

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 12. april 2023 blev i sag nr. 98800:

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 med udvidet dækning.

Den forsikrede ejendom er opført i 1892. Klageren overtog ejendommen den 7/9 2021 på baggrund af tilstandsrapport af 27/4 2021. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"HUSTYPEBESKRIVELSE

...

OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

...

Tegl

Oprindeligt var murede facader udført massive. Senere blev de udført som delvist hule mure. Fra ca. 1920'erne bliver facader udført som hule mure med ståltrådsbindere. Fra 1960'erne er alle huse udført med isolerede facader. Helt frem til 1970'erne er der kuldebroer i væggene - steder hvor for- og bagmure er bygget sammen. Disse kuldebroer kan medføre mørkfarvninger. Dette kan også ske, hvis møbler står tæt til kolde vægge. Uisolerede vægge er naturligt kolde, hvilket også kan opfattes som trækgener. Fugtsikring mellem fundament og facader kommer først omkring 1900, hvilket gør, at fugt trænger op i muren i de ældre huse, fra før den tid.

Teglstensfundament

Fundamenter af mursten var normalt frem til cirka år 1900. Fundamenter af mursten har normalt en del mindre revner, da denne type fundament vil følge eventuelle små forandringer i jorden. Det kan være frost, lange tørre eller fugtige perioder, små ændringer i grundvandsniveauet. Sokler uden revner er sjældne. Selv om der er anvendt hårdtbrændte mursten suger disse fugt, og der kan derfor trænge fugt op i facaderne og eventuelt ud i gulvene.

Ankenævnet for Forsikring

2.

98800

...

Trægulve

Trægulve, der ligger på træbjælker, er påvirket af temperaturskiftet hen over året. Om vinteren, hvor luften er tør, vil træet trække sig sammen, og det vil igen udvide sig om sommeren, når luften er fugtig. Afhængigt af bjælkeafstanden vil gulvet fjedre og sandsynligvis knirke. Er mængden af isolering i gulvkonstruktionen begrænset, kan gulvene opleves som fodkolde.

...

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
3		Der er bevægelsesrevner i fundamenter der fortsætter op i facade, fx i facade mod syd..	Det skønnes at der fortsat må påregnes lidt bevægelser i fundamenter, med deraf følgende ekstra vedligeholdelse.	-

...

BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
6		Der er enkelte bevægelsesrevner i facader i facade, fx mod syd..	Se under sokler.	-

...

Sælgeroplysninger

...

3.3	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Ja
	Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.	Udnyttelse af 1 salen 2007 - Delvist selv byg Nyt tag - 2005 - Tømrer udført Ny strøm - 2004-2008 Elektriker udført Ny kloak - 2015 Kloakmester Ny afløb i hus - 2006 VVS Gulvvarme hele huset 2004-2019 - VVS Nye gulvkonstruktioner i stueplan 2006-2019 Nyt Køkken - 2020 Svane køkken montør Nyt Vandvarmer 200 L - 2019 Pillefyr -varmesystem - 2015-2019 Nye vinduer og døre - 2006 Tømrer

...

OM HUSEFTERSYNSORDNINGEN

...

Hvad omfatter bygningseftersynet ikke?

Forhold, der er typiske for boligens type og alder. samt almindeligt slid er ikke en del af bygningseftersynet og fremgår ikke af tilstandsrapporten. Disse forhold er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

...

KLAGER

Hvor kan jeg klage over tilstandsrapporten?

Den bygningssagkyndige bør finde alle synlige skader og forhold, som kan give skader. Du kan naturligvis klage, hvis den sagkyndige har overset synlige skader eller lavet andre fejl, så tilstandsrapporten giver et forkert indtryk af huset.

Du kan klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, som behandler klager fra både købere og sælgere over tilstandsrapporter, der er udarbejdet af beskikkede bygningssagkyndige."

I klageskema af 7/10 2022 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagerens advokat bl.a. anført:

"1. Sagens emner

Nærværende sag omhandler 3 anmeldte forhold, som klager har meldt til Selskabet, hvilket 3 forhold er følgende og behandles særskilt:

- 1) Fugt i indervægge
- 2) Gulv på 1. sal
- 3) Underdimensionerede taglægter

2. Klagers påstande

Påstand 1:

Selskabet skal tilpligtes at yde forsikringsdækning for den anmeldte skade på ejerskifteforsikringen vedrørende fugt i indervægge.

Påstand 2:

Selskabet skal tilpligtes at yde forsikringsdækning for den anmeldte skade på ejerskifteforsikringen vedrørende gulv på 1. salen.

Påstand 3:

Selskabet skal tilpligtes at yde forsikringsdækning for den anmeldte skade på ejerskifteforsikringen vedrørende underdimensionerede taglægter.

3. Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen ... i september 2021, og ejendommen blev formelt overtaget den 7. september 2021.

I forbindelse med købet blev der udarbejdet sædvanlig tilstandsrapport, ligesom klager tegnede ejerskifteforsikring ved selskabet. Der er tegnet udvidet ejerskifteforsikring med 10 års dækning.

Tilstandsrapport vedlægges som **bilag 1**, ligesom selskabets ejerskifteforsikringsbetingelser vedlægges som **bilag 2**.

I september 2021, straks efter overtagelsen, opdagede klager flere forhold, herunder fugt i indervæggene i ejendommens stueetage, gulv på 1. sal fremstod med lunger og ujævnheder, ligesom gulvet er lagt forbandt, hvilket forhold blev anmeldt til selskabet.

Selskabet besigtigede ejendommen den 28. februar 2022 og afviste forsikringsdækning ved rapport afgivet den 31. marts 2022, der vedlægges som **bilag 3**.

Endvidere opdagede klager i forbindelse med udbedring af et andet forhold, at ejendommens taglægter er underdimensionerede i forhold til lægtetabellen. Skaden blev anmeldt af klager til selskabet den 12. marts 2022. Den 3. maj 2022 besigtigede selskabet forholdet og afviste forsikringsdækning ved rapport afgivet den 4. maj 2022, og vedlægges som **bilag 4**.

Forholdene blev efterfølgende samlet påklaget til selskabet, som den 20. maj 2022 fastholdt deres afvisning, hvilken afvisningsskrivelse vedlægges som **bilag 5**.

I oktober 2021 indhentede klager byggeteknisk rapport fra [byggerådgiver], der vedlægges som **bilag 6**. Den uvildige byggetekniske rapport er forelagt selskabet, men selskabet har fortsat afvist forsikringsdækning, hvorfor indlevering af nærværende klageskrift er nødvendiggjort.

4. Beskrivelse af skaderne i tilstandsrapporten samt anbringender

1) Fugt i indervægge

Der er konstateret fugt i ejendommens indervægge, hvilken er dokumenteret ved målinger, jf. bilag 6 side 25 og 26. Der er således enighed mellem parterne om, at der er fugt i indervæggene, men det er selskabets opfattelse, at den konstaterede fugt er sædvanlig.

Der foreligger ingen dokumentation for, at fugt i et sådant omfang måtte være sædvanligt for en ejendom af den pågældende, eller hvad der i øvrigt er sædvanligt af fugt i indervægge i en ejendom af den pågældende type.

Det er endvidere ikke klagers opfattelse, at skaderne vedrørende fugt i indervægge er beskrevet i tilstandsrapporten, eller at der er forhold i tilstandsrapporten, som har varslet klager om, at der måtte forventes at være fugt i indervæggene.

Selskabet har gjort gældende, at fugt i indervæggene ses beskrevet i tilstandsrapportens nr. 3 med 'grå' vurdering og beskrivelsen af skaden er følgende:

'Der er bevægelsesrevner i fundamenter der fortsætter op i facade, fx i facade mod syd'.

Risikoen er beskrevet som følgende:

'Det skønnes at der fortsat må påregnes lidt bevægelser i fundamenter, med deraf følgende ekstra vedligeholdelse.'

Der er således intet i tilstandsrapporten, som varsler klager om, at der er risiko for fugt i indervægge, eller at der i øvrigt kan medføre risiko for følgeskader som følge af bevægelsesrevner i fundamenter og i facaden mod syd.

Det skal hertil bemærkes, at en 'grå'-vurdering er beskrevet således i håndbogen for bygningssagkyndige:

'Grå: Mindre alvorlige skader

Vurderingen 'Grå' beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningens eller bygningsdelens funktion eller som alene har mindre alvorlige konsekvenser. Det vil sige, at Grå karakteriserer skader, som husejeren skal være opmærksom på, men som husejeren kan vælge at leve med.

Ankenævnet for Forsikring

5.

98800

Skaderne forværres normalt ikke med tiden eller kun i begrænset omfang, da det er en mindre skade, som typisk ikke vil udvikle sig ved normal drift og vedligehold af bygningen.'

I tilknytning hertil beskrives en 'gul'-vurdering således i håndbogen for bygningssagkyndige:

'Gul: Alvorlige skader

Vurderingen 'Gul' beskriver skader, som medfører alvorlige konsekvenser på længere sigt. Det betyder, at den bygningssagkyndige vurderer, at bygningsdelens funktion svigter, og at det kan medføre skader på andre bygningsdele. Længere sigt er, når den bygningssagkyndige ud fra sin indsigt og erfaring skønner, at skaden udvikler sig negativt efter en periode på ca. 2 år.' (egne understregninger).

Det forhold, at en udvendig bygningsdel har medført skader på den indvendige bygningsdel, er et forhold som burde være kategoriseret med en 'gul'-vurdering. Forholdet er derfor klart forkert beskrevet, for det tilfælde, at Ankenævnet måtte lægge til grund, at forholdet ses beskrevet under nr. 3 i tilstandsrapporten.

2) Gulv på 1. sal

Gulvene på 1. sal er klikgulve, som dels er lagt med større lunger, ujævnheder, ligesom gulvene er lagt i forbandt og ikke i faldende længder. Det er klagers opfattelse, at når en bygningsdel helt åbenbart er monteret håndværksmæssigt forkert, da udgør det en skade dækket af ejerskifteforsikringen.

Selskabet har påstået, at vurderingen, af hvorvidt der er tale om en skade, skal ske med udgangspunkt i, at ejendommen er fra 1892, og der på denne baggrund ikke er tale om en skade.

Da ejendommens gulve på 1. sal er nyere anlagte gulve, skal vurdering af forholdet, herunder om de er lagt håndværksmæssigt korrekt, ske med udgangspunkt i nugældende regler og normer, hvorfor der er tale om en egentlig skade.

3) Underdimensionerede taglægter

Der er mellem parterne enighed om, at afstanden mellem spær er cirka 90 cm, samt at der er anvendt spær som måler 38 x 57 mm.

Ifølge lægtetabellen skulle den korrekte anvendte taglægte måle 38 x 73 mm, hvorfor klager har anmeldt forholdet som følge af underdimensionering af taglægterne.

Der henvises til sagens bilag 4.

Klager har tegnet udvidet forsikringsdækning ved selskabet, som tillige dækker ulovlig bygningsindretning.

Henset til, at spær er underdimensionerede og således ulovligt indrettet, er det klagers opfattelse, at der er tale om et dækningsberettiget forhold."

Selskabet har i brev af 24/11 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 1892 med overtagelsesdato den 7. november 2021.

I forbindelse med handlen var der tegnet en 10-årig udvidet ejerskifteforsikring. Policen og vilkårene har klagers rådgiver fremlagt som **bilag 2**. Hertil var der udarbejdet en tilstandsrapporten den 27. april 2021 (**klagers bilag 1**).

I det følgende følger vores kommentarer til de enkelte klager:

... – Fugt i væg

Klager anmeldte den 23. oktober 2021 følgende (**bilag A**):

Fugt fundet i væg, af maler.

Sammen med anmeldelsen vedlagde klager et billede af det anmeldte forhold (**bilag B**) og forud for anmeldelsen havde klager indhentet en rapport fra [byggerådgiver] fra den 15. oktober 2021 (**klagers bilag 6**).

Efterfølgende besigtigede taksator fra Frida Forsikring det anmeldte forhold den 6. oktober 2021. Taksatorrapporten fremlægges som **bilag C**.

På baggrund af taksatorens oplysninger om besigtigelsen, vendte vi tilbage den 17. december 2021 og oplyste bl.a., at 'På baggrund af ovenstående, må jeg konkludere, at der er tale om opstigende grundfugt. Se meget gerne i tilstandsrapporten 'opmærksomhedspunkter'. Da forholdet ikke går ud over hvad du må forvente at en bygning fra 1892, kan vi ikke tilbyde erstatning i forbindelse med de opfugtede vægge' (**bilag D**).

Klager vendte herefter tilbage den 27. januar 2022 og sendte en indsigelse til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling (**bilag E**).

På baggrund af klagen genbesigtigede en anden taksator fra Frida Forsikring det anmeldte forhold den 28. februar 2022 inkl. flere andre anmeldte forhold. Taksatorrapporten fremlægges som **bilag F**.

Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling vendte herefter tilbage den 20. maj 2022 og fastholdt afvisningen (**bilag G**).

Fridas opfattelse af det anmeldte forhold

Det fremgår af rapporten fra [byggerådgiver] indhentet af klager, at der er registreret flere fugtmålinger på ejendommens murværk. Hertil har rådgiveren konstateret følgende, som efter vores opfattelse er relevant for det anmeldte forhold:

Der ses flere revner i murværk. Der ikke tale om sætningsskader men udelukkende bevægelses revner. Der må forventes løbende vedligehold (side 17).

Der er ikke ventilationsstudser i murværk (side 18).

Der måles fugt på indvendig væg ved vindue ved muret fals. Der måles uden på to lag maling og et lag spartel, hvorfor resultat af måling ikke giver det korrekte resultat af fugtigheden i murværket.

Der er målt over 200 digits hvorfor måleapparatet slår ud, målt med Gann. Hydromette UNI 1-B50. Målingen er vejledende. Grænsen for det kritiske fugtniveau er ca. 75 RF på overfladen. Så på trods af den ikke optimale måling er der ikke tvivl om at væggen er våd (side 26).

Fugten i væggen har ved tilsyn ikke bredt sig til træværk omkring vinduerne. Flere dele er udført i MDF plade som er meget fugtfølsom og der ses ingen tegn på skade (side 27).

Rådgiveren konkluderer på side 38 bl.a. følgende:

Ud fra fugtmålinger registreret i denne rapport, samt gennemgang af murværket og de forhold der er på matriklen, må det konkluderes at der ikke er tale om en skade omkring det opfugtede område men blot det at forholdene har ændret sig i huset efter renovering. Der er skiftet vinduer, opsat filt og malet med plastik maling, skiftet tag og efterisoleret i taget, alt dette gør at huset er blevet mere tæt end da det blev bygget.

Med hensyn til forslag til forebyggelse af fugt i væggen fremadrettet noterer rådgiveren på samme side:

Forholdet omkring de fugtige vægge vurderes at kunne løses ved at der etableres udluftningsventiler i studsfigurerne i murværket. Dette gør at de opfugtede mure nemmere kan komme af med den fugt der naturligt er i ydermuren efter regn.

Taksator fra Frida Forsikring har i forbindelse med besigtigelsen af det anmeldte forhold den 6. oktober 2021 konstateret følgende (**bilag C**):

Ved min besigtigelse er maling på gavlvæggen fjernet og der pågår spartling på vægflader. Jeg fugtmålte med en gann måler og på midterpillen måles op til 203 digits lige over fodpanel og ca. 1 meter over gulv op til 124 digits, på pillen mod nordvest målt 102 digits 1 meter over gulv.

Udvendigt ses lidt afskalninger på mursten og lidt fugeudfald samt mindre revnedannelser i murværk.

Der er ingen umiddelbare utætheder omkring vinduesfuger, tagbelægning er sortglaserede fals-tagsten og taget ser tæt ud.

Jeg fugtmålte også på kældervæggen mod vest, væggen er en tyndpudset murstensvæg, her målt 178 digits ca. 1 meter over gulv.

Jeg blev bedt om at fugtmåle i stuens sydøsthjørne og her målt 168 digits – men bare 15 cm fra hjørnet var målingerne normale.

Taksatoren vurderer i den forbindelse, at fugten skyldes følgende:

Fugtskaderne kan skyldes tidligere opfugtninger fra et tidligere utæt tag og tagrender, men mere sandsynligt er der tale om opstigende grundfugt, da der i kælder er teglstensydervægge og der er formentlig ingen fugtspærre opefter mod facadevæggene (Alternativt er fugtspærren total nedbrudt pga. alder).

Der kan også trænge vand ind i murværk via de revner der forefindes i sokkel og facader.

Skadebegrebet

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, deformering, 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.

I tilstandsrapporten er der noteret følgende omkring husbeskrivelsen i forhold til, at der er tale om en ejendom opført i 1892, som klager derfor har været bekendt med i forbindelse med købet af ejendommen:

Fundamenter af mursten var normalt frem til cirka år 1900. Fundamenter af mursten har normalt en del mindre revner, da denne type fundament vil følge eventuelle små forandringer i jorden. Det kan være frost, lange tørre eller fugtige perioder, små ændringer i grundvandsniveauet. Sokler uden revner er sjældne. Selv om der er anvendt hårdtbrændte mursten suger disse fugt, og der kan derfor trænge fugt op i facaderne og eventuelt ud i gulvene.

Og

Oprindeligt var murede facader udført massive. Senere blev de udført som delvist hule mure. Fra ca. 1920'erne bliver facader udført som hule mure med ståltrådsbindere. Fra 1960'erne er alle huse udført med isolerede facader. Helt frem til 1970'erne er der kuldebroer i væggene - steder hvor for- og bagmure er bygget sammen. Disse kuldebroer kan medføre mørkfarvninger. Dette kan også ske, hvis møbler står tæt til kolde vægge. Uisolerede vægge er naturligt kolde, hvilket også kan opfattes som trækgener. Fugtsikring mellem fundament og facader kommer først omkring 1900, hvilket gør, at fugt trænger op i muren i de ældre huse fra før den tid.

Det er således helt almindeligt, at fugt kan trænge op i væggene i huse opført før år 1900 og det er også helt almindeligt, at der kan være tale om kuldebroer i lignende ældre ejendomme.

Taksatorerne vurderer, at den konstaterede fugt hovedsageligt skyldtes opstigende grundfugt som, skyldes husets alder, hvor det i 1892 ikke var ualmindeligt ikke at udføre fugtspærre, hvilket ligeledes fremgår af oplysningerne i tilstandsrapporten omkring hustypen.

Hertil vurderer klagers rådgiver, at fugten også kan skyldes, at ejendommen er blevet renoveret og huset er blevet mere tæt som følge heraf og fremtidig fugt kan forebygges ved, at etableres udluftningsventiler i ejendommens vægge.

Både taksatoren fra Frida Forsikring samt [byggerådgiver] er enige om, at der ikke er konstateret nogen former for skade, som følge af fugten i væggen. Der er således hverken konstateret råds-kader eller svampeskader, som følge af fugten i væggen. Således anfører [byggerådgiver] i sin rapport på side 27, at 'Fugten i væggen har ved tilsyn ikke bredt sig til træværk omkring vinduerne. Flere dele er udført i MDF plade som er meget fugtfølsom og der ses ingen tegn på skade'.

At der er tale om fugt i en væg i en ejendom fra 1892 er ikke usædvanligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion jf. oplysninger i tilstandsrapporten omkring hustype samt i øvrigt taksatorens oplysninger fra besigtigelsen. Sammenholdt med, at der på ingen måde

er konstateret nogen former for skader, fastholder derfor, at forholdet ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4B.

Tilstandsrapporten

Følgende fremgår af tilstandsrapportens pkt. 5B: Forsikringen dækker ikke 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.

Følgende har klager fået oplyst om i forbindelse med købet af ejendommen via oplysningerne i tilstandsrapporten:

Pkt. 3: Der er enkelte bevægelsesrevner i facader i facade, fx mod syd. Risiko: Det skønnes, at der fortsat må påregnes lidt bevægelser i fundamenter med deraf følgende ekstra vedligeholdelse.

Pkt. 5: Der er mindre felter hvor fuger og mursten er forvitret i sokkel, konstateret mod sydøst. Det vurderes at der er risiko for yderligere udvikling i skaderne.

Pkt. 6. Der er bevægelsesrevner i fundamenter der fortsætter op i facade, fx i facade mod syd.

Som det fremgår af taksatorrapporten, fra den anden besigtigelse (**bilag F**), vurderer taksatoren, at sætningsrevnerne i facaderne er medvirkende årsag til den konstaterede fugt.

Forsikringen dækker heller ikke det anmeldte forhold under henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten jf. vilkårenes pkt. 5B.

Ankenævnspraksis

I ankenævnskendelsen **84057 (bilag H)** var der ligesom denne sag tale om fugtproblemer med en væg i beboelsen i en gammel ejendom fra 1890.

Ankenævnet gav selskabet medhold i, at den omstændighed, at der var tale om fugt bagved forstsvægge ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

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

Skade ..., gulve på 1. sal:

Klagers rådgiver har konstateret følgende i sin rapport vedr. gulve på 1. sal:

Trægulve på 1. sal vurderes ikke at være lagt af uddannet tømrer, da gulvet er lagt i forbandt og ikke i faldende længder (side 28).

Gulvet i soveværelse på 1. sal er eftergivende (side 29).

Der er tale om forhold der skal noteres som Gråt Hus (K1).

Forholdet er ikke registreret i tilstandsrapporten.

Taksator fra Frida Forsikring har den 8. december 2021 besigtiget ejendommen. Taksatorrapporten fremlægges som **bilag I**.

Taksatoren oplyser følgende, som er konstateret i forbindelse med besigtigelsen:

Ved min besigtigelse ses at gulve er lagt i forbandt og at der er tale om et laminatgulv af ukendt fabrikat og tykkelse, underlag kendes ikke.

Ved almindelig betrædning kan der i alle rum findes mellem 2 og 4 små områder, hvor gulvet partielt er lidt eftergivende, værst er det i værelset mod syd.

Jeg kender ikke oplægningsvejledningen fra fabrikantens af det pågældende parketgulv, men en normal oplægning som f.eks. Pergo siger at undergulvets planhed bør være +/- 2 mm pr. 2 meter målt i længderetningen og +/- 1,2 mm pr. 0,25 m målt på kortsiden.

En højdeforskel skal være ca. 15 mm over en længde på ca. 3 meter (altså ca. 5 mm pr. meter) før man betegner skævheden som en skade der nedsætter rummets værdi / anvendelighed (svært at møblere, skæve låger mm).

Det er ikke tilfældet her.

Med hensyn til skadeårsag vurderer taksatoren følgende:

Skadeårsagen kan være at gulvet er lagt ovenpå et gammelt trægulv der ligger ovenpå det oprindelige træbjælkelag.

Træbjælkelag fra 1892 har typisk et lidt større bjælkeafstand end hvad der bruges i dag og det stiller store krav til tykkelsen på undergulv og det nye laminat gulv, hvis man vil undgå at gulvet er lidt eftergivende partielt.

Endelig har taksator fra Frida Forsikring ved den anden besigtigelse den 28. februar 2022 (bilag F) konstateret følgende:

Ved besigtigelsen kan der stedvis konstateres mindre ujævnheder i trægulve på 1.sal, primært i soveværelse.

Ca. midt på gulvet i soveværelse er der minde lunke svarende til et tommestoksled, hvilket er normal forekommende i gulve i en ejendom fra 1892.

Fra altandør i soveværelse falder gulvet ca. 6mm/m retskinne. Forholdet nedsætter ikke brugbarheden væsentligt og må betegnes som almindeligt forekommende i en ejendom fra 1892.

Taksatoren oplyser i den forbindelse, at et tommelstoks led svarer til ca. 3 mm.

Fridas opfattelse af det anmeldte forhold

Det skal i den forbindelse bemærkes, at når der er tale om en ejendom fra 1892 og det er ikke usædvanligt, at der kan forekomme eftergivenhed af gulve af større eller mindre grad.

At det er helt normalt, dokumenteres af husbeskrivelsen i tilstandsrapporten, som beskriver følgende vedr. trægulve:

Trægulve, der ligger på træbjælker, er påvirket af temperaturskiftet hen over året. Om vinteren, hvor luften er tør, vil træet trække sig sammen, og det vil igen udvide sig om sommeren. Når luften er fugtig. Afhængigt af bjælkeafstanden vil gulvet fjedre og sandsynligvis knirke. Er mængden af isolering i gulvkonstruktionen begrænset. Kan gulvene opleves som fodkolde.

Hertil fremgår det på side 17 i tilstandsrapporten i pkt. 3.3, at sælgeren som delvist selvbyg, har udnyttet første salen, hvilket peger på, at klager efter vores opfattelse ikke kan forvente, at alt er udført håndværksmæssigt korrekt.

Vi skal bemærke, at klager har efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

Når klagers egen rådgiver [byggerådgiver] beskriver de mindre lunger og eftergivenhed med karakteren grå, som beskriver 'mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelene funktion' og når to taksatorer fra Frida Forsikring uafhængigt af hinanden ved to besigtigelsen alene enkelte steder har konstateret mindre forekommende ujævnheder og lunger, finder vi ikke, at klager har løftet bevisbyrden for, at det anmeldte forhold nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder om konstruktion jf. vilkårenes pkt. 4B.

Vi fastholder derfor, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ankenævnspraksis

I ankenævns sagen **67.814 (bilag J)** havde klageren anmeldt, at der i et gulv fra 1960 var tale om flere skader herunder eftergivenhed af gulvet.

Ankenævnet udtalte, at klageren ikke havde sandsynliggjort, at det anmeldte forhold var en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet gulvenes tilstand måtte antages at skyldes almindeligt slid og ælde.

Hertil fandt ankenævnet i sagen **92363 (bilag K)**, at på trods af, at der var anmeldt eftergivenhed af et langt nyere gulv fra 2007 udtalte ankenævnet bl.a., at såvel de gyngende gulvarealer som revnedannelserne imellem gulvbrædderne efter nævnets opfattelse ikke havde et sådant omfang, at bygningens værdi eller brugbarhed kunne anses for nævneværdigt nedsat.

Det er vores opfattelse, at kendelserne dokumenterer, at selv i langt nyere huse end klagers ejendom fra 1892, kan man ikke forvente dækning over en ejerskifteforsikring, når der alene er konstateret mindre lunger og skævheder.

Skade ... - Taglægter

Klager anmeldte den 3. marts 2022 følgende:

Vedrørende denne anmeldte skade, så har der været tømrer, og de har åbnet op, og konkluderet nedenstående. Arbejdet er stoppet, indtil I melder tilbage hvad der skal gøres i sagen.

I anmeldelsen henviste klager til udtalelse fra sin tømrer, som udtalelse følgende i mail fra den 1. marts 2022:

Taglæggerne er ikke den rigtige dimension.

*Dem der er blevet brugt måler kun 38*57 mm og det er ifølge lægtetabellen ikke et godkendt lægte til en spærafstand på over 75cm.*

*Det lægte der skulle være brugt efter tabellen er et T1 lægte der måler 38*73mm.*

Grunden til dette er at spærafstanden i huset er ca. 90 cm.

Sammen med anmeldelsen vedlagde klager et foto af bl.a. det anmeldte forhold.

Den 10. marts 2022 vendte vi tilbage og afviste det anmeldte forhold, da der ikke var konstateret nogen former for skader, som følge af det anmeldte forhold, og lægtetabellen alene var en vejledning og ikke lovgivning og forholdet derfor heller ikke var dækket af den udvidede dækning.

Klager fremsendte den 23. marts 2022 en indsigelse til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling, hvorefter afdelingen den 31. marts 2022 meddelte, at vi havde behov for en besigtigelse af en taksator (**bilag L**).

Taksator fra Frida Forsikring besigtigede efterfølgende bl.a. det anmeldte forhold den 3. maj 2022 og taksators oplysninger omkring besigtigelsen vedr. det anmeldte forhold fremlægges som **bilag M**.

Herefter fremsendte klager den 5. maj 2022 en vejledning fra [tagfirma] (**bilag N**), hvorefter Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 9. juni 2022 fastholdt at forholdet hverken var dækket af basisdækningen eller den udvidede dækning (**bilag O**).

Fridas opfattelse af det anmeldte forhold

Basisdækningen

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen jf. oplysningerne i tilstandsrapporten ikke konstateret nogen former for skade, som følge af det anmeldte forhold.

Hertil vurderer taksatoren ikke, at der er nærliggende risiko for skade.

Forsikringen dækker derfor ikke det anmeldte forhold over basisdækning, da der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4B.

Den udvidede dækning

Klagers advokat gør i høringsindlægget gældende, at ifølge lægtetabellen, skulle den korrekte taglægte måle 38 X 73 mm og da spærene er underdimensioneret, er forholdet ulovligt indrettet og bør derfor være dækket af den udvidede dækning.

Vi skal bemærke, at for at gældende lovgivning i forbindelse med en renovering af dele af en ejendom skal overholdes på tidspunktet for renoveringen kræves det, at der er sket en væsentlig ændring i benyttelse af bebyggelsen netop på det sted, hvor renoveringen har fundet sted. Dette fremgår af byggelovens § 2 stk. 1 c). Dette kan eks. ske ved, at man laver et soveværelse om til et badeværelse, og der derfor sker en væsentlig ændring af benyttelsen af soveværelset.

Der er ikke oplysninger i sagen som peger på, at der eks. ved renoveringen af taget i 2005 var sket en væsentlig ændring i benyttelse. Derimod er der alene tale om oplysninger om, at det eksisterende tag er blevet renoveret.

Når dette er tilfældet, er det alene reglerne på tidspunktet for husets opførelse i 1892, som skulle følges ved tagrenoveringen. På daværende tidspunkt var det første bygningsreglement endnu ikke trådt i kraft og der var derfor ikke tale om en ulovlig bygningsindretning på udførelsestidspunktet allerede af den grund jf. vilkårenes pkt. 21A.

Såfremt der var sket en væsentlig ændring af benyttelsen af tagkonstruktionen, som på renoveringstidspunktet i 2005 havde krævet en lovliggørelse jf. byggelovens § 2, hvilket vi ikke mener skulle være tilfældet, skal vi bemærke, at taksatoren oplyser følgende i sin rapport (**bilag M**):

Taget er jf. sælgeroplysninger i TR lagt i 2005 af en tømrer. Brancheaftalen om taglægter træder i kraft 1. maj 2005 med en overgangsordning på 8 måneder, i hvilken periode taglægter skal/kan overholde brancheaftalen fra 1999. I SBI-anvisning 189 fra 1999 anføres at ved en max. lægteafstand på 45 cm kan anvendes 38 x 56 mm lægter ved spærafstand op til 1 meter for tagsten af tegl eller beton.

Dimensioneringen har derfor været i overensstemmelse med gældende vejledning herom på renoveringstidspunktet i 2005.

I den forbindelse skal vi bemærke, at følgende fremgår af den udvidede dæknings pkt. 21A:

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.

Såfremt taget ikke var lagt i overensstemmelse med lægningsvejledningen, hvilket vi ikke finder at være tilfældet, medfører denne omstændighed ikke til dækning over den udvidede dækning, da forsikringen alene dækker ulovlige bygningsindretninger, som ikke er i overensstemmelse med gældende bygningsreglement.

Lægningstabellen er alene en vejledning om hvorledes tagkonstruktionen kan udføres og ikke hvorledes det skal udføres jf. gældende bygningsreglement og manglende overholdelse af vejledningen medvirker ikke til dækning.

Da dimensioneringen af lægterne samlet ikke udgør en ulovlig bygningsindretning og i øvrigt heller ikke befinder sig i selve beboelsen fastholder vi, at det anmeldte forhold ikke er dækket af den udvidede dækning jf. vilkårenes pkt. 21A.

Ankenævnspraksis

Vi har vedlagt en kopi af kendelsen **90286**. Kendelsen dokumenterer, at man ikke kan forvente at få dækket forhold, som ikke lever op til en vejledning 36, hvor der ikke samtidigt er konstateret en skade i ejerskifteforsikringens forstand (**bilag P**)."

Klagerens advokat har i brev af 31/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"2. Beskrivelse af skaderne i tilstandsrapporten samt anbringender

...

2) Gulv på 1. sal

Selskabet har ved deres bemærkninger til sagen af den 24. november 2022 fastholdt, at forholdet ikke burde have været nævnt i tilstandsrapporten under henvisning til, at ejendommen i sig selv er fra år 1892, hvorfor dette er en forventelig omstændighed.

Det bestrides fra klagers side af, at en henvisning til ejendommens alder er en relevant omstændighed i nærværende tilfælde, allerede fordi ejendommen siden 1892 har gennemgået en gennemgribende renovering, herunder etablering af gulvvarme, herunder nyt undergulv samt klikgulv er lagt i perioden efter 2015, hvorfor vurdering af forholdet skal ske med udgangspunkt heri.

Skadesårsagen er derfor ikke, at gulvet er lagt oven på gammelt trægulv, fordi undergulv tillige er renoveret med henblik på indbygning af gulvvarme. Skadesårsagen er efter klagers opfattelse alene det forhold, at ombygning af forholdet i 2015 skyldes håndværksmæssig forkert udførelse, og disse lunger og ujævnheder, samt at gulvet er lagt i forbandt, ikke kan henføres til et eftergivende undergulv, idet denne omstændighed ikke gør sig gældende.

Forholdet forringer brugbarheden og ikke mindst værdien væsentligt grundet de gyngende og meget ujævne overflader, hvorfor forholdet burde have været kategoriseret med en grå anmærkning.

Forholdet overskrider derudover gældende tolerancer for flydende gulve, hvorfor det også af den grund burde have været anmærket i tilstandsrapporten.

Det forhold, at sælger på side 17 i tilstandsrapporten i pkt. 3.3 har oplyst, at istandsættelse af førstesalen er sket ved delvis selvbyg, ændrer ikke ved klagers dækningsomfang, idet selskabet da må foretage regres mod sælger vedrørende dette punkt."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget klagerens anmeldelse af 23/9 2021, foto vedlagt anmeldelsen, tilstandsrapport af 27/4 2021, rapport af byggerådgiver af 13/10 2021 indhentet af klageren, selskabets besigtigelsesrapporter af 6/10 2021, 9/12 2021, 28/2 2022 og 4/5 2022, taksators oplysninger om besigtigelse den 3/5 2022, mail fra håndværkstaksator til klageren af 4/5 2022 vedrørende krav til lægter, selskabets afslag af 17/12 2021 og 20/5 2022, klagerens klage af 27/1 2022, selskabets fastholdelse af 9/6 2022, korrespondance mellem klageren og selskabet, police af 6/9 2021 og forsikringsbetingelser nr. E33 af 2/10 2020. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 6/10 2021 fremgår bl.a.:

"4. Anmeldelse/beskrivelse af skade

Kunden anmelder: Fugt fundet i væg, af maler.

Ved min besigtigelse er maling på gavlvæggen fjernet og der pågår spartling på vægflader. Jeg fugtmålte med en gann måler og på midterpillen måles op til 203 digits lige over fodpanel og ca. 1 meter over gulv op til 124 digits, på pillen mod nordvest målt 102 digits 1 meter over gulv. Udvendigt ses lidt afskalninger på mursten og lidt fugeudfald samt mindre revnedannelser i murværk.

Der er ingen umiddelbare utætheder omkring vinduesfuger, tagbelægning er sortglaserede fals-tagsten og taget ser tæt ud.

Jeg fugtmålte også på kældervæggen mod vest, væggen er en tyndpudset murstensvæg, her målt 178 digits ca. 1 meter over gulv.

Jeg blev bedt om at fugtmåle i stuens sydøsthjørne og her målt 168 digits – men bare 15 cm fra hjørnet var målingerne normale.

I TR nævnes at taget er udskiftet i 2005 og jf. SOP nye tagrender i 2019.

Sælger oplyser at der revnedannelser og løse fuger i ydermure.

5. Årsag til skade samt omfang + foto af forholdet

Fugtskaderne kan skyldes tidligere opfugtninger fra et tidligere utæt tag og tagrender, men mere sandsynligt er der tale om opstigende grundfugt, da der i kælder er teglstensydervægge og der er formentlig ingen fugtspærre opefter mod facadevæggene (Alternativt er fugtspærren total nedbrudt pga alder)

Der kan også trænge vand ind i murværk via de revner er forefundes i sokkel og facader.

[Foto]

[Foto]

Gavl fra SOP

Gavlvæg nu

[Foto]

[Foto]

Revner i gavlvæg

Mursten med frostskeer nordvest hjørne

...

7. Vurdering af regres (førstehåndsvurdering)

Nej, ingen mulighed for regres.

I TR nævnes følgende:

Der er enkelte bevægelsesrevner i facader i facade, fx mod syd.

Og

Der er bevægelsesrevner i fundamenter der fortsætter op i facade, fx i facade mod syd samt

der er mindre felter hvor fuger og mursten er forvitret i sokkel, konstateret mod syd-øst.

Det vurderes at der er risiko for yderligere udvikling i skaderne

og

Der er områder, hvor vægpuds har manglende / begrænset vedhæftning til underlaget, Mest indvendig på gavl mod vest i køkken og i gæstetoilet. Der må påregnes nedsat styrke på vægpuds, med mangelfuld vedhæftning til underlaget.

Samt vedr. kælder:

Der er en del løst og afskallet vægpuds. Der er en del fugt i kælderen. Forholdene er almindelige i ældre huse.

I Hustypebeskrivelsen står der:

På kældervægge kan der være udfældninger af mineraler (salte), og pudsens kan være lidt løs. Det sker, når grundfugt trænger ind i kældervæggen eller op i gulvet og skillevægge. Kældervægge og kældergulve kan i sommerperioden blive fugtige på overfladen på grund af sommerkondens.

Dette sker, når den varme fugtige sommerluft rammer den kolde kældervæg.

Manglende ventilation og opvarmning af kælderrummet kan medføre 'kælderlugt'.

Og

Oprindeligt var murede facader udført massive. Senere blev de udført som delvist hule mure. Helt frem til 1970'erne er der kuldebroer i væggene – steder hvor for- og bagmure er bygget sammen. Disse kuldebroer kan medføre mørkfarvninger. Dette kan også ske, hvis møbler står tæt til kolde vægge. Uisolerede vægge er naturligt kolde, hvilket også kan opfattes som trækgener. Fugtsikring mellem fundament og facader kommer først omkring 1900, hvilket gør, at fugt trænger op i muren i de ældre huse, fra før den tid.

Samt

Fundamenter af mursten var normalt frem til cirka år 1900. Fundamenter af mursten har normalt en del mindre revner, da denne type fundament vil følge eventuelle små forandringer i jorden. Det kan være frost, lange tørre eller fugtige perioder, små ændringer i grundvandsniveauet. Sokler uden revner er sjældne. Selv om der er anvendt hårdtbrændte mursten suger disse fugt, og der kan derfor trænge fugt op i facaderne og eventuelt ud i gulvene.

8. Yderligere oplysninger og vurdering af forholdet

Jeg mener at vi kan fastholde en afvisning.

Det anmeldte forhold afviger ikke nævneværdigt fra, hvad kunden må forvente af bygningsdelens alder og anmærkninger i TR samt Hustypebeskrivelser.

Forhold som skyldes normal byggeskik på opførelses- eller udførelsestidspunktet er ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Afvisningen kan også begrundes med, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som er anført i tilstandsrapporten, medmindre det er klart forkert beskrevet, hvad jeg ikke mener at det er.

...

10. Aftale med kunden

Hvad er der aftalt med kunden: Kunden er utilfreds med at jeg har afvist forholdet og vil have et svar fra Skadeafdelingen.

[Foto]

Opfugtet sydvesthjørne

[Foto]

Opfugtet sydøsthjørne."

Af rapport af byggerådgiver 13/10 2021 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Indledning:

Efter aftale med [klageren] har [byggerådgiver] foretaget besigtigelse af byggeriet på adressen.

Besigtigelsen blev foretaget 13. oktober 2021.

Formål:

Ifølge aftale med kunden havde undersøgelsen til formål at foretage gennemgang af huset men murværket specifikt da der er opdaget fugt i murværket efter overtagelse af huset.

...

Bygningsbeskrivelse:

Der er tale om en stationsbygning fra 1892, opført med mursten i formur og bagmur som hulmur med faste bindere.

Facader > Murværk > Fugt ...

Fugtmålinger på mursten ved altanen, viser et gennemsnit på 32 digits. Dette viser at murværket er godt beskyttet mod regn af det store udhæng.

Registrering af fugtmålinger. Udvendigt på gavlvæg, ca. 0,4 m over sokkel. Se uddybende tekst vedr. målinger i sidste måling, samt i konklusion.

[Foto]

...

Fugtmålinger i fuger ved altanen, viser et gennemsnit på 40 digits. Dette viser, at murværket er godt beskyttet mod regn af det store udhæng.

Registrering af fugtmålinger. Udvendigt på gavlvæg, ca. 0,4 m over sokkel. Se uddybende tekst vedr. målinger i sidste måling, samt i konklusion.

[Foto]

...

Fugtmålinger på mursten ca. 40 cm over sokkel på østgavl hvor der ikke er registreret fugt indvendigt, viser et gennemsnit på 60 digits. Dette viser at der er bedre udtørring af murværket på denne gavl.

Registrering af fugtmålinger. Udvendigt på gavlvæg, ca. 0,4 m over sokkel. Se uddybende tekst vedr. målinger i sidste måling, samt i konklusion.

[Foto]

...

Fugtmålinger i fuger ca. 40 cm over sokkel på østgavl hvor der ikke er registreret fugt indvendigt, viser et gennemsnit på 69 digits. Dette viser at der er bedre udtørring af murværket på denne gavl.

Registrering af fugtmålinger. Udvendigt på gavlvæg, ca. 0,4 m over sokkel. Se uddybende tekst vedr. målinger i sidste måling, samt i konklusion.

[Foto]

...

Fugtmålinger i fuger ved vinduesfals viser et gennemsnit på 150 digits. Dette vurderes at være pga. at falsen er muret ind og at der er en større mængde sten til at holde på vandet i murværket. Det ved dette punkt der indvendigt er målt høj fugt i væggen.

Registrering af fugtmålinger. Udvendigt på gavlvæg, ca. 0,4 m over sokkel. Se uddybende tekst vedr. målinger i sidste måling, samt i konklusion.

[Foto]

...

Fugtmålinger på mursten ca. 40 cm over sokkel viser et gennemsnit på 143 digits. Dette viser at mursten kan optage meget vand men også at vandet er længere tid om at fordampe i mursten end i mørtelfugerne.

Registrering af fugtmålinger. Udvendigt på gavlvæg, ca. 0,4 m over sokkel. Se uddybende tekst vedr. målinger i sidste måling, samt i konklusion.

[Foto]

...

Fugtmålinger i fuger ca. 40 cm over sokkel viser et gennemsnit på 84 digits. Dette vurderes at være forventeligt.

Registrering af fugtmålinger. Udvendigt på gavlvæg, ca. 0,4 m over sokkel. Se uddybende tekst vedr. målinger i sidste måling, samt i konklusion.

[Foto]

...

Facader > Murværk > Registrering

Huset er muret op i bakkemørtel og efterfølgende kradset ud og fuget i strandmørtel, udført som brændte fuger. Fuger er udfaldne og porøse og der ses flere huller og revner i fugerne.

[Foto]

...

Der ses tydelig overgang mellem mørk og lyst murværk ca. ved etageadskillelsen og det vurderes at den nederste del af muren er mere udsat for regn, hvor den øverste del er beskyttet af det store udhæng på huset.

[Foto]

...

Der er 70 cm udhæng ved gavle.

[Foto]

...

Der ses ingen skader omkring altan.

[Foto]

...

Der ses flere revner i murværk. Der ikke tale om sætningsskader men udelukkende bevægelsesrevner. Der må forventes løbende vedligehold.

[Foto]

...

Der er ikke ventilationsstudser i murværk.

[Foto]

...

Der er ikke hulmursisoleret.

[Foto]

...

Der er tale om murværk opført med tegl i facade og bagmur, muret med faste bindere.

Lidt uskarpt foto men i bunden af den udkradsede fuge ses mursten/fast binder.

[Foto]

...

Fundamenter > Fugt

I kælder måles fugt som ikke overskrider hvad der må være forventeligt på et fundament muret i tegl i et hus fra 1892. Se uddybende tekst vedr. målinger i sidste måling, samt i konklusion.

[Foto]

...

I kælder ses tydeligt opfugtning på den nederste del og i hjørnet af vægge.

[Foto]

...

I kælder måles fugt som ikke overskrider hvad der må være forventeligt på et fundament muret i tegl i et hus fra 1892. Se uddybende tekst vedr. målinger i sidste måling, samt i konklusion.

[Foto]

...

Registrering af fugtmålinger. Indvendigt på gavlvæg, ca. 1 m over gulv midt mellem de to vinduer. Se uddybende tekst vedr. målinger i sidste måling, samt i konklusion.

[Foto]

...

Indervægge > Fugt

Registrering af fugtmålinger. Indvendigt på gavlvæg, ca. 1,8 m over gulv. Se uddybende tekst vedr. målinger i sidste måling, samt i konklusion.

[Foto]

...

Der måles fugt på indvendig væg ved vindue ved muret fals. Der måles uden på to lag maling og et lag spartel, hvorfor resultat af måling ikke giver det korrekte resultat af fugtigheden i murværket.

Der er målt over 200 digits hvorfor måleapparatet slår ud, målt med Gann Hydromette UNI 1-B50. Målingen er vejledende.

Grænsen for det kritiske fugtniveau er ca. 75 RF på overfladen. Så på trods af den ikke optimale måling er der ikke tvivl om at væggen er våd.

Dette svarer til ca. 80-85 digits på Gann Hydromette UNI 1- B50. Der bør normalt ikke ske påføring af spartel mv. før værdierne er under 75% RF på overfladen svarende til maksimalt ca. 80-85 digits målt med Gann Hydromette UNI 1- B50. Overflademålinger skal sammenholdes med destruktive målinger ved tvivlsspørgsmål.

Bemærk: Gann Hydromette UNI 1- B50 måler 1-199 digits og målingerne vil være vejledende.

[Foto]

...

Fugten i væggen har ved tilsyn ikke bredt sig til træværk omkring vinduerne. Flere dele er udført i MDF plade som er meget fugtfølsom og der ses ingen tegn på skade.

[Foto]

...

Gulve > Trægulve

Trægulve på 1. sal vurderes ikke at være lagt af uddannet tømrer, da gulvet er lagt i forbandt og ikke i faldende længder.

[Foto]

...

Gulvet i soveværelse på 1. sal er eftergivende.

Der er tale om forhold der skal noteres som Gråt Hus (K1).

Forholdet er ikke registreret i tilstandsrapporten.

[Foto]

...

Konklusion

Ud fra fugtmålinger registreret i denne rapport, samt gennemgang af murværket og de forhold der er på matriklen, må det konkluderes at der ikke er tale om en skade omkring det opfugtede område men blot det at forholdene har ændret sig i huset efter renovering. Der er skiftet vinduer, opsat filt og malet med plastik maling, skiftet tag og efterisoleret i taget, alt dette gør at huset er

blevet mere tæt end da det blev bygget. Der er ikke hulmursisoleret, hvilket i dette tilfælde er en god ting. Det havde gjort huset endnu mere tæt, med risiko for bl.a. skimmelsvamp. Det er yderst vigtigt at ældre huse kan komme af med fugten der naturligt er eller kommer i murværk. Ønskes huset hulmursisoleret (dette anbefales ikke) skal der etableres mekanisk ventilation i huset.

Der er forhold omkring 1. sal der ikke er nævnt i tilstandsrapport og dette er en klar fejl. Der er forhold som skal udbedres straks for at undgå følgeskader på bygningen.

...

Forholdet omkring de fugtige vægge vurderes at kunne løses ved at der etableres udluftningsventiler i studsfigurerne i murværket. Dette gør at de opfugtede mure nemmere kan komme af med den fugt der naturligt er i ydermuren efter regn. Og også dermed kan ventilere bagmuren der ikke kan afgive/fordampe fugten indvendigt pga. de tætte vægge der er opsat filt på og som er malet med plastikmaling. Det anbefales kraftigt at mørtelfugerne i huset kradses ud og fuges om. Dette for at få en tættere klimaskærm og dermed mindske risikoen for at der trænger vand helt ind til bagmuren.

Det må vurderes på stedet om bevægelsesrevnerne skal armeres i hvert tredje skifte inden der fuges om. Hvis man fjerner muligheden for at huset kan bevæge sig et sted risikerer man at revnerne opstår et andet sted."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 9/12 2021 fremgår bl.a.:

"4. Anmeldelse/beskrivelse af skade

Kunden anmelder: Gulvet på resten af 1. salen er ikke lagt ordentligt, det ligger ikke forbandt, og ligger og giver sig meget.

Der er udfærdiget en rapport fra [byggerådgiver] som bemærker følgende:

Trægulve på 1. sal vurderes ikke at være lagt af uddannet tømrer, da gulvet er lagt i forbandt og ikke i faldende længder.

Gulvet i soveværelse på 1. sal er eftergivende.

Ved min besigtigelse ses at gulve er lagt i forbandt og at der er tale om et laminatgulv af ukendt fabrikat og tykkelse, underlag kendes ikke.

Ved almindelig betrædning kan der i alle rum findes mellem 2 og 4 små områder, hvor gulvet partielt er lidt eftergivende, værst er det i værelset mod syd.

Jeg kender ikke oplægningsvejledningen fra fabrikantens af det pågældende parketgulv, men en normal oplægning som f.eks. Pergo siger at undergulvets planhed bør være +/- 2 mm pr. 2 meter målt i længderetningen og +/- 1,2 mm pr. 0,25 m målt på kortsiden.

En højdeforskel skal være ca. 15 mm over en længde på ca. 3 meter (altså ca. 5 mm pr. meter) før man betegner skævheden som en skade der nedsætter rummets værdi / anvendelighed (svært at møblere, skæve låger mm).

Det er ikke tilfældet her.

5. Årsag til skade samt omfang + foto af forholdet

Skadeårsagen kan være at gulvet er lagt ovenpå et gammelt trægulv der ligger ovenpå det oprindelige træbjælkelag. Træbjælkelag fra 1892 har typisk et lidt større bjælkeafstand end hvad der bruges i dag og det stiller store krav til tykkelsen på undergulv og det nye laminat gulv, hvis man vil undgå at gulvet er lidt eftergivende partielt.

Det er ikke muligt at tage fotos der kan vise skævheder eller lunger. Se fotos i rådgivers rapport.

...

7. Vurdering af regres (førstehåndsvurdering)

Nej, ingen mulighed for regres. Det er dog meget mærkeligt at der ikke er bemærket noget på 1. salen overhovedet.

Jf. vejledning for beskikkede bygningssagkyndige skal dog ikke bemærkes:

Mindre gode samlinger og stød i gulvbrædder.

Samt

Almindelig/normal knirken

og

Mindre skævheder og ujævnheder i ældre huse.

8. Yderligere oplysninger og vurdering af forholdet

Jeg mener at vi kan fastholde en afvisning.

Det anmeldte forhold afviger ikke nævneværdigt fra, hvad kunden må forvente af bygningsdele-nes alder (bjælkelag) samt punkterne i nr. 7.

Almindelig ankenævnspraksis er at gulvet skal være så plant og vandret, at personophold og møblering kan ske uden gener og det mener jeg også at det gør.

Bemærk også at den udvidede dækning under pkt. A har følgende ordlyd:

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.

9. Interne noter til besigtigelsen

Bemærk klausul i policen som siger: Punkt A i den udvidede dækning, omhandlende ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, kan ikke tilbydes som en del af den udvidet dækning for denne ejendom.

Sælger oplyser:

Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg: Udnyttelse af 1. salen 2007 - Delvist selvbyg.

Under hustypebeskrivelsen står der: Trægulve, der ligger på træbjælker, er påvirket af temperaturskiftet hen over året. Om vinteren, hvor luften er tør, vil træet trække sig sammen, og det vil igen udvide sig om sommeren, når luften er fugtig.

Afhængigt af bjælkeafstanden vil gulvet fjedre og sandsynligvis knirke.

Er mængden af isolering i gulvkonstruktionen begrænset, kan gulvene opleves som fodkolde."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 28/2 2022 fremgår bl.a.:

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

Skade ...:

FT anmelder: Fugt fundet i væg, af maler.

[Foto]

Ved besigtigelsen havde FT monteret ny filt på vægge og færdigmalet væggene. FT havde ligeledes monteret ventilationsriste i ydervæggen, som anbefalet i rapport fra FT's rådgiver.

Skade ...:

FT anmelder: Der render vand ind ved ovenlysvindue.

[Foto]

Skade ...:

FT anmelder: Skader på badeværelsesgulv og vægge på 1. sal. se rådgiverrapport.

[Foto]

Skade ...:

FT anmelder: gulvet på resten af 1. salen er ikke er lagt ordentligt, det ligger ikke forbandt, og ligger og giver sig meget.

[Foto]

2. Hvad er forholdets årsag og omfang?

Skade ...:

Der er ved besigtigelsen konstateret mindre forhøjet fugt stedvis på ydervæg mod vest og syd i vestlig ende/del. Der er ikke kælder under disse ydervægge.

[Foto]

Fugtniveauet er højest ved gulv og aftagende op af væggen i en højde af ca. 1,2m. Lysningen omkring vinduer er med massiv sten, men der er ikke konstateret nævneværdig forhøjet fugt. Forholdet skyldes dels fugtindtrængning fra ydermur, da ydermuren er opført med massive binder i hulmuren, samt opstigende grundfugt pga. at der ikke er monteret fugtspærre mellem sokkel og ydermur. Sokkel er endvidere opført i teglsten/murværk, som er fugtsugende og transporterer dermed fugten op i murværket. Forholdet er normal forekommende i ejendomme opført af denne type og alder.

[Fotos]

...

Skade ...:

Ved besigtigelsen kan der stedvis konstateres mindre ujævnheder i trægulve på 1.sal, primært i soveværelse.

[Foto]

Ca. midt på gulvet i soveværelse er der minde lunke svarende til et tommestoks led, hvilket er normal forekommende i gulve i en ejendom fra 1892.

[Foto]

Fra altandør i soveværelse falder gulvet ca. 6mm/m retskinne. Forholdet nedsætter ikke brugbarheden væsentligt og må betegnes som almindeligt forekommende i en ejendom fra 1892. [Fotos]."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 4/5 2022 fremgår bl.a.:

"4. Anmeldelse/beskrivelse af skade

Kunden anmelder: Flere forhold ved taget

Der er her tale om nye forhold, som er opdaget i forbindelse med udbedring af skade ... som vedrører ovenlys er forholdene vurderet i skadeafdelingen som følger: (Jf. mail af 12. marts fra skadeafdelingen til kunden)

Forhold 1:

... fra [Firma med speciale i forsikringsskader] skriver:

Taglæggerne er ikke den rigtige dimension.

Dem der er blevet brugt måler kun 38*57 mm og det er ifølge lægtetabellen ikke et godkendt lægte til en spærafstand på over 75 cm.

Det lægte der skulle være brugt efter tabellen er et T1 lægte der måler 38*73 mm.

Grunden til dette er at spærafstanden i huset er ca. 90 cm.

[Foto] Lægter og klemplister

... kommentar: Taget er jf. sælgeroplysninger i TR lagt i 2005 af en tømrer.

Brancheaftalen om taglægter træder i kraft 1. maj 2005 med en overgangsordning på 8 måneder, i hvilken periode taglægter skal/kan overholde brancheaftalen fra 1999.

I SBI-anvisning 189 fra 1999 anføres at ved en max. lægteafstand på 45 cm kan anvendes 38 x 56 mm lægter ved spærafstand op til 1 meter for tagsten af tegl eller beton.

Vores afgørelse:

Der er ikke konstateret skade, som opfylder vilkårenes punkt 4 A-C.

Den udvidede dækning kan hjælpe ved ulovlig bygningsindretning i beboelsen, jf. det gældende bygningsreglement.

Lægtetabellen fra 2005 er ikke en del af bygningsreglementet.

Vi kan derfor ikke tilbyde erstatning for forhold 1.

...

5. Årsag til skade samt omfang

...

Lægte problematikken omhandler hele taget. Det samme gør undertaget.

...

8. Yderligere oplysninger og vurdering af forholdet

Jeg mener at vi kan fastholde en afvisning. Der er ikke kommet nye oplysninger som kan ændre de enkelte forhold."

Af mail fra håndværkstaksator til klageren af 4/5 2022 fremgår bl.a.:

"Hermed lidt mere data på lægter.

Denne læggevejledning er på et tegl magen til det du har på dit tag. Der fremgår det af side 4, at det skal være et 38*73 mm lægte."

Af police af 6/9 2021 fremgår bl.a.:

"Du har valgt en **10-årig udvidet** forsikring.

...

For denne police gælder disse forbehold/klausuler

- Forsikringen dækker ikke årsagerne til de revner/sætninger, som er beskrevet i tilstandsrapportens skade 21.
- Punkt A i den udvidede dækning, omhandlende ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, kan ikke tilbydes som en del af den udvidet dækning for denne ejendom."

Af forsikringsbetingelser nr. E33 af 2/10 2020 fremgår bl.a.:

"3. Hvad er ikke omfattet af forsikringen

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

4. Hvilke skader dækker forsikringen

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, deformering, 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.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

A Forhold under den i policen oplyste selvrisiko.

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 offentlig-retlige forskrifter, medmindre der er tale om dækningsberettiget el- eller vvs, 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.

...

H Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

...

21. Udvidede dækning Alle ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Du kan se, om du har valgt den udvidede dækning på din police.

Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 250.000 kr. før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for udslip (punkt I). Maksimumbeløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af de udvidede dækninger.

Den udvidede dækning dækker følgende:

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)."

Fotos har været forevist for nævnet.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1892 og overtaget af klageren den 7/9 2021. Den 23/9 2021 anmeldte han, at der var fugt i vægge. Efterfølgende anmeldte klageren også forhold ved gulv

på 1. sal og underdimensionerede taglægter. Klageren kræver, at selskabet skal anerkende, at der er tale om dækningsberettigende forhold i form af fugt i indervægge, større lunger og ujævnheder i gulve på 1. sal, og at gulvene er lagt i forbandt og ikke i faldende længder samt underdimensionerede taglægter. Klageren har anført, at der er tale om fugt i et sådant omfang, at det ikke er sædvanligt. Fugt i indervæggene er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, og han er dermed ikke varslet om, at der måtte forventes at være fugt i indervægge. I forhold til gulve på 1. sal har han anført, at der er tale om klikgulve, som er lagt med større lunger og ujævnheder, og at gulvene er lagt i forbandt og ikke i faldende længder. Når en bygningsdel er monteret håndværksmæssigt forkert, udgør det en skade dækket af ejerskifteforsikringen. Han har også anført, at da ejendommens gulve på 1. sal har gennemgået en gennemgribende renovering med etablering af gulvvarme, nyt undergulv samt klikgulv, som er lagt i perioden efter 2015, skal vurdering af forholdet, herunder om gulvet er lagt håndværksmæssigt korrekt, ske med udgangspunkt i nugældende regler og normer. Skadesårsagen er derfor ikke, at gulvet er lagt oven på gammelt trægulv, da undergulv tillige er renoveret med henblik på indbygning af gulvvarme. Forholdet forringer brugbarheden og ikke mindst værdien væsentligt grundet de gylende og meget ujævne overflader. Forholdet burde desuden have været anført i tilstandsrapporten med en grå anmærkning. I forhold til underdimensionerede taglægter har klageren anført, at afstanden mellem spær er cirka 90 cm, og at der er anvendt spær som måler 38 x 57 mm. Ifølge lægtetabellen skulle den korrekte taglægte måle 38 x 73 mm. Klageren har anført, at den udvidede dækning, som dækker ulovlige bygningsindretninger, bør dække dette forhold.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke er tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret nogen former for skade som følge af fugt i væggen. Det forhold, at der er fugt i en væg i en ejendom fra 1892 er ikke usædvanligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion, hvilket også fremgår af oplysningerne i tilstandsrapporten omkring hustype. Fugten skyldes sandsynligvis opstigende grundfugt, som skyldes husets alder, og at det i 1892 ikke var ualmindeligt ikke at udføre fugtspærre. Fugt kan også skyldes, at der kan trænge vand ind i murværk via de revner, der er i sokkel og facader. Desuden vurderer klagerens byggerådgiver, at fugten kan skyldes, at

ejendommen er blevet renoveret, og at huset er blevet mere tæt som følge heraf. Vedrørende gulve på 1. sal har selskabet anført, at det ikke er usædvanligt, at der kan forekomme eftergivethed af gulve i en ejendom fra 1892. Selskabet har ved to besigtigelser alene konstateret mindre forekommende ujævnheder og lunger enkelte steder, hvilket ikke nedsætter bygningsværdi væsentligt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og konstruktion. Selskabet har henvist til, at selv i langt nyere huse end klagerens ejendom fra 1892, kan man ikke forvente dækning over en ejerskifteforsikring, når der alene er konstateret mindre lunger og skævheder.

I forhold til taglæggerne har selskabet anført, at der ikke er konstateret nogen former for skade, og at der ikke er nærliggende risiko for skade. I forhold til den udvidede dækning har selskabet anført, at for at gældende lovgivning i forbindelse med en renovering af dele af en ejendom skal overholdes på tidspunktet for renoveringen, kræves det, at der er sket en væsentlig ændring i benyttelsen af bebyggelsen netop på det sted, hvor renoveringen har fundet sted, jf. byggelovens § 2 stk. 1 c). Der er ikke oplysninger i sagen, som peger på, at der ved renoveringen af taget i 2005 skete en væsentlig ændring i benyttelse. Det eksisterende tag blev renoveret. Derfor er det alene reglerne på tidspunktet for husets opførelse i 1892, som skulle følges ved tagrenoveringen. På daværende tidspunkt var det første bygningsreglement endnu ikke trådt i kraft, og der var derfor ikke tale om en ulovlig bygningsindretning på udførelsestidspunktet allerede af den grund jf. vilkårenes pkt. 21A. Såfremt taget ikke blev lagt i overensstemmelse med lægningsvejledningen, hvilket selskabet ikke finder er tilfældet, medfører den omstændighed heller ikke dækning over den udvidede dækning, da forsikringen alene dækker ulovlige bygningsindretninger, som ikke er i overensstemmelse med gældende bygningsreglement. Lægningsvejledningen er alene en vejledning om hvorledes tagkonstruktionen kan udføres og ikke hvorledes det skal udføres, og manglende overholdelse af vejledningen medfører derfor ikke ret til dækning.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 6/10 2021 fremgår det, at "Fugtskaderne kan skyldes tidligere opfugtninger fra et tidligere utæt tag og tagrender, men mere sandsynligt er der tale om

opstigende grundfugt, da der i kælder er teglstensydervægge, og der er formentlig ingen fugtspærre opefter mod facadevæggene (Alternativt er fugtspærren total nedbrudt pga. alder). Der kan også trænge vand ind i murværk via de revner der forefindes i sokkel og facader".

Af rapport fra byggerådgiver 13/10 2021 indhentet af klageren fremgår det, at "Ud fra fugtmålinger registreret i denne rapport, samt gennemgang af murværket og de forhold der er på matriklen, må det konkluderes at der ikke er tale om en skade omkring det opfugtede område men blot det at forholdene har ændret sig i huset efter renovering. Der er skiftet vinduer, opsat filt og malet med plastik maling, skiftet tag og efterisoleret i taget, alt dette gør at huset er blevet mere tæt end da det blev bygget".

Af selskabets besigtigelsesrapport af 9/12 2021 fremgår det, at "Ved almindelig betrædning kan der i alle rum findes mellem 2 og 4 små områder, hvor gulvet partielt er lidt eftergivende, værst er det i værelset mod syd ... En højdeforskel skal være ca. 15 mm over en længde på ca. 3 meter (altså ca. 5 mm pr. meter) før man betegner skævheden som en skade der nedsætter rummets værdi / anvendelighed (svært at møblere, skæve låger mm). Det er ikke tilfældet her ... Skadeårsagen kan være at gulvet er lagt ovenpå et gammelt trægulv der ligger ovenpå det oprindelige træbjælkelag. Træbjælkelag fra 1892 har typisk et lidt større bjælkeafstand end hvad der bruges i dag og det stiller store krav til tykkelsen på undergulv og det nye laminat gulv, hvis man vil undgå at gulvet er lidt eftergivende partielt ... Almindelig ankenævnspraksis er at gulvet skal være så plant og vandret, at personophold og møblering kan ske uden gener og det mener jeg også at det gør".

Af selskabets besigtigelsesrapport af 28/2 2022 fremgår det, at "Der er ved besigtigelsen konstateret mindre forhøjet fugt stedvis på ydervæg mod vest og syd i vestlig ende/del ... Forholdet skyldes dels fugtindtrængning fra ydermur, da ydermuren er opført med massive binder i hulmuren, samt opstigende grundfugt pga. at der ikke er monteret fugtspærre mellem sokkel og ydermur. Sokkel er endvidere opført i teglsten/murværk, som er fugtsugende og transporterer dermed fugten op i murværket. Forholdet er normalt forekommende i ejendomme opført af denne type og alder ... Ved besigtigelsen kan der stedvis konstateres mindre ujævnheder i træ-

gulve på 1.sal, primært i soveværelse ... Ca. midt på gulvet i soveværelse er der mindre lunke svarende til et tommestoksled, hvilket er normal forekommende i gulve i en ejendom fra 1892 ... Fra altandør i soveværelse falder gulvet ca. 6mm/m retskinne. Forholdet nedsætter ikke brugbarheden væsentligt og må betegnes som almindeligt forekommende i en ejendom fra 1892".

Af selskabets besigtigelsesrapport af 4/5 2022 fremgår det, at "Der er ikke konstateret skade, som opfylder vilkårenes punkt 4 A-C. Den udvidede dækning kan hjælpe ved ulovlig bygningsindretning i beboelsen, jf. det gældende bygningsreglement. Lægtetabellen fra 2005 er ikke en del af bygningsreglementet".

Af tilstandsrapporten fremgår det under opmærksomhedspunkter, at "fugtsikring mellem fundament og facader kommer først omkring 1900, hvilket gør, at fugt trænger op i muren i de ældre huse, fra før den tid ... Selv om der er anvendt hårdtbrændte mursten suger disse fugt, og der kan derfor trænge fugt op i facaderne og eventuelt ud i gulvene ... Trægulve, der ligger på træbjælker, er påvirket af temperaturskiftet hen over året. Om vinteren, hvor luften er tør, vil træet trække sig sammen, og det vil igen udvide sig om sommeren, når luften er fugtig. Afhængigt af bjælkeafstanden vil gulvet fjedre og sandsynligvis knirke ... Sælgeroplysninger ... Udnyttelse af 1. salen 2007 – delvist selvbyg ... Hvad omfatter bygningseftersynet ikke? Forhold, der er typiske for boligens type og alder, samt almindeligt slid er ikke en del af bygningseftersynet og fremgår ikke af tilstandsrapporten".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3 fremgår det, at forsikringen ikke omfatter udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx forhold uden for selve bygningen.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 21 A fremgår det, at ejerskifteforsikringens udvidede dækning 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-/udførelses-tidspunktet. Det fremgår også, at manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. ikke er en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Af policen fremgår det, at "Punkt A i den udvidede dækning, omhandlende ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, kan ikke tilbydes som en del af den udvidet dækning for denne ejendom".

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

Fugt i indervægge

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på overtagestidspunktet var forhold vedrørende fugt i indervægge, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt lagt vægt på, at der er tale om en ejendom fra 1892, og at der ikke er tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4B. Af tilstandsrapportens hustypebeskrivelse fremgår det under opmærksomhedspunkter, at fugtsikring mellem fundament og facader først kom omkring år 1900, hvilket gør, at fugt trænger op i muren i ældre huse, fra før den tid. Det fremgår også, at fundamenter af mursten var normalt frem til cirka år 1900, og at selv om der er anvendt hårdtbrændte mursten suger disse fugt, og der kan derfor trænge fugt op i facaderne.

Ankenævnet for Forsikring

31.

98800

Nævnet har også lagt vægt på, at det af selskabets besigtigelsesrapporter af 6/10 2021 og af 28/2 2022 fremgår, at fugt mest sandsynligt skyldes opstigende grundfugt, og til dels at der kan trænge vand ind i murværk. Nævnet har videre lagt vægt på, at forsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3, ikke omfatter forhold, som ikke er omfattet af huseftersynet, fx forhold uden for selve bygningen.

Nævnet har yderligere lagt vægt på, at der ikke konstateret skader som følge af opfugtning, herunder fx rådskader.

Gulve på 1. sal

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var forhold ved gulvene på førstesalen, der 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 efter nævnets opfattelse ikke har godtgjort, at de konstaterede skævheder på førstesalen har nedsat rummenes brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at det af selskabets besigtigelsesrapport af 9/12 2021 fremgår, at der alene er tale om mellem 2 til 4 små områder på 1. salen, hvor gulvet er lidt eftergivende, og at gulvet er så plant og vandret, at personophold og møblering kan ske uden gener.

Ankenævnet for Forsikring

32.

98800

Taglægter

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var forhold ved taglæggerne, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens basisforsikrings forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke ved sagkyndige rapporter eller lignende har godtgjort, at der foreligger en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand som følge af taglæggernes dimensionering.

Hvad angår forsikringens udvidede dækning, finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at lægtedimensioneringen udgjorde en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen