

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 29. marts 2023 blev i sag nr. 98723:

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 ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1940 og er overtaget af klageren den 1/11 2017. Klageren har i klageskema af 19/9 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi har overtaget huset ... 1. november 2017 og tegner ejerskifteforsikring hos Frida med udvidet dækning for 5 år.

I forbindelse med renoveringsarbejde af badeværelse på 1. sal i løbet af 2021, hvor faldstammen skal blotlægges i stueetagen for at få det rette fald, fjerner vi et opmuret reolsystem i letbeton med klinker så faldstamme og bagvedliggende vægkonstruktion blotlægges i badeværelse i stueetage (Bilag A - billede 1). Vi konstaterer skimmelsvamp under isoleringen og manglende dampspærre samt skimmelforekomst på indvendig i gips i bryggers der ligger i umiddelbar forlængelse af toilet. Dette på en væg der er blevet bygget i 2004 af tidligere ejere ifm. udvidelse med badeværelse på 1. sal og ny tagkonstruktion.

Vi anmelder dette til Frida den 29. december 2021, der kvitterer for anmeldelsen den 4. januar 2022, at sagen er sendt videre til taksator.

Vi vælger at få foretaget en uvildig undersøgelse af en byggesagkyndig i januar 2022 som er vedlagt som bilag B side 6-13.

Efter flere henvendelser for at få skub i sagen kommer Fridas taksator på 1. besøg den 1. marts 2022. Den 3. marts 2022 skriver taksator at han har behov for endnu et besøg hvor der er lavet yderligere huller i væggen i toilet og bryggers for at kunne besigtige skaden igen. Der aftales en 2. besigtigelse med taksator den 23. marts 2022.

21. marts 2022 sender Frida første afslag – vel og mærke 2 dage før 2. besigtigelse af taksator er aftalt. Ved opkald til taksator omkring afslag fra Frida og kommende besøg, fastholder taksator at der er behov for 2. besigtigelse.

Fridas Kvalitets- og Klageafdeling giver deres afslag ud fra at deres egen taksator vurderer, at årsagen til, at der er konstateret skimmel på vindpladen bag isoleringen er, at der er tale om kondensdannelse fra faldstamme og indmurede vandrør. Dette til trods for at Fridas taksator var på 2. besigtigelse af skaden den 22. marts 2022, hvor der blev lavet yderligere huller i væggen i bryggers og i badeværelset hvor der ligeledes blev konstateret skimmel. Altså flere meter væk fra faldstammen og indmurede vandrør (se tegninger i bilag C og Bilag D).

Ifølge den uvildige undersøgelse af byggesagkyndig ... (bilag B side 6-13) er årsagen en ganske anden, nemlig ydervægskonstruktion: Der ses i facadebeklædning ikke udført tværventilation i form af riste eller ventilationsspalte i toppen. Der er udført ventilation i bunden af konstruktionen, men ventilation fungerer ikke hvis der ikke er hul i toppen. Dette skal udføres for at sikre at vindpladen bag beklædningen kan ventileres og eventuelt fugt kan udtørres. Og ift. indersiden af væg: Der ses tydelige spor af skimmel på krydsfinerpladen, som er brugt som vindskærm ved den lette facade konstruktion. Dette vurderes er opstået i en kombination af manglende ventilation samt ikke intakt dampspærre.

Disse forhold understøttes af tømrerfirmaet ... der har givet tilbud ift. udbedring (bilag E).

Ifm. indhentning af dokumentation til denne sag finder vi ud af at den byggetilladelse der er givet i 2004 til udvidelse med badeværelse på 1. sal og ny tagkonstruktion er givet ud fra at konstruktionen bygges på oprindelig ydervæg i stueetagen. (Se bilag F der er udtræk fra weblageret – side 11 med selve byggetilladelsen og side 25 og 26 med de medfølgende approberede tegninger som tilladelsen er givet ud fra.) Sådan forholder det sig dog ikke. Eksisterende ydervæg er fjernet og bygningen er blevet udvidet med ca. 1 meter (se tegninger i bilag C og Bilag D og billeder i Bilag G og H samt billede på side 6 i bilag B hvor det kan ses af ydervæg er bygget helt op til eksisterende vindue i hjørnet.)

Vi har fremlagt dette for Frida der fortsat afviser forholdet og mener ikke at det er bygningsreglementet fra 1998, som skal følges i forhold til det anmeldte forhold, men fastholder at det er opførelsestidspunktet fra 1940, som danner grundlag for vurderingen. Herudover afviser Frida forholdet da de ikke mener at der er tale om en væsentlig ombygning.

Vi henviser Frida til weblageret, hvor der foreligger en byggetilladelse fra 2004 – journalnr. ... – (Bilag F side 11). Her er givet tilladelse til indretning af badeværelse i tagetage (1. sal) og ny tagkonstruktion på 'mellembygning' – vel og mærke oven på det badeværelse og bryggers hvor vi har skimmelsvampen nu. Vi mener at når eksisterende væg er fjernet og man har udvidet bredden på bygningen med ca. en meter må det siges at være en væsentlig ændring af bygningen. I byggetilladelsen er der i øvrigt krydset af i 'meddeles tilladelse efter Bygningsreglementet for småhuse af 1998', hvorfor vi mener at vi har løftet bevis for at det er bygningsreglementet fra 1998, som skal følges i forhold til det anmeldte forhold. Konstruktionen opfylder ikke de gældende krav i bygningsreglementet på opførelsestidspunktet, og det er årsagen til skimmelsvampskaden.

Ifølge bygningsreglementet fra 1998 som var gældende frem til 2008 så står der:

'4.1.2 Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener.

4.1.3 Tagkonstruktioner, ydervægskonstruktioner og kryberum, hvori der er mulighed for skadelig kondensfugt, skal ventileres.'

I samme bygningsreglement henvises i øvrigt til SBI-anvisning 189 hvor det tydeliggøres at dampspærre skal udføres tilstrækkeligt lufttæt: Såvel samlinger i selve dampspærren som gennemføringer og tilslutninger til andre bygningsdele skal derfor udføres med klemte eller eventuelt tape-de samlinger.

Fridas svar: Hertil finder vi det ikke dokumenteret, at væggen er flyttet en meter, som du skriver. Uanset du skulle kunne fremsende dokumentation herpå, er der ikke tale om oplysninger, som dokumenterer, at bryggerset har været underlagt en væsentlig ombygning, som kræver lovliggørelse.

Med hensyn til dine kommentarer omkring bygningsreglementet fra 1996, som vi fortsat ikke finder er dokumenteret at skulle være gældende i denne sag, så finder vi fortsat ikke, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning jf. bygningsreglementet fra 1996.

Vi henvender os i juli 2022 til ... Kommune Team Plan og Byg for at få klarlagt hvilke tilladelser der er givet (se bilag I afsnittet vedrørende bryggers/badeværelse). Vi stiller følgende spørgsmål til ... Kommune:

'Er der givet tilladelse til udvidelse af grundplan? Hvis ja, hvilke bygningsmæssige krav er der stillet i forhold til fundering, isolering, brandkrav, etc.?'

Svar fra ... Kommune 3. august 2022: *'Der ligger ikke nogen tilladelse til at udvide boligarealet ved toilet, så denne er opført ulovligt, og skal lige som de andre ting lovliggøres, dette gøres enten ved at ændre det tilbage til de gældende tegninger eller søge lovliggørelse, hvor den skal overholde gældende krav på opførelsestidspunktet og kan det ikke siges hvornår det er opført skal det leve op til gældende krav i dag.'*

Basisdækning og udvidede dækning: Med byggesagkyndiges ... rapport mener vi at de konstruktive ændringer af bygningen er foretaget i 2004 og som ikke opfylder de gældende krav i bygningsreglementet på opførelsestidspunktet er årsagen til skimmelsvampen. Vi mener os dækket af basisdækningen, jf. Pkt. 4. stk. B: Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. ... Pkt. 4. stk. C: Forsikringen dækker også, når der ud fra byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller anden forebyggende foranstaltninger.

Vi har tegnet udvidede ejerskifteforsikring og mener med svar fra ... Kommune og fotodokumentation at vi har bevist at der er tale om ulovligt byggeri og mener os dækningsberettigede, jvf. Pkt. 20 stk. A: Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen. Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offent-

lige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsetidspunktet.

Med en oplevelse af at vi får afvist stort set alle sager per automatik hos Frida, og taksator konsekvent har en anden mening end de håndværkere vi har rådført os hos, har vi følt os nødsaget til at søge uvildig rådgivning ift. denne sag. Vi ønsker at Frida dækker vores udgift på 5000,- DKK (Bilag J) til uvildig byggesagkyndig jvf. Pkt. 4. stk. G: Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettiget forhold.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi beder Ankenævnet for Forsikring om at tage stilling til, om Fridas afslag på dækning af er berettiget eller om udbedringen af de anmeldte forhold enten er omfattet af basisdækning og/eller den udvidede dækning.

Herudover ønsker vi udgift på 5000,- DKK til uvildig byggesagkyndig dækket af Frida."

I brev af 26/10 2022 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende ... opført i 1940 med overtagelsesdato den 1. november 2017. I forbindelse med handlen var der oprindeligt tegnet en udvidet 5-årig ejerskifteforsikring hos Qudos Insurance A/S, som efterfølgende gik konkurs. Der var herefter af klager tegnet en restperiodeforsikring hos Domus Forsikring v/Frida Forsikring Agentur A/S med vilkårene RE100, som vi har vedlagt som **bilag 1** til denne besvarelse inkl. policen.

Der er ikke tale om relevante anmærkninger i tilstandsrapporten vedr. det anmeldte forhold, som derfor ikke er vedlagt høringsvaret.

Klager anmeldte den 29. december 2021 følgende: *'I forbindelse med renovering af bryggers, er der konstateret skimmelsvamp i isoleringen. Fejlkonstruktion af ydervæg. Skimmelforekomst indvendig i gips i bryggers'* (**bilag 2**).

Før anmeldelsen af forholdet, havde klager indhentet en rapport fra [byggesagkyndig] fra den 21. januar 2022 (klagers bilag B) og klager havde den 16. februar 2022 indhentet et tilbud på udbedringen (klagers bilag E).

Efterfølgende besigtigede taksator fra Frida Forsikring det anmeldte forhold den 1. og 23. marts 2022. Taksatorrapporten efter de to besigtigelser fremlægges som **bilag 3**.

Den 21. marts 2022 meddelte vi, at det anmeldte forhold hverken var dækket på basisdækningen eller den udvidede dækning, hvorefter klager vende tilbage den 31. marts 2022 og klagede over afgørelsen. Derefter meddelte vi den 19. maj 2022, at vi fastholdt afgørelsen efter klager den 4. maj havde fremsendt en rykker (**bilag 4**).

Herefter fremsendte klager en indsigelse til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 28. maj 2022 (**bilag 5**). Afdelingen vendte herefter tilbage den 22. juni 2022 og fastholdt afgørelsen (**bilag 6**). Klager fremsendte efterfølgende den 26. juni 2022 endnu en indsigelse, hvorefter Frida

Forsikrings kvalitets- og klageafdeling fastholdt afgørelsen den 7. juli 2022 (**bilag 7**). Sammen med indsigelsen havde klageren vedlagt en kopi af byggesagen fra 2004 (**bilag 8**).

Fridas opfattelse af sagen

Basisdækningen

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen bl.a. konstateret følgende:

'I bryggers var loftet fjernet og det sås at der var lavet et nedforskallet loft, underside af ovenliggende gulvbrædder var i 2 fag synlige og her sås dampspærre og den var ikke ført ned til dampspærren bag gipsen. Gipspladevægge mod ydervæggen var enten rå eller lidt malet. Eksisterende vaskemaskine og skabe samt bordplade var fjernet. I badeværelse var ydervæggen med klinker på 75 mm gasbeton, 4 cm luftspalte og 45x145 mm stolpeskelet, x-finers vindspærre og afstandslister og lærketræ på klink. Også her var loftet fjernet og konstruktion var som i bryggers. I hjørnet mod facade og værelse var den oprindelige installations skakt og opmuret skab med klinker fjernet og faldstamme blotlagt. Det blev oplyst at det var her et væghængt toilet skulle placeres. Bruseniche og sanitet var fjernet. Gasbeton væggen slutter ca. 10 cm før faldstammen og det er her der er konstateret skimmel på x-finer vindpladen bag isoleringen.'

...

Jf. rapporten fra [klagerens byggesagkyndige] fra den 21. januar 2021 på side 6 vurderes det, at årsagen til den konstaterede skimmelsvamp skyldes manglende ventilation i form af et hul i toppen af i den udvendige vægkonstruktion.

Der ikke konstateret alvorlige skader i form af rådskader i væggen eller indvendigt, som følge af den manglende ventilation.

Det samme er tilfældet vedr. de nævnte mangler i rapporten ved dampspærren, som ikke har medvirket til andre forhold, end mindre forekomst af skimmelsvamp i konstruktionen og vi finder derfor fortsat ikke, at manglende etablering af ventilationshul samt udbedring af mangelfuld dampspærre udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Med hensyn til den konstaterede skimmelsvamp er det bl.a. en betingelse for dækning af skimmelsvamp over en ejerskifteforsikring jf. praksis hos Ankenævnet for Forsikring, 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 9**) samt 95747 (**bilag 10**).

Hertil er der også en fast praksis hos Ankenævnet for Forsikring, at skimmelsvamp eks. bagved skabe i beboelsen eller som følge af kuldebroer ikke er dækket af en ejerskifteforsikring. Som dokumentation på denne praksis kan nævnes kendelserne 92070 (**bilag 11**) samt 95747 (**bilag 12**).

Det er taksatorens vurdering, at den konstaterede skimmelsvamp ikke påvirker indeklimaet, da den befinder sig bagved væggene.

Sammenholdt med, at der er tale om en ejendom fra 1940, hvor det ikke er usædvanligt, at der kan forekomme skimmel bagved vægge og uanset at der i 2004 er sket en ombygning på stedet

hvor skimlen befinder sig fastholder vi, at forholdet ikke er dækket af forsikringen, da der ikke er tale om nærliggende risiko for skade som følge af de anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet og tilstedeværelse af skimmelsvamp bag en væg ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Udvidet dækning

Manglende ventilation i toppen af ydervæg

Klager har fremsendt dokumentation på via drøftelser med ... kommune, at væggen i 2004 er blevet flyttet en meter i forbindelse med en renovering af badeværelset på 1. salen og det derfor er bygningsreglementet fra 1998, som skulle overholdes i forbindelse med renoveringen, da der er sket en væsentlig ombygning i 2004 jf. byggelovens § 2.

Klager har i sit høringssvar bl.a. gjort gældende, at manglende ventilation i toppen af træklædningen udgør en ulovlig bygningsindretning jf. BR98 og henvist til følgende punkter i bygningsreglementet:

'4.1.2 Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener.

4.1.3 Tagkonstruktioner, ydervægskonstruktioner og kryberum, hvori der er mulighed for skadelig kondensfugt, skal ventileres.'

...

Vi skal bemærke, at begge punkter er funktionskrav og såfremt der ikke er tale om væsentlige skader, er der efter vores opfattelse ikke tale om et ulovligt forhold.

Der er ikke konstateret fugtskader eller skadelig kondens siden renoveringen i 2004 i form af råds-kader, men alene mindre forekomst af skimmelsvamp, som ikke nedbryder træ og vi finder derfor ikke, at det anmeldte forhold udgør en ulovlig bygningsindretning og forholdet er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 21A.

Hertil skal vi bemærke, at det fremgår af vilkårenes pkt. 5A, at forsikringen ikke dækker forhold under 5.000 kroner.

Taksatoren vurderer, at etablering af ventilationshul vil kunne udføres for under 5.000 kroner og det anmeldte forhold er heller ikke dækket af forsikringen af den grund.

Dampspærre

Med hensyn til manglerne ved dampspærren, skal vi også her henvise til, at vi ikke mener, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning, da der ikke siden etableringen af konstruktionen i 2004 er sket alvorlige skader i form af råds-kader eller lign. som følge af mangler ved dampspærren og forholdet er ikke dækket over den udvidede dækningspunkt 21A.

Hertil fremgår der af vilkårenes pkt. 21A, at forhold ved etageadskillelsen er undtaget for dækning. Når en del af den manglende dampspærre befinder sig i etageadskillelsen, er manglerne ved dampspærren i selve etageadskillelsen undtaget for dækning over den udvidede dækning.

Sagkyndig bistand

Det fremgår af vilkårenes pkt. 4G, at forsikringen dækker rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.

Vi finder ikke, at sagsøgers udgifter til sagkyndig bistand har været nødvendige eller rimelige og omkostningerne på 5.000 kroner er derfor ikke dækket af forsikringen.

Vi fastholder vores afvisning

Vi fastholder, at de anmeldte forhold hverken er dækket over basisdækningen eller den udvidede dækning samt, at klagers udgifter til sagkyndig bistand ikke er dækket af forsikringen. Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klageren har i brev af 5/11 2022 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi anfægter Frida Forsikring ikke anerkender konstruktive ændringer er årsag til et angreb af skimmelsvampe. Vi mener det er påvist, at vægkonstruktion er opført på en måde, som ikke var håndværksmæssigt korrekt på opførelsestidspunktet. Bærende yder- og indervægskonstruktionerne opfylder ikke de gældende krav i bygningsreglementet på opførelsestidspunktet i 2004 (manglende ventilation i træbeklædningen og manglende dampspærre på den varme side af isoleringen) og **det** er årsagen til skimmelsvampskaden. Dette er understøttet af uvildig byggesagkyndig og håndværker.

Bygningen er i 2004 blevet udvidet med en meter i bredden mod nord uden de rette tilladelser og der er i samme år etableret nyt badeværelse og bryggers med støbt gulvvarme i stueetagen, og bygget nyt badeværelse og tagrejsning på 1. sal. Det er derfor ikke korrekt når Frida skriver at man '*der er tale om en ejendom fra 1940 hvor det ikke er usædvanligt, at der kan forekomme skimmel bagved vægge og uanset at der i 2004 er sket en ombygning*'. Hele mellembbygningen er blevet opbygget på ny i 2004, med undtagelse af oprindelig sydvendt ydervæg.

Frida henviser til afgørelser hos Ankenævnet med nr. 96040 og 92070. Her er tale om huse fra 1960'erne hvor det ikke er usædvanligt, at der kan forekomme skimmel og i de omtalte sager er der ikke er ændret i ydervægskonstruktion, hvorfor vi ikke kan se relevansen ift. til denne sag. Henvisningen til sag 95747 afvises bl.a. med begrundelsen at klager ikke har belyst/bevist årsagssammenhængen ift. skimmelangrebet.

I kendelsen for sag 96040 beskriver Ankenævnet at nævnets faste praksis ift. skimmelsvamp er betingelse for dækning, at skimmelsvampen '*udgør en følgeskade af en dækningsberettiget skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigede skadeårsag*'

Vi mener – som tidligere beskrevet – at skimmelsvampen er en følgeskade af manglende overholdelse af bygningsreglementet i 2004 og opførsel af konstruktion som ikke var håndværksmæssigt korrekt på opførelsestidspunktet.

Herudover forholder Frida sig ikke til at der er tale om en ulovlig udvidelse af eksisterende bygning. På Fridas egen Taksatorrapport 2 (vedlagt som Bilag 3 af Frida) kan man ud af plantegning se at der er en udvidelse af bygningen mod nord hvor skadesstederne er markeret (Verdenshjørne grafik er ikke korrekt – vest (v) påtegning er retvist mod nord!) – hvilket ikke modsvarer de approprerede tegninger som bygtilladelsen er givet under (Bilag F – Fra Weblageret). Vi har herudover vedlagt billeddokumentation ved oprettelsen af denne sag der viser udvidelsen (Bilag C+D+G+H).

Vi har fra ... Kommune fået et klart svar at der ikke ligger tilladelse til denne udvidelse, og byggeriet derfor er opført ulovligt og skal lovliggøres ud fra gældende regler på opførelsestidspunktet (Bilag I).

Vi fastholder at vi ønsker at Frida dækker vores udgift til uvildig byggesagkyndig på 5000,- DKK (Bilag J). Vi oplever at stort set alle sager per automatik bliver afvist hos Frida, og taksator konsekvent har en anden mening end de håndværkere vi har rådført os hos. For at underbygge vores sag, har vi derfor følt os nødsaget til at søge uvildig rådgivning ift. denne sag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos. Af skadeanmeldelse af 29/12 2021 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev forholdet(1) opdaget: 28-12-2021

...

I forbindelse med renovering af bryggers, er der konstateret skimmelsvamp i isoleringen. Fejlkonstruktion af ydervæg. Skimmelforekomst indvendig i gips i bryggers."

I rapport af 13/1 2022 fra klagerens byggesagkyndige hedder det bl.a.:

"Formål:

Ifølge aftale med kunden havde undersøgelsen til formål at foretage visuel gennemgang af deres bolig i forbindelse med at deres ejerskiftes forsikring er ved at udløbe. Under tilsynet bliver der udført kontrol af bl.a.

- Facader
- Vægge
- Indvendige overflader
- Terrasse mm

Bygningsbeskrivelse:

Der er tale om et rødstens 1½-plans hus, som er tilbygget af flere omgange. Huset ses med nyere tegltag. Trappetårn er udført i lette ydervægge beklædt med brædder.

...

Forudsætninger og metode:

Bygningsundersøgelsen er foretaget uden destruktive indgreb i konstruktioner og overflader. Der er alene tale om en visuel gennemgang. Der er anvendt almindeligt måleværktøj i form af bl.a. tommestok/lasermåler/fugtmåler.

Om rapporten:

Registreringer består af 'rød', 'gul', 'grøn' markeringer ved hver registrering. Disse beskriver følgende:

- Rød - en mangelfuld udført registrering. Der skal her tages action inden arbejdet fortsættes. Entreprenøren skal tage action.
- Gul - en registrering undersøges nærmere af entreprenøren inden arbejdet fortsættes
- Grøn - en registrering er korrekt udført
- Grå - til info

...

Facader > Træskeletvægge [RØD:] FORHOLDET UDBEDRES

Der ses i facadebeklædning ikke udført tværv ventilation i form af riste eller ventilationsspalte i toppen. Der er udført ventilation i bunden af konstruktionen, men ventilation fungerer ikke hvis der ikke er hul i toppen. Dette skal udføres for at sikre at vindpladen bag beklædningen kan ventileres og eventuelt fugt kan udtørres.

Facader > Træskeletvægge [RØD:] FORHOLDET UDBEDRES

Der ses i bryggers skimmel på gipsplader bag hvidevare. Det kan ikke konstateres om det er et nyt eller gammelt skimmelangreb. Skimmel skal vaskes ned og der skal observeres om det blusser op igen.

Facader > Træskeletvægge [RØD:] FORHOLDET UDBEDRES

Der ses i trækonstruktion ved bryggers og toilet ikke udført dampspærre korrekt. Denne ses manglende flere steder og den er ikke tætnet med dampspærre fra 1. salen. Dette vil betyde at den fugtige luft frit kan vandre ud gennem konstruktionen og når den så rammer den kolde vindplade vil den kondensere og så er der grundlag for skimmel, hvilket også kan ses på efterfølgende billede. Gipsplader bør nedtages på væggen og dampspærre bør etableres og udføres med tætte samlinger og overgange, så der sikres tæt dampspærre.

Facader > Træskeletvægge [RØD:] FORHOLDET UDBEDRES

Der ses tydelige spor af skimmel på krydsfinerpladen, som er brugt som vindskærm ved den lette facade konstruktion. Dette vurderes er opstået i en kombination af manglende ventilation ved facadebeklædning samt ikke intakt dampspærre. Der måles let forhøjet fugtniveau i pladen.

Facader > Træskeletvægge [RØD:] FORHOLDET UDBEDRES

Observation af skimmelvækst på vindplade ved toiletvæggen.

Facader > Fugtmembran [RØD:] FORHOLDET UDBEDRES

Korrekt udført dampspærre ses ikke udført ved etageadskillelsen. Se øvrige registreringer.

Facader > Fugtmembran [RØD:] FORHOLDET UDBEDRES

Forkert udført dampspærre."

Af tilbud af 16/2 2022 fra tømrerfirma til klageren fremgår bl.a.:

"Vedr. Ydervæg i badeværelse og bryggers.

Gasbeton og gipsplader fjernes sammen med isolering, og køres væk. Bagsiden af vindpladen vaskes med Protoxskimmel eller Rodalon, og lader det tørre. Så isoleres der med 195mm isolering, sættes en dampspærre på der fuges og tapes, så sættes der en 45*45 mm forskalning på med 45mm isolering. Så beklædes der med to lag vådrumsgips. Der laves ventilation i træ beklædning ude i toppen.

Varmeanlæg og wc skal være afmonteret så man kan komme bag ved. Der er ikke vvs og malerarbejde og el samt murerarbejde med i prisen.

...

Total DKK 44.862,50 [inklusiv moms]"

Af taksatorrapport efter besigtigelser den 1/3 2022 og den 23/3 2022 fremgår bl.a.:

"Taksatorrapport 2 – Fejlkonstruktion af ydervæg

...

Opførelses år: 1940, renoveret i 2000

...

1. Hvilke forhold er anmeldt til forsikringen – hvad kan konstateres?

Kunden har anmeldt at i forbindelse med renovering af bryggers, er der konstateret skimmel-svamp i isoleringen. Fejlkonstruktion af ydervæg. Skimmelforekomst indvendig i gips i bryggers.

Der foreligger en rapport fra [klagerens byggesagkyndige] dateret 13. januar 2022.

I bryggers var loftet fjernet og det sås at der var lavet et nedforskallet loft, underside af ovenliggende gulvbrædder var i 2 fag synlige og her sås dampspærre og den var kun ført ned til gipsvæggens overkant. Det vides ikke om der har været dampspærre i lofter over baderum og bryggers, specielt over badeværelse burde der være det. Under x-finers gulv på 1. sal ses på undersiden en pvc-folie formentlig kun i område hvor der er skunk.

Gipspladevægge mod ydervæggen var enten rå eller lidt malet. Eksisterende vaskemaskine og skabe samt bordplade var fjernet. Det oprindelige Tasso 20 MS Oliefyr fra 2000 er udskiftet til et Metro luft- til vand-varmepumpe som er placeret udenfor. I bryggers er en varmtvandsbeholder opsat. Der er lavet gennemføringer i væggen. Væggen i bryggers er en let væg med 2 lag gipsplader, dampspærre, 45x145 mm stolpeskelet, xfiners vindspærre og afstandslister og lærketræ på klink.

Tilføjelse 23032022: Der er lavet hul i vægge th. for vindue. Der er kun 1 lag gipsplade og ingen dampspærre bag gipspladen. Der er ingen skimmel på bagsiden af x-finers. Ved fugtmåling med en indstiksmåler målttes 17 % fugt på x-finers, hvilket ikke er unormalt for årstiden ved udvendigt træ som typisk ligger lidt højere.

I badeværelse var ydervæggen med klinker på 75 mm gasbeton, 4 cm luftspalte og 45x145 mm stolpeskelet, x-finers vindspærre og afstandslister og lærketræ på klink. **Også her var loftet fjernet og konstruktion var som i bryggers.** I hjørnet mod facade og værelse var den oprindelige installations skakt og opmuret skab med klinker fjernet og faldstamme blotlagt. Det blev oplyst at det var her et væghængt toilet skulle placeres. Bruseniche og sanitet var fjernet. Gasbeton væggen slutter ca. 10 cm før faldstammen og det er her der er konstateret skimmel på xfiner vindpladen bag isoleringen.

Ved besigtigelsen den 23022022 var der lavet hul i væg under vindue. Gasbeton var tør ved fugtmåling med en Gann måler (31,4 digits) der var synlig skimmel på bagsiden af x-finer. Det var ikke muligt at kunne nå ind til x-finer med fugtmåler.

Der er ikke påvist skimmel eller forevist mig skimmel andre steder.

Der er ikke påvist nedbrudt træ nogen steder, skimmel er ikke trænedbrydende.

2. Hvad er forholdets årsag?

Skadeårsagen kan være kondensdannelse fra faldstamme og indmurede vandrør da gasbetonvæggen ikke forefindes i det område hvor der er fundet skimmel. Skimmelen kan ikke påvirke indeklimaet undtagen ved hultagning og blotlægning.

Der er selvfølgelig uheldigt, at der ikke er en dampspærre bag gipsplade i bryggers og at de ikke er ført helt til loft. Der kan i teorien opstå skadelig kondens.

3. Skadesomfang samt rimelig og nødvendig udbedring af forholdet - pris

Udbedring: Kundens håndværker mener at følgende skal udføres: Gasbeton og gipsplader fjernes sammen med isolering, og køres væk. Bagsiden af vindpladen vaskes med Protox skimmel eller Rodalon, og lader det tørre. Så isoleres der med 195 mm isolering, sættes en dampspærre på, der fuges og tapes, så sættes der en 45*45 mm forskalling på med 45 mm isolering. Så beklædes der med to lag vådrums gips. Der laves ventilation i træ beklædning ude i toppen. Varme anlæg og wc skal være afmonteret så man kan komme bag ved. Der er ikke vvs og malerarbejde og el samt murerarbejde med i prisen. Prisen for dette er 44.862,50 kr.

Der er tegnet udvidet dækning og jeg ved ikke om vi kan komme i dækning her, med den manglende dampspærre bag gipspladen i bryggers. På tegninger fra 2004 er begge rum angivet. På udateret tegning i byggesag fra 1997 er de 2 rum et stort rum benævnt bryggersrum. Der er på web-lager 2 byggesager som er lukket for adgang. Vi burde bestille dem hos kunden.

Der er ingen skader påvist mig som følge af den manglende luftspalte udvendigt og selvom den foreskrives i producentanvisning skal det ikke følges og vi tager forbehold for den slags i den udvidede dækning.

4. Er der alternative måder at udbedre på, som er billigere og/eller bedre?

Ja – jeg mener ikke at forholdet er så omfangsrigt som HV mener.

5. Vurderer du at forholdet/forholdene burde have været oplyst i tilstandsrapporten?

Nej – ikke synligt under hans besigtigelse.

I TR nævnes følgende: Den udførte inddækning mellem oliefyrsrør og træbeklædningen skønnes ikke at være tilstrækkelig tæt. Note: Der er risiko for utætheder og skade på underliggende/bagvedliggende konstruktioner."

I mail af 28/5 2022 fra klageren til selskabet hedder det bl.a.:

"Vi ønsker udbedring af fejlkonstruktion af inder- og ydermur i bryggers/badeværelse.
Udbedring af skimmelangreb i hele ydervæg konstruktionen bryggers/badeværelse.
Udbedring af dampspærre, således den er tætsluttende.

...

Skadesforholdet vedr. skimmelsvamp anmeldes 29.12.2021. Der ses tydelige spor af skimmel på krydsfinerplade, som er brugt som vindskærm. Dette er opstået i en kombination af manglende ventilation ved facadebeklædning samt ikke intakt dampspærre. Dampspærre er manglende flere steder og den er ikke tætnet med dampspærre fra 1. salen. På udvendig facadebeklædning er der ikke udført med tværv ventilation men kun ventilation i bunden af konstruktionen, hvorfor der ikke ventileres tilstrækkeligt – heraf skimmel på indersiden = konstruktionsfejl.
– Ovenstående er fra egen byggesagkyndig. Rapport udleveret til FRIDAS taksator.

Vi mener os dækket af udvidet ejerskifteforsikring jf. forsikringsbetingelserne pkt. 20. stk. A.

...

Frida skriver i sin gennemgang '*Bruseniche og sanitet var ligeledes nedtaget*'. Dette er ikke korrekt. Toilet, håndvaske og muret bruseniche står intakt.

...

Taksator ... bad os lave yderligere 2 huller i væggen med flere meters afstand, for at kunne konstatere om skimmelsvampen er gennemgående i konstruktionen. Efter besigtigelse nr. 2 var der ingen tvivl hos [taksator], at der er skimmelsvamp på hele beklædningen.

...

Skimmel er konstateret som gennemgående på hele bagvæggen hvorfor vi mener der er tale om en fejlkonstruktion der medfører en bygningsskade med potentiel sundhedsskade."

Selskabet har i mail af 7/7 2022 til klageren bl.a. anført:

"Tak for dine mails fra den 26. juni samt den 5. juli 2022. For at kunne besvare din mail, har jeg drøftet sagen med taksatoren.

...

Skade ... – Skimmel bag vægge i bryggers

Taksatoren oplyser, at han i forbindelse med besigtigelsen har konstateret følgende:

'Efter overtagelsen har kunden fjernet et spabad og herved kom 2 afspærringsventiler til syne på væggen tillige med en eldåse. Der er midlertidigt opsat en vaskemaskine som er tilsluttet det tidligere afløb fra SPA badet. Afløbet i gulv er afsluttet med en skydemuffe på Ø 40 mm rør, der er ikke fuget mellem rør i gulv og beton/klinke. Ved min besigtigelse den 0103 og 23032022 i badeværelse var ydervæggen med klinker på 75 mm gasbeton, 4 cm luftspalte og 45x145 mm stolpeskelet, x-finers vindspærre og afstandslistes og lærketræ på klink. Også her var loftet fjernet og konstruktio-

on var som i bryggers. I hjørnet mod facade og værelse var den oprindelige installations skakt og opmuret skab med klinker fjernet og faldstamme blotlagt. Det blev oplyst at det var her et væghængt toilet skulle placeres. Bruseniche og sanitet var fjernet. Gasbeton væggen slutter ca. 10 cm før faldstammen og det er her der er konstateret skimmel på x-finer vindpladen bag isoleringen. Ved besigtigelsen den 23/02/2022 var der lavet hul i væg under vindue. Gasbeton var tør ved fugtmåling med en Gann måler (31,4 digits) der var synlig skimmel på bagsiden af x-finer. Det var ikke muligt at kunne nå ind til x-finer med fugtmåler. Der er ikke påvist skimmel eller forevist mig skimmel andre steder. Der er ikke påvist nedbrudt træ nogen steder, skimmel er ikke trænedbrydende. Jeg har desværre fået skrevet at sanitet var fjernet og det er ikke korrekt. Underskabsarrangement med håndvaske samt toilet var stadig på deres plads.'

Basisdækningen

...

Konstruktionen har eksisteret i mange uden alvorlige skader i form af råd mv. og vi fastholder, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Den udvidede dækning

Det fremgår af din henvendelse, at bryggerset har været en del af en væsentlig ombygning i 2004, hvor der blev givet tilladelse til indretning af badeværelset i tagetagen og ny tagkonstruktion på mellembygningen.

Det skal bemærkes, at byggetilladelsen alene omhandler 1. salen/tagkonstruktionen. Såfremt man laver en væsentlig ombygning på 1. etagen/tagkonstruktionen, er der ikke krav til, at resten af huset herunder stueetagen skal lovliggøres.

Hertil finder vi det ikke dokumenteret, at væggen er flyttet en meter, som du skriver. Uanset du skulle kunne fremsende dokumentation herpå, er der ikke tale om oplysninger, som dokumenterer, at bryggerset har været underlagt en væsentlig ombygning, som kræver lovliggørelse.

Med hensyn til dine kommentarer omkring bygningsreglementet fra 1996, som vi fortsat ikke finder er dokumenteret at skulle være gældende i denne sag, så finder vi fortsat ikke, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning jf. bygningsreglementet fra 1996."

Af mailkorrespondance mellem klageren og kommunen fra 3/8 2022 fremgår bl.a.:

[Klageren til kommunen:]

"Bryggers/badeværelse:

I forbindelse med **inddragelse af 1. sal** til beboelse er der givet tilladelse til etablering af badeværelse år ca. 2004. I den forbindelse er grundarealet i stueplan blevet udvidet med ca. 1 meter mod nord, hvor eksisterende mur er fjernet og ny væg opsat. Vi kan ikke finde tilladelse til den udvidelse i grundplan.

Der er vedhæftet følgende: oversigtstegning, zoomet tegning med op stregning af udvidelse, billede af udvidelse 1 og 2.

Spørgsmål: Er der givet tilladelse til udvidelse af grundplan? Hvis ja, hvilke bygningsmæssige krav er der stillet i forhold til fundering, isolering, brandkrav, etc.?"

98723

- Der ligger ikke nogen tilladelse til at udvide boligarealet ved toilet, så denne er opført ulovligt, og skal lige som de andre ting lovliggøres, dette gøres enten ved at ændre det tilbage til de gældende tegninger eller søge lovliggørelse, hvor den skal overholde gældende krav på opførelsestidspunktet og kan det ikke siges hvornår det er opført skal det leve op til gældende krav i dag."

⊗ inspektionshuller
hvor der er konstant
skimmel

eksisterende mur mmmm
er fjernet og ny væg =
opsat i 2004 ifm.
indretning af badeværelse
på 1. sal

⊗ laldstamme p. 1. sal

Liggen bad/toilet

...

G Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

A Forhold under 5.000 kr.

...

21. Udvidede dækning

...

A Ulovlige 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)."

Nævnet udtaler:

Klagerens ejendom er opført i 1940. Der er i 2004 foretaget ombygning af blandt andet mellembygningen, hvor der er udført ny tagkonstruktion og etableret nyt badeværelse på 1. salen oven over badeværelse og bryggers i stueplan. Ydervæggen mod nord i mellembygningen er udført med isolerede træskeletvægge yderst og henholdsvis gasbetonvæg med fliser indvendigt i stueplanets badeværelse og gipspladevæg indvendigt i bryggers.

Klageren overtog ejendommen den 1/11 2017. I 2021 iværksatte han en renovering af badeværelset på 1. sal. Han fjernede et opmuret reolsystem i letbeton i hjørnet af badeværelset i stueplanet for at få adgang til faldstammen, og den lette ydervægskonstruktion blev derved blotlagt. Han anmeldte den 29/12 2021, at ydervæggen er fejlkonstrueret, og at der er skimmel-

svamp under isoleringen i træskeletvæggen og skimmelsvamp indvendigt på gipsvæggen i bryggers. Klageren kræver dækning for skaderne og for udgifter på 5.000 kr. til byggesagkyndig gennemgang og rapport af 13/1 2022. Klageren har indhentet et tilbud på kr. 44.862,50 vedrørende udbedring af ydervæg i badeværelse og bryggers og skimmelfrensning.

Klageren har anført, at hans byggesagkyndige har konstateret, at der er mangelfuld ventilation i toppen af træskeletvæggen og fejl ved dampspærren, og at disse forhold er årsag til skimmelvækst på krydsfinerpladen, der fungerer som vindspærre i træfacadekonstruktionen. Der er i forbindelse med selskabets andet taksatorbesøg lavet yderligere huller i ydervæggen i bryggers og badeværelse i stuetaen og fundet skimmelsvamp, hvilket viser, at der er tale om et generelt skimmelproblem for hele væggen og ikke blot et kondensproblem i hjørnet ved faldstammen. Klageren har anført, at det ud fra tegninger fra byggesagen i 2004 kan konstateres, at der er udført en helt ny ydervæg mod nord i mellembygningen ca. 1 meter længere ude i forbindelse med tidligere ejers ombygning. Der foreligger ikke byggetilladelse til dette, og kommunen har meddelt, at forholdet skal lovliggøres. Klageren har anført, at de anmeldte forhold opfylder forsikringens almindelige skadebegreb. Der er desuden tale om ulovlige bygningsindretninger, der er dækningsberettigende over den udvidede forsikring. Manglerne ved ventilation og dampspærre er ulovlige forhold efter bygningsreglement 1998 (BR 98) og har medført skimmelsvamp, og den nye ydervæg mod nord ikke er godkendt af byggemyndighederne og er dermed ulovlig.

Selskabet har afvist at yde dækning for de anmeldte skader og afvist at betale klagerens udgifter til byggesagkyndig. Selskabet har anført, at den konstaterede skimmelsvamp ikke påvirker indeklimaet og ikke opfylder forsikringens skadedefinition. Der er ikke konstateret alvorlige forhold i form af rådskader i væggen eller indvendigt som følge af manglende ventilation, og der foreligger ikke nærliggende risiko for skade. Selskabet har anført, at BR 98 alene indeholder funktionskrav til ventilation, og da der ikke er konstateret væsentlige skader, er der ikke tale om et ulovligt forhold. Ligeledes udgør manglerne ved dampspærren ikke et ulovligt forhold, da der ikke siden 2004 er sket alvorlige skader i form af rådskader eller andet. Den udvidede for-

sikring dækker ikke ulovlige forhold ved etageadskillelsen, og mangler ved dampspærren i etageadskillelsen er derfor ikke omfattet af den udvidede dækning.

Af rapport af 13/1 2022 fra klagerens byggesagkyndige fremgår det, at der i facadebeklædningen mangler tværv ventilation i form af riste eller ventilationsspalte i toppen. Der er ventilation i bunden af konstruktionen, men ventilationen fungerer ikke, hvis der ikke er hul i toppen. Dette skal udføres for at sikre, at vindpladen bag beklædningen kan ventileres, og eventuel fugt kan udtørres. I bryggers ses skimmel på gipsplader bag hvidevarer. Det kan ikke konstateres, om det er et nyt eller gammelt skimmelangreb. Skimmelen skal vaskes ned, og det skal observeres, om det blusser op igen. Der er ikke udført korrekt dampspærre i trækonstruktion ved bryggers og toilet. Dampspærren mangler flere steder og er ikke tætnet med dampspærren fra 1. salen. Fugtig luft kan vandre frit ud gennem konstruktionen og kondensere på den kolde vindplade, hvilket giver grundlag for skimmel. Gipsplader bør nedtages, og der bør etableres dampspærre med tætte samlinger og overgange. Der ses tydelige spor af skimmel på krydsfinerpladen, som er brugt som vindskaerm i den lette facadekonstruktion. Dette vurderes at være opstået som følge af en kombination af manglende ventilation ved facadebeklædning og ikke-intakt dampspærre. Der måles let forhøjet fugtniveau i krydsfinerpladen.

Af selskabets taksatorrapport efter besigtigelser den 1/3 2022 og den 23/3 2022 fremgår det, at nedforskallet loft bryggers nu er fjernet, og der ses dampspærre, som kun er ført ned til gipsvæggens overkant. Det vides ikke, om der har været dampspærre i lofter over baderum og bryggers – specielt over badeværelset burde der være det. Væggen i bryggers er en let væg med to lag rå eller lidt malede gipsplader, dampspærre, 45x145 mm stolpeskelet, krydsfiner-vindspærre, afstandslister og lærketræ på klink. Der blev lavet hul i væggen til højre for vinduet, og her ses kun et lag gips og ingen dampspærre bag gipspladen. Der er ingen skimmel på bagsiden af krydsfiner. En fugtmåling viste 17 % fugt på krydsfiner, hvilket ikke er unormalt for årstiden ved udvendigt træ, som typisk ligger lidt højere. I badeværelset er ydervæggen med klinker på 75 mm gasbeton, 4 cm luftspalte og 45x145 mm stolpeskelet, krydsfiner-vindspærre, afstandslister og lærketræ på klink. Også her er loftet fjernet, og konstruktion er som i bryggers. I

hjørnet er den oprindelige installationsskakt og et opmuret skab med klinker fjernet, og faldstammen er blotlagt. Gasbetonvæggen slutter ca. 10 cm før faldstammen, og her ses skimmel på krydsfiner-vindpladen bag isoleringen. Der blev lavet hul i væggen under vinduet. Gasbetonen er tør (31,4 digits med en Gann-måler), og der er synlig skimmel på bagsiden af krydsfiner. Det var ikke muligt at nå ind til krydsfinerpladen med en fugtmåler. Der er ikke konstateret nedbrudt træ nogen steder. Skadeårsagen kan være kondens ved faldstamme og indmurede vandrør, da gasbetonvæggen ikke forefindes i det område, hvor der er fundet skimmel. Skimmelen kan ikke påvirke indeklimaet undtagen ved hultagning og blotlæggelse. Taksator anfører, at det er uheldigt, at der ikke er dampspærre bag gipsplader i bryggers, og at dampspærren ikke er ført helt til loft. Der kan i teorien opstå skadelig kondens. Der er ikke påvist skader som følge af den manglende luftspalte udvendigt, og forholdet er ikke så omfangsrigt, som klagerens håndværker mener.

Af mail af 3/8 2022 fra kommunen til klageren fremgår det, at "Der ligger ikke nogen tilladelse til at udvide boligarealet ved toilet, så denne er opført ulovligt, og skal lige som de andre ting lovliggøres, dette gøres enten ved at ændre det tilbage til de gældende tegninger eller søge lovliggørelse, hvor den skal overholde gældende krav på opførelsestidspunktet og kan det ikke siges hvornår det er opført skal det leve op til gældende krav i dag."

Basisforsikringen

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold ved ydervæggen mod nord i mellembygningen udgør en dækningsberettigende skade i basisforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at de anmeldte, konstruktionsmæssige forhold ved ydervæggen – fravær af ventilationsspalte i toppen af ydervæggen og manglende korrekt udførelse og tæthed af dampspærre – ikke i sig selv medfører, at bygningens værdi og brugbarhed er nævneværdigt nedsat, og at forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke er konstateret råd eller tegn på begyndende nedbrud af trækonstruktioner. Der er heller ikke konstateret væsentlige opfugtninger, som giver grundlag for at antage, at der foreligger nærliggende risiko for skade – henset til, at konstruktionen er udført i 2004 og således var 17 år gammel på anmeldelsestidspunktet.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at den konstaterede skimmelsvamp på krydsfinerpladen har påvirkning på indeklimaet i boligen, idet der er tale om skimmelsvamp på vindspærreplader ude i træfacadebeklædningen og således bag de indvendige gasbetonvægge og gipsplader. For så vidt angår skimmelsvamp indvendigt på gipsvæg i bryggers, er der tale om en lokal forekomst af skimmel bag hvidevarer, og klagerens byggesagkyndige anbefaler ikke umiddelbart andre tiltag end en almindelig nedvaskning/rengøring. Et sådan, mindre forhold opfylder ikke basisforsikringens skadebegreb.

Den udvidede forsikring

Af forsikringsbetingelsernes punkt 21 fremgår det, at "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. ... Undtagelser: ... B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser)."

Af BR 98 fremgår: "4.1.2 Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener. 4.1.3 Tagkonstruktioner, ydervægskonstruktioner og kryberum, hvori der er mulighed for skadelig kondensfugt, skal ventileres."

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at forholdene vedrørende mangelfuld ventilation i ydervæggen og fejl ved dampspærre udgør ulovlige bygningsindretninger i henhold til BR 98,

som var gældende på tidspunktet for ombygningen af mellembygningen. Nævnet finder, at disse forhold derfor ikke er dækningsberettigende over forsikringens udvidede dækning.

Nævnet har blandt andet lagt på, at punkt 4.1.2 og 4.1.3 i BR 98 alene opstiller funktionskrav til konstruktionerne. Idet der ikke er konstateret væsentlige skader, er det ikke bevist, at disse funktionskrav ikke er overholdt, og at konstruktionerne er ulovlige.

Nævnet bemærker, at der i BR 98 i vejledningsteksten til punkt 4.1.2 og 4.1.3 er henvist til SBI-anvisning 189. SBI-anvisning 189 er i denne sammenhæng en vejledning, der angiver eksempler på og redegørelser for, hvordan konstruktioner kan udføres, så de opfylder bygningsreglementets bestemmelser. Manglende overholdelse af SBI-anvisningen statuerer ikke en ulovlig bygningsindretning, hvilket tillige fremgår af punkt 21 i forsikringsbetingelserne.

For så vidt angår ombygningen af mellembygningen har klageren gjort gældende, at tidligere ejer i 2004 har udført en ny ydervæg mod syd og derved udvidet bygningen med ca. 1 meter. Klageren har fremlagt en plantegning og fotos af den aktuelle bygning, og sammenholdes disse med tegninger fra byggesagen fra 2004, synes udvidelsen af bygningen at fremgå. Kommunen har oplyst, at der ikke foreligger tilladelse til at udvide boligarealet ved toilet, og at denne derfor er ulovligt opført og skal lovliggøres.

Nævnet bemærker, at en lovliggørelse af arealudvidelsen kan ske ved, at klageren ansøger om godkendelse af den udførte konstruktion, hvis dette kan imødekommes af byggemyndighederne. Som sagen foreligger oplyst, har klageren ikke søgt om godkendelse hos kommunen. Af forsikringsbetingelserne fremgår det, at "Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås."

Nævnet kan på det foreliggende grundlag ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning i anledning af en ulovlig arealudvidelse af ejendommens mellembygning, allerede fordi klageren ikke har bevist, at der ikke vil kunne opnås den fornødne godkendelse hos byggemyndighederne ved ansøgning herom.

Ankenævnet for Forsikring

21.

98723

Udgifter til byggesagkyndig gennemgang og rapport af 13/1 2022

Da klageren ikke har bevist, at der er dækningsberettigende skader på den forsikrede ejendom, kan nævnet ikke pålægge selskabet at betale for klagerens udgifter til byggesagkyndige undersøgelser.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand