

Ankenævnet for Forsikring

Den 7. juni 2023 blev i sag nr. 98892:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning for en 10-årig periode. Klageren overtog ejendommen den 6/11 2020 på baggrund af en tilstandsrapport af 6/11 2020. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2		Der er revnedannelse og afskalninger på trin ved terrassedør mod vest.	Der er risiko for yderligere skadesudvikling.	-

SKADER INDE I BEBOELSE				
BEBOELSE - Stueplan - Entre/gang				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
3		Klinkegulv er med mangelfuld vedhæftning flere steder og en enkelt klinke er revnet.	Skaden er af mindre omfang.	Forholdet er uden betydning for gulvets funktion.

...

SÆLGEROPLYSNINGER

...

Ankenævnet for Forsikring

2.

98892

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.	Nyt badeværelse

...

5.3	Har du kendskab til, at ydermur er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvilke skader har der været? - Hvor har der været skader - Hvornår er det blevet repareret	Huset er fuget om på grund af murbier

...

VINDUER OG DØRE		SVAR
10.1	Har du kendskab til, at der er punkterede termoruder, energiruder osv.?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor de punkterede ruder er placeret?	I værelse ved køkken og soveværelse. Ruderne er skiftet

..

I klageskema af 30/10 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Skade nummer ... 01: Revner i sokkelen, revne i fuger i ydre murværket og i fliserne i entre. Synlig sætningsrevne i fundament under hoveddøren mod øst som fortsætter ind i betongulv og har forårsaget flere revnede og løse gulvklinker, det vurderes at revnen er i bevægelse da der ifølge tilstandsrapporten kun er registeret en enkelt revnet klinke og nu er der flere revnede. Revnen i sætningsrevne i fundament fortsætter i entréen og forsætter mod badeværelset. Flere fliser er knækket og er hullet efter vi er flyttet ind. Der er også konstateret revner i fugerne på ydervæggen som er på samme side af huset (øst) hvor der er sætningsrevne i fundament. Der kommer kloaklugt fra det toilet som er tættest på revnen i gulvet, men ikke fra det andet toilet. Vi har også anmeldt sætning og store revner i betontrappe mod nord som ikke fremgår ikke af tilstandsrapporten. Der er også andre revner i huset som er af mindre karakter. Gjensidige forsikring afviser at der er tale om skader.

Skade nummer ... 03: Revne i væg i stuen.

Lige overfor hvor der er sætningsrevne i fundament (øst), så er der revne i den indvendige væg i stuen.

Skade nummer ... 04: Badeværelser

Et af to baderum (nordvendt) er blevet renoveret af sælger i 2020 i strid med både bygningsreglementet og SBI-Anvisning 252 af 2015. Der mangler fald til gulvafløb, ved små baderum skal hele gulvet have fald på mindst 1 % og her er der kun fald i forsænket område ved bruseafsnit. Gulv niveau i baderum er plan med klinkegulv i tilstødende gang, kun en skinne afskaller her og her er kravet mindst 2 cm forsænket gulv i baderummet. Tætningsbånd under toiletkumme er løs og utæt, fugt trænger igennem her. Vægge i bruseafsnit er beklædt med vægfliser men der burde være fliser 50 cm mere til begge sider da der her er tale om vådzone områder. Utætte gulvfuger ved dørkarm, mangler fugning. Det er usikkert om der er lavet vådrumsmembran ved alle vådzone områder, bør undersøges. Det andet baderum (sydvendt) har utætte fuger mellem overgang væg og gulv ved skillevæg mellem de to baderum, løs puds falder ud som tegn på manglende våd-

rumssikring, skaden fremgår ikke af tilstandsrapporten. Vi har også klaget over manglende dækning af stikkontakten og tilsyneladende manglende jordforbindelse og de står fast at dette er ikke en skade. Sagen er blevet afvist da de ikke anerkender det som en skade.

Skade nummer ... 05: Radiator

I gangen er der en radiator, som sidder skævt og er ikke fastgjort til væggen og pga., manglende rørlængde kan ikke blive fastgjort medmindre man skal lave om på rørenes længder. I stuen kan man ikke skrue helt ned på nul, og der er ikke plads til at skifte termostaten da radiatoren er nedgravet.

Skade nummer ... 06 og skade nummer ... 07:

Ydervægge er opført med bærende træskelet med henholdsvis skalmur og krydsfiner. Huset er blevet omfuget for nogen år siden, før vi købte huset. Under omfugning så har man lukket alle ventilationshullerne der har været i ydervæggen både i bunden og i yderste del af ydervæggen. På grund af manglende ventilation er der opstået fugt i vægge og synlig skimmelsvamp på vægge og fodpaneler især bemærket i stue mod vest og i soveværelse mod nord. Dette forhold er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Gjensidige forsikring har delvist anerkendt både sagsnr. ... 06 og ... 07.

Ad sagsnr. ... 06: Gjensidige forsikring har i mellemtiden anerkendt at man skal have ventilationer i ydervæggen og dette har man geninstalleret i ydervæggen, men opgaven er mangelfuldt og vi har henvendt os flere gange. Fx nogen af lufthuller mangler stadig at blive fuget til selvom de har været på besøg 5 gange og de steder som de har fuget til, har man efterladt stor tilsmudsning af fugematerialitet på murværket som man stadig mangler at færdiggøre efter et år siden de startede.

Ad sagsnr. ... 07: Tilbage i oktober måned 2021 har Gjensidige forsikring været på besøg og fjernet en radiator og noget af vores stuevæg og gulvet. De så skimmelsvamp på væggen og på og under gulvet i stuen. Efter over et års diskussion, hvor vi har haft hul til ydervæggen og manglede radiator i stuen, hvor vi brugte ekstra elradiatorer for at gøre huset nogenlunde beboeligt så har man kommet til den afgørelse at ydervæggen i stuen mod vest skal skiftes, samt gulvet i stuen. Gulvet i stuen fortsætter i et lille børneværelse uden dørtrin og det vil forsikring ikke dække og vil introducere et nyt dørtrin. Dette er vi stærkt utilfreds med fordi, de andre steder i huset hvor der er dørtrin så bliver de løst fordi der er beton nedenunder gulvet og skruerne bliver løst og døre trinede sidder aldrig helt fast selv vi har prøvet andre steder i huset, samt pga. mit [alder] barn gang ønsker vi ikke et trin i det børneværelse. Vi har også stillet spørgsmål til hvordan man er kommet til den erstatningssum da vi ikke får at vide hvilket gulv med kvalitet har de vurderet. Vi ønsker samme egetræsgulv så man kan med tid også slibe det, hvis det bliver nødvendigt. Men vi får intet svar, selvom vi har stadig et stort hul i væggen og gulvet er delvist fjernet. De har ikke repareret noget endnu og vi er stærk utilfreds, da i de kolde vintermåneder har vi (2 voksen og 2 små børn, hvor den ene er nu ... år og den anden er ... år) manglet radiator i snart to vinterperioder med hul i væggen til ydervæggen. I december har vi så opdaget skimmelsvamp flere andre steder i huset, og har også tilmeldt dette i samme sag til Gensidig forsikring. Men deres respons var at de ikke ser det som en skade og at det er ikke noget årsagssammenhæng. Vi har i mellemtiden vasket væggene med Rodalon pga. lugten og da vi i familien har svær allergiker, som er på medicin.

Skade nummer ... 08: Råddent træ ved vinduer og gavl og med manglende eller hullet fuger i ydervæggen ved døre og vinduer. Krydsfiner i syd og nord gavl er nedbrudt og ikke længere tæt for indtrængende slagregn. Krydsfiner beklædning mellem vinduer er tydeligt nedbrudt og er ikke længere tæt for indtrængende slagregn, skjolder indvendig på vægge under vinduer. Karmtræ i vinduespartier er nedbrudt forneden. Plastfuger under bundkarme i vinduer er udtørrede og me-

get utætte, fugning har fra starten af ikke været fuget korrekt med tilbagelæggende fuge. Skaderne fremgår ikke af tilstandsrapporten. Vi mangler stadig at modtage et svar fra Gjensidige Forsikring. De har dog sagt at de kun dækker råd og ikke fuger der ikke er en del af rådsade. Man kan ikke downloade en rapport fra Gjensidige Forsikrings ... system for at vedhæfte deres afgørelser. I de syv sager findes de sagkyndige beskrivelser samt rapporter (fx fugt målinger) og tilbud fra deres håndværker og billeder fra alle skaderne. Vi afventer stadig at modtage et respons fra Gjensidige Forsikrings klage afdeling.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker udbedring af og lovliggørelse af alle ovennævnte skader med produkter der har samme eller tilsvarende kvalitet uden ændringer i eksisterende design af huset, samt en hurtigere behandling af vores sag."

Klageren har i brev af 23/11 2022 til nævnet yderligere bl.a. anført:

"Vi er netop kommet hjem fra 2.5 uges ferie og har observeret stor skimmelsvamp i det rum som vi har klaget over ang. overgang fra stue til soveværelset. Se vedhæftede billeder. Til dagligt, vi lufter meget ud og har både radiatorer og varmepumpen tændt hele tiden, samt vi gør konstant rent, men det her er tydeligvis ikke nok og vi er dybt bekymrede. Vi er dybt bekymrede, fordi alle i familien er konstant syge (hoster, hovedpine, astmaanfald) og min kone har været nødsaget til at øge sin astma-medicin fordi hun får flere og flere astmaanfald. Vi mener slet ikke huset er i en tilstand hvor vi kan bo i det, når så stor skimmelsvamp kommer op på så kort tid."

Klageren har i brev af 15/12 2022 til nævnet også bl.a. anført:

"Jeg har nu uploadet billeder der tilknytter sig til de forhold der er beskrevet i webskema-beskrivelsen. De har fået samme nummerering som sagsnummeret hos Gjensidige Forsikring. Alle disse billeder er tidligere blevet dokumenteret i de sager som Gjensidige Forsikring har haft under vurdering i snart 2 år. Jeg vil gerne foretage et syn & skøn af byggesagkyndige fra Er dette acceptable for alle parter?"

Selskabet har i brev af 6/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi kan forstå på klagers indlæg, at der er sket en videreudvikling i skimmelforhold vedrørende forhold 6/7. Det er ikke muligt for os at vurdere forholdet på baggrund af de to fremlagte billeder. Vi har derfor anmodet taksator, ingeniør [taksator1], om at foretage besigtigelse. Klager har ligeledes opfordret til syn og skøn/fællesbesigtigelse ved klagers rådgiver (...), dette kan vi ikke tiltræde. Det er vores opfattelse, at skønsforretning ikke er påkrævet for nuværende. Såfremt klager fastholder, må skønsforretningen ske i retslig regi. Alt er oplyst til klager i mail d.d., som er uploadet på sagen her. Når besigtigelse har fundet sted, vender vi tilbage."

Selskabet har i brev af 28/2 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et enfamilieshus opført i 1978. Vores forsikringstager overtager ejendommen på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 6. november 2020 (bilag A) og tegner udvidet ejerskifteforsikring for en 10 års periode pr. 1. februar 2021 (bilag B). Forsikringsbetingelser nr. 2535005 er gældende (bilag C).

Sagsforløb

Der har i sagerne været en omfattende korrespondance, vi vil dog blot her gengive de konkrete anmeldte forhold med bemærkninger. Hvis klager ønsker at fremlægge supplerende oplysninger fra skadesagen, og skulle der være udfordringer hermed, bistår skadeafdelingen gerne hermed.

I perioden 22. august 2021 – 1. oktober 2022 anmelder klager forhold 1 – 7, som besigtiges af taksator (ingeniør [taksator1]), der træffer afgørelse for det anmeldte (bilag D).

Forhold 1: Revner i sokkel/entre/mur samt betontrappe

Sokkel/entre/mur:

Taksator vurderer, at der ikke er tegn på aktive sætninger, men der derimod er tale om bevægelsesrevner, som ikke nedsætter ejendommens brugbar- og anvendelighed, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb (bilag D).

Efterfølgende vender klager tilbage og oplyser, at forholdet udvikler sig og der er konstateret nye revner.

På baggrund af medsendte billeder vurderer vi fortsat, at der er tale om mindre bevægelsesrevner, hvis udbedring henhører under ejerskifteforsikringens bagatelgrænse.

Klager kontakter arkitekt-rådgiver ([byggesagkyndig1]), som beskriver forholdene i notat af 9. august 2022 (bilag E). Det fremgår af notatets punkt 2 og 3, at rådgiver vurderer, at der er tale om aktive sætninger. Vi beder klager om en uddybende begrundelse for vurderingen. Vi modtager ikke supplerende oplysninger eller begrundelse fra klager eller arkitekt-rådgiver.

Klagers billede af det anmeldte vedlægges som bilag F.

Revner i betontrappe mod nord:

Taksator konstaterer ved besigtigelsen (bilag H), at trappen er udført som en betonplade støbt direkte på terræn. Pladen har en tykkelse på ca. 5 cm. Betonpladen er ikke sammenbygget med huset, men er en løs plade, svarende til en løs betonflise. Pladen er dog fuget overfladisk i kanten mod fundament. Oven på pladen er placeret et stål-trappetrin. Revnerne i betonpladen bevirker ikke, at ståltrappetrinet ikke kan anvendes.

Taksator vurderer, at der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold.

Forhold 3: Revner i væg i stue

Taksator kunne ved besigtigelsen den 8. oktober 2021 (bilag D) konstatere en lodret revne i indvendig væg ved vindue. Der er tale om en let bagmur beklædt med træplader. Taksator anfører, at det er forventeligt, at der fremkommer revner i pladesamlinger, da der er tale om to forskellige materialer, som arbejder.

Der er ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers billeder vedlægges som bilag G.

Forhold 4: Manglende fald på gulv, udfaldne fuger og vådrumsmembran i badeværelse

Taksator konstaterer, at der ikke ses tegn på skader på grund af fald på gulv uden for brusenichen. Brusenichen var udført med opkant til øvrigt gulv og med kraftigt fald mod afløbet, hvorfor der ikke er risiko for skade (bilag D).

For huller i fugerne anfører taksator, at disse ikke har medført skade, og en udbedring af fugerne ikke vil overstige den policemæssige selvrisiko.

Klager har efter taksators besigtigelse anmeldt manglende vådrumsmembran. Det fremgår af sagens oplysninger, at klager antager, at der ikke er udført membran, men det er ikke konstateret. Uanset om der er udført vådrumsmembran eller ej, har forholdet ikke manifesteret sig i skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom manglende vådrumsmembran heller ikke i sig selv er udtryk for skade.

Efterfølgende rejser klager yderligere krav, som anført i ankenævnsklagen.

Skadeafdelingen fastholder, at klager ikke har dokumenteret eller godtgjort, at det anmeldte er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Forhold 5: Skæv radiator i entre og udfordringer med termostat i radiatorgrav i stue

Taksator bekræfter, at radiator i entre mangler fastgørelse, men vurderer at fastgørelse ikke vil overstige policens selvrisiko og dermed bagatelgrænsen.

For termostatventilen i radiatorgrav (konvektor) i stue konstaterede taksator, at termostat kan skrues til frostfri, men ikke helt ned på 0. Da forholdet ikke nedsætter anvendelsen af radiatoren og i øvrigt heller ikke var udtryk for ulovlighed er forholdet ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning (bilag D).

Klager er ikke enig i afgørelse. Skadeafdelingen fastholder afgørelsen, dog således at hvis fastgørelse af radiator i entre er dyrere end antaget, bedes klager kontakte skadeafdelingen.

Forhold 6: Ventilation af ydermur

Taksator har meddelt dækning til ventilering af skalmur i studsuge, da taksator skønner, at der er nærliggende risiko for skade. Taksator beder klager om at indhente tilbud, ligesom taksator vil indhente pris på udbedring og herefter vende tilbage (bilag D).

Udbedring af ventilering igangsættes. Selve udførelsen af fugning omkring ventilationsristen fremstår mindre tilfredsstillende, hvorfor udførelsen omgøres. Klager har senest oplyst, at ventileringsriste er fejlmonteret. Klagers henvendelse om reklamation er under behandling og vi kan forstå, at der er aftalt besigtigelse med den udførende håndværker.

Klager hævder at den manglende ventilering har medført skimmel i ejendommen. Vi har ikke afdekket skimmelvækst som følge af manglende ventilering, hvorfor kravet er afvist. Forholdet uddybes under forhold 7.

Forhold 7: Mørke aftegninger på gulv ved radiator i stue og manglende varme på radiator

Ved den første besigtigelse konstaterer taksator, at gulv ved radiator var opfugtet og med mørke aftegninger, ligesom radiator tilsyneladende ikke bliver ordentlig varm. Taksator iværksætter nærmere undersøgelser ved fugttekniker samt VVS-firma (bilag D).

Ved de yderligere undersøgelser konstateres, at forholdet kan tilskrives en tidligere utæthed fra radiator. Taksator meddeler dækning til udbedring af utætheden samt partiel reparation af opfugtet stuegulv.

Da den eksisterende gulvbelægning er udgået og der ikke kan skaffes tilsvarende, meddeler taksator dækning til ny gulvbelægning i hele stuen svarende til den eksisterende. Det oplyses, at vi dækker ny gulvbelægning frem til døråbning ved børneværelse, da døråbningen afgrænser stuens område og er udtryk for en naturlig overgang. Der vil blive monteret en gulvskinne i overgang mellem stue og værelse.

Klager er ikke enig i afgrænsning og ønsker ligeledes en tilsvarende gulvbelægning i værelse. Vi fastholder afgørelsen. Klager anmelder efterfølgende, at udluftningsventil på radiator i børneværelset er utæt og drypper. Taksator kan ved genbesigtigelsen ikke verificere dette (bilag H), hvorefter vi heller ikke af denne årsag kan tilbyde ny gulvbelægning til børneværelset. Den tidligere afgørelse fastholdes.

Forhold 8 Råd i vinduer og træbeklædningsplader samt manglende blød fuger omkring vinduer

Klager anmelder råd i vinduer, beklædningsstræ på facade samt nedbrudte plastfuger.

Taksator besigtiger forholdet, og meddeler dækning til reparation af rådskade i lodpost i to vinduer samt partiel reparation af beklædningsbrædder.

For nedbrudte og udtørret plastfuger vurderer taksator, at dette ikke er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand, men derimod udtryk for almindelige vedligeholdelse, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Vores vurdering

I overensstemmelse med almindelige forsikringsretlige principper er det klager, som skal dokumentere eller på anden måde godtgøre, at det anmeldte er udtryk for en dækningsberettigende skade.

Forhold 1: Revner i soklen og entre

På baggrund af taksators besigtigelse og klagers billedmateriale kan der konstateres mindre/hårfine revner dels ved hoveddør mod øst samt klinker i entre, dels et par hårfine revner på formur som gengivet i klagers billedmateriale (bilag F).

Klager angiver, at revnen ved hoveddør fortsætter ind i entreen, og der er lugt fra toiletloak tættest mod revnen.

Taksator har besøgt forholdet tre gange senest september 2022 (bilag H) og januar 2023 (bilag I).

Det er vores klare opfattelse, at der er tale om almindelige bevægelsesrevner, som er almindelige og forventelige for en ældre ejendom fra 1978. Revnernes forløb og karakter indikerer ikke, at der skulle være tale om aktive sætningsrevner. Derudover noter vi os, at indgangspartiet/trappen ved hoveddør er udført dels med klinkebelægning dels støbt og således forskellige materialer. Forskellige materialer vil arbejde forskelligt, hvormed der er risiko for revnedannelse.

Klager henviser til tilstandsrapportens anmærkning nr. 3, og hvor der alene er angivet en revnet klinke:

...

Anmærkningen angiver, at klinkegulvet er med mangelfuld vedhæftning flere steder, som er uden betydning for gulvets funktion.

Den mangelfulde vedhæftning bevirker i sig selv, at der over tid vil opstå revner både i fliser og fuger, ligesom fliser vil løsne sig. Forholdet vil dog ikke have betydning for gulvets funktion.

Med anmærkningen er klager gjort opmærksom på forholdet, herunder at der kan ske en udvikling i revnebillede, da der er mangelfuld vedhæftning flere steder. Forholdet er undtaget fra dækning under ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a.

Det forhold, at klagers arkitekt-rådgiver alene på baggrund af en visuel vurdering skønner, at der er tale om aktive sætningsrevner, ændrer ikke vores vurdering. Vi har anmodet klager om uddybning, men har ikke modtaget yderligere.

Der er ikke grundlag for at antage, at de revner, som klager har konstateret, har konstruktionsmæssige betydning. Derimod er revnerne udtryk for almindelige bevægelses revner. Vi henviser i det hele til taksators notat efter besigtigelse september 2022 (bilag H) samt genbesigtigelsen januar 2023 (bilag I).

Taksators billeder fra hele genbesigtigelsen i januar 2023 vedlægges som bilag J.

Samlet må vi fastholde at klager ikke har dokumenteret eller godtgjort, at der er grundlag for at antage, at ejendommen er påvirket af aktive sætningsskader, herunder nærliggende risiko herfor, jf. ejerskifteforsikringens skadebegrebet.

Kloaklugt:

Klager oplyser, at der er kloaklugt fra det toilet, som er tættest på revne i entre. Taksator har besøgt ejendommen to gange forud for klagen og har ikke ved disse besigtigelser oplyst om dette forhold eller for den sags skyld selv bemærket lugt. Henset til det faktiske skadebillede sammen-

holdt med det forhold, at lugt fra kloak ikke er en typisk følge af sætningsskade, må vi umiddelbart afvise, at der skulle være en sammenhæng.

Ved taksators seneste besigtigelse januar 2023, kunne taksator heller ikke fornemme kloaklugt.

Taksator oplyser supplerende, at lugt fra kloak i toiletrum kan være begrundet i flere forhold, men skyldes ofte vandstanden i vandlåsen.

Kan forholdet være begrundet i et skadeforhold, beder vi klager uddybe forholdet, hvorefter vi vil foretage en nærmere vurdering.

Revne i betontrappe mod nord:

For revner i betontrappe mod nord (klagers billeder bilag F, nr. 0845 samt bilag J) er det heller ikke vores opfattelse, at forholdet er udtryk for en sætningsskade, men derimod mere udførelsen eller tidens tand. Vi fastholder, at forholdet ikke nedsætter ejendommens anvendelighed, jf. skadebegrebet, vurderet ud fra billeder samt taksators beskrivelse i bilag H, punkt 8 samt bilag I, punkt 1.

Allerede fordi betonpladen kan udskiftes med en flise, som kan tjene som underlag for stål trappebrættet eller der kan støbes ny betonplade for et beløb som ikke overstiger ejerskifteforsikringens bagatelgrænse, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 14.2, er forhold allerede af den grund ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Forhold 3: Revner i væg i stue

Ved taksators genbesigtigelse januar 2023 i forlængelse af klagen til Ankenævnet fik taksator ikke forevist revne i eller ved stuen, men derimod forevist revne i væg mod øst svarende til soveværelse.

Taksator anfører (bilag I, punkt 2):

'Her er der tale om en hårfin revne udvendig i skalmur under vindue i soveværelse, så det har ingen sammenhæng med revne i entre. Revnen går ikke ned gennem sokkel og skyldes ikke væsentlig sætning, men blot almindelig bevægelsesrevne, som der vil komme i et hus.'

På det foreliggende grundlag må vi også for dette forhold fastholde, at der ikke er grundlag for at antage, at der skulle være tale om sætningsrevne, som har konstruktiv betydning eller på anden måde er begrundet i funderingsmæssige udfordringer. Forholdet er ikke i sig selv udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Forhold 4: Diverse forhold i badeværelser

Badeværelse, nordvendt:

Fald på gulv:

Ved første besigtigelse den 8. oktober 2021 (bilag D) konstaterer taksator, at der ikke ses tegn på skader på grund af faldet i eller uden for brusenichen. Brusenichen var udført med opkant til øvrigt gulv og der var kraftigt fald mod afløbet, hvorfor der ikke er risiko for skade. Taksator anfører, at badeforhæng er fjernet.

Ved besigtigelse den 5. september 2022 (bilag H) anfører taksator, at der er fint fald på gulvet, og anfører, at når der pjaskes vand ud på resten af gulvet løber det mod toilet. Taksator gentager, at bruseforhænget er fjernet.

Ved 3. besigtigelse januar 2023 (bilag I) udfører taksator fugtmåling, som i det hele viser tørre forhold.

Taksator anfører også, at der ikke er risiko for, at vand kan løbe ud i tilstødende entre, da gulv i brusenichen er forsænket og der er en højdeforskel på 4 cm fra rist i brusenichen og til overside af gulvflise i entre. Taksator gentager, at det alene er ved 'vandpjask', at der skal optræde vand på gulv udenfor bruseren.

Vi fastholder, at udover vandpjask, som følge af manglende badeforhæng, er der ikke risiko for, at vand kan løbe ude på det øvrige badeværelse gulv og/eller videre ud i entre. Taksator har målt tørre forhold i vægge og gulv, ligesom der ikke er konstateret nogen form for skadeforhold som følge af vandpjask.

Tætningsbånd under toiletkumme:

Taksator anfører, at fugen trænger til vedligeholdelse, men det er ikke et forhold, som har eller vil forårsage skade, da underlaget er støbt terrændæk.

Forholdet kan udbedres for et beløb, som ikke overstiger ejerskifteforsikringens bagatelgrænse.

Vægfliser ved bruseniche:

Klager anfører, at flisebeklædningen brude være ført 50 cm længere ud ved væg.

Taksator har udført fugtmåling i væg og gulv, og har ikke konstateret nogen form for fugt, ligesom taksator ikke har konstateret anden form for begyndende eller aktuel skade.

Ejerskifteforsikringens skadebegreb er derfor ikke opfyldt.

Utæt gulvfuge ved dørkarm:

Taksator beskriver huller i fuge ved alle besigtigelser (bilag D, H og I), men også at forholdet ikke har manifesteret sig i skade, ligesom udbedring kan ske for et beløb, som ikke overstiger ejerskifteforsikringens bagatelgrænse.

Mulig manglende vådrumsmembran:

Det er ikke afdækket om der faktisk er udført vådrumsmembran eller ej. Vi må dog anføre, at dersom der ikke er udført vådrumsmembran, er dette ikke i sig selv udtryk for dækningsberettigende skade.

Derimod forudsætter dækningsberettigende skade, at forholdet faktisk har manifesteret sig i skade.

Dette synes ikke at være tilfældet og som anført kunne taksator ikke ved sin besigtigelse (bilag I) konstatere opfugtning i væg eller gulv.

Vi fastholder, at klager ikke har dokumenteret eller godtgjort dækningsberettigende forhold.

Badeværelse (sydvendt)

Utæt fuger i overgang mellem væg og gulv:

Taksator har ikke afdækket aktuel skade og vurderer heller ikke at der er risiko herfor.

Taksator anfører, at forholdet kan udbedres for et beløb, som ikke overstiger policens bagatelgrænse.

Løst puds:

Ved seneste besigtigelse kunne taksator konstatere, at der var løst puds bag pladevæg. Der blev udført fugtmåling, hvor der ikke kunne konstateres unormalt opfugtning eller nogen form for skade.

Da forholdet ikke har manifesteret sig i dækningsberettigende skade, fastholder vi afgørelsen.

Stikkontakt:

Det er vores opfattelse, at der ikke er krav om stikkontakt i baderum. Kan klager dokumentere at der er lovkrav om udførelse af stikkontakt i overensstemmelse med dækningen i forsikringsbetingelsernes punkt 18.1 og udbedring overstiger den policemæssige selvrisko, genoptager vi naturligvis realitetsbehandlingen af det anmeldte.

Forhold 5: Skæv radiator i entre og udfordringer med termostat i radiatorgrav i stue

Ved genbesigtigelsen januar 2023 anfører taksator om radiator (bilag I):

...

Vi må konstatere at der ikke er risiko for at radiatorer falder ned, ligesom radiatoren har fuld funktionalitet, hvorfor ejerskifteforsikringens skadebegreb ikke er opfyldt.

Det forhold, at radiatoren sidder skævt, er udtryk for et kosmetisk forhold, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning. En fastgørelse vil under alle omstændigheder ikke overstige policens bagatelgrænse.

Skadeafdelingen har imidlertid meddelt dækning til fastgørelse, hvis dette overstiger den police-mæssige selvrisko, hvilket vi vedstår. Evt. tilbud kan sendes til taksators godkendelse.

For termostat i radiatorgrav må vi ligeledes på baggrund af taksators besigtigelse 8. oktober 2021 (bilag D) konstatere, at radiatoren kan skrues ned til frostfrit, men ikke til 0.

Taksator anfører videre, at der ikke er behov for at radiatoren skrues længere ned en frostfri, hvorfor forholdet ikke er udtryk for nedsat brugbarhed eller ulovlighed, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.2, ligesom betingelsernes skadebegreb i punkt 18.3 ikke opfyldt.

Forhold 6: Skimmel som følge af manglende ventilering af formur

Som anført af klager er huset på et tidspunkt omfugtet efter murbier. Der blev ikke i den forbindelse udført ventilering af formuren, hvilket taksator har anerkendt som et dækningsberettigende forhold.

Dækningstilsagnet blev ikke meddelt på grund af aktuel skade, men derimod alene på taksators vurdering om nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 (bilag D, forhold 6).

Under sagens behandling har klager anført, at forholdet har medført skimmelvækst. Taksator besigtiger forholdet den 5. september 2022, og anfører:

...

Som det fremgår, er der ikke grundlag for at antage, at det konstaterede forhold kan tilskrives den manglende ventilering af formur, ligesom forholdet heller ikke i sig selv er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Derimod er forholdet konstruktionsbetinget for en tidstypisk ejendom af denne alder.

Under ankenævns sagen har klager fastholdt kravet, jf. klagers rådgivers angivelse (bilag E, punkt 1), og supplerende fremlagt billeder af skimmel på gulv i børneværelse. Taksator besigtiger det anførte januar 2023, og anfører (bilag I, punkt 7 samt bilag J):

...

På det foreliggende grundlag må vi fastholde, at klager ikke har dokumenteret eller sandsynliggjort, at den manglende ventilering af formuren har medført skimmelvækst eller en skimmelforekomst, som i sig selv bevirker, at bygningens beboelsesrum ikke kan anvendes efter sit formål.

Klagers rådgivers rapport (bilag E), giver heller ikke grundlag for anden vurdering.

For selve udførelsen af ventileringen, herunder den manglende rengøring af ydermur pågår reklamations sag overfor det udførende murerfirma.

Forhold 7: Mørke aftegninger på gulv ved radiator i stue og manglende varme på radiator

I forbindelse med afdækning af skadeforholdet fjernede skadeservice radiator samt det opfugtede gulv foran radiator. Vi er ikke bekendt med eller har observeret skimmel, jf. også beskrivelsen ved forhold 6.

Der er hul i væg ved radiator, som er afdækket. Der er os bekendt ikke hul igennem ydervæg. Forholdet og udbedring heraf er anerkendt og meddelt klager den 1. juni 2022 (bilag J), hvorefter vi afventer klagers igangsættelse af udbedring.

Det er korrekt, at selve skadeopgørelsen trak ud, hvilket skyldes udfordringer med at afklare om der kunne fremskaffes et tilsvarende gulv til partielle reparation. Som anført tager vi konsekvensen af dette og pr. 1. juni 2022 (bilag J) meddeles dækning til ny gulvbelægning i stuen i en kvalitet, som svarer til den eksisterende. Stuegulvet afgrænses ved døråbning til børneværelse, som er udtryk for en naturlig overgang. Der vil blive monteret en skinne mellem stue og værelse.

Som en form for compensation for ventetiden eftergives den policemæssige selvrisiko. Der er dog intet til hinder for, at klager kan igangsætte udbedring, som anført i erstatningsopgørelsen.

Klager er ikke enig i afgørelsen og fastholder, at gulvbelægning i tilstødende værelse ligeledes skal skiftes, idet klager bl.a. ikke ønsker dørtrin eller liste.

Det er vores opfattelse, at afgrænsning af dørtrin frem til døråbning ved værelse er i overensstemmelse med Ankenævnets gældende praksis, og klager må tåle montering af gulvliste ved dør-

åbning mellem stue og værelse. Vi bemærker, at der allerede er monteret liste ved udgang fra stue til køkken og fra stue til entre (bilag J). Den tilbudte løsning svarer således i det hele til de eksisterende forhold.

For så vidt angår den løse liste, som klager omtaler, oplyser taksator, at dette skyldes en fejlmontering og der er ikke grundlag for at antage at listen mellem stue og værelse ikke vil være velfungerende.

Med hensyn til den nye gulvbelægning har klager spurgt til kvaliteten. Vi har og kan alene oplyse, at ejerskifteforsikringen dækker en gulvbelægning, som svarer til den eksisterende. Klager må herefter selv i samarbejde med sin tømrer og indenfor erstatningsopgørelsens rammer, afgøre hvilket gulv der skal monteres i stuen.

Er det ikke muligt at etablere en gulvbelægning svarende til den eksisterende indenfor de givne rammer, er klager velkommen til at vende tilbage, hvorefter vi vil vurdere forholdet på ny. Hvis klager ønsker en gulvbelægning af en anden kvalitet og der er meromkostninger forbundet med dette, må klager afholde disse.

Det er vores opfattelse, at der i hvert fald siden erstatningsopgørelsen den 1. juni 2022 har været muligt at igangsætte udbedringen, at dette ikke er sket, beror på klagers forhold.

For skimmelforholdet henviser vi til skadeforhold nr. 6.

Forhold 8: Råd i vinduer og træbeklædningsplader samt manglende bløde fuger omkring vinduer
Vinduer:

Taksator konstaterer ved sin besigtigelse, at der er råd i bunden af lodpost i to vinduer. Taksator vurderer, at vinduerne har fået nye vinduesglas på et tidspunkt, men ellers fremstår som de oprindelige fra opførelsen i 1978 (bilag H og I).

Udbedring kan ske ved reparation. Ejerskifteforsikringen vil dække den nødvendige reparation af de to vinduer med fradrag for den policemæssige selvrisiko.

Klager kan indhente tilbud og sende dette til taksator for godkendelse. Vi forbeholder os ret til at indhente kontroltilbud.

For de øvrige fremviste vinduer kunne taksator konstatere, at der var tale om overfladeråd, som var aldersbetinget og i øvrigt uden betydning for funktionen.

Taksator oplyser, at forholdet er udtryk for almindelig vedligeholdelse og skal udbedres som led i denne ved almindelige overflade slibning og maling.

Forholdet er ikke udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand og der kan derfor ikke tilbydes dækning til vedligeholdelse.

Træbeklædningsplader:

Taksator anfører, at beklædning er udført med sporet plader, som er behandlet. Plader er ejendommens oprindelige fra 1978.

Ved besigtigelsen kunne taksator konstatere, at der var råd i bunden af en enkelt plade mod nord og ca. halvdelen af pladerne mod syd. Derudover 1-2 plader på facade mod øst mellem vinduer (bilag H).

Umiddelbart vurderer taksator, at det er muligt at udføre reparation ved udlusning. Vi kan derfor tilbyde at dække reparation med fradrag for den policemæssige selvrisiko.

Klager kan indhente tilbud og sende dette til taksators for godkendelse. Vi forbeholder os ret til at indhente kontroltilbud.

Hvis klagers tømrer vurderer, at der ikke kan ske reparation, beder vi om uddybning fra tømrer med tilbud på udskiftning af de anerkendte plader, hvorefter taksator vil vurdere forholdet.

For god ordens skyld skal vi nævne, at såfremt der sker udskiftning af hel beklædningsplade vil der ud over selvrisikobeløbet ske afskrivning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 22 og 24.

Bløde fuger omkring vinduer:

Taksator kunne konstatere defekte fuger flere steder. Forholdet er ikke udtryk for fejlkonstruktion, men derimod almindeligt og forventeligt slid og ælde for vinduer fra 1978.

Taksator anfører supplerende, at der ikke kunne måles forhøjet fugt i indvendige vægge, ligesom der heller ikke kunne findes anden følgeskade (bilag I).

Da forholdet er udtryk for almindelig vedligeholdelse, er der ikke tale om skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi kan derfor ikke meddele dækning til forholdet."

Klageren har i brev af 21/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Forhold 1: Revner i sokkel/entre/mur samt betontrappe Sokkel/entre/mur

Det er vigtigt at rette Gjensidige Forsikring, at [byggesagkyndig1] er ikke arkitekt-rådgiver men der imod byggesagkyndig med mange års erfaring og over 5000 tilstandsrapport forfattelse.

Hvis man kigger på billederne, så kan man tydelige se at der ikke er tale om 'mindre/hårfine' revner. Udvendig beton er revnet meget stort, samt revnen indvendig er langt større end 'hårfine' revner.

Gjensidige Forsikring har ikke kunne afvise at der ikke er tale om aktive skader, ved deres taksatorbesøg. Som tidligere beskrevet, flere steder i samme retning som revnen er (mod sydvendt badeværelse), er der kommet flere revner i flere fliserne siden overtagelse af huset, samt datoen hvor skaden blev anmeldt for første gang til Gjensidige forsikring. Fliserne har sluppet hæftelsen til betonen, kun omkring revnen og ikke andre steder i gangen, som er ret stor.

Vi har op til flere gange adspurgt hvilken dokumentation forventer Gjensidige for at vurdere om der er tale om sætningsskade, uden at få et endegyldigt svar. Hvis jeg skal lave denne destruktive undersøgelse, for at se hvor langt revnen er udvendigt i fundamentet samt foretage destruktive undersøgelse indvendigt i huset, så kan det være at undersøgelse forværrer nuværende situation, og dermed Gjensidige Forsikring kan argumentere at det er selvforskyldt.

Det er stadig uvist hvad Gjensidige forventer af dokumentation, samt hvordan de konkluderer, at der ikke er tale om en skade der kan forværres med tiden. Samtidig kan Gjensidige Forsikring ikke udelukke at der er en nærliggende risiko for forværring af skaden, fordi revnen starter udvendigt i fundamentet hvor vand tænger ind og dermed også danner frostskafer som forværrer revnen inden i huset. I løbet af de sidste to kolde og våde vinter flere fliser har knækket, hvilken tyder på at frostskafer forværre revnen samt fortsætter under fliserne mod badeværelset.

Igen, det er uvist hvordan forholdet skal yderligere begrundes som et skadeforhold, som Gjensidige Forsikring kan være tilfreds med om en nærmere vurdering.

Derfor kontaktede jeg byggesagkyndige [byggesagkyndig1], for at vurdere skadens omfang (Se tidligere vedhæftede beskrivelse fra ham). Jeg har også haft sætningsskaden vurderet fra de samme håndværkere som Gjensidige Forsikring har samarbejde med som skriver 'revnen vurderes til at blive ved med at udvide sig/arbejde'. Igen, der er en nærliggende risiko at skaden bliver forværret med kulden pga. indtrængende vand og frostskafer.

Derfor, vurderes skaden til at være alvorligt og prisen er meget højere end min selvrisiko i ejerskifteforsikring og det som Gjensidige Forsikring antager som at være 'under ejer-skifteforsikringens bagatelgrænse'.

Deres bud er man skal lave destruktive undersøgelse for at afdække størrelsen på skaden. Deres forsigtig skud på prisen er mellem ca. 50-70.000 kr. men ikke noget de vil stå ved uden at have lavet den destruktive undersøgelse. Se vedhæftet tilbud fra [tømrerfirma] (... Tilbud) med forbehold.

Yderligere skal der nævnes at specielt de to steder hvor der er hul i fundamentet (ved indgangen og nordøstlige hjørne af huset) er der skimmelsvamp i huset (på væggen og gulvet), som bliver ofte rengjort for at holde den skimmelsvamp bestanden ned. Se tidligere tilsendte billeder i sagen.

Vi har også konstateret mindre revner i den udvendig i skalmur, som er på samme side og ikke langt fra den revne der er ved indgangen.

Trappen mod nord kan ikke anvendes da børnene ikke kan komme ind i huset pga. højdeforskellen er for stort og ståltrappen kan ikke stå på tappen pga. skaden uden at vippe, hvor man kan falde. Derfor benyttes indgangen ikke.

Forhold 3: Revner i væg i stue

Denne sag er afdækket i sags nummer ... 03, som blev diskuteret med taksatorens besøg i 2021, der omhandler revnen i indvendig stue væg mod vest direkte overfor den sætningsskade der i gulvet ved hovedindgang. Se vedhæftede billede af revnen i stuevæggen nedenunder. Revnen er på samme gipsvæg som er beskrevet ang. skimmelsvamp på stuevæggen i Forhold 6 og Forhold 7. Taksatoren nævnte at dette vil blive dækket af reparation af resten af gipsvæggen og at vi ikke behøvede at drøfte den yderligere. Dermed er det nødvendigt at det anerkendt forsikringssum i Forhold 7 er meget retvisende, se min beskrivelse under Forhold 7.

Derfor de revner man nu ser i fornyeligt set i udvendig om fuget skalmur der blev besigtiget af taksatoren i januar 2023, var i forhold til om sætningsskaden beskrevet i Forhold 1 for at vurdere

om sætningsskaden er aktiv eller ej. Derfor Gjensidige Forsikrings høringsvar til Forhold 3 er ikke retvisende og skal bortfalde.

[Fotografi]

Forhold 4: Diverse forhold i badeværelser

Sydvendt Badeværelse:

Da dette badeværelse ikke er over 3.25 m² er hele rummet vådrumszone, men der er glasfilt på vægge og kun ved bad er der forsøgt at lave vådrumsoverflade. Dette er dog uden betydning da vægge er udført i gips som er monteret uden på vinyl og fremstår med åben snitflade 5 cm over gulv (burde være 10 cm). Hvilket er årsag til at gips væggen i bad kan ses smuldre og er skimmelramt. Rørgennemføring til blandingsbatteri er tydeligt ikke tætte bag løse rosetter. Vandet løber ikke mod afløbet og samler sig midt på gulvet.

Det er også tydeligt at både gulvet og væggene i badeværelset er ikke fra bygningsoprindelsen (1978), og på et tidspunkt er rummet blevet renoveret, datoen er uvist men renovation burde have overholdt vådrumsreglement, hvilket de ikke gør.

Til sidst grund til at man ikke måler fugt er at man måler på vinylpladen og ikke den underlæggende gipsvæg, som er skimmelsvamp ramt. Samtidige, fordi vi ikke ønsker at forværre situationen så pt. benytter vi os ikke af badeværelset.

Nordvendt badeværelse:

Badeværelset blevet total gennem renoveret af tidligere ejer i 2020 (se salgsopslaget som er en del af sagen). Dette badeværelse er 0.19 m² fra at hele badeværelse skal være vådrum. Men ved vask er der glasfilt, dette lever ikke op til vådzone krav og i bad er flisevægge ikke udført i tilstrækkeligt omfang. Gulvet uden for bad har bagfald mod dør.

Rørgennemføringer er ikke udført vandtæt. Op-kant /dørtrin er ikke fuget, og vandet vil kunne løbe ud i entre. Se også nedenstående billeder fra vådrumsreglementet.

Yderligere i forhold til begge badeværelser, grund til at man ikke måler en relativ høj fugt i væggene, skyldes at vi benytter affugter dagligt, tørre alle gulve og væggene meget grunding efter bad og sikre ekstra varme med el-radiator og ventilation i badeværelserne.

Total besværligt proces og udholdbar løsning i længden.

Ifølge vådrums regel § 339, ingen af badeværelserne overholder følgende punkter:

Vådrum, herunder baderum samt bryggers og WC-rum med gulvafløb, skal opfylde følgende krav:

1) Gulve og vægge skal udføres, så de kan modstå de fugtpåvirkninger og de mekaniske og kemiske påvirkninger, der normalt forekommer i vådrum.

2)) Gulve og gulvbelægninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende, skal være vandtætte.

3) I den vandbelastede del af rummet skal vægge og vægbeklædninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende, være vandtætte.

4) Vand på gulvet skal afledes til gulvafløb.

5) Ved brug af skeletvægge samt gulv- og vægkonstruktioner, der indeholder træ eller andre organiske materialer, skal der anvendes et egnet vandtætningssystem.

Forhold 5: Skæv radiator i entre og udfordringer med termostat i radiatorgrav i stue

Da rørene er fikseret i beton i gulvet, og man kan ikke løfte rørene for at radiatoren kan sidde på sin plads, samt både ventilen og radiatoren er af ældre dato og materialet kan formentligt ikke genskaffes. Dette er ligesom radiatoren i stuen hvor den gik i stykker af Gjensidige Forsikring VVS-

håndværker, da de undersøgte væggen i stuen. Dermed regnes med at der skal både en ny radiator og en ny ventil, derfor er der tale om større opgave end beskrevet af taksatoren.

Det har ikke været muligt at afhente et tilbud da to VVS-firmaer dukkede ikke op til aftalte tidspunkt for at give et tilbud. Nu afventer jeg et tilbud fra [tømrerfirma].

Forhold 6: Ventilation af ydermur

I første omgang da taksatoren besøgte os så fik vi at vide at manglende ventilation er ikke i sig selv en skade og ikke dækningsberettigende forhold ude fra ejerskifteforsikringen regler.

Vi fik diskuteret dette frem og tilbage. Men så senere hen får vi at vide, som bilag D viser, at der er 'risiko for skade'. Jeg forsøger at ringe for at finde ude af hvilken 'risiko for skade' er der tale om, men får ikke et tydeligt svar og Gjensidige vil vende tilbage, som så aldrig skete. Inden vi nåede at fremsende et tilbud, så havde Gjensidige bedt en murer igangsætte opgaven. Vi blev faktisk meget overrasket, da jeg blev ringet op af [tømrerfirma], fordi de havde fået at vide at de kan komme i gang med renovering af ydervæg ventilation, i 2021.

Vi forstod at Gjensidige Forsikring havde accepteret skaden, som blev henvist til fra ... fugt rapport (også bestilt af Gjensidige Forsikring (som tidligere er sendt som bilag)), at fugten i gulvet og væggene skyldes manglende ventiler af ydre væggen, og derfor vil i gang sat forbedringen. Med andre ord, vi forstod på Gjensidige Forsikring at de havde set og forstået og anerkendt sammenhængen, som deres håndværker havde skrevet i rapporten mht. for høj fugtighed i væggen og gulvet og skimmelsvamp i huset pga. manglende ventilation i ydervæggen, og derfor igangsat håndværker til at fjerne stuegulvet. Derfor sagde vi 'ja' til [tømrerfirma].

At genetablere luftventiler i ydervæggen har ikke været helt problemfrit. Årsagen til dette er, at man har genbesøgt etablering af ventilationerne i 4 omgange over flere dage, fordi man har igen og igen, har lavet fejl, og nu står huset ret grimt med de gentagende besøge og reparation af lufthuller og fugerne. I nuværende rapport bliver dette ikke nævnt og dermed ikke helt retvisende. Vi afventer igen at luftventilerne skal tages ud og udskiftes, da de har monteret risterne omvendt og brugt et andet fugecement end det der er på huset og derfor står huset meget grimt tilbage (se billederne tidligere sent som en del af sagen. Samtidig man har ikke afsyret efter montering. Vi afventer stadig et svar hvad der skal ske med disse fejlmonterede ventiler, og hvordan man vil lave en afsyring uden at efterlade en grim facade. Selvom der er nu gået snart 2 år afventer vi færdiggørelse af denne opgave.

Siden 2021, har vi manglet varme i stuen (største rum i huset), fordi radiatoren i stuen som blev fjernet af Gjensidige Forsikrings håndværker for at yderligere undersøgelse af væggen. Gjensidige Forsikrings håndværker har lavet et stort hul i indre væg for at komme direkte til ydre væggen fordi huset skulle undersøges og trækonstruktionen skulle blive tør igen. Da skimmelsvamp er set langs hele væggen i stuen mod vest, så har Gjensidige håndværker vil udskifte hele væggen. I dag, 2 år har vi stadig hullet i væggen og mangler radiatoren. Manglende største varmekilde i stuen har forårsaget at vi har måtte brug ekstra penge på varme regning ved at have el-radiatorer, som ikke har været det billigste form for opvarmning de seneste 2 vinterperioder.

Langt efter etablering af ventilation startede man igen med at måle fugten i gulvet og væggene, og dernæst afvise sammenhængen mellem skimmelsvamp og manglede luft-ventilation. Genetablering af lufthullerne har uden tvivl hjulpet med husets ventiler og dermed reduceret fugtigheden i væggen og gulvet langs væggen hvor man måler fugtigheden.

At man under besøgene, efter genmontering af lufthuller, i ydervæggen ikke kan se forhøjet fugt, som man så under ... rapporten, er en stærk indikation af lufthullerne har hjulpet, med mindre fugtighed i væggene og gulvet. Dette bliver nu brugt imod sagerne tidligere oprettet. Fx forhold 7.

Forhold 7: Mørke aftegner på gulv ved radiator i stue og manglende varme på radiator

På linje med ...-rapporten (bestilt fra Gjensidige) , byggesagkyndig [byggesagkyndig1] og de håndværkere der har besøgt huset at der er en sammenhæng mellem Forhold 6 (manglende ventilation i ydervæggen) og det skimmelsvamp vi har identificeret i huset pga. høj fugtighed i længere periode.

Fugt undersøgelses rapport bestilt fra Gjensidige forsikring nævner at:

'Der er blevet lukket for udluftning i mellem mursten i den forbindelse. Dette kan være årsag til fugt i væg og gulv.'

Yderligere har vi dokumenteret skimmelsvamp flere steder i huset.

Den 1/Juni/2022 har vi fået anerkendt skaden:

'Håndværkeren har oplyst, at udbedring af gulvet beløber sig i 87.093,75 kr. inkl. moms. Arbejderne indeholder desuden arbejder til VVS'er ift. gulvet ved radiatoren samt en gipsvæg.'

Vi kan godt acceptere Gjensidige Forsikring beslutning, men vi har ved flere henvendelser forsøgt at få at vide hvordan man er kommet frem til ovenstående beløb, hvilket gulvmateriale er der tale om, hvilken type fugt-spærre er der tale om, hvilken radiator vil få og som tidligere nævnt under forhold 6; så var det vores forståelse at hele vestvendt væg i stuen skulle skiftes og ikke kun 'en gipsvæg' da man har fundet skimmelsvamp og fugt langs væggen. Se teksten fra ...-rapporten:

'Der konstateres forhøjet fugtniveauer i gulv langs ydervæg i hele stue. Der konstateres forhøjet fugtniveauer i væg langs ydervæg i hele stue. Visuelt konstateres der skimmelvækst på gulv.'

Yderligere, mangler det anerkendte skadesbeløb (87.093,75 kr.) at tage stilling til udbedring af hullet i betongulvet (pga. fjernelse af radiatoren (nævnt ovenfor)), samt maling af genetableret gipsvæg. Derfor mener vi ikke at det anerkendte beløb er helt retvisende, specielt med de stigende priser.

Derudover, er der en uenighed om reparation/fjernelse af skimmelsvamp to steder i huset. Det ene børneværelse (sydøst) og det store soveværelse (nordøst).

Mht. børneværelse (sydøst, ca. 9m2) påstår taksatoren at vi selv har været skyld i at have smidt noget på gulvet og skabt skimmelsvamp på gulvet i børneværelset. Dette mener vi er usagligt og vi i flere omgange har nævnt overfor forsikring at vi har svære astmatiker på medicin i huset, som ikke tåler skimmelsvamp, og derfor er vi utrolig påpasselig med rengøring og udluftning. Dermed ønsker Gjensidige Forsikring ikke rense/skifte gulvet i dette værelse men i stedet etablere en ny overgang til stuen hvor hele gulvet skal skiftes. I dag løber gulvet direkte i værelset uden en overgang.

Mht. det store soveværelse (nordøst), så er der fundet skimmelsvamp på væggen og gulvet to steder bag skabet og ved nordøstlige hjørne af væggen og gulvet, hvor der er et stort hul i den udvendig sokkel, se tidligere medsendte billeder.

I følge vores forsikringspolice har ret til afrensning af dette og skal dækkes af Gjensidige forsikring. Men dette er også blevet afvist. Fjernelse af skimmelsvamp samt reparation af gulvet og væggene forventes at skal ske i alle rummene.

Til sidst, gulvet i hele huset er blevet skiftet af tidligere ejer. Huset har pt. 2 forskellige eg trægulv, og vinyl gulv i køkkenet. Reparation af disse gulve er ikke sket efter de gældende regler da, fugt-spærre (under trægulvet) skulle have været ført op af væggene og blevet monteret under fodlisterne. Dette er ikke sket under tidligere renovering af alle gulvene, og dermed fugten fra beto-

nen og ydervæggen tænger direkte op til trægulvet og giver fugtskader. Fugtspærren skulle udføres fugt-, luft- og radontæt.

Forhold 8: Råd i vinduer og træbeklædningsplader samt manglende blød fuger omkring vinduer

Dags dato (21-03-2023) har vi endeligt modtaget en afgørelse fra Gjensidige Forsikring, hvor man har anerkendt 40.131,25 kr. til:

- Levering og montering af vindue til højre for hoveddør.
- Levering og montering af vindue på haveside med råd i 1 stk.
- Fugning om udskiftet partier.
- Affald.

Dette er acceptabelt for de nævnte reparationer.

Men ved overtagelse af huset, flere steder mangles der fuger eller er fugerne revnet rundt om vinduerne og ikke er længere tætte, og vandet kan løbe om bag muren, som er nærliggende risiko for skade på huset konstruktion som er af træ. Derudover er formentligt også årsagen til forhøjet fugt i huset. Flere steder en finger kan nemt gå igennem hullerne i fugningerne. Se rapporten fra [tømmerfirma] (... 08 besigtigelsesrapport) som blev bestilt af Gjensidige Forsikring, som skriver at gummifugerne er defekte og der er risiko for vandindtrængen og derved skade. Nogle af disse vinduer er udskiftet af tidligere ejer formentlige i 2020 men vinduesrammen og fugerne er ikke blevet repareret. Gjensidige forsikring nævner at der er tale om almindelige vedligeholdelse. Men grundet omfanget af dette, så er der tale om total fjernelse af alle fuger og genetablering af disse på mange af vinduerne (80-90% af alle vinduerne). Almindelige vedligeholdelse vil ikke have krævet så omfattende renovation. Yderligere er der flere vinduer som har råd i rammen og gensidige forsikring anerkender kun to mod øst og en mod vest, og ikke resterende steder.

Til sidst, har jeg dags dato (21-03-2023) også modtaget en mail at Gensidige Forsikring at facadebeklædning mellem vinduerne og gavlbeklædning er udtryk for en skade i forsikringens forstand og jeg afventer dækningssummen."

Selskabet har i brev af 11/4 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Ad forhold 1

Vi fastholder det anførte i høringsvar 1 og henviser i øvrigt til taksators supplerende bemærkninger i bilag L.

Vi forstår, at der skulle være udarbejdet tilbud vedrørende dette forhold, hvilket ikke er os bekendt.

Ad forhold 3

Vi henviser til taksators bemærkninger i bilag L, hvor det fremgår, at forholdet i sig selv ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, men da der skal ske udbedring efter vandskaden i området, er taksator indstillet på, at der ligeledes sker reparation af dette forhold.

Ad forhold 4

Som anført af taksator fastholder vi det anførte i høringsvar 1. Hvis klager konstaterer egentlige skade, skal klager blot kontakte taksator, hvorefter taksator vil vurdere forholdet.

For så vidt angår forhold om indretningen af badeværelset jf. krav i bygningsregulativet, skal vi oplyse, at allerede fordi overholdelse af bygningsregulativets krav til indretning af badeværelser ikke i sig selv er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand vil vi ikke kommentere dette nærmere.

Ad forhold 5

Som anført af taksator (bilag L) afventer taksators tilbud.

Ad forhold 6

Vi henviser til høringssvar 1 samt taksators bemærkning (bilag L):

'Intet nyt. Murer skal færdiggøre sin finish Radiator i stuen er fjernet ifm med utæthed af varmerør og retablering af venter udelukkende ft accept af udbedringsmetode for gulv'.

Ad forhold 7

Vi henviser til høringssvar 1, jf. taksators bemærkning (bilag L):

'Intet nyt. Gulvet relaterer sig til rørskade ved radiator og ikke til ventilation i ydermur. Fugtspærre på gulv eller mangel på samme har ikke medført nogle skader'.

Ad forhold 8

Vi henviser til høringssvar 1 og skal supplerende oplyse, at taksator anfører, at vinduer på et tidspunkt formentlig har fået nye vinduesglas, men vinduerne i øvrigt fremstår originale fra 1978.

På baggrund af vinduernes stand og udtryk er det ikke vores opfattelse, at der er udført nye vinduesglas i 2020.

Skadeafdelingens anerkendelse fremlægges som bilag M. Vi kan supplerende oplyse, at erstatningsbeløbet er opgjort til 40.131,25 kr. og der rejses dobbeltforsikringskrav overfor husforsikringen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 6/11 2020, besigtigelsesrapport fra selskabets taksator af 8/10 2021, fugtrapport af 15/10 2021 indhentet af selskabet, udtalelse fra tømrerfirma af 9/8 2022 indhentet af klageren, besigtigelsesrapport af 10/8 2022 fra tømrerfirma indhentet af selskabet, notater over selskabets taksators genbesigtigelse af 5/9 2022 og af 25/1 2023, tilbud af 21/3 2023 af tømrerfirma indhentet af klageren, taksators bemærkninger af 5/4 2023, fotografier, korrespondance mellem klageren og selskabet, police af 26/1 2021 og forsikringsbetingelser 2535005 gældende fra november 2019. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af besigtigelsesrapport fra selskabets taksator af 8/10 2021 fremgår bl.a.:

"Tilstandsrapporten

I tilstandsrapporten beskriver den bygningssagkyndige følgende:

2. Klinkegulv er med mangelfuld vedhæftning flere steder og en enkelt klinke er revnet.

*Skaden er af mindre omfang.
Forholdet er uden betydning for gulvets funktion.*

Hvad dækker ejerskifteforsikringen?

...

Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke?

Det at en konstruktion ikke er udført efter gældende lovgivning, anvisninger, regler, gængs praksis eller monteringsvejledninger, det der ofte i flæng benævnes 'fejlkonstruktion', er ikke i sig selv et dækningsberettiget forhold, medmindre det har medført en skade der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed i nævneværdig grad.

Endvidere henledes opmærksomheden på at et anmeldt forhold ikke kan dækkes blot fordi det er skjult eller ikke nævnt i tilstandsrapporten – det skal opfylde det ovenfor nævnte skadebegreb.

Forhold 1 – Revne i sokkel ved hoveddør og i fliser i entre

Det kunne ved besigtigelsen konstateres at der var revne under dør og enkelte fliser i entre var revnet. Huset blev gennemgået udvendig og indvendig og der var ikke tegn på større sætninger eller unormal revnedannelse.

Hvorfor dækkes forholdet ikke?

Som jeg oplyste ved min besigtigelse, er forholdet desværre ikke dækket på ejerskifteforsikringen, da der ikke er tegn på aktive sætninger huset. Der er tale om mindre bevægelsesrevner, som ikke nedsætter brugbarheden og ikke udgør risiko for skade.

...

Forhold 3 – Revne i væg i stue

Det kunne ved besigtigelsen konstateres en lodret revne i indvendig væg ved vindue. Der er tale om en let bagmur beklædt med træplader.

Hvorfor dækkes forholdet ikke?

Som jeg oplyste ved min besigtigelse, er forholdet desværre ikke dækket på ejerskifteforsikringen, da der ikke er tegn på aktive sætninger huset. Der er tale om mindre bevægelsesrevner, som ikke nedsætter brugbarheden og ikke udgør risiko for skade. Det er normalt at der kommer mindre revner indvendig i pladesamlinger i en let væg.

Forhold 4 – fald på badeværelsesgulv

Det kunne ved besigtigelsen konstateres at der var kraftig fald mod afløb i bruseniche og at gulv uden for bruseniche var stort set vandret. Der var opkant mellem niche og gulv.

Badeforhæng omkring bruseniche var fjernet, så vand kunne sprøjte ud på gulv.

Du oplyste at I havde bestilt brusevæg.

Der var mindre huller i fuger ved dør som ikke var fyldt.

Ved fugtmåling var der ikke forhøjet fugt i gang eller ved dør. Gulvbelægning i gang var fliser.

Hvorfor dækkes forholdet ikke?

Som jeg oplyste ved min besigtigelse, er forholdet desværre ikke dækket på ejerskifteforsikringen, da der ikke er tegn på skader pga. af forholdet. I bruseniche var der fald mod afløb og der er derfor ikke risiko for skade, hvis vandet holdes i niche med badevæg eller forhæng.

Det er ok at gulv uden for niche er vandret og har da heller ikke medført skade.

Huller i fuger har ikke medført skade og udbedring, vil desuden ikke overstige jeres bagatelgrænse på kr. 5.300 og er alene af den årsag ikke dækket.

Forhold 5 – radiator sidder skævt og kan ikke skrues helt ned på 0

Det kunne ved besigtigelsen konstateres at radiator i entre manglede fastgørelse og termostat-ventil i konvektor i stuen, kunne kun skrues på frostfri og ikke helt ned på 0.

Hvorfor dækkes forholdet ikke?

Som jeg oplyste ved min besigtigelse, er forholdet desværre ikke dækket på ejerskifteforsikringen, da der ikke er tegn på skader pga. af forholdet. Der er ikke behov for at radiator skrues længere ned end frostfri og forholdet er ikke ulovligt og medfører ikke nedsat brugbarhed.

Fastgørelse af radiator overstiger ikke jeres bagatelgrænse.

Forhold 6 – Manglende ventilation af skalmur

Det kunne ved besigtigelsen konstateres at skalmur var fuget om for nyligt og sælger oplyser at dette er udført pga. murbier.

De omkringliggende tilsvarende huse var ventileret via udkradsede studsfiger og dette fremgår også af bygningstegninger fra opførelsen.

Da der er let bagmur i træ og omfugning er udført fornyeligt, er det min vurdering at der er risiko for skade og vi dækker derfor udkradsning af studsfiger, som oprindeligt udført.

I bedes fremsende tilbud på dette og jeg vil ligeledes bede en murer give pris på arbejdet.

Omfanget af udkradsede figer kan ses på de omkringliggende tilsvarende huse.

Arbejdet må ikke igangsættes, før jeg har godkendt pris.

Forhold 7 – Mørke aftegninger på gulv ved radiator i stue og manglende varme på radiator

Det kunne ved besigtigelsen konstateres at gulv var opfugtet ved radiator og med mørke aftegninger.

Radiator blev ikke ordentlig varm når der skrues op for termostat.

Jeg har kontaktet fugtfirma, som vil vurdere om opfugtning skyldes rørbrud, eller almindelig kuldebro/opstigende grundfugt. Jeg har desuden kontaktet VVS-firma, som vil tjekke for evt. rørbrud.

De kontakter dig direkte for besigtigelse."

Af fugtrapport af 15/10 2021 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Efter den 15-10-2021, at have foretaget fugtundersøgelse på ovenstående adresse, blev følgende observeret.

Årsag:

Ukendt.

Der er tydelig tegn på skimmelvækst ved ydermur under radiator.

Ft. fortæller at sælger har fået frisket fuget imellem mursten.

Der er blevet lukket for udluftning imellem mursten i den forbindelse.

Dette kan være årsag til fugt i væg og gulv.

Omfang:

Stue

...

Stue

Konstruktion:

Loft: Profilbrædder loft

Vægge: Blødvæg tapet og maling. Isolering bagved blødvæg.

Gulv: Parketgulv på beton. (kunne ikke konstatere om der var dampspærre eller ej)

Beskrivelse og omfang:

Der konstateres forhøjet fugtniveauer i gulv langs ydervæg i hele stue.

Der konstateres forhøjet fugtniveauer i væg langs ydervæg i hele stue.

Visuelt konstateres der skimmelvækst på gulv.

Konklusion, det kan anbefales:

VVS: Demontere radiator.

Tømrer: Fjerne parketgulv omkring arnested.
...: Fjerne væg ca. 40cm op fra gulv,
Fjerne isolering i væg.
Skimmelsanering af blotlagte konstruktioner.
Tørre konstruktion med mekaniks affugtning.

Måle punkt	Konstruktion	Materiale	Beskrivelse	Instrument	Måleværdi Start	Reference måling	Dato
1	Gulv	Træ	Stue	Tramex	28%	12%	15-10-2021
2	Væg	Blødvæg	Stue	Indstik	35%	14%	15-10-2021

...

Skimmel:

I nedenstående skema kan aflæses hvornår der er risiko for skimmelvækst

Skimmel	Ingen risiko	Middel/svag risiko	Stor risiko
Træfugt	< 16 %	16-20 %	> 20 %

..

Af udtalelse fra byggesagkyndig af 9/8 2022 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Klage over tilstandsrapport ... udarbejdet af Bygningssagkyndig ... med løbenummer H-...

Efter en gennemgang af ejendommens tilstand kan det konstateres at rapporten ikke er retvisende.

Sagen har været anmeldt til Gjensidige Forsikring hvor der er tegnet ejerskifteforsikring og efter deres gennemgang er der kun blevet givet tilsagn om at dække mangelfuld ventilation i ydervægge idet der allerede er monteret ventilåbninger i skalmuren hele vejen rundt om huset.

Pkt. 1 Ydervægge er opført med bærende træskelet med henholdsvis skalmur og krydsfiner og med manglende ventilation er der opstået fugt i vægge og synlig skimmelsvamp på vægge og fodpaneler især bemærket i stue mod vest og i soveværelse mod nord, her ses skader efter at pladebeklædning under vinduer er taget ned. En gennemgribende undersøgelse for fugt og skimmelsvamp skal iværksættes.

Pkt. 2 Synlig sætningsrevne i fundament under hoveddøren mod øst som fortsætter ind i betongulv og har forårsaget flere revnede og løse gulvklinter, det vurderes at revnen er i bevægelse da der ifølge TR kun er registeret en enkelt revnet klinke og nu er der flere revnede, en udbedring af skaden skal udføres.

Pkt. 3 Sætning og store revner i betontrappe mod nord fremgår ikke af TR, en ny trappe skal støbes.

...

Pkt. 5 Krydsfiner beklædning mellem vinduer er tydeligt nedbrudt og er ikke længere tæt for indtrængende slagregn, skjolder indvendig på vægge under vinduer, skaden fremgår ikke af TR, ny beklædning skal monteres.

Pkt. 6 Karmtræ i vinduespartier er nedbrudt forneden, skaden fremgår ikke af TR, nye vindueskarme skal monteres.

Pkt. 7 Plastfuger under bundkarme i vinduer er udtørrede og utætte, fugning har fra starten af ikke været fuget korrekt med tilbageliggende fuge, skaden fremgår ikke af TR, nye fuger skal udføres.

Pkt. 8 Radiator i forstue/gang ud for baderum sidder løs og der mangler fastgørelse til bæringer på væg, løs radiator fremgår ikke af TR, radiator fastgøres forsvarligt til væg.

Pkt. 9 Et af to baderum (nordvendt) er blevet renoveret af sælger i 2020 i strid med både Bygningsreglementet og SBI-Anvisning 252 af 2015. Der mangler fald til gulvafløb, ved små baderum skal hele gulvet have fald på mindst 1 % og her er der kun fald i forsænket område ved bruseafsnit. Gulv niveau i baderum er plan med klinkegulv i tilstødende gang, kun en skinne afskiller her og her er kravet mindst 2 cm forsænket gulv i baderummet. Tætningsbånd under toiletkumme er løs og utæt, fugt trænger igennem her.

Vægge i bruseafsnit er beklædt med vægfliser men der burde være fliser 50 cm mere til begge sider da der her er tale om vådzone områder. Utætte gulvfuger ved dørkarm, mangler fugning. Det er usikkert om der er lavet vådrumsmembran ved alle vådzone områder, bør undersøges. Ombygning og lovliggørelse af baderum skal udføres.

Pkt. 10 Det andet baderum (sydvendt) har utætte fuger mellem overgang væg og gulv ved skillevæg mellem de to baderum, løs puds falder ud som tegn på manglende vådrumssikring, skaden fremgår ikke af TR, fugning og lovliggørelse skal udføres.

...

Byggesagkyndig."

Af besigtigelsesrapport af 10/8 2022 fra tømrerfirma indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Skadebeskrivelse

...

- Beskriv hvad der er skadet, og hvor på bygningen.
 - Der er råd i 2 stk. vinduespartier.
 - Mange steder er gummifuger omkring døre/vindue defekte. Der er risiko for vandindtrængen og derved skade.
 - Flere steder er x-finer plader på gavle/facader revnet/mørnet så der er risiko for vandindtrængen og derved skade. X-finer plade er sluppet i vedhæftningen flere steder.
- Hvor stort er omfanget?
 - Hele huset gås efter vedr. fuger. 3/4 er x-finer godt træt. 2 steder er der råd i vinduespartier.
- Hvad er årsagen til skaden?
 - Alder / mangel på vedligeholdelse.
- Hvordan kan skaden repareres?
 - Der laves nye fuger, x-finer udskiftes og vinduer repareres eller udskiftes.

Ankenævnet *for* Forsikring

26.

98892

- Hvad koster det at udbedre skaden anslået?
- 30.000, 00 - 60.000, 00

- Hvad er alderen på den beskadigede bygningsdel, der er skade på?
- 1978.
- Har skaden været til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen? (begrund dit svar)
- Ja, forholdene er ældre end 2020.
- Ønsker kunden at bruge dig, netværkshåndværker, til udbedring (hvis forholdet er dækket)?
- Ukendt."

Af notat over selskabets taksators genbesigtigelse af 5/9 2022 fremgår bl.a.:

"1. Revnet flise i entre

TR skriver fliser er hule og 1 flise er revnet. Der er nu 6 fliser der er revnet, men jeg vurderer ikke det har andet end kosmetisk betydning. Ft. oplyste at det generede ham at fliserne lød hule, men det mener jeg han oplyst om i TR da der står manglende vedhæftning flere steder. Revner kan opstå over tid, når fliser har manglende vedhæftning.

...

3. Revne i væg i stue

Denne udbedres under skade 7.

4. fald på badeværelsesgulv

Der er intet bruseforhæng. I bruseområdet er der fint fald mod gulvafløb, men når der pjaskes vand ud på resten af gulvet, så løber det over mod toilet. Der er ingen risiko for skade, da der er fliser på hele gulvarealet og vandet løber ikke ud af rummet. Defekte fuger omkring toilet og andre mindre huller kan udbedres under SR. Så det er et irritationsmoment, men ikke en skade.

5. Radiator mangler fastgørelse

Under SR.

6. Manglende ventilation af facade

Der var tydelige hvide områder på mursten efter reparation og et sted på sydvendt gavle hvor der manglede isætning af rist. Dette mener jeg murer bør udbedre, da det ikke skal efterlades på den måde.

Ft. oplyste også at der var skimmel bag klædeskab i soveværelse og det var en følge af den manglende ventilation i facader. Den pågældende væg var en indvendig væg mellem bryggers og soveværelse. Der var fast sokkel og ft havde boret et hul i bund af skab, hvor der sorte aftegninger. Temperaturmåling viste forventelig nedsat temperatur i bund af væg og dette sammenholdt med at der ikke er ventilation bag et fast skab gør at der uvilkaarligt vi opstå kondens. Det er på ingen måde en følge af den dækkedes skade med manglende ventilation i facader, men skyldes forventelig kuldebro og omfang af skimmel under bundpladen i et fast skab nedsætter ikke brugbarheden

7. Utæthed er udbedret, men reetablering afventer omfang af gulv.

Ft. oplyste at udluftningsventil i børneværelse også havde dryppet, men jeg kunne ikke konstatere skader og fugtmålinger var ikke forhøjet. Så der er ikke skade på gulvet i værelset. Ft. vil gerne ha-

ve skiftet trægulvet i værelset, da gulvet kører igennem døråbningen. Han oplyste desuden at de planlagde at fjerne væg mellem børneværelset og stuen.

Jeg mener at døråbning bør betragtes som afgrænsning og derfor dækker vi kun hen til værelset. At ft. vil fjerne en væg er ikke forsikringen vedkommende. Desuden vil jeg heller ikke forvente at gulvet kører ind under væggen, så når han fjerner væggen vil han også have et afbrudt gulv. Men som sagt synes jeg ikke det er afgørende, da en døråbning er en naturlig begrænsning.

8. revnet betontrappe mod nord

Der er tale om en betonplade på ca. 5 cm tykkelse, støbt direkte på terræn. Den er ikke afgørende for adgang til huset, da der er placeret løst ståltrin til adgang. Plade er revnet da terræn og fliser omkring bygningen har sat sig over tid. Der er tale om forhold uden for bygningen og som ikke nedsætter brugbarheden nævneværdigt. Den kan sidestilles/erstattes med en løs betonflise lagt på jorden.

9. Råd i vinduer og træbeklædning

2 vinduer har råd i bund af lodpost. Der er tale om de oprindelige vinduer, som muligvis på et senere tidspunkt har fået nye glas. Men karm og rammer er de oprindelige fra 1978. Umiddelbart vil jeg mene der er tale tabel H, da vacuumimpregnering primært foregik fra 1980-2000, så jeg vil ikke forvente disse er vacuumimpregneret.

Beklædning er sporet plader og der er en enkelt plade mod nord og ca. halvdelen af pladerne mod syd. Derudover 1-2 plader på facade mod øst mellem vinduer. Det er svært at vurdere før de går i gang, men hvis der skiftes større områder, så er det tabel E, træbeklædning behandlet og de er også fra 1978.

Fuger er udløb af levetid og almindelig vedligehold, dem mener jeg ikke vi skal ind i.

10. Utætte fuger i sydvendt baderum

Dette mener jeg kan udbedres med blød fuge. Det var ikke muligt at vurdere om der var sket nogen skade på væggen, men det ville jeg ikke umiddelbart forvente, da jeg ikke mener der er organisk materiale i den. Men jeg ved dette ikke med sikkerhed."

Af rapport udfærdiget af selskabets taksator af 25/1 2023 fremgår bl.a.:

"Jeg har besigtiget denne igen og har følgende observationer:

1. Revne i sokkel og flise i entre:

Fliserne er stadig revnet hen til hjørne af badeværelse, så antal revnede fliser er det samme. Yderste flise mod måtte er løs, hvilket jeg ikke bemærkede ved mit sidste besøg, men i TR står der at fliser er med mangelfuld vedhæftning, så ud over denne flise vil jeg stadig mene at revner ikke går ud over brugbarheden, men er kosmetisk, da der ikke er større lodret forskydning, som generer væsentligt ved gang på fliserne. Men ft. har ret i at der er flere fliser som er revnet end der er beskrevet i TR.

Jeg så også på revne trappe mod nord. Det er korrekt at denne revnet, men der er tale om en løs støbning eller muligvis en flise som er lagt som forhøjning oven på de øvrige fliser. Den har ikke eget fundament og jeg mener egentlig ikke den er en del af bygningen. Der er dog støbt mellem flise og sokkel.

2. Revne i væg mod øst:

Her er der tale om en hårfin revne udvendig i skalmur under vindue i soveværelse, så det har ingen sammenhæng med revne i entre. Revnen går ikke ned gennem sokkel og skyldes ikke væsentlig sætning, men blot almindelig bevægelsesrevne, som der vil komme i et hus.

4. Badeværelse:

Fugt blev kontrolleret i vægge og i gulve og der var ingen forhøjet fugt og ingen skader pga. forholdet. Der er en forsænkning i selve brusenichen og en højdeforskel på 4 cm fra overside rist til overside flisegulv i den tilstødende gang. Så det er kun vand der pjaskes uden for brusekabinen, der kan løbe væk, da gulv omkring brusenichen har anelse bagfald på ca. 0-5 mm. Men som sagt er gulv i gangen fliser og der er skade at se. Fuge under toilet trænger til fornyelse, men dette har ikke medført skade, da der er tale om støbt terrændæk i beton og en fugning vil desuden ikke overstige SR.

På tilstødende badeværelse er det korrekt at der er løs puds bag pladevæg, men der kunne ikke konstateres unormal opfugtning eller nogen form for skade.

5. Fastgørelse af radiator i gang:

Der sidder to ophængningsbeslag på væggen, men radiator er kun fastgjort til det ene. Der er ikke risiko for at radiator falder ned eller mister sin funktion, men radiator hænger skævt.

Dette kan løses ved at løfte radiator på beslaget igen. I den forbindelse skal rør muligvis de- og genmonteres for at undgå de går i stykker, men det er ikke min vurdering at det vil overstige SR af den grund. Brugbarheden er desuden ikke nedsat.

6. Sjusket rist:

Der mangler fugning og rengøring omkring de nymonterede riste. Dette bør murer udbedre. Jeg kontrollerede fugtniveau i bund af vægge indvendig og der var ingen forhøjet fugt, så ingen skade pga. forholdet. Riste er udelukkende monteret for at undgå skade ikke pga. der er konstateret en skade på nuværende tidspunkt.

7. Skimmel på gulv og væg.

I børneværelse mod stue, blev der fremvist sort aftegning oven på trægulvet. Jeg målte fugtniveau og denne var ikke forhøjet. Plet er placeret et stykke fra ydervæg og vurderes ikke at have nogen sammenhæng med riste i ydervægge. Det ligner mest af alt at der er spildt noget væske på gulvet. Ft. viste og et hjørne bag en seng langs gavl. Jeg målte med gannmåler og der var ikke opfugtning. Til gengæld var overfladetemperaturen ca. 14 grader og der er således tale om en normalt forekommende kuldebro, hvilket medfører kondens og når der er placeret en seng foran, som hindrer naturligventilation, så er det normalt at der kan komme sorte aftegninger i sådan et hjørne. Hvis der var tale om fugt fra ydervæggen, så ville fugtmålinger have været forhøjet.

8. Råd i vinduer:

To faste vinduespartier ved indgangsparti, har betydelig råd i bundkarmen i et omfang som udgør en dækket skade. Øvrige vinduer har mindre ubetydelig overfladeråd, som ikke bør dækkes.

9. Blød fuge omkring vinduer

Denne er defekt flere steder og bør udskiftes. Det skyldes ikke en fejlkonstruktion, men almindelig slid og ælde.

Jeg målte som sagt ikke forhøjet fugt i indvendige vægge og kunne ikke finde en følgeskade af den manglende vedligeholdelse af fugerne.

10. Hul i væg ved radiator.

Væg er klar til at blive repareret og er en del af den skade som vi dækker, så der er ikke noget i vejen for at denne væg monteres og radiator genmonteres, men sagen ser ud til at være gået i stå, da ft. ikke vil acceptere at vi ikke dækker gulv i tilstødende børneværelse.

Men denne udbedring skal bare se at blive sat i gang. Radiator er placeret udenfor og kan derfor ikke genanvendes, så der skal monteres en ny radiator.

11. Gulv i stue og børneværelse.

Ft. er bekymret for hvilket gulv der bliver monteret. Jeg har oplyst at der monteres et svarende til det eksisterende som er et lamelparketgulv. Men han vil gerne vide præcis hvilken type og til hvilken pris, så det bør vi blot få tømrer til at oplyse. Jeg har oplyst at har ret til et der hverken er bedre eller dårligere end det han har i dag. Mht. til børneværelset, så mener jeg stadig at ft. skal acceptere en skinne. Der er intet problem i at montere denne så den sidder fast, det kræver blot en almindelig fastgørelse ned i betondækket. Der er desuden i forvejen en skinne mellem stue og gang, samt mellem stue og køkken. Så dette vil komme til at ligne overgangen til de øvrige tilstødende rum."

Af tilbud af 21/3 2023 af tømrerfirma indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Beskrivelse	Antal	Enhed	Å-pris	Beløb
Tilbuddet omfatter.				
Entre/Revne i betongulv og sokkel.				
Murer:				
-De/genmontere dør (Forbehold for den er intakt når den skal genmonteres)				
-De/genmontere fodpaneler				
-Ca. 10 fliser er hule omkring revnen + der er ca. 3 fliser som er revnet omkring revnen				
-Banke ca. 15 fliser op omkring revnen (Forbehold for de kan skaffes igen)				
-Banke revnen forsigtigt op + skære nogle riller i betonen så man kan få rustfrit jern ned				
-Skære 2 riller i soklen så man kan få rustfrit jern ind				
-Montere 7 jern i gulv og sokkel i alt + lukke rillerne til				
-Nivellere hvor vi har banket fliser op				
-Prime + lægning af 15 fliser (Forbehold for de kan skaffes) som er afsat til 350kr pr. m2				
-Fuge fliser				
Tillægspris de/genmontering af resterende fliser ca. 12m2: 16.743kr ex moms incl mat.				
Man kan ikke se om revnen den går videre ud til badeværelset da der ingen synlige skader men revnen vurderes til at blive ved med at udvide sig/arbejde.				
Arbejdsløn Murer inkl materialer.	1,00stk		32.754,00 DKK	32.754,00 DKK
Trappe-repo ca. 1m2.				
Murer:				
-Banke beton trappe væk				
-Grave ca. 30-40cm ned i jord				
-Ligge rionet				
-Støbe				

Ankenævnet for Forsikring

31.

98892

Arbejds løn Murer inkl materialer. 1,00 stk. 9.432,00

DKK 9.432,00 DKK

...

Der tages forbehold for ekstraordinære prisstigninger på materialer.

...

Ordresaldo

42.186,00 DKK

Moms 25%

10.546,50 DKK

Total

52.732,50 DKK."

Af taksators bemærkninger af 5/4 2023 fremgår bl.a.:

"Forhold 1: Jeg synes ikke jeg kan uddybe det mere end hvad jeg allerede har sendt til dig. Hvis ft. mener der er en egentlig funderingsskade, som kræver understøbning af fundament, så kræver det jo en geoteknisk undersøgelse med angivelse af fremtidige sætninger, men bygningens alder og den nuværende størrelse af revne giver ingen indikation af at der skulle være større aktive sætninger. De primære sætninger (komprimeringssætninger), som typisk er de største er på nuværende tidspunkt ophørt, så der kun resterer sætninger pga. nedbrydning af organisk materiale, men det er ikke sandsynliggjort at det skulle være til stede og heller ikke sandsynligt ud fra størrelse af de hidtidige sætninger. Sætninger aftager over tid og det er ikke sådan at sætninger pludselig tiltager.

Der var ikke forhøjet fugt i gulv pga. revnen og løse fliser er som sagt beskrevet i TR.

Hvis revnen blev vurderet til at udgøre en skade, så ville man fjerne fliser, udbedre revnen med f.eks. en reparationsharpiks fra ... og lægge fliser igen.

Forhold 3:

Jeg er ikke helt sikker på hvad han mener, men revnen er tidligere afvist som selvstændig skade, men så vidt jeg husker, så er den placeret i den brystning, som vi udbedrer ifm. vandskaden fra radiator, så derfor sagde jeg ved mit besøg at den kom med når de retablerede brystningen.

Forhold 4:

Sydvendt badeværelse. Her har jeg som oplyst konstateret løst puds bag væg, men ingen unormal opfugtning. Hvis ft. finder egentlig skade bagved den vådrumsoverflade der er lavet ved bad, så ser vi selvfølgelig på det. Krav i BR kan vi ikke forholde os til, da det ikke er skade.

Nordvendt badeværelse har jeg beskrevet tidligere og der blev ikke konstateret skade. Vi dækker ikke om BR overholdes, men udelukkende skader.

Forhold 5: Vi må afvente tilbud

Forhold 6: Intet nyt. Murer skal færdiggøre sin finish.

Radiator i stuen er fjernet ifm. med utæthed af varmerør og retablering af venter udelukkende ft. accept af udbedringsmetode for gulv.

Forhold 7: intet nyt. Gulvet relaterer sig til rørskade ved radiator og ikke til ventilation i ydermur. Fugtspærre på gulv eller mangel på samme har ikke medført nogle skader.

Forhold 8: Intet nyt."

Af korrespondance mellem klageren og selskabet fremgår bl.a.:

"... (Skadebehandler) 01-06-2022 ...

...

Jeg har fået et revideret overslag fra tømreren, således jeg kan vende endeligt retur.

Indledningsvis skal jeg nævne, at ejerskifteforsikringen ift. gulve alene dækker beskadiget gulv, og der hvor der er en naturlig overgang f.eks. ved døråbninger, da vil der blive afsluttet med en skinne. Eventuelle kosmetiske forskelle kan i den forbindelse forekomme, men vil ikke være omfattet af ejerskifteforsikringen.

Håndværkeren har oplyst, at udbedring af gulvet beløber sig i 87.093,75 kr. inkl. moms. Arbejderne indeholder desuden arbejder til VVS'er ift. gulvet ved radiatoren samt en gipsvæg.

For en god ordens skyld har jeg vedhæftet overslaget fra håndværkeren, således du kan læse beskrivelsen.

Foruden ovenstående er der afholder udgifter til ... skadeservice på 20.715,93 kr. inkl. moms.

Arbejderne til reetablering skal således opgøres, således du kan igangsætte arbejderne af dem.

Grundet sagsforløbet vil jeg gerne komme dig i møde og dække forholdet uden fradrag for den policemæssige selvrisko, også henset til det punkt du tidligere har nævnt omkring opvarmningen af huset.

For gulvet gælder der også afskrivninger ved udskiftning normalvis. Det er dog min opfattelse, at gulvet på det foreliggende grundlag ikke har en alder, som berettiger afskrivninger. Hvis der kommer et meromfang, da forbeholder vi os retten til at gøre afskrivninger gældende, hvis gulvets alder berettiger det efter betingelsernes pkt. 24.

På det foreliggende grundlag kan jeg tilbyde at dække 87.093,75 kr. inkl. moms til en udbedring af ... (tilbud ... 1).

På baggrund af ovenstående håber jeg vi kan få bragt denne sag i orden snarest muligt.

Du skal selv kontakte den ønskede håndværker, og du skal være opmærksom på vi altid dækker ud fra den billigste udbedring. Se nedenfor.

Hvem skal lave arbejdet?

Det står dig naturligvis frit for, hvem du vil have til at udføre arbejdet.

Vi dækker altid ud fra den billigste pris, som forholdet kan udbedres for. En eventuel difference i prisen ved brug af egen håndværker vil derfor være for egen regning. Når arbejdet er udført, skal den valgte håndværker udstede og sende fakturaen til dig.

Du skal uploade fakturaen og skrive en besked via nedenstående understreget link, nederst i mailen, hvorefter vi udbetaler erstatningsbeløbet til din NEM-konto. Du er også velkommen til at benytte dig af vores samarbejdende håndværker. Vi afregner direkte med dem, og sender efterfølgende dig en opkrævning på selvrisko og evt. egen betaling.

Ankenævnet *for* Forsikring

33.

98892

Du skal selv kontakte den ønskede håndværker for udbedring af skaden."

Af police af 26/1 2021 fremgår bl.a.:

"

Din forsikring	Dækker	Dækker ikke
Ejerskiftedækning	✓	
Udvidet ejerskiftedækning	✓	

...

Forsikringen dækker

	Forsikringssum i kr.	Selvrisiko i kr.
Ejerskiftedækning	Se betingelser	5.300 *
Maksimal selvrisiko i aftaleperioden		Se betingelser
Udvidet ejerskiftedækning	Se betingelser	5.300 *
Maksimal selvrisiko i aftaleperioden		Se betingelser."

Af forsikringsbetingelser 2535005 gældende fra november 2019 fremgår bl.a.:

"14. Selvrisiko og Bagatelgrænse

14.1 Selvrisiko

Forsikringen har en selvrisiko på 5.300 kr. pr. dækningsberettigende forhold og en maksimal selvrisiko på 53.000 kr. i hele forsikringens løbetid.

14.2 Bagatelgrænse

Forhold under 5.300 kr. indgår ikke i den samlede selvrisiko og kan derfor ikke anmeldes til selskabet.

18. Hvad dækker forsikringen

EL

18.1

Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.

VVS

18.2

Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.

Skade

18.3

Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved »skade« forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved »nærliggende risiko for skader« forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

b Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligtretlige forskrifter, jf. dog punkt 18.1 og 18.2, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 18.3.

...

f Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 18.3.

g Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materials sædvanlige levetid.

...

l Forhold under 5.300 kr.

...

21.2

Kosmetiske forskelle mellem det erstattede som nyt og det bestående, erstattes ikke.

...

Udvidet ejerskifteforsikring

...

29. Skimmelfrensning af indbo

Forsikringen dækker skimmelfrensning af sikredes private indbo i forbindelse med en af forsikringen dækket skimmelskade i beboelsesrum. (rum godkendt til beboelse).

Dækningen gælder indbo i det/de beboelsesrum, der er blevet skimmelsaneret."

Fotografier har været forevist for nævnet.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1978. Klageren overtog ejendommen den 6/11 2020. I perioden fra august 2021 til oktober 2022 anmeldte klageren forhold vedrørende blandt andet revner i sokkel/entre/mur og betontrappe (forhold 1 og 3), manglende fald på gulv, udfaldne fuger og vådrumsmembran i badeværelse (forhold 4), skæv radiator i entre og udfordringer med termostat i radiatorgrav i stue (forhold 5), ventilation af ydermur (forhold 6), mørke aftegninger på gulv ved radiator i stue og manglende varme på radiator (forhold 7), råd i vinduer og træbeklædningsplader samt manglende bløde fuger omkring vinduer (forhold 8). Klagerens krav gennemgås i det følgende.

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er klageren, som skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Revner i sokkel/entre/mur/væg og betontrappe

Klageren har anført, at der er revner i sokkelen, revne i fuger i det ydre murværk og i fliserne i entreen. Han har anført, at der er en synlig sætningsrevne i fundamentet under hoveddøren som fortsætter ind i betongulvet i entreen og mod badeværelset. Sætningsrevnen har forårsaget flere revnede og løse gulvklinter. Han mener, at revnen er i bevægelse, da der i tilstandsrapporten kun er registeret en enkelt revnet klinke, og der nu er flere revnede klinter. Han har videre anført, at der er revner i fugerne på ydervæggen (øst) som følge af sætningsrevne i fundamentet. Der kommer desuden kloaklugt fra det toilet, som er tættest på revnen i gulvet. Der er derudover en revne i den indvendige væg i stuen. Klageren har også anført, at der er sætninger og store revner i betontrappe mod nord samt andre revner i huset af mindre karakter.

Selskabet har anført, at mindre revner ved hoveddøren mod øst, mindre revner i klinter i entreen, og et par hårfine revner på formuren udgør almindelige bevægelsesrevner, som er forventelige for en ejendom fra 1978. Revnernes forløb og karakter indikerer ikke, at der skulle være tale om aktive sætningsrevner. Selskabet har også anført, at indgangspartiet/trappen ved

hoveddør er udført dels med klinkebelægning dels støbt, og at forskellige materialer vil arbejde forskelligt, hvorfor der er risiko for revnedannelse. Klageren er gjort opmærksom på forholdet ved tilstandsrapportens anmærkning nr. 3, hvoraf det fremgår, at klinkegulv i entreen er med mangelfuld vedhæftning flere steder, og at en enkelt klinke er revnet. Den mangelfulde vedhæftning bevirker i sig selv, at der over tid vil opstå revner både i fliser og fuger, ligesom fliser vil løsne sig. I forhold til revner i væg har selskabet anført, at taksator ved besigtigelse i januar 2023 fik forevist revne i væg mod øst svarende til soveværelse. Der er ikke tale om sætningsrevne, som har konstruktiv betydning eller på anden måde er begrundet i funderingsmæssige udfordringer. Selskabet har anført, at taksator ved besigtigelserne ikke er blevet oplyst om kloaklugt, og at han ikke selv har bemærket lugt. Lugt fra kloak er desuden ikke en typisk følge af en sætningsskade, men skyldes ofte vandstanden i vandlåsen.

I relation til revne i betontrappen har selskabet anført, at der ikke er tale om en sætningsskade, og at forholdet ikke nedsætter ejendommens anvendelighed. Betonpladen kan desuden udskiftes med en flise, som kan tjene som underlag for ståltrappetrinnet, eller der kan støbes ny betonplade, hvilket ikke vil overstige bagatelgrænsen, jf. punkt 14.2.

I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige om entre/gang bemærket, at klinkegulv er med mangelfuld vedhæftning flere steder og en enkelt klinke er revnet. Forholdet er vurderet til "Gråt hus", der beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 8/10 2021 fremgår det, at "der var revne under dør og enkelte fliser i entre var revnet. Huset blev gennemgået udvendig og indvendig og der var ikke tegn på større sætninger eller unormal revnedannelse ... da der ikke er tegn på aktive sætninger huset. Der er tale om mindre bevægelsesrevner, som ikke nedsætter brugbarheden og ikke udgør risiko for skade". I forhold til revne i væg i stue fremgår det, at "der ikke er tegn på aktive sætninger huset. Der er tale om mindre bevægelsesrevner, som ikke nedsætter brugbarheden

og ikke udgør risiko for skade. Det er normalt, at der kommer mindre revner indvendig i pladesamlinger i en let væg".

Klagerens byggesagkyndige har i udtalelse af 9/8 2022 anført, at der var "synlig sætningsrevne i fundament under hoveddøren mod øst som fortsætter ind i betongulv og har forårsaget flere revnede og løse gulvklinker, det vurderes at revnen er i bevægelse da der ifølge TR kun er registreret en enkelt revnet klink og nu er der flere revnede, Sætning og store revner i betontrappe mod nord fremgår ikke af TR, en ny trappe skal støbes".

Af notat udfærdiget ved selskabets genbesigtigelse den 5/9 2022 fremgår det i forhold til fliser i entre, at "der er nu 6 fliser der er revnet, men jeg vurderer ikke det har andet end kosmetisk betydning ... Revner kan opstå over tid, når fliser har manglende vedhæftning". I forhold til betontrappen fremgår det, at "Der er tale om en betonplade på ca. 5 cm tykkelse, støbt direkte på terræn. Den er ikke afgørende for adgang til huset, da der er placeret løst ståltrin til adgang. Plade er revnet da terræn og fliser omkring bygningen har sat sig over tid. Der er tale om forhold uden for bygningen og som ikke nedsætter brugbarheden nævneværdigt. Den kan sidestilles/erstattes med en løs betonflise lagt på jorden".

Af notat udfærdiget ved selskabets genbesigtigelse den 25/1 2023 fremgår det i forhold til revne i sokkel og fliser i entre, at "fliserne er stadig revnet hen til hjørne af badeværelse, så antal revnede fliser er det samme. Yderste flise mod måtte er løs, hvilket jeg ikke bemærkede ved mit sidste besøg, men i TR står der at fliser er med mangelfuld vedhæftning, så ud over denne flise vil jeg stadig mene at revner ikke går ud over brugbarheden, men er kosmetisk, da der ikke er større lodret forskydning, som generer væsentligt ved gang på fliserne". I forhold til revne i mur er det noteret, at "der tale om en hårfin revne udvendig i skalmur under vindue i soveværelse, så det har ingen sammenhæng med revne i entre. Revnen går ikke ned gennem sokkel og skyldes ikke væsentlig sætning, men blot almindelig bevægelsesrevne, som der vil komme i et hus".

Af taksators bemærkninger af 5/4 2023 fremgår det, at "bygningens alder og den nuværende størrelse af revne giver ingen indikation af at der skulle være større aktive sætninger. De primære sætninger (komprimeringssætninger), som typisk er de største er på nuværende tidspunkt ophørt, så der kun resterer sætninger pga. nedbrydning af organisk materiale, men det er ikke sandsynliggjort at det skulle være til stede og heller ikke sandsynligt ud fra størrelse af de hidtidige sætninger. Sætninger aftager over tid og det er ikke sådan at sætninger pludselig tiltager. Der var ikke forhøjet fugt i gulv pga. revnen ...".

Nævnet bemærker, for så vidt angår revne i væg, at selskabet har oplyst, at der skal ske udbedring af vandskade fra radiator i området, og at selskabet i den forbindelse er indstillet på at revne i væg også reparerer, når brystning reetableres.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var sætningsskader og revner, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at der er årsagssammenhæng mellem de konstaterede revnedannelser og mulig kloaklugt eller fugt. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har besigtiget forholdene 3 gange, og at der ikke herved er fundet tegn på aktive sætninger, og at klageren heroverfor f.eks. ved geotekniske undersøgelser ikke har imødegået selskabets vurdering. Nævnet har også lagt vægt på, at revnerne ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren i tilstandsrapporten blev oplyst om, at klinkegulv i entre var med mangelfuld vedhæftning flere steder, samt at en enkelt klinke var revnet. Forsikringen dækker ikke forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet, jf. punkt 19.a.

Nævnet har i forhold til betontrappen desuden lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at forholdet ikke vil kunne udbedres for et beløb, der er mindre end bagatelgrænsen på 5.300 kr. jf. punkt 14.2.

Nævnet har tillige lagt vægt på, at klageren ikke ved selskabets besigtigelser har oplyst om, at der skulle være kloaklugt som følge af revne i gulvet, og at taksator ikke har bemærket lugt herfra ved besigtigelserne., samt at klageren ikke har dokumenteret forholdet, fx ved sagkyndige erklæring.

Badeværelser

Klageren har anført, at nordvendt badeværelse er renoveret af sælger i 2020 og er udført i strid med bygningsreglementet og SBI-Anvisning 252 af 2015. Han har anført, at der mangler fald til gulvafløb, og at hele gulvet skal have et fald på mindst 1 % i små baderum. I badeværelset er der kun fald i det forsænkede område ved bruseafsnit. Gulvniveauet er plant med klinkegulv i tilstødende gang, kun adskilt af en skinne, og kravet er mindst 2 cm forsænket gulv i baderummet. Tætningsbånd under toiletkumme er desuden løst og utæt, og fugt trænger igennem. Vægge i bruseafsnit burde desuden have været beklædt med fliser 50 cm mere til begge sider, da det er vådzoneområder. Derudover er der utætte gulvfuger ved dørkarm, og der mangler fugning. Klageren har også anført, at det er usikkert, om der er lavet vådrumsmembran i alle vådzoneområder, og at det bør undersøges. Det andet badeværelse (sydvendt) har utætte fuger mellem overgang fra væg og gulv og ved skillevæg mellem de to baderum falder løs puds ud, hvilket er tegn på manglende vådrumssikring. Klageren har også anført "manglende dækning af stikkontakten og tilsyneladende manglende jordforbindelse".

Selskabet har vedrørende nordvendt badeværelse anført, at der ikke er tale om forhold, der udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Udover vandpjask, som følge af manglende badeforhæng, er der ikke risiko for, at vand kan løbe ude på det øvrige badeværelse gulv og/eller videre ud i entre. Taksatoren har målt tørre forhold i vægge og

gulv, ligesom der ikke er konstateret nogen form for skadeforhold som følge af vandpjask. I forhold til tætningsbånd under toiletkumme har selskabet anført, at forholdet hverken har eller vil forårsage skade, da underlaget er støbt terrændæk, og at forholdet kan udbedres for et beløb, som ikke overstiger bagatelgrænsen. I forhold til vægfliser ved bruseniche har selskabet anført, at der ikke er målt fugt hverken i væg eller gulv. Utæt gulvfuge/huller i fuge ved dørkarm har ikke manifesteret sig i skade, og udbedring kan ske for et beløb, som ikke overstiger bagatelgrænse. I forhold til mulig manglende vådrumsmembran har selskabet anført, at dette ikke i sig selv er en dækningsberettigende skade. Der er ikke tegn på en aktuel skade, og der er ikke fugt i hverken væg eller gulv.

Selskabet har i forhold til utætte fuger i overgang mellem væg og gulv i det sydvendte badeværelse anført, at der ikke er konstateret aktuel skade eller risiko herfor, og at forholdet kan udbedres for et beløb, som ikke overstiger bagatelgrænsen. I forhold til løst puds er der ikke konstateret unormal opfugtning eller aktuel skade. I forhold til stikkontakt har selskabet anført, at der ikke er lovkrav om stikkontakt i baderum, og klageren ikke har dokumenteret, at udbedring ikke overstiger selvriskoen.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 8/10 2021 fremgår det, at det kunne "konstateres at der var kraftigt fald mod afløb i bruseniche og at gulv uden for bruseniche var stort set vandret. Der var opkant mellem niche og gulv. Badeforhæng omkring bruseniche var fjernet, så vand kunne sprøjte ud på gulv ... Der var mindre huller i fuger ved dør som ikke var fyldt. Ved fugtmåling var der ikke forhøjet fugt i gang eller ved dør. Gulvbelægning i gang var fliser ... I bruseniche var der fald mod afløb og der er derfor ikke risiko for skade, hvis vandet holdes i niche med badevæg eller forhæng ... Huller i fuger har ikke medført skade og udbedring, vil desuden ikke overstige jeres bagatelgrænse på kr. 5.300 ...".

Af udtalelse fra klagerens byggesagkyndige af 9/8 2022 fremgår det, at "Et af to baderum (nordvendt) er blevet renoveret af sælger i 2020 i strid med både Bygningsreglementet og SBI-Anvisning 252 af 2015. Der mangler fald til gulvafløb, ved små baderum skal hele gulvet have

fald på mindst 1 % og her er der kun fald i forsænket område ved bruseafsnit. Gulv niveau i baderum er plan med klinsegulv i tilstødende gang, kun en skinne afskiller her og her er kravet mindst 2 cm forsænket gulv i baderummet. Tætningsbånd under toiletkumme er løs og utæt, fugt trænger igennem her. Vægge i bruseafsnit er beklædt med vægfliser men der burde være fliser 50 cm mere til begge sider da der her er tale om vådzoneområder. Utætte gulvfuger ved dørkarm, mangler fugning. Det er usikkert om der er lavet vådrumsmembran ved alle vådzone områder, bør undersøges ... Det andet baderum (sydvendt) har utætte fuger mellem overgang væg og gulv ved skillevæg mellem de to baderum, løs puds falder ud som tegn på manglende vådrums-sikring,...".

Af notat udfærdiget i forbindelse med selskabets genbesigtigelse den 5/9 2022 fremgår det, at "Der er intet bruseforhæng. I bruseområdet er der fint fald mod gulvafløb, men når der pjaskes vand ud på resten af gulvet, så løber det over mod toilet. Der er ingen risiko for skade, da der er fliser på hele gulvarealet og vandet løber ikke ud af rummet. Defekte fuger omkring toilet og andre mindre huller kan udbedres under SR ... **Utætte fuger i sydvendt baderum** Dette mener jeg kan udbedres med blød fuge. Det var ikke muligt at vurdere om der var sket nogen skade på væggen, men det ville jeg ikke umiddelbart forvente, da jeg ikke mener der er organisk materiale i den. Men jeg ved dette ikke med sikkerhed".

Af notat udfærdiget ved selskabets genbesigtigelse den 25/1 2023 fremgår det, at "fugt blev kontrolleret i vægge og i gulve og der var ingen forhøjet fugt og ingen skader pga. forholdet. Der er en forsænkning i selve brusenichen og en højdeforskel på 4 cm fra overside rist til overside flisegulv i den tilstødende gang. Så det er kun vand der pjaskes uden for brusekabinen, der kan løbe væk, da gulv omkring brusenichen har anelse bagfald på ca. 0-5 mm. Men som sagt er gulv i gangen fliser og der er skade at se. Fuge under toilet trænger til fornyelse, men dette har ikke medført skade, da der er tale om støbt terrændæk i beton og en fugning vil desuden ikke overstige SR. På tilstødende badeværelse er det korrekt, at der er løs puds bag pladevæg, men der kunne ikke konstateres unormal opfugtning eller nogen form for skade".

Nævnet bemærker indledningsvis, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i basisforsikringens forstand, at en bygningsdel ikke er udført i overensstemmelse med bygningsreglementet og SBI-anvisninger. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Nævnet bemærker også, at klagerens udvidede dækning ikke ses at omfatte en dækning for ulovlige bygningsindretninger.

Fald på gulv

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at bagfald på badeværelsesgulvet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at forholdet har medført aktuelle skader på bygningen, og at badeværelsesgulvet er udført i uorganisk materiale.

Nævnet har også lagt vægt på, at forsikringen ikke dækker ejendommens almindelige brugbarhed, hvortil efter nævnets opfattelse hører, at badeværelsesgulvet skal tørres op/at der skal benyttes svaber efter benyttelse af badet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.2. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at klageren har fjernet bruseforhænget, som ville begrænse mængden af vand på gulvet udenfor brusenichen.

Nævnet har derudover lagt vægt på at bruserområdet er forsænket i forhold til det øvrige gulv, hvad der begrænser mængden af vand på gulvet uden for brusenichen.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at fugtmåling ikke har vist forhøjet fugt.

Tætningsbånd under toiletkumme og utæt gulvfuge ved dørkarm

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at defekt fuge ved toilet og huller i gulvfuge ved dørkarm på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ved selskabets besigtigelser ikke er konstateret aktuelle skader eller risiko for skade som følge af forholdene.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at udbedring af henholdsvis fuge ved toiletkumme og fuge ved dørkarm vil overstige bagatelgrænsen på 5.300 kr.

Vægfliser ved bruseniche

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at flisebeklædningen i brusenichen på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ved selskabets besigtigelser ikke er konstateret aktuelle skader eller risiko for skade, og at der ved fugtmåling ikke er konstateret forhøjet fugt i væg eller gulv.

Mulig manglende vådrumsmembran

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der mangler vådrumsmembran, eller at dette forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ved selskabets besigtigelser ikke er konstateret aktuelle skader eller risiko for skade, og at der ved fugtmåling ikke er konstateret forhøjet fugt i væg eller gulv.

Utætte fuger mellem væg og gulv i sydvendt badeværelse

Ankenævnet for Forsikring

45.

98892

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at utætte fuger mellem væg og gulv på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ved selskabets besigtigelser ikke er konstateret aktuelle skader eller risiko for skade som følge af heraf.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at udbedring vil overstige bagatelgrænsen på 5.300 kr.

Løst puds

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at løst puds ved skillelæg på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ved selskabets besigtigelser ikke er konstateret aktuelle skader eller risiko for skade som følge af heraf. Ved genbesigtigelse af 5/9 2022 har selskabets taksator noteret, at "det var ikke muligt at vurdere om der var sket nogen skade på væggen, men det ville jeg ikke umiddelbart forvente, da jeg ikke mener der er organisk materiale i den".

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at udbedring vil overstige bagatelgrænsen på 5.300 kr.

Stikkontakt

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er manglende jordforbindelse i stikkontakt i badeværelse, eller at dette er et ulovligt forhold, som forelå både på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet. Nævnet finder også, at klageren ikke har godtgjort, at udbedring af forholdet vil overstige bagatelgrænsen på 5.300 kr.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har fremlagt sagkyndige erklæringer herpå eller fremlagt et overslag på prisen for udbedring.

Nævnet har også lagt vægt på, at det følger af forsikringens punkt 18.1, at forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige forhold ved elinstallationer, og at forsikringsdækning forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- eller udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.

Skæv radiator i entre og udfordringer med termostat i radiatorgrav i stue

Klageren har anført, at radiator i gang sidder skævt, ikke er fastgjort til væggen og ikke kan fastgøres medmindre man laver om på rørenes længder. Radiator i stuen kan ikke skrues ned på nul, og der er ikke plads til at skifte termostaten da radiatoren er nedgravet.

Selskabet har anført, at der ikke er tale om dækningsberettigende skader, da der ikke er risiko for, at radiatoren falder ned, ligesom radiatorerne begge har fuld funktionalitet. Selskabet har meddelt dækning til fastgørelse af radiator, hvis dette overstiger selvriskoen.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 8/10 2021 fremgår det, at "radiator sidder skævt og kan ikke skrues helt ned på 0. Det kunne ved besigtigelsen konstateres at radiator i entre manglede fastgørelse og termostatventil i konvektor i stuen, kunne kun skrues på frostfri og ikke helt ned på 0 ... Der er ikke behov for at radiator skrues længere ned en frostfri og forholdet er ikke ulovligt og medfører ikke nedsat brugbarhed. Fastgørelse af radiator overstiger ikke jeres bagatelgrænse".

Af notat fra selskabets genbesigtigelse af 25/1 2023 fremgår det i forhold til radiator i gang, at "der er ikke risiko for, at radiator falder ned eller mister sin funktion, men radiator hænger skævt. Dette kan løses ved at løfte radiator på beslaget igen. I den forbindelse skal rør muligvis de- og genmonteres for at undgå de går i stykker, men det er ikke min vurdering at det vil overstige SR af den grund. Brugbarheden er desuden ikke nedsat".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdene ved radiatorerne ikke nedsætter bygnings værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har dokumenteret, at der skulle være tale om ulovlige forhold, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.1, eller at udbedring vil overstige selvriskoens på 5.300 kr., jf. punkt. 19.I.

Ventilation af ydermur

Selskabet har forud for sagens behandling i nævnet meddelt dækning til ventilering af skalmur i studsfulge og udbedring har været foretaget. Udførelsen af fugning omkring ventilationsristen blev omgjort, da resultatet ikke var tilfredsstillende. Klageren har senest oplyst selskabet om, at ventileringsriste er fejlmonterede. Klageren har anført, at genetablering af luftventiler i ydervæggen har været udført af flere omgange, og at husets facade nu fremstår grim. Han afventer nu, at luftventilerne igen skal tages ud og skiftes samt afsyring. Efter det oplyste er dette forhold under behandling ved selskabet, og der er aftalt besigtigelse med den udførende håndværker. Dette forhold behandles derfor ikke af nævnet.

Klageren har også anført, at den manglende ventilering har medført skimmel i ejendommen. Han har anført, at ydervægge er opført med bærende træskelet med skalmur og krydsfiner, og at der som følge af manglende ventilation er opstået fugt i vægge samt synlig skimmelsvamp på vægge og fodpaneler især i stue mod vest og i soveværelse mod nord. Han har videre anført, at selskabet har anerkendt sammenhængen mellem for høj fugtighed i væggen og gulvet som følge af manglende ventilering af ydervæggen og skimmelsvamp i huset i kraft af fugtrapport, som

selskabet indhentede. Klageren mener også, at selskabet har givet dækningstilsagn til at hele den vestvendte væg i stuen skulle skiftes og ikke kun 'en gipsvæg', da man har fundet skimmelsvamp og fugt langs væggen. Forholdene behandles nedenfor under "Skimmelsvamp i gulv og vægge samt omfang af udskiftning af gulv mv."

Skimmelsvamp i gulv og vægge samt omfang af udskiftning af gulv mv.

Ved selskabets første besigtigelse blev det konstateret, at gulv ved radiator var opfugtet og med mørke aftegninger, ligesom radiator tilsyneladende ikke blev ordentlig varm. Selskabet fik foretaget undersøgelse ved fugttekniker og VVS-firma og meddelte dækning til udbedring af utæthed fra radiator samt partiel reparation af opfugtet stuegulv og en gipsvæg. Den eksisterende gulvbelægning var udgået og derfor meddelte selskabet dækning til ny gulvbelægning i hele stuen svarende til den eksisterende. Ny gulvbelægning dækkes til døråbning ved børneværelse, hvor der vil blive monteret en gulvskinne. I oktober 2021 fjernede selskabet radiator, noget af stuevæggen og gulvet.

Klageren er utilfreds med, at der kommer et dørtrin mellem stue og værelse. Andre steder i huset, bliver dørtrin løse, da der er beton under gulvet. Klageren ønsker oplyst, hvordan selskabet er kommet frem til erstatningssummen, da han ikke har fået at vide hvilket gulv og hvilken kvalitet, selskabet har lagt til grund for beregningen. Han har anført, at han ikke har fået svar fra selskabet herpå, trods han fortsat har et stort hul i væggen, og at gulvet er delvist fjernet. Klageren er utilfreds med, at selskabet ikke har repareret forholdet endnu, og at familien har manglet radiator i 2 vintre samt haft et hul i væggen til ydervæggen. Dette har været årsag til, at der er skimmelsvamp flere andre steder i huset. Klageren har også anført, at selskabet først lang tid efter etablering af ventilation igen foretog fugtmålinger i gulv og vægge. Genetablering af lufthullerne har uden tvivl hjulpet med husets ventilerings og dermed reduceret fugtigheden i væggen og gulvet langs væggen. Han mener desuden ikke, at der ved det anerkendte beløb på 87.093,75 kr. er taget stilling til udbedring af hullet i betongulvet (pga. fjernelse af radiator) og maling af genetableret gipsvæg. Klageren har også anført, at han har ret til at afrensning af skimmelsvamp i børneværelse og i soveværelse. Han har videre anført, at sælgeren har skiftet

gulve i hele huset, og at gulvene ikke er udført efter gældende regler, da fugt-spærre under gulvet skulle have været ført op ad væggene og være monteret under fodlisterne. Dermed er fugt fra betonen og ydervæggen trængt op til trægulvet og har givet fugtskader.

Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret, at eventuel forekomst af skimmel i huset er en følge af den anerkendte skade i form af manglende ventilation i facader. Skimmel i soveværelse og i børneværelse er heller ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Forholdene skyldes forventelige kuldebroer, som er typiske for en ejendom af denne alder, og omfanget af skimmel nedsætter ikke ejendommens brugbarhed. Selskabet har i forhold til gulve anført, at døråbningen afgrænser stuens område og er udtryk for en naturlig overgang, og at selskabet derfor ikke skal dække gulv i værelset.

Selskabet har også anført, at det i hvert fald siden erstatningsopgørelsen af 1/6 2022 har været muligt for klageren at igangsætte udbedringen, og at det beror på klagers forhold, at det ikke er sket. Det er korrekt, at selve skadeopgørelsen trak ud, hvilket skyldtes udfordringer med at afklare, om der kunne fremskaffes et tilsvarende gulv til partiel reparation. Som compensation for ventetiden har selskabet eftergivet selvriskoen. I forhold til kvaliteten af den nye gulvbelægning har og kan selskabet alene oplyse, at ejerskifteforsikringen dækker en gulvbelægning, som svarer til den eksisterende, og klageren må herefter selv i samarbejde med sin tømrer og indenfor erstatningsopgørelsens rammer, afgøre hvilket gulv der skal monteres i stuen.

Af besigtigelsesrapport af 8/10 2021 fremgår det, at "Det kunne ved besigtigelsen konstateres at gulv var opfugtet ved radiator og med mørke aftegninger. Radiator blev ikke ordentlig varm når der skrues op for termostat. Jeg har kontaktet fugtfirma, som vil vurdere om opfugtning skyldes rørbrud, eller almindelig kuldebro/opstigende grundfugt".

Af fugtrapport af 15/10 2021 fremgår det, at "Der er tydelig tegn på skimmelvækst ved ydermur under radiator. Ft. fortæller at sælger har fået frisket fuget imellem mursten. Der er blevet lukket for udluftning imellem mursten i den forbindelse. Dette kan være årsag til fugt i væg og gulv. **Omfang:** Stue ... Der konstateres forhøjet fugtniveauer i gulv langs ydervæg i hele stue.

Der konstateres forhøjet fugtniveauer i væg langs ydervæg i hele stue. Visuelt konstateres der skimmelvækst på gulv ... **Konklusion, det kan anbefales:** VVS: Demontere radiator. Tømrer: Fjerne parketgulv omkring arnested. ...: Fjerne væg ca. 40cm op fra gulv, Fjerne isolering i væg. Skimmelsanering af blotlagte konstruktioner. Tørre konstruktion med mekanisk affugtning".

Af udtalelse fra klagerens byggesagkyndig af 9/8 2022 fremgår det, at "ydervægge er opført med bærende træskelet med henholdsvis skalmur og krydsfiner og med manglende ventilation er der opstået fugt i vægge og synlig skimmelsvamp på vægge og fodpaneler især bemærket i stue mod vest og i soveværelse mod nord, her ses skader efter at pladebeklædning under vinduer er taget ned.

Ved selskabets genbesigtigelse af 5/9 2022 noterede taksatoren, at "Den pågældende væg var en indvendig væg mellem bryggers og soveværelse. Der var fast sokkel og ft havde boret et hul i bund af skab, hvor der sorte aftegninger. Temperaturmåling viste forventelig nedsat temperatur i bund af væg og dette sammenholdt med at der ikke er ventilation bag et fast skab gør at der uvilkårligt vi opstå kondens. Det er på ingen måde en følge af den dækkede skade med manglende ventilation i facader, men skyldes forventelig kuldebro og omfang af skimmel under bundpladen i et fast skab nedsætter ikke brugbarheden ... Ft. oplyste at udluftningsventil i børneværelse også havde dryppet, men jeg kunne ikke konstatere skader og fugtmålinger var ikke forhøjet. Så der er ikke skade på gulvet i værelset".

Af notat efter taksators genbesigtigelse den 25/1 2023 fremgår det, at "I børneværelse mod stue, blev der fremvist sort aftegning oven på trægulvet. Jeg målte fugtniveau og denne var ikke forhøjet. Plet er placeret et stykke fra ydervæg og vurderes ikke at have nogen sammenhæng med riste i ydervægge. Det ligner mest af alt at der er spildt noget væske på gulvet. Ft. viste og et hjørne bag en seng langs gavl. Jeg målte med gannmåler og der var ikke opfugtning. Til gengæld var overfladetemperaturen ca. 14 grader og der er således tale om en normalt forekommende kuldebro, hvilket medfører kondens og når der er placeret en seng foran, som hindrer

naturligventilation, så er det normalt at der kan komme sorte aftegninger i sådan et hjørne. Hvis der var tale om fugt fra ydervæggen, så ville fugtmålinger have været forhøjet".

Af taksators bemærkninger af 5/4 2023 fremgår det, at "fugtspærre på gulv eller mangel på samme har ikke medført nogle skader".

Nævnet bemærker indledningsvis, at selskabet ikke ses, at have givet dækningstilsagn til skimmelsanering i ejendommen som følge af det anerkendte forhold vedrørende manglende ventiler af ydervæg, eller til udskiftning af den vestvendte væg i stue.

Skimmel i gulv og vægge

Nævnet bemærker, at det ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen – i henhold til fast praksis i ankenævnet – er en betingelse for dækning til en afrensning mv. af skimmelsvamp, at skimmelsvampen enten 1) 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, eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, der var en følge af en dækningsberettigede skadeårsag eller i sig selv havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om en ejendom fra 1978, hvor der forventeligt vil være kuldebroer, som kan give anledning til kondens og skimmel i et vist omfang.

Nævnet har videre lagt vægt på besigtigelsesnotat af 5/9 2022, hvoraf det fremgår, at temperaturmåling i soveværelse viste forventelig nedsat temperatur i bund af væg, og at dette sammen med det forhold, at der ikke er ventilation bag et fast skab medfører, at der vil opstå kondens. Forholdet blev vurderet at være en følge af forventelig kuldebro. Af selskabets notat af 25/1 2023 fremgår det, at der ikke blev målt forhøjet fugt i børneværelset, og at der også her var tale om en kuldebro.

Nævnet har også lagt vægt på de fremlagte fotos, som ikke dokumenterer skimmelangreb af en intensitet og et omfang, der nedsætter værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Nævnet bemærker, at der ikke er dækning for forholdet under den udvidede dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 29, da denne bestemmelse alene omhandler dækning af afrensning af skimmel på klagerens indbo, hvis der i øvrigt foreligger en dækket skimmelskade i beboelsesrum.

Nævnet bemærker også, at det forhold, at gulve eventuelt ikke er udført håndværksmæssigt korrekt eller efter gældende regler ikke i sig selv udgør en skade. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Dørtrin i gulv

Nævnet finder, at klageren må tåle, at selskabet etablerer et dørtrin mellem stue og værelse. Nævnet har blandt andet lagt vægt på forsikringsbetingelsernes punkt 21.2, hvoraf det følger, at kosmetiske forskelle mellem det erstattede som nyt og det bestående, ikke erstattes.

Nævnet har også lagt vægt på, at døråbningen afgrænser stuens område, og at der allerede er monteret lister ved udgang fra stue til køkken og fra stue til entre.

Sagsbehandling

Nævnet finder, at det ikke beror på forhold hos selskabet, at gulv i stue ikke er blevet udbedret. Nævnet finder heller ikke grundlag for at kritisere selskabets sagsbehandlingstid.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet den 1/6 2022 meddelte klageren dækning for det beskadigede stuegulv frem til døråbning, inklusive arbejde til VVS'er ift. gulv ved radiator samt gipsvæg, på i alt 87.093,75 kr. inklusiv moms. Nævnet har også lagt vægt på, at det af brevet fremgik, at "Du skal selv kontakte den ønskede håndværker, og du skal være opmærksom på vi altid dækker ud fra den billigste udbedring ... Du skal selv kontakte den ønskede håndværker for udbedring af skaden".

Nævnet har også lagt vægt på selskabets oplysninger om, at selve skadeopgørelsen trak ud som følge af udfordringer med at afklare et tilsvarende gulv til partiel reparation kunne fremskaffes.

Råd i vinduer og træbeklædningsplader samt manglende bløde fuger omkring vinduer

Ifølge sagens oplysninger har selskabet meddelt dækning for levering og montering af vindue til højre for hoveddør og vindue på haveside som følge af råd, fugning rundt om de udskiftede partier samt dækning for rådskaide i facadebeklædning mellem vinduerne og råd i galvbeklædning – med fradrag for selvrisko.

Klageren kræver udskiftning af de øvrige vinduers fuger, da fugerne rundt om vinduerne er revnede og utætte. Han har anført, at vand kan løbe om bag muren og giver nærliggende risiko for skade på husets konstruktion af træ. Dette er formentligt også årsagen til forhøjet fugt i huset. Nogle af vinduerne er udskiftet af sælger formentlig i 2020, men vinduesrammen og fugerne er ikke blevet repareret. Klageren er også utilfreds med, at selskabet alene har anerkendt udskiftning af to vinduer, da der er flere vinduer, som har råd i rammen.

Selskabet har for så vidt angår vinduer – som der ikke er meddelt dækning af – anført, at vinduer har fået nye vinduesglas på et tidspunkt, men ellers fremstår som de oprindelige fra opførelsen i 1978, og at der er tale om overfladeråd, som er aldersbetinget og uden betydning for funktionen. Forholdet er et udtryk for almindelig vedligeholdelse. For så vidt angår nedbrudte og udtørrede plastfuger omkring vinduerne er dette ikke udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand men almindeligt og forventeligt slid og ælde. Der er desuden ikke målt forhøjet fugt i indvendige vægge.

Af udtalelse fra klagerens byggesagkyndig af 9/8 2022 fremgår det, at "krydsfinerbeklædning mellem vinduer er tydeligt nedbrudt og er ikke længere tæt for indtrængende slagregn, skjolder indvendig på vægge under vinduer, Karmtræ i vinduespartier er nedbrudt forneden, ..., nye vindueskarme skal monteres ... Plastfuger under bundkarme i vinduer er udtørrede og utætte, fugning har fra starten af ikke været fuget korrekt med tilbageliggende fuge, ...".

Af selskabets besigtigelsesrapport af 10/8 2022 udfærdiget af et tømrerfirma fremgår det, at "der er råd i 2 stk. vinduespartier. - Mange steder er gummifuger omkring døre/vindue defekte. Der er risiko for vandindtrængen og derved skade. - Flere steder er x-finér plader på gavle/facader revnet/mørnet så der er risiko for vandindtrængen og derved skade. X-finér plade er sluppet i vedhæftningen flere steder • Hvad er årsagen til skaden? - Alder / mangel på vedligeholdelse".

Af notat udfærdiget ved selskabets taksators genbesigtigelse den 5/9 2022 fremgår det, at "Fuger er udløb af levetid og almindelig vedligehold, ...".

Af notat udfærdiget af selskabets taksator ved genbesigtigelse den 25/1 2023 fremgår det, at "Øvrige vinduer har mindre ubetydelig overfladeråd, som ikke bør dækkes. **9. Blød fuge omkring vinduer** Denne er defekt flere steder og bør udskiftes. Det skyldes ikke en fejlkonstruktion, men almindelig slid og ælde. Jeg målte som sagt ikke forhøjet fugt i indvendige vægge og kunne ikke finde en følgeskade af den manglende vedligeholdelse af fugerne".

Ankenævnet for Forsikring

55.

98892

Fuger

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagestidspunktet var forhold ved fugerne omkring vinduer, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på selskabets besigtigelsesrapporter samt besigtigelsesrapport af 10/8 2022 fra tømrerfirma, hvoraf det fremgår, at gummifuger omkring vinduer mange steder var defekte, og at årsagen var alder og mangel på vedligeholdelse.

Nævnet har også lagt vægt på, at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 19. f.

Nævnet har videre lagt vægt notat af 25/1 2023 over selskabets genbesigtigelse, hvoraf det fremgår, at der ikke blev målt forhøjet fugt i indvendige vægge, og at taksatoren i øvrigt ikke kunne finde følgeskader af den manglende vedligeholdelse af fugerne.

Yderligere vinduer

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagestidspunktet forelå forhold ved vinduerne – udover den af selskabet meddelte dækning – der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på besigtigelsesrapport af 10/8 2022 fra tømrerfirma, hvoraf det fremgår, at der var råd i to vinduer. Nævnet har også lagt vægt på selskabets besigtigelsesrapporter, hvoraf det fremgår, at øvrige vinduer havde mindre ubetydeligt overfladeråd.

Nævnet har videre lagt vægt notat af 25/1 2023 over selskabets genbesigtigelse, hvoraf det fremgår, at der ikke blev målt forhøjet fugt i indvendige vægge.

Ankenævnet for Forsikring

56.

98892

Det kan ikke føre til andet resultat, at det i fugtrapport af 15/10 2021 fremgår, at der var forhøjede fugtniveauer i gulv og væg langs ydervæg i stuen, da der – efter at man fjernede utæt radiator, noget af stuevæggen og gulvet i oktober 2021 – ikke længere er målt forhøjede fugtniveauer.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Peter Thønnings