklare, at arbejder ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Det skal nævnes, at FT ved besigtigelsen henviste til, at der er en sammenhæng til det tidligere anmeldte forhold pkt. 2 i sag ...

2. Det trækker ind under loft i værelse på grund af manglende dampspærre.

...

Der er ifølge FT ikke blevet udført yderligere undersøgelser om, hvorvidt der er dampspærre og i givet fald, om den er blevet gennembrudt i forbindelse med montering af spot.

I forbindelse med FT's hultagning for ovenlys er det nu konstateret og oplyst af FT, at der er en dampspærre, og at den er blevet gennembrudt i forbindelse med montering af spot.

Ifølge BYG-ERFA Halogen- og LED-spots. ID (39) 14 12 11

Undgå gennembrydning af dampspærre ved montering i loft med indbyggede belysningsspots. Ved indbygning af halogen- og LED-spots i lette, isolerede tagkonstruktioner er det vanskeligt at opnå den fornødne lufttæthed, hvis armaturet gennemtrænger dampspærren. Ved utilstrækkelig lufttæthed trænger fugtig rumluft ud i de koldere dele af tagkonstruktionen med risiko for øget luftfugtighed og dermed også skimmelvækst.

Følgende fremgår af tilstandsrapporten:

Pæn og velholdt ejendom som gennem tiden er ombygget og renoveret i større omfang. Ejendommen er udført i gode materialer, der er tidstypiske for opførelses-/renoveringstidspunktet. Der er konstateret enkelte skader i primære bygningsdele, bl.a. i tagkonstruktionen omkring undertag og ventilationen af tagrummet. Dette er ligeledes gældende for den sekundære bygning.

Videre i tilstandsrapporten fremgår følgende:

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.10 Undertage/understrygning K3 Der er ikke udført korrekt undertagsgennemfø-
ring ved skorstenen.

1.11 Ventilation K3 Der er for lidt ventilation i tagrummet og i
skunkrum, og der ses skimmelaflæsninger på
undertagsdugen.

Skade ... Sammenfatning 1-4 af nedenstående beskrivelser af skader fra FT:

1. Manglende ventilation af tagkonstruktion/Utæt dampspærre – (Isolering og tagkonstruktion er opfugtet)
2. Manglende fastgørelse af tagfod – (Fodblik sidder løst og tagfod er ikke udført korrekt idet undertaget ikke er udført udover fodblikket og dermed er utæt)
3. Ingen overlæg på undertag – (Utæt undertag)
4. Hul i undertag ved aftræk gennemføring

Det er min vurdering ud fra de ovennævnte 3 videoer og ud fra det billede som FT ved besigtigelsen fremviste vedrørende gennemføring af aftræk, at udlægning, fastgørelse, gennemføringer og afslutning af undertag ikke er udført håndværksmæssigt korrekt og i henhold til de vejledninger og anvisninger, der er gældende for producenter af banevarer til undertag, hvilket må antages at være i overensstemmelse med enkelte af de iagttagelser, der er noteret i Tilstandsrapporten.

Det er ligeledes min vurdering, at dampspærre er gennembrudt i forbindelse med montering af spot, hvorfor der trænger fugtig rumluft ud i de koldere dele af tagkonstruktionen med risiko for øget luftfugtighed og dermed også skimmelvækst, hvilket må antages at være kritisk i og med, at der, som det fremgår af Tilstandsrapporten, er for lidt ventilation i tagrummet, hvilket også er gældende for den sekundære bygning, hvor de omtalte spot er monteret.

Ved besigtigelsen oplyser FT, at de 2 nævnte kritiske skader, K3 ikke er afhjulpet, men at de vil blive det i forbindelse med de arbejder, der skal gennemføres for at sikre, at undertag med videre kan betragtes som oplagt korrekt.

Rapport El-syn har ikke været en del af materialet, hvorfor det er uvist, om der er kommentarer og bemærkninger om de indbyggede spot er godkendt til indbygning, og om de ved monteringen har brudt dampspærren.

Skade ... Sammenfatning 5 af nedenstående beskrivelse af skade fra FT:

5. Overbelastning / Gruppefordeling i køkken

Rapport El-syn har ikke været en del af materialet.

FT oplyser, at overbelastning viser sig, når komfur, quooker og opvaskemaskine samt andet elektrisk udstyr bliver brugt samtidigt."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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**.

E Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter punkt 4, litra E, 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

...

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 ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

D Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold om bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentlige forskrifter, medmindre der er tale om dækningsberettiget el- eller ws, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsvilkårenes punkt 4, dækkes skaden.

E Forhold, som det godtgøres, at forsikringstager havde kendskab til, før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdekkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse kommer til forsikringstagers kundskab ved dennes modtagelse af teknisk revisors rapport."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1930 og overtaget af klageren den 1/12 2020. Han anmeldte i 2021 en række forhold ved ejendommen. Klageren kræver, at forholdene udbedres.

Selskabet har afvist dækning.

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

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

Nævnet lægger til grund, at klagen angår nedenstående klagepunkter.

Funderingsforhold, herunder revnedannelser

Klageren har anmeldt, at huset ryster ved tung trafik, og at der er revner i facade og sokkel.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og kvalitet, hvorfor forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Ligeledes er forholdet korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Af rapport af 19/4 2021 fra rådgivende ingeniørfirma 1 rekvireret af selskabet fremgår det, at "De revner, der bliver omtalt af forsikringstager, er en kombination af svindrevner, sætningsrevner og forskydningsrevner, som formentlig har været der i mange år, og gennem en systematisk vedligeholdelse er de blevet udbedret. Revnerne er tidstypiske for tilsvarende ejendomme opført i begyndelsen af det forrige århundrede, og det er min opfattelse, at der fremover fortsat vil være bevægelse i ejendommen, og at der fortsat vil være løbende vedligeholdelsesarbejder i lighed med tilsvarende ejendomme fra samme tid".

Af rapport af 17/8 2021 fra rådgivende ingeniørfirma 2 rekvireret af klageren fremgår det, at der "På ejendommen ses omfattende sætnings- og forskydningsrevner i facademurværk og fundamenter. Revnerne er gennemgående i ydervæggene. Skaderne vurderes omfattende, idet revner forekommer på tre af husets fire udvendige facader. Omfanget er størst på husets NV facade, mindre på SV facade og mindst mod SØ facaden. Konstaterede revner i murværket er brud opstået pga. overbelastning. Murværket har utilstrækkelig bæreevne (utilstrækkelig forskydnings- og trækraftoverførende sammenhæng) til at modstå de forekommende bevægelser i fundamenterne og eller vindbelastning på huset. Idet ejer oplyser at huset ryster kraftigt ved forbipasserende tung trafik, hvilket stemmer med de geotekniske forhold i området, er vor konklusion, at husets fundamenter og vægge ikke er udført med fornøden styrke til fundering på de aktuelt forekommende jordbundsforhold. ... Det konkluderes at bæreevnen af husets vægge og fundamenter er utilstrækkelig, hvorfor huset vægge og fundamenter skal forstærkes og eventuelt skal udføres efterfundering. Funderingsforholdene bør undersøges nærmere ved geotekniker og ingeniør funderings specialist".

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist eller antageliggjort, at der aktuelt pågår sætninger i bygningen i et omfang, der kan konstituere skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har også lagt vægt på at ejendommen er fra 1930, at konstruktionen har fungeret siden ejendommens opførelse og senere ombygninger, og at der ikke er påvist nævneværdig svækkelse af konstruktionen. Ligeledes har rådgivende ingeniørfirma 1 vurderet, at revnerne er tidstypiske for en ejendom af denne alder.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er konstateret følgeskader, herunder vandindtrængning eller fugtskade som følge af revnerne i murværket. Det er nævnets opfattelse, at en køber ikke kan forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt, ligesom der ved pudsede facader som den pågældende består en ikke ubetydelig latent vedligeholdelsesbyrde.

Det fremgår videre af tilstandsrapportens punkt 2.1 med karakteren K1, at "Der er mindre revner i facaderne/facadepudsen – se bl.a. mod vest og nord. Note: Forholdet er i begrænset omfang".

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

Nævnet finder herefter, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at afholde udgifterne til yderligere undersøgelser af forholdet.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder indholdet i rapport af 17/8 2021 – kan ikke føre til andet resultat.

Dampspærre og ventilation

Klageren har anført, at det trækker ind under loft i værelse på grund af utæt dampspærre, og at der mangler ventilation af tagkonstruktionen.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til skadebegrebet og har i øvrigt henvist til tilstandsrapportens punkt 1.10 og 1.11.

Af rapport af 19/4 2021 fra rådgivende ingeniørfirma 1 fremgår det, at det af foto kan konstateres, at "der enten mangler dampspærre, eller også er dampspærre gennembrudt i forbindelse med opsætning af spot, hvorfor det ikke kan udelukkes, at der kan ske en skadelig fugtophobning i tagkonstruktionen. For nærmere fastlæggelse af, hvorvidt der mangler dampspærre, eller om den er brudt, anbefales det, at der gennemføres en undersøgelse i de 2 arealer, der på side 2 er benævnt A og B. Undersøgelsen vil indebære, at der skal udskæres et udsnit af loftet i A og i B, så det er muligt at få et klart overblik over, hvorledes arbejderne er blevet udført. Når der er et klart overblik, kan en eventuel afhjælpning beskrives".

Det fremgår af rapport af 17/8 2021 fra rådgivende ingeniørfirma 2, at det "Ved destruktivt indgreb er konstateret, at dampspærre i loftkonstruktionen ikke er udført korrekt, idet der ikke er etableret luft-/damptæt samling af dampspærre over belysningsarmaturer i loftkonstruktionen, samt at der ej heller er etableret vindspærre. Ved anvendelse af røgpind er konstateret, at der er træk fra loftrum til beboelsen. ... Nærværende skader bevirker unødvendigt stort varmetab, et ukomfortabelt indeklima med trækgener, og forøget risiko for kondensdannelse og deraf afledte skimmel/råd dannelse markant, samt en øget opvarmingsudgift".

Vedrørende den sekundære bygning fremgår det i rapporten, at "Den manglende tæthed af dampspærre og manglende ventilation/udluftning har medført kraftig opfugtning af tagkonstruktionen og skimmelvækst. Der er vækstbetingelser for skadeudvikling til råd og svamp. Ved manglende udbedring vil restlevetiden for konstruktionen være kraftig nedsat".

Af rapport af 19/11 2021 fra rådgivende ingeniørfirma 1 fremgår det, at det er ingeniørens vurdering, at "dampspærre er ge[nnem]brudt i forbindelse med montering af spot, hvorfor der trænger fugtig rumluft ud i de koldere dele af tagkonstruktionen med risiko for øget luftfugtighed og dermed også skimmelvækst, hvilket må antages at være kritisk i og med, at der, som det fremgår af Tilstandsrapporten, er for lidt ventilation i tagrummet, hvilket også er gældende for den sekundære bygning, hvor de omtalte spot er monteret".

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at den utætte dampspærre har forårsaget skadelig opfugtning og skimmelvækst i tagkonstruktionen, ligesom han ikke har bevist, at der er nærliggende risiko herfor. Nævnet bemærker, at der om fugtforholdene i tagkonstruktionen af tilstandsrapportens punkt 1.10 med karakteren K3 fremgår, at der ikke er "udført korrekt undertagsgennemføring ved skorstenen. Note: Der er risiko for fugtindtrængning ved skade på tag belægningen eller udv. inddækning omkring skorstenen og dermed følgeskader". Ligeledes fremgår det af punkt 1.11 med karakteren K3, at "Der er for lidt ventilation i tag rummet samt skunkrum og der ses skimmelafsætninger på undertagsdugen. Note: Der kunne ikke måles fugt i det nærmeste hovedspær mod nord, men der er risiko for periodisk opfugtning af konstruktionen og dermed følgeskader".

Ankenævnet for Forsikring

24.

98587

Klageren har herudover ikke bevist, at ejendommens brugbarhed er nævneværdigt nedsat som følge af trækgener fra spotsene.

Nævnet finder, at selskabet ikke skal afholde klagerens udgifter til etablering af ventilation i tagrummet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdet er noteret i tilstandsrapportens punkt 1.11 med karakteren K3.

Nævnet finder i øvrigt, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at afholde udgifterne til etablering af vindspærre.

El-stikledning ligger klos op ad afgangsrør fra brændeovn

Af rapport af 19/4 2021 fra rådgivende ingeniørfirma 1 fremgår det, at "Forsikringstager har afhjulpnet de nævnte forhold og oplyser, at afhjælpningen har haft en omkostning på 5.000 kr.+ moms".

Af rapport af 17/8 2021 fra rådgivende ingeniørfirma 2 fremgår det, at "Dette forhold er ulovligt fordi det rummer risiko for brand- og livsfare. ... Ejer har fået foretaget udbedring ved at få flyttet EL tavlen fra 1. sal til stueetagen".

Klageren har for punkt 3 og 4 i brev af 10/1 2022 til selskabet anført, at forholdet på ingen måde ligger "under bagatelgrænsen, det jeg har oplyst til taksatoren, at alene punkt 4 andrager 5000 – 8000,- kr. i elektrikeromkostninger. Dertil kommer bygningsmæssige arbejder, der andrager ca. 30.000,- Hertil skal lægges omkostninger til pk 3 på ca. 10.000,-"

Ankenævnet for Forsikring

25.

98587

Nævnet bemærker, at forsikringen dækker udbedring af manglende eller nedsat funktion af el-installationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4D.

Nævnet finder, at klageren efter de foreliggende oplysninger ikke har bevist, at udgifterne til udbedring af det ulovlige forhold overstiger forsikringens bagatelgrænse. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning.

Manglende el-installation i rum under trappe

Af rapport af 19/4 2021 fra rådgivende ingeniørfirma 1 fremgår det, at "Forsikringstager har afhjulpnet de nævnte forhold og oplyser, at afhjælpningen har haft en omkostning på 5.000 kr.+ moms".

Af rapport af 17/8 2021 fra rådgivende ingeniørfirma 2 rekvireret af klageren fremgår det, at det ved besigtigelsen kunne konstateres, at "der er eksisterende kontakt og afbryder, men at der mangler lampested for tilslutning af belysning i rum under trappe", og at "Ejer har etableret ny El installation idet ejer ikke kunne leve uden lys".

Klageren har for punkt 3 og 4 i brev af 10/1 2022 til selskabet anført, at forholdet på ingen måde ligger "under bagatelgrænsen, det jeg har oplyst til taksatoren, at alene punkt 4 andrager 5000 – 8000,- kr. i elektriker omkostninger. Dertil kommer bygningsmæssige arbejder, der andrager ca. 30.000,- Hertil skal lægges omkostninger til pk 3 på ca. 10.000,-"

Nævnet finder, at klageren efter de foreliggende oplysninger ikke har bevist, at udgifterne til udbedring af forholdet overstiger forsikringens bagatelgrænse. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning.

Ingen varme i trapperum og badeværelse på 1. sal

Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret, at ejendommen ikke kan varmes tilstrækkeligt op, og at manglende radiatorer i en ejendom opført i 1930 ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at klageren i øvrigt havde kendskab til forholdet før forsikringsaftalens indgåelse.

Af rapport af 19/4 2021 fra rådgivende ingeniørfirma 1 fremgår det, at der på WC på 1. sal på et tidspunkt har "siddet en el-radiator, som kan genetableres og opvarme rummet i tilstrækkeligt omfang. Trapperum kan betragtes som et delvist indelukket rum og behøver ikke at være selvstændig opvarmet. Trapperummet kan komfortmæssigt opvarmes som wc på 1. sal med el-radiator. Det skal iagttages, at ejendommen er opført i 1923, og gennem årene er ejendommen blevet renoveret og moderniseret, men ikke helt op til nutidens standard med hensyn til varmeinstallationer, hvilket formentlig heller ikke kan være en reel forventning, hvorfor der naturligt ikke er installationer i en ejendom fra 1923 tilsvarende i en nyopført ejendom i 2021 selv om ejendommen er blevet renoveret og moderniseret gennem tiden".

Af rapport af 17/8 2021 fra rådgivende ingeniørfirma 2 fremgår det, at det "ved besigtigelsen blev konstateret, at der ingen opvarmningskilde er i entre i stuen, i trapperum, hverken oppe eller nede, og i WC på 1 sal. ... Konsekvensen ved manglende varmekilde er ukomfortabelt indeklima, kolde overflader og dermed grobund for skimmelvækst. Af BBR og af salgsoptilling fremgår etagearealet til 136 m² – Det er ikke oplyst i salgsoptillingen og det fremgår ikke af BBR, at en stor del af etagearealet er uopvarmet. Det er en fejl, denne oplysning mangler".

Nævnet finder, at oplysninger i salgsoptillingen og BBR-meddelelsen ikke kan betragtes som en tilsikring/garanti, som klageren kan støtte ret på i forhold til ejerskifteforsikringen, idet salgsoptillingen og BBR-meddelelsen ikke er en del af tilstandsrapporten og heller ikke på anden måde indgår som en del af selskabets grundlag for at tegne ejerskifteforsikringen. Nævnet henviser til kendelser i sagerne 81598, 94433 og 97254.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 1930, og at det for en ejendom af denne alder ikke kan forventes, at alle rum er opvarmede med centralvarme. Nævnet har også lagt vægt på rummenes anvendelse, og at klageren ikke har bevist, at rummene ikke kan varmes tilstrækkeligt op med f.eks. en eller to el-radiatorer, der efter nævnets vurdering kan monteres for et beløb under forsikringens bagatelgrænse.

Manglende brandkarm mod nabo

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at forholdet ikke udgør skade eller nærliggende risiko for skade.

Det fremgår af rapport af 19/4 2021 fra rådgivende ingeniørfirma 1, at der ifølge Weblager i 1961 blev "opført en garage i skel på ejendommen [naboens adresse]. I forbindelse med ombygning af ejendommen [klagerens adresse] er der blevet etableret en overdækning med vederlag for tag på naboens garage. Forsikringstager er af den opfattelse, at der mangler en brandkarm eller brandkarmersstatning mellem egen overdækning og naboens garage. Såfremt sammenbygningen havde indeholdt beboelse, er det min vurdering, at der skulle være en brandkarm eller brandkarmersstatning, men som følge af, at det er en overdækning, antager jeg ikke, at det kan gøres gældende, at der mangler en brandkarm eller en brandkarmersstatning".

Af rapport af 17/8 2021 fra rådgivende ingeniørfirma 2 fremgår det, at "Nærværende forhold er kritisk, idet den brandmæssige sikkerhed/modstand ikke er til stede, for hverken ejers ejendom eller naboejendommen. ... Korrekt brandmæssig sikkerhed 8S60/REI60 skal etableres – Forholdet skal anmeldes til bygningsmyndigheden".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at manglende brandkarm eller brandkarmersstatning ikke i sig selv udgør et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne-

værdigt i forhold til tilsvarende bygninger, således at ejerskifteforsikringens skadesbegreb er opfyldt. Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at der er nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger. Da brandrisikoen er en hypotetisk risiko, der med stor sandsynlighed ikke indtræffer, er der efter nævnets opfattelse ikke tale om en skade, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig.

På baggrund heraf, og da forsikringen ikke dækker forhold vedrørende ejendommens lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.D, kan selskabet ikke pålægges at yde dækning til udbedring af manglende brandkarm eller brandkarmersætning. Nævnet henviser til kendelse i sag 94040.

Udhæng sammenbygget med nabos garage

Selskabet har afvist dækning under henvisning til at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Af rapport af 19/4 2021 fra rådgivende ingeniørfirma 1 fremgår det, at naboejendommen i 1961 fik opført en garage i skel, og at "Den 7 meter lange mur i skel er siden af ejendommen [klagerens adresse] blevet brugt til at etablere en overdækning. I tæt bebyggede områder er det en almindelig forekommende løsning, at tagkonstruktion fra carporte, udhuse og overdækninger med videre har vederlag på naboens mur. Det er således min vurdering, at konstruktionen i overdækningen er i orden".

Det fremgår af rapport af 17/8 2021 fra rådgivende ingeniørfirma 2, at det ved besigtigelsen kunne konstateres, at "ejendommens tag/overdækning er konstruktivt understøttet/båret af naboejendommen. Nærværende er ikke opført iht bygningsreglementet, idet den bærende væg på naboejendommen ikke er fælles eje og bærende konstruktioner skal være placeret helt på egen grund. ... Nærværende forhold er ikke lovligt".

Nævnet bemærker, at forsikringen ikke dækker forhold vedrørende ejendommens lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.D. Afgørende er derfor, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret aktuelle skader som følge af forholdet. Da konstruktionen har fungeret siden 1961, finder nævnet, at der heller ikke er nærliggende risiko for fremtidige skader.

Tagrum

Klageren har anmeldt, at fodblik og tagfod ikke er udført korrekt, at der mangler overlæg på undertag, og at der er hul i undertag ved gennemføring af aftræk.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at der ikke er konstateret skade eller nærliggende risiko for skade.

Det fremgår af rapport af 17/8 2021 fra rådgivende ingeniørfirma 2, at det ved besigtigelsen kunne konstateres, at "tagfoden på sekundær bygning ikke er etableret korrekt, idet fodblik ikke er fastgjort til fast underlag, og at undertaget ikke er monteret iht montagevejledning (Bilag 02) idet undertaget ikke er fastgjort til fod blik ved klæbning. Endvidere er overlæg på 100 mm i overlæg og ved tagfod jf. montagevejledning ikke etableret. ... Manglerne udgør en væsentlig risiko for vandindtrængen i tagkonstruktionen".

Det fremgår også, at det ved besigtigelsen kunne konstateres, at "undertag er monteret i lodrette baner uden overlæg og uden klemte samlinger. ... Manglende overlæg og klemte samlinger udgør en væsentlig risiko for vandindtrængen i tagkonstruktionen".

Det fremgår herudover, at det ved besigtigelsen kunne konstateres at "aftræks gennemførelse gennem undertag ikke er udført korrekt, idet der ikke er etableret fast underlag og undertagskrave/gennemførelse. ... Den manglende tæthed på aftræksrørets gennemførelse i undertaget, udgør en væsentlig risiko for vandindtrængen i tagkonstruktionen".

Af rapport af 19/11 2021 fra rådgivende ingeniørfirma 1 fremgår det, at det er ingeniørens vurdering "udfra de ovennævnte 3 videoer og ud fra det billede som FT ved besigtigelsen fremviste vedrørende gennemførelse af aftræk, at udlægning, fastgørelse, gennemførelser og afslutning af undertag ikke er udført håndværksmæssigt korrekt og i henhold til de vejledninger og anvisninger, der er gældende for producenter af banevarer til undertag, hvilket må antages at være i overensstemmelse med enkelte af de iagttagelser, der er noteret i Tilstandsrapporten".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret aktuelle skader som følge af forholdene, herunder vandindtrængning og skadelig opfugtning. Nævnet finder på den baggrund og efter oplysningerne i sagen i øvrigt, at det ikke er godtgjort, at der er nærliggende risiko for fremtidige skader.

For så vidt angår korrekt aftræks gennemførelse gennem undertag, har nævnet lagt vægt på, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapportens punkt 1.10 med karakteren K3.

Overbelastning/gruppefordeling i køkken

Af rapport af 17/8 2021 fra rådgivende ingeniørfirma 2 fremgår det, at det ved besigtigelsen kunne konstateres, at "alle kontakter i køkken er forsynet over samme sikringsgruppe og ikke fordelt på 2 sikringsgrupper iht svagstrømsbekendtgørelsen. Opvaskemaskine, alle kontakter i køkken, cooker, fryser og ca. 75 % af stueetagen er forsynet fra samme sikringsgruppe. ... Ved

Ankenævnet for Forsikring

31.

98587

brug af flere emne samtidig overbelastes gruppen flere gange dagligt. ... Stikkontakter i køkken skal opdeles på 2 sikringsgrupper og øvrig installation skal dimensioneres jf svagstrømsbekendtgørelse".

Selskabet har i mail af 25/1 2022 oplyst klageren, at han gerne må fremsende en beskrivelse fra en elektriker på omfang, udbedringsmetode og pris samt et par billeder. Herefter vil selskabet drøfte eventuel dækning og omfang med dets el taksator.

Nævnet har noteret sig, at selskabet har bedt klageren om at fremlægge en beskrivelse fra en elektriker på omfang, udbedringsmetode og pris, hvorefter selskabet vil tage stilling til forholdet. Nævnet må herefter lægge til grund, at selskabet ønsker yderligere oplysninger fra klageren for at kunne bedømme om, og i givet fald i hvilket omfang, forholdet er dækningsberettigende. Nævnet finder på sagens nuværende stadie ikke grundlag for at pålægge selskabet at foretage yderligere end at afvente, at klageren følger op på selskabets anmodning om yderligere oplysninger.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen