

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 1. maj 2024 blev i sag nr. 100674:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I brev af 8/11 2023 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Påstand

Indklagede skal anerkende at skaden i brusenichen og deraf afledte følgeskader er dækket af ejerskifteforsikringen.

Sagsfremstilling

Hændelsesforløb

Klager erhvervede ejendommen ... ved købsaftale af 02.11.2021 (**bilag 1**) med overtagelsesdag den 01.03.2022.

Efter overtagelsen opdager Klager i løbet af første efterår/vinter, at der er forhøjet luftfugtighed i boligen. Dette viser sig ved store mængder fugt omkring og på vinduer og i vindueskarmer, trods udluftning og opvarmning. Der er herudover sort vækst flere steder i boligen.

Som følge heraf rekvirerer Klager for egen regning [fugtfirma] til undersøgelse af forholdet. Dette resulterer i rapport af 07.12.2022 (**bilag 2**). Forholdet anmeldes til ejerskifteforsikringen ved Indklagede, som mundtligt tilkendegiver, at forholdet formentligt ikke dækkes, og afviser indledningsvist rapporten.

Ved brev af 14.02.2023 (**bilag 3**) gøres manglerne på ny gældende overfor Indklagede. Indklagede vender tilbage i mail af 09.03.2023 (**bilag 4**), hvori de foreslår, at en ekstern sagkyndig med speciale i fugt i bygningskonstruktioner undersøger forholdene.

Undersøgelsen udmunder i rapport af 24.03.2023 (**bilag 5**). Ved undersøgelsen blev der målt forhøjede fugtværdier i gulvet i værelse 1, værelse 2 og i soveværelset. Der blev herudover konstateret synlig skimmelvækst i værelse 1, samt i soveværelset. Omkring terrassedøren blev der konstateret sporadiske fugeslip.

Det konkluderes i rapporten, at opfugtningen af terrændækket skyldes utætheder i brusenichen. Det fremgår, at fugt som trænger gennem brusenichens overflader også trænger gennem den formodede vådrumsmembran og videre ned i terrændækket (side 5, midtfor). Det fremgår herudover, at der er lokale fugeslip omkring gulvafløbet. Desuden anbefales det, at terrassedøren demonteres for nærmere undersøgelser.

Som følge af rapporten anerkender Indklagede i mail af 29.03.2023 (**bilag 6**), at der er forhold, som skal dækkes af ejerskifteforsikringen, og de tilkendegiver, at der skal laves destruktive indgreb for at undersøge forholdet nærmere.

Der foretages destruktive indgreb i boligen den 01.05.2023, hvor der laves et hul i væggen i gangen ud for brusenichen. Terrassedøren demonteres ligeledes. Den 22.05.2023 foretages der endnu et destruktivt indgreb, hvorved en del af gulvet i værelse 1 demonteres og betonen bankes op.

Indklagede anerkender fejl ved terrassedøren, og har nu påbegyndt udbedring heraf.

Den samme ekspert, som tidligere er anvendt af Indklagede, besigtiger herefter forholdene igen den 22.05.2023, som udmunder i rapport af 07.06.2023 (**bilag 7**).

Det fremgår af rapportens vurderinger på side 6, pkt. 2, at fugtniveauet stiger omkring brusenichen, og at der trænger fugt ud igennem brusenichens vådrumsmembran.

Indklagede afviser dog fortsat at dække forholdet ved brusenichen og de afledte skader heraf, (**bilag 8-10**).

Udvidelse af badeværelse

På baggrund af en tidligere salgsopstilling på ejendommen, som blev anvendt ved ejendommens ejerskifte i juni 2013 (**bilag 11**), kan det konstateres, at der er sket udvidelse af badeværelset på et tidspunkt i perioden juni 2013 til Klagers køb af ejendommen 02.11.2021. Ved udvidelsen er den tidligere entré blevet inddraget til badeværelse, og der er nu bruseniche på dette sted. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, som blev anvendt ved ejendommens salg i 2016 (**bilag 12**).

Det er alene nævnt i bilag 12, at der er foretaget forskellige andre bygningsmæssige ændringer som selvbyg.

Det er oplyst i tilstandsrapporten anvendt ved min klients erhvervelse af ejendommen (**bilag 13**), at tidligere ejer har udført en gennemgående renovering af huset, herunder blandet andet badeværelse og vinduer (side 16, svar på spørgsmål 33).

Når det lægges til grund, at der er sket udvidelse af badeværelset i perioden juni 2013 til 02.11.2021, kan der udledes minimumskrav af Bygningsreglementerne gældende for denne periode i relation til vådrumssikring.

Det fremgår af bygningsreglementet fra 2013, kapitel 4.6 om Fugt og holdbarhed, stk. 5, at

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. Vægge og vægbeklædninger, herunder samlinger, tilslutninger, rørgennemføringer og lignende, skal være vandtætte i den vandbelastede del af rummet.*
- 4. Vand på gulvet skal afledes til gulvafløb.*
- 5. I den del af vådrummet, hvor der må forventes jævnlig vandpåvirkning, må der ikke udføres rørgennemføringer i gulvet.*
- 6. Ved brug af skeletvægge samt gulv- og vægkonstruktioner, der indeholder træ eller andre organiske materialer, skal der anvendes et egnet vandtætningssystem.*

Herudover blev der allerede i 2001 indført krav om tilstrækkelig sikring af vådrum, jf. udgivelse fra sikkerhedsstyrelsen (**bilag 14**).

Det fremgår af rapport af 24.03.2023, s. 5, at

vandet render ind i konstruktionen, videre gennem vådrumsmembranen og ned i terrændækskonstruktionen...

Ejendommens damptryk/fugttilskud må forventes at have været negativ påvirket af den (beskeden) fugtafdunstning der vil ske fra ~25-30 m² opfugtet gulvareal. Henset til skadesomfanget må det vurderes at fugtudsivning fra brusekabinen har stået på gennem længere tid (formentlig flere måneder/år).

Det fremgår herudover i rapport af 07.06.2023, at

fugtniveauet stiger rundt om brusenichen fremgår både af dybdescanninger udført med neutronkildemåler og af de absolutte fugtbestemmelser af materialeprøver udtaget på stedet (se Bilag 1).

At der trænger fugt gennem brusenichens vådrumsmembran, underbygges af:

- at gipsskrue i nærområdet er korroderet (se foto 11)*
- at porebeton som står oven på en vandretliggende murpap er opfugtet (se foto 12 og 13)*
- at rørgennemføringer bag blandingsbatteri ikke er fuget tæt (se foto 14)*
- at de elastiske fuger omkring gulvafløbet henstår med lokale fugeslip*

På baggrund af ovenstående undersøgelser, kan det konkluderes at vådrumssikringen i brusenichen ikke er tilstrækkelig, og har medført opfugtning af terrændækket og skimmelvækst på værelser i umiddelbar nærhed. Det er således efter konklusionerne i rapporterne overvejende sandsynligt, at udvidelsen af badeværelset forinden Klagers overtagelse af ejendommen ikke er udført med tilstrækkelig vådrumssikring, hvilket resulterer i det angivne skadesbillede.

Ulovlig bygningsindretning

Indklagede har i sit afslag af 29.08.2023 (bilag 9) henvist til, at ulovlige bygningsindretninger ikke er dækket af forsikringen. Indklagede har endvidere anført, at

Kun i det tilfælde at der er direkte krav til udførelse af vådrumsmembran i badeværelset på udførelsestidspunktet (som vi ikke kender) samt at det er direkte årsag til luftfugtigheden i boligen i øvrigt, kan det betegnes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at der ikke er udført vådrumsmembran. Denne bevisbyrde påhviler din klient at løfte.

Det fremgår af ovenstående citeret fra bygningsreglementet 2013, kapitel 4.6, at der er direkte krav til vådrumssikring.

Herudover bestrides det, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning, idet det følger af nyere retspraksis, at forhold i strid med generelt formulerede regler i bygningsreglementet og anvisninger ikke skal anses for ulovlige bygningsindretninger, jf. TBB2010.313V, U2011.300V og U2011.2147/2V.

Det fremgår af alle tre domme, at manglende overholdelse af bygningsreglementet ikke kunne anses som tilsidesættelse af offentligretlige forskrifter, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. § 2, stk. 5, hvorfor forholdene ikke kunne betragtes som ulovlige bygningsindretninger.

U.2011.2147/2V angår direkte forhold om manglende overholdelse af bygningsreglementet i henhold til vådrum, hvilket ikke betragtes som en ulovlig bygningsindretning.

Indklagede kan derfor ikke afslå dækning med henvisning hertil.

Anbringender

Det gøres overordnet gældende at Indklagede skal anerkende at skaden i brusenichen med følgeskader er dækket af ejerskifteforsikringen, hvorfor Indklagede skal dække udbedring heraf.

Til støtte herfor gøres det gældende, at det er dokumenteret, at der er sket udvidelse af badeværelset i boligen imellem juni 2013 og Klagers køb 02.11.2021. Det fremgår herudover klart af de udarbejdede rapporter, som er bestilt af Indklagede, at der trænger vand ud igennem brusenichens vådrumsmembran, som medvirker til at ejendommens fugttilskud er påvirket negativt, hvorved der fremkommer høj luftfugtighed og skimmelvækst. Den tilbyggede bruseniches konstruktion må derved anses for direkte grund de opfugtning af gulve og skimmelvækst.

På baggrund af de fremlagte landsretsdomme bestrides det, at forholdet kan afvises af indklagede som en ulovlig bygningsindretning, som ikke er dækket af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Indklagede skal derfor anerkende at skaden med følgeskade er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, hvorved Indklagede er forpligtiget til at udbedre forholdene."

Selskabet har den 29/12 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagen vedrører badeværelsets vådrumsmembran, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning.

Supplerende sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. marts 2022. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ...

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 20. december 2022 anmelder klager kondens i vinduer og ved døre i huset. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag B**.

Den 2. januar 2023 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag C**.

Afgørelsen med afvisning fra selskabets skadeafdeling påklages til DBF's interne klageafdeling, som igangsætter en ekstern undersøgelse af ejendommens fugtforhold. Der bliver udarbejdet to rapporter, som er fremlagt af klager.

Relevant korrespondance er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal anerkende at dække skaderne, som udspringer sig fra brusenichen på badeværelset.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. marts 2022 var forhold ved ejendommen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5. Derudover påhviler det ligeledes klager at bevise, at forholdene går ud over, hvad der allerede er anmærket i tilstandsrapporten, jf. pkt. 4.1. i forsikringsbetingelserne.

Der er tale om en parcelhusvilla fra 1966, som har gennemgået løbende renovering. Alle vinduer og døre er udskiftet og der er tilført ekstra isolering. Lofter og vægge er udskiftet i forbindelse med renovering, og terrændæk er udført med PE-folie, 70 mm klaplag, 75 mm lecabeton, 50 mm slidlagsbeton, 5 mm gammel gulvbelægning, 2 mm foam med PE-folie og 8 mm svømmende laminatgulve. På badeværelset er der klinker på slidlagsbetonen.

Ved besigtigelse af ejendommen ses der kondensdannelse på vinduer samt skimmeldannelse i hjørnet i soveværelser og bag skabe. Efter flere undersøgelser af den relative høje luftfugtighed i ejendommen, blev det af en ekstern ingeniør, som selskabet rekvirerede til at undersøge ejendommen, konkluderet, at gummifuger omkring brusenichens aflange afløb. Selskabet tilbyder at udskifte de slidte gummifuger i brusenichen henset til at forholdet ifølge ingeniøren har stået på længere tid end efter overtagelsestidspunktet i marts 2022, og for at eliminere yderligere fugttilførsel fra brusenichen ved brug af badeværelset.

I anden rapport fremlagt som bilag 7 fremgår det af rapportens konklusioner – efter der er foretaget destruktive indgreb i gulvkonstruktionen i det tilstødende værelse til badeværelset – at der er fire medvirkende årsager til den relativt høje luftfugtighed i ejendommen, herunder terrændæksopbygningen, som er udført i henhold til almindelig byggeskik for tidspunktet for udførelsen af terrændækket ved opførelsen af huset i 1966, fugtbidrag fra brusenichen, fugtbidrag fra tidligere vandskader omkring badeværelset og gulvbelægningen udlagt på foam med eller uden dampspærre (som dog vurderes ikke at have den store betydning for skadesbilledet). Se bilag 7, side 4.

I tilstandsrapporten fremlagt af klager i bilag 13, er det anmærket i punkt 6 og 7 med rød anmærkning, at vægfliser og gulvklinker er uden fuld vedhæftning, og at dette kan medføre yderligere skader og indtrængning af vand i vægkonstruktionen. Samme anmærkning gør sig gældende

i tidligere tilstandsrapport fremlagt af klager som bilag 12 under punkt 6.2., hvor klinker på vægge i brusenichen er vurderet at være uden tilstrækkelig vedhæftning, og at dette giver risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader.

Klager har ved køb af ejendommen dermed været klar over, der var risiko for eller måske allerede var skader som stammer fra badeværelsets bruseniche og som kunne udvikle sig. Klager har ikke oplyst, om anmærkningerne i tilstandsrapporten er udbedret ved ejendommen, hvorfor det må lægges til grund, at anmærkningerne stadig er aktuelle.

For at der er tale om et dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikringen, skal der være tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. punkt 3.1. i forsikringsbetingelserne, samt at forholdet ikke er anmærket i tilstandsrapporten, jf. pkt. 4.1. i forsikringsbetingelserne.

Klager har ikke bevist, at det eventuelle fugtbidrag fra brusenichen går ud over, hvad man må forvente ud fra tilstandsrapporten, som er udleveret til klager inden køb af ejendommen. Det er fastslået af den eksterne ingeniør, at der er vådrumsmembran på badeværelset, og der foreligger i øvrigt ikke dokumentation for, at badeværelset – selvom det er opført eller udvidet ved renovering efter 2013 – skulle være udført i uoverensstemmelse med det på udførelsestidspunktet gældende bygningsreglementer.

Selskabet har tilbudt at udskifte de elastiske fuger på badeværelset som en service for at eliminere, at der skulle være fugtpåvirkning, ud over hvad der er anmærket i tilstandsrapporten, som kan påvirke tilstødende konstruktioner.

Dertil skal det tilføjes, at det er tvivlsomt, at fugtafdunstningen i boligen, som er det forhold, som klager har anmeldt til ejerskifteforsikringen, udelukkende er opstået som følge af den utætte fuger i brusenichen, og at skimmeldannelse i hjørnet i soveværelset dermed heller ikke kan siges at være en direkte følge af fugtbidraget fra brusenichen.

I 2. rapport fremlagt i bilag 7 på side 13 fremgår det, at porebetonen, som badeværelset er opført af, er opfugtet over murpappet. Det fremgår derimod ikke, at OSB-pladen, som udgør skelet for det opsatte gipsvægge i gangen, ikke bærer præg af gentagende fugtpåvirkning eller fugtophobning overhovedet, ligesom der heller ikke er fundet skader på gulve eller gipsvægge i tilstødende konstruktioner op ad badeværelset.

Det vurderes således af selskabets interne besigtigelseskonsulent, at kondenseringen og luftfugtigheden i boligen i høj grad også er opstået som følge af brugerrelateret adfærd i relation til bygningens generelle tæthed efter renovering, hvilket stiller høje krav til udluftning og rengøring.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at fugtpåvirkningen på overtagelsestidspunktet går ud over, hvad man må forvente at et hus på samme alder og vedligeholdelsesstand som det indtegnede samt anmærkninger i tilstandsrapporten taget i betragtning, ligesom det efter selskabets opfattelse heller ikke er bevist, at konstruktionerne i ejendommen adskiller sig fra lignende konstruktioner af samme alder.

Klagers krav bør derfor afvises."

Ankenævnet for Forsikring

7.

100674

Klagerens advokat har i brev af 18/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Det bemærkes at lofter og vægge er i original stand, hvorfor indklagedes påstand om disse er udskiftet bestrides, som udokumenteret.

Det fremgår af tilstandsrapporten, fremlagt som bilag 13 på side 13, nr. 6 og 7, at
Flere vægfliser i brusenichen har ikke fuld vedhæftning.

I brusenichen har enkelte gulvklinter ikke fuld vedhæftning.

Det bestrides, at oplysning om disse forhold, er ensbetydende med, at køber må indse, at det konstaterede skadesbillede er tilstede. Det anføres i tilslutning hertil, at det konstaterede skadesbillede, hvor der er målt forhøjede fugtværdier i den tilstødende gang og tre værelser, må gå ud over

hvad man måtte kunne forvente ud fra en bemærkning om fliser i tilstandsrapporten.

Det bestrides endvidere, at den eksterne ingeniør har konstateret, at der er en vådrumsmembran på badeværelset. Der er ikke foretaget destruktive undersøgelser til påvisning heraf.

Indklagede anfører korrekt, at der er konstateret opfugtning af porebetonen over vandretliggende

murpap. Indklagede anfører videre at der ikke er konstateret fugtpåvirkning af OSB-pladen.

Indledningsvist skal det bemærkes, at der i rapport 1 (bilag 5) s. 4 nederst er målt 19 % træfugt i skillevæggen, hvilket i rapporten betegnes som forhøjet. Herudover skal det bemærkes, at det destruktive indgreb i væggen blev foretaget den 01.05.2023, og at undersøgelsen af den eksterne ingeniør først blev udført den 22.05.2023. Eventuel fugt i OSB-pladen har således haft mulighed for at fordampe til boligen, og tilbage er, som anført i bilag 7, side 4, pkt. 2 en gipsskrue der er korroderet, hvilket ligeledes fremgår tydeligt af foto 11. Det bestrides således, at det kan konkluderes, at OSB-pladen ikke bærer præg af fugtpåvirkning.

Det anførte fra selskabets interne besigtigelseskonsulent om brugeradfærd som årsag til kondenseringen og luftfugtigheden i boligen, må anses for et partsindlæg, og kan ikke tillægges betydning. Hertil skal videre bemærkes at klager lufter ud tre gange dagligt i 5-10 min med gennemtræk, hvorfor indklagedes påstand om at luftfugtigheden er brugerrelateret bestrides.

Sagens videre forløb

Klager og indklagede er, som det fremgår af indlæggene, uenige om konklusionerne i rapporterne fra den eksterne ingeniør. For at skabe klarhed i sagen, bør der derfor foretages et syn og skøn som fuldt kan afdække årsag(erne) til skaderne, afhjemling af skønsmand, samt eventuel afhøring under strafansvar af tidligere ejer, som har udført det pågældende badeværelse, som er stridens kerne.

Idet den ovennævnte bevisførelse ikke kan finde sted for et nævn, opfordrer klager Ankenævnet for Forsikring til at henvise sagen til behandling ved de civile domstole, hvor den påkrævede bevisførelse kan finde sted."

Ankenævnet for Forsikring

8.

100674

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 27/10 2021 fremgår bl.a.:

"

BEBOELSE / GARAGE - Stueplan - Badeværelse				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
6		Flere vægfliser i brusenichen har ikke fuld vedhæftning.	Der er ikke konstateret yderligere skader, men der kan ved evt. revnedannelser i fuger eller fliser være risiko for indtrængning af vand i vægkonstruktionen	-
7		I brusenichen har enkelte gulvklinter ikke fuld vedhæftning.	Der er ikke konstateret yderligere skader, men der kan ved evt. revnedannelser i fuger eller klinter være risiko for indtrængning af vand i gulvkonstruktionen	-

IV

GER

...

UDFØRTE BYGGEARBEJDER PÅ EJENDOMMEN		SVAR
3.1	Har du kendskab til, at der er udført tilbygninger med	Ja
INDERVÆGGE/SKILLEVÆGGE		SVAR
	Beskriv hvilke tilbygninger der er opført, byggeåret, og omdet er udført som selvbyg.	Bryggers er bygget om, og muligvis også større. Derudover er der bygget en garage.
6.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på indervægge/skillevægge?	Ja
Af tidlige ge-re til-standsrap	Vi vil gerne vide: - Hvor der har været fugtproblemer - Hvornår der har været fugtproblemer - Er der stadig fugtproblemer - Er fugtproblemerne udbedret	Har været fugt på væggen omkring den ene terrassedør i stuen i sommers - dette er udbedret for en måned siden og der har ikke været fugt siden. Et sket mellem 2014-2016. Noget er renovering, andet tilbyg.
	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.	Ja, se tidligere beskrivelse. Det hele har tidligere ejere stået for. Dette bl.a. Bryggers, badeværelse, garage, vinduer, tag, terrasse m.m.

port af 19/8 2016 fremgår bl.a.:

"6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning

K1

Klinker i bruseniche ligger ujævnt (tander), og der er kalkaflejringer pga. at der kan stå vand på gulvet ved ujævnhederne.

Note: Forholdet vurderes ikke at give risiko for følgeskader, men er alene funktionelt uhensigtsmæssigt.

...

6.2 Vægkonstruktion/-belægning

K3

Der er klinker uden tilstrækkelig vedhæftning til underlaget i bruseniche.

Note: Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzone. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader."

Af rapport af 7/12 2022 fra et fugtfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"06-12-22. Omfangsvurdering samt indeklimateundersøgelse.

Ejer af ejendommen har bestilt [fugtfirma] til at foretaget en undersøgelse af deres indeklimate, samt udføre fuld omfangsundersøgelse af bygningen. Dette er på baggrund af man dør meget med kondensering i vinduer og har en utrolig høj relativ luftfugtighed indendørs.

Man har ikke observeret nogle former for skade på vandinstallationer, synlige installationer som radiatorer, armaturer og lign. Ejer har ligeledes undersøgt ved vand og varmeværket, om der har været ændringer i forbrugsmønstre eller merforbrug, og dette er ikke tilfældet.

Ejendommen på ... er opført i 1966 og indeholder 4 værelser, et køkken og et badeværelse fordelt på 108 m² + 74 m² garage og har gennemgået større renoveringer/ombygninger i 2014 og derefter løbende blandt andet med døre og vinduer m.m. Da opførelse året før 1980, er sandsynligheden for manglende murpap på sokkel for fugtspærring stor.

Undersøgelsen er udført ved grundig, visuel gennemgang samt med fugttekniske undersøgelser og målinger med non-destruktive instrumenter og værktøjer.

Gennemgang og undersøgelse.

Indledningsvist skal det nævnes at der er målt for temperatur og RH% under hele forløbet og der har ved undersøgelsen været en gennemsnit på 23°C med en RH % på 74%.

Man kan ligeledes ved gennemgangen, mærke at luften er meget tung og der er en høj varme. Overfladetemperatur af tændte radiator i huset ligger mellem 45-70°C, og overfladerne i døre og vinduer ligger mellem 10-14°C. Denne meget store temperaturforskel, er den største årsag til den store kondensering som er fundet rundt i huset. Det skal nævnes at der kun er fundet kondensering på børneværelse, soveværelse, vindue ved spiseplads og terrassedør i samme område og det skal bemærkes at det også er i disse områder der er boret rørføring gennem væggen til ventiler u/motor.

Resterende vinduer og døre er der ikke fundet kondensering. Der er også ved gennemgangen fundet blank vand liggende i disse rørføringer samt dråber indvendig.

Fugtundersøgelse og målinger.

Målinger er foretaget på gulvflader og indvendige konstruktionsvægge og ydervægge. Der er 2 typer gulvflade i huset. Bryggers og toilet/bad er støbte dæk med varme og klinker. Køkken, stue/spisestue, værelset og fordelergang er støbt dæk med svømmende gulv i form af træ-vinyl på en fiberplade, det vides ikke om der er damp/fugtspærring. Vægge er pudset tegl med malet væv.

Der er foretaget referencemålinger i stueområdet, da det virker uberørt iht beskrevet problemer af ejer. Referencemålingerne foretaget af gulvfladen er foretaget med Tramex overfladeskanner. Værdierne ligger mellem 10-14% hvilket er ganske normalt for denne type konstruktioner.

Referencemålinger af vægflader er foretaget med Gann Hydromette. Funden værdier ligger mellem 14-58 Dg og er normale værdier og derfor betragtes dette som husets normale tilstand.

Alle foretagende målinger af murværk ligger inden for referenceværdierne, på nær af dele af lysningerne i vinduerne på børneværelse, soveværelse spiseområde og terrassedør. Der er fundet meget høje værdier flere steder (se tegning og foto). Målinger foretaget af gulvfladerne i bryggers og toilet/bad er normale og inden for referencen.

Målinger af gulvflader foretaget med Tramex viser værdier af store dele af gulvfladerne er normale og inden for referencen, dog er der fundet forhøjede værdier i soveværelse og en del af børneværelse. I soveværelse er der omkring området hvor sengen er placeret, fundet høje værdier mellem 20-28% hvilket er noget forhøjet iht referencen på 10-14%. Værdier over 22% er i kritisk område og derfor bør undersøges nærmere hvad årsag kunne være. Der er umiddelbart kun rørføring til radiator på dette værelse, men der er på hjørnet af udvendig gavl ved soveværelse, et tagnedløb. Ejer forklarer at man har fået i vide på teknisk forvaltning at der er lavet rørføring fra brønd, under/ved side af gavl, og ud til indkørsel hvor det går på anden streng derfra til offentligt.

Hvis dette er tilfældet, kunne der være skred i en samling eller decideret brud på føringen. Dette kunne være årsag til de forhøjede målinger i området i soveværelset/børneværelse, og bør undersøges nærmere for afklaring.

Der skal også nævnes at der omkring terrassedøren ved spiseområdet, er fundet at der under de første 2 gulvlængder, ikke er støbt eller opstrøgning. Derfor er der utrolig koldt på dette område som også vil give en kraftig kondensering, præcis som man ser på alu-trinet m.m.

Der er ved en visuel undersøgelse af facaderne udendørs, fundet ved terrassedør på østsiden, at der i 3-5 skift under udhæng er meget kraftigt opfugtet med værdier op til 150 Dg.

Konklusion og eventuelle løsninger.

Ud fra gennemgangen og funden målinger kan følgende konstateres:

- Der er en stor kulde/varmeforskel omkring radiator og vinduer/døre, nogle steder en forskel på op til 50°C på kort afstand. Dette er med til at skabe en større kondensering, og der er talt med ejer om dette og der er igangsat forskellige tiltag for at få det kørt ind i det rigtige niveau, blandt andet med varme justeringer, udluftninger og mulige DUKA-ventilationer.
- Der er fundet unormale værdiniveauer i lysninger, som sidder steder hvor det bør undersøges nærmere, om det er for tæt, så der ikke er en naturlig ventilering omkring dette og derfor opføres.

- Der er fundet forhøjet værdier i gulvfladen i soveværelset og en del af børneværelset, hvor værdier steder er i kritisk niveau. Da der er nedløb ude ved det ene hjørne ved soveværelset og som forklaret løber det under bygningen for at komme på streng ved indkørslen er risikoen for at der er utætheder eller et brud stor og dette bør undersøges relativt hurtigt! Dertil skal nævnes at ejer tilsendte billeder hvor der tydeligt ses i samme, nævnte områder IKKE er sne på grunden, altså der sker en afdampning i jorden som gør sneen smelter. Derfor er der et ekstra stort behov for at dette undersøges hurtigst muligt.

Disse billeder er ikke vedhæftet i rapporten, men kan tilsendes separat ved ønske og der kan man bare kontakte [fugtfirma] for dette."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 5/1 2023 fremgår bl.a.:

"Konklusion

Der måles forhøjet fugt i indeklimaet som vurderes at være brugerbetinget. Huset er gennemrenoveret af ejer inden sælger og der er tilført ekstra isolering, som blandt andet har øget tætheden i huset. Ydervægge er det oprindelige fra 1966 og ses med kuldebro, hvorfor der opstår kondens langs fodlister og i hjørner, ved forhøjet fugt i indeklimaet vil der dermed kunne opstå mug/skimmel.

Dørtrinnet til terrassedøren er af aluminium og ses uden kuldebros isolering, hvorfor den kulde trinnet påvirkes med ude, vil blive trukket med ind. Der opstår kondens på dørtrinnet, grundet den store temperaturforskel. Det ses i byggesagen fra '65, at der er 20x30cm kanaler for varmerør i husets længde, hvorfor temperaturen vil være højere ved terrassedøren mod vest end terrassedøren mod syd, hvor der ikke en kanal for varmerør. Herved vil risikoen for kondens være større ved den dørtrinnet ved den vestvendte terrassedør.

Kommentar til [fugtfirmas] rapport:

Der er beskrevet DUKA-ventilatorer som mulig løsning, dette ses ikke udført på besigtigelsen. Jeg vurderes at DUKA-ventilatorer vil kunne reducere fugten i indeklimaet betragteligt. Da det med måling på besigtigelsen i regnvejr ses, at der er en forskel 4,2 g/m³ vand i luften udvendigt og indvendigt til trods for at der på besigtigelsen er regnvejr.

Der beskrives unormale værdier i lysninger. Jeg vurderer at værdier skyldes kuldebroer i murværket og derved kondensophobning som følge.

Der beskrives i [fugtfirmas] rapport, at der er forhøjede fugtværdier målt med tramex i soveværelset og en del af børneværelset. Dette kunne på besigtigelsen ikke eftervises, da målinger i de anviste områder måles ens med referenceværdier i det resterende af boligen.

Kommentar til ... Lækagesporing:

Der beskrives at der ved trykprøvning ikke er fundet lækage på hverken vand eller varmerør. Dog beskrives synlig fugt omkring lækagestedet – Dette diskuteres med FT som mener at 'lækagestedet' må være områder beskrevet i [fugtfirmas] rapport.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Byggesager fra opførelse 1965 samt fra 2014 og 2016 rekvireret. Det ses at der er givet byggetilladelse i 2014 til tilbygning og ombygning. Tilbygningens omfang ses at være en overdækket terrasse, garage samt. lille tilbygning til bryggers.

...

Udbedring og økonomi

Etablering af mekanisk ventilation med mekaniske DUKA-ventiler

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

15-25.000,-"

Af rapport af 24/3 2023 fra et rådgivende ingeniørfirma rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"BAGGRUND

...

Der er tale om et fritliggende enfamilieshus på 108 m² som er opført i 1966 med til- og ombygning i 2014.

...

SAGSHISTORIK OG OPLYSNINGER

...

FT har oplyst at der er udført trykprøvning af både varme- og brugsvandsinstallationer samt inspektion af regnvandsledninger i terræn, alt sammen uden at finde tryktab eller fejl. FT oplyser at de trods daglige udluftninger, oplever tilbagevendende problemer med kondens på vinduesglas.

...

OBSERVATIONER OG REGISTRERINGER

Rumtemperaturen måles på besigtigelsestidspunktet til 21,8 [grader]C hvilket betegnes som normalt (typisk komforttemperatur er 20-22 [grader]C). På besigtigelsestidspunktet fremstod ejendommen beboet og i normal brugstilstand. Møbleringstæthed og rengøringsniveau vurderes ligeledes at være inden for normalområdet. I soveværelse og værelse 1 kan der på nedre dele af bagvæg/ydervægshjørner og sporadisk i vinduesfalsse ses spredt synlig skimmelsvampevækst.

Ejendommen ventileres ved naturlig ventilation, der er oplukkelige vinduer i alle opholdsrum samt gode muligheder for udluftning ved gennemtræk. I facader mod nord og vest er der monteret en række friskluftsventiler/tallerkenventiler jf. blå markeringer på Bilag 3. Alle friskluftsventiler var lukket på besigtigelsestidspunktet. I badeværelset er der installeret en mekanisk ventilator i loftet, og i køkkenet er der emfang med aftræk over tag.

I bryggers og badeværelse af der terrændæk med vandbåret gulvvarmesystem og slutbelægning af klinker. I de resterende lokaler er der radiatorer placeret under vinduer og der er udlagt svømmende laminatgulv på underlag af skum/foam. Hvor gulve er belagt med laminat, henstår de med betydelige skævheder med hældning mod øst.

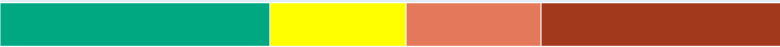
Fugt i rumluften

På besigtigelsestidspunktet måles udeluftens fugtindhold til 7,2 g/m³, se foto 2. I indeluften i køkken/alrum kan der ved spotmåling måles 11,0 g/m³. Det betyder, at der på besigtigelsestidspunktet var et fugttilskud i indeluften på 3,8 g/m³. Når der sammenlignes med den forventede vanddampskoncentration for marts måned i fugtbelastningsklasse 2 (alm. bolig), er det forventeligt at måle et fugttilskud på mellem 1,8 og 3,6 g/m³, se grøn markering på Figur 2. Fugtniveauet på besigtigelsestidspunktet var således svagt forhøjet, se rød pil på Figur 2.

...

Fugt i bygningsdele

Gulvkonstruktionen er scannet systematisk og punktvis med neutronkildemåler (TROXLER-system), som eksempel se foto 3. Måleværdierne varierer fra 11 til 33, dvs. fra *normalt tørt* til *meget opfugtet*. Det er alene fundet forhøjede måleværdier i ejendommen nordlige del og alle *peak*-målinger er placeres inden for en radius af 2-3 meter fra brusekabinen. Alle TROXLER-måleværdier fremgår med grønne tal på Bilag 3. Fortolkning af tællertallene er udtrykt ved farvekoder grøn, gul, orange og rød. ift. korresponderende skala vist med Tabel 1 nedenfor.

Tabel 1 Omtrentlig sammenhæng mellem TROXLER-tælletal og % RF (korresponderende måleværdier)				
RF%	----- 75 -----	80	85 -----	90 ----- 95 ----- 100
Farvekoder på Bilag 3				
TROXLER-tælletal	----- 15 -----	20	25 -----	

Bagvæg omkring den vestvendte terrassedør er gennemgået med håndholdt TRAMEX, og inden for opfugtet område aflæses 75-100 TRAMEX% RF, scale III, dvs. Aktuel opfugtet, se foto 4. Ved termografi af terrassedørsfalsen ses, at der generelt er temperaturreduktion i selve murfalsen og at dette er særligt udtalt omkring terrassedørens bundstykke, se foto 5 og 6.

I fodlister og pladebeklædt skillevæg mellem gang og badeværelse (brusenichen) kan der måles op til 19,0 % træfugt, hvilket betegnes som forhøjet, se foto 11 og 12

VURDERING OG KONKLUSION

I det følgende har vi ikke taget stilling til, hvorvidt de konstaterede forhold måtte være dækket af en gældende forsikring. Undersøgelsesresultaterne og vores vurderinger nedenfor kan dog danne baggrund for en sådan afgørelse.

Terrændæk

På baggrund af de hidtidige undersøgelsesresultater vurderes årsagen til opfugtning af terrændækket, i ejendommens nordlige del, at tilskrives fugt som siver ud gennem utætheder i brusekabinen. I brusekabines elastiske hjørnefuger er der fundet utætheder som sandsynliggør, at vandet render ind i konstruktionen, videre gennem vådrumsmembranen og ned i terrændækskonstruktionen, se foto 7-9.

Når gulvbelægningen fjernes som led i et kommende udbedringsarbejde, må det anbefales, at der udføres et destruktivt opluk ned gennem terrændækket for at be- eller afkræfte hvorvidt fugtforholdene også måtte være påvirket af eventuelle konstruktive forhold.

De udlagte laminatgulve i værelser, gang og køkken/alrum har ingen eller kun meget ringe hygroskopiske egenskaber, hvorfor fugten – over tid – har haft mulighed for at akkumulere sig i terrændækket. At terrændækket i disse områder er udført uden gulvvarme, betyder nedsat termodynamik og dermed et nedsat udtørningspotentiale.

I skillevæg mellem brusekabine og gang er der i hulrummet målt et absolut fugtniveau på op til 15,1 g/m³, hvilket underbygger at fugt som trænger gennem brusenichens overflader også trænger gennem den formodede vådrumsmembran og videre ned i terrændækket, se foto 10.

Skimmelvækst på vægge i soverum

Ejendommens damptryk/fugttilskud må forventes at have været negativ påvirket af den (beskeden)

fugtafdunstning der vil ske fra ~25-30 m² opfugtet gulvareal. Henset til skadesomfanget må det vurderes at fugtudsivning fra brusekabinen har stået på gennem længere tid (formentlig flere måneder/år).

At det alene er i soveværelset og i værelse 1 (mod nord) at der forekommer synlig skimmelsvampvækst på vægoverflader, skyldes at disse er soverum, hvorfor de i fugtmæssig henseende udsættes for spidsbelastet i løbet af nattet samtidig med at der er kolde bygningsoverflader/kuldebroer i klimaskærmen (bemærk at der må forventes at forekomme kuldebroer i en ejendom fra 1966).

...

FORSLAG TIL HANDLINGSPLAN

Alle fugtkilder skal være fundet, årsagsbestemt og elimineret.

...

For gulvarealet fremsættes forslag til behandlingszone med rød skymarkering på Bilag 3. Bemærk at der er fundet en enkelmåling i køkkenet som er forhøjet (tælleantal '26', jf. Bilag 3). Der er derfor muligt at dele af køkkenet også skal omfattes af behandlingszonen, mest sandsynlig er det nok at der er tale om læk/brugsbetingede forhold fra opvaskemaskinen placeret ovenfor.

For opfugtede gulvarealer kan følgende fremgangsmåde følges:

A. Klargøring. De berørte områder/lokaler ryddes for indbo og der afgrænses med støvvægge mod øvrige lokaler.

B. Bortskaffelse af laminatgulvsbelægning inkl. underlag af banevare.

C. Fremkomne gulvoverflader behandles med desinfektionsmiddel ved brug af egent oxydativt desinfektionsprodukt, såsom PROTOX Hysan, SERUM1000 eller tilsvarende. Dosering, anvendelse og brug af personlige værnemidler skal følge producentens anvisninger. Der bør udføres KS af ekstern rådgiver som [rådgivende ingeniørfirma]. Hele behandlingsområdet gennemgår afslutningsvis en grundig rengøring hvor alle overflader støvsuges med støvsuger med mikrofilter (HEPA H13), inden der aftørres med fugtig klud tilsat almindeligt rengøringsmiddel. Vi anbefaler, at der benyttes fagfolk til skimmelsvampesanering og -rengøring, dvs. skadesbegrænsningsfirmaer som har dokumenteret erfaring med skimmelsvampesaneringer og -rengøringer.

D. Mekanisk affugtning. Der affugtes til porefugtniveauet i betonen er maksimalt 75 % RF (cirka 3 vægtfugtprocent). Affugtningsprocessen dokumenteres ved overfladescanninger samt ophugningsprøver eller borehulsmålinger ned til min. 50% af terrændækkets tykkelse."

Af rapport af 7/6 2023 fra et rådgivende ingeniørfirma rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"VURDERINGER

På baggrund af registreringer og observationer på stedet, måleresultaterne samt erfaringer fra lignende sager gives følgende vurderinger:

1) Terrændæksopbygning

Den anvendte terrændækskonstruktion vurderes ikke at sikre tilstrækkelig mod opstigende grundfugt. Eftersom terrændækket med al sandsynlighed er opbygget identisk under hele litra A, må det konkluderes at der er tale om et særskilt fugtbidrag omkring badeværelset (se pkt. 2). Anvendelse af leca-beton var udbredt i 1960'erne, og blev udfaset i starten af 1970'erne da det viste sig,

at leca-beton ikke havde den forventede kapillarbrydende effekt. Terrændæksopbygningen må derfor betegnes som tidstypisk og den afviger ikke fra andre alderssvarende og intakte bygninger i almindelig god vedligeholdelsesmæssig stand.

2) Fugtbidrag omkring badeværelset/brusezonen

At fugtniveauet stiger rundt om brusenichen fremgår både af dybdescanninger udført med neutronkildemåler og af de absolutte fugtbestemmelser af materialeprøver udtaget på stedet (se Bilag 1).

At der trænger fugt gennem brusenichens vådrumsmembran, underbygges af:

- at gipsskrue i nærområdet er korroderet (se foto 11)
- at porebeton som står oven på en vandretliggende murpap er opfugtet (se foto 12 og 13)
- at rørgennemføringer bag blandingsbatteri ikke er fuget tæt (se foto 14)
- at de elastiske fuger omkring gulvafløbet henstår med lokale fugeslip (læs 1. RAPPORT)

3) Fugtbidraget fra eventuelle tidligere vandskader omkring badeværelset/brusezonen

Det kan ikke afvises at der er tale om konkurrerende skadesårsager i form af restfugt i terrændækket fra en eventuel tidligere skadesbegivenhed. Med den nuværende lagdelte terrændækskonstruktion og de hygrotermiske forhold, er det muligt at eventuel restfugt kan være indkapslet i adskillige år.

4) Gulvbelægning udlagt på foam med eller uden fugtspærre

Der er tvivlsom om den varierende anvendelse af foam med eller uden PE-folie har relevans for det konstaterede skadesbillede. I gulvområder uden et fugtspærrende underlag er der mulighed for større fugtudvekling (primært diffusion) mellem undergulv og rumluft. Dampdiffusionsmodstanden af selve laminatgulvet samt de spredte rester fra den gamle linoleumsbelægning inkl. limlag (se foto 15) udgør også en betydelig barriere for fugtudveksling, hvorfor sondringen mellem foam med eller uden PE-folie vurderes at være uden nævneværdig betydning for det oplevede skadesbillede.

KONKLUSION

I det følgende har vi ikke taget stilling til, hvorvidt de konstaterede forhold måtte være dækket af en gældende forsikring. Undersøgelsesresultaterne og vores vurderinger nedenfor kan dog danne baggrund for en sådan afgørelse.

Den anvendte terrændæksopbygning i litra A kan for store dele af bygningen sikre et normalt og umiddelbart uproblematisk fugtniveau.

Lokalt omkring brusenichen, og gradvist aftagende herfra, er der et fugttilskud som vurderes, at skyldes fugt som trænger ud gennem utætheder i vådrumszonen. At terrændækket i de tilstødende lokaler er udført uden gulvvarme og med støbeunderlag af tynd PE-folie, bevirker at fugten over tid har mulighed for akkumulering pga. det begrænsede udtørringspotentiale.

Historik angående eventuelle tidligere skadesbegivenheder kan vise sig at være relevant i forhold til bedømmelse af konkurrerende skadesårsager. Vandskader som er sket inden for de sidste cirka 5-7 år kan potentielt set have relevans for skadesbilledet."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

Forsikringen dækker 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, revnedannelser, 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 skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, 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.

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1966 og er renoveret i tidligere ejers ejertid fra 2013-2016. I forbindelse med renoveringen er badeværelset udvidet, og der er bruseniche, hvor der tidligere

var entré. Klageren overtog ejendommen den 1/3 2022. Den 20/12 2022 anmeldte klageren kondens i alle vinduer og døre og fugt i gulve og vægge. Selskabet har tilbudt at udskifte de slidte gummifuger i brusenichen. Klageren ønsker, at selskabet skal anerkende, at skaden i brusenichen og deraf afledte følgeskader er dækket af forsikringen.

Klageren har anført, at det fremgår af de udarbejdede rapporter, at der trænger vand ud igennem brusenichens vådrumsmembran, hvilket medvirker til at ejendommens fugttilskud er påvirket negativt, og at der er høj luftfugtighed og skimmelvækst. Brusenichens konstruktion må anses for direkte grund til opfugtning af gulve og skimmelvækst. Klageren bestrider, at forholdet kan afvises som en ulovlig bygningsindretning, der ikke er dækket af ejerskifteforsikringens dækningsomfang. Klageren har anført, at skadesbilledet – hvor der er målt forhøjede fugtværdier i den tilstødende gang og tre værelser – går ud over, hvad man må forvente ud fra en bemærkning om fliser i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at sagen ikke egner sig til nævnsbehandling, hvorfor sagen bør henvises til domstolene.

Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist, at fugtpåvirkningen på overtagelsestidspunktet går ud over, hvad man må forvente af et hus på samme alder og vedligeholdelsesstand samt anmærkninger i tilstandsrapporten, ligesom klageren ikke har bevist, at konstruktionerne adskiller sig fra lignende konstruktioner i andre bygninger af samme alder.

Det fremgår af rapport af 7/12 2022 fra et fugtfirma rekvireret af klageren, at "Der er en stor kulde/varmeforskel omkring radiator og vinduer/døre, nogle steder en forskel på op til 50*c på kort afstand. Dette er med til at skabe en større kondensering, og der er talt med ejer om dette og der er igangsat forskellige tiltag for at få det kørt ind i det rigtige niveau, blandt andet med varme justeringer, udluftninger og mulige DUKA-ventilationer". Det fremgår, at "Der er fundet unormale værdiniveauer i lysninger, som sidder steder hvor det bør undersøges nærmere, om det er for tæt, så der ikke er en naturlig ventilering omkring dette og derfor ophobes", og at "Der er fundet forhøjet værdier i gulvfladen i soveværelset og en del af børneværelset, hvor værdier steder er i kritisk niveau. Da der er nedløb ude ved det ene hjørne ved soveværelset og

som forklaret løber det under bygningen for at komme på streng ved indkørslen er risikoen for at der er utætheder eller et brud stor og dette bør undersøges relativt hurtigt! Dertil skal nævnes at ejer tilsendte billeder hvor der tydeligt ses i samme, nævnte områder IKKE er sne på grunden, altså der sker en afdampning i jorden som gør sneen smelter. Derfor er der et ekstra stort behov for at dette undersøges hurtigst muligt".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 5/1 2023, at "Der måles forhøjet fugt i indeklimaet som vurderes at være brugerbettinget. Huset er gennemrenoveret af ejer inden sælger og der er tilført ekstra isolering, som blandt andet har øget tætheden i huset. Ydervægge er det oprindelige fra 1966 og ses med kuldebro, hvorfor der opstår kondens langs fodlister og i hjørner, ved forhøjet fugt i indeklimaet vil der dermed kunne opstå mug/skimmel. ... Kommentar til [fugtfirmas] rapport: Der er beskrevet DUKA-ventilatorer som mulig løsning, dette ses ikke udført på besigtigelsen. Jeg vurderes at DUKA-ventilatorer vil kunne reducere fugten i indeklimaet betragteligt. Da det med måling på besigtigelsen i regnvejr ses, at der er en forskel 4,2 g/m³ vand i luften udvendigt og indvendigt til trods for at der på besigtigelsen er regnvejr. Der beskrives unormale værdier i lysninger. Jeg vurderer at værdier skyldes kuldebroer i murværket og derved kondensophobning som følge. Der beskrives i [fugtfirmas] rapport, at der er forhøjede fugtværdier målt med tramex i soveværelset og en del af børneværelset. Dette kunne på besigtigelsen ikke eftervises, da målinger i de anviste områder måles ens med referenceværdier i det resterende af boligen. Kommentar til ... Lækagesporing: Der beskrives at der ved trykprøvning ikke er fundet lækage på hverken vand eller varmerør. Dog beskrives synlig fugt omkring lækagestedet – Dette diskuteres med FT som mener at 'lækagestedet' må være områder beskrevet i [fugtfirmas] rapport".

Det fremgår af rapport af 24/3 2023 fra et rådgivende ingeniørfirma rekvireret af selskabet, at "På baggrund af de hidtidige undersøgelsesresultater vurderes årsagen til opfugtning af terrændækket, i ejendommens nordlige del, at tilskrives fugt som siver ud gennem utætheder i brusekabinen. I brusekabines elastiske hjørnefuger er der fundet utætheder som sandsynliggør, at vandet render ind i konstruktionen, videre gennem vådrumsmembranen og ned i terræn-

dækskonstruktionen, se foto 7-9. Når gulvbelægningen fjernes som led i et kommende udbedringsarbejde, må det anbefales, at der udføres et destruktivt opluk ned gennem terrændækket for at be- eller afkræfte hvorvidt fugtforholdene også måtte være påvirket af eventuelle konstruktive forhold. De udlagte laminatgulve i værelser, gang og køkken/alrum har ingen eller kun meget ringe hygroskopiske egenskaber, hvorfor fugten – over tid – har haft mulighed for at akkumulere sig i terrændækket. At terrændækket i disse områder er udført uden gulvvarme, betyder nedsat termodynamik og dermed et nedsat udtørningspotentiale. I skillevæg mellem brusekabine og gang er der i hulrummet målt et absolut fugtniveau på op til 15,1 g/m³, hvilket underbygger at fugt som trænger gennem brusenichens overflader også trænger gennem den formodede vådrumsmembran og videre ned i terrændækket, se foto 10". Omkring "Skimmelvækst på vægge i soverum" fremgår det, at "Ejendommens damptryk/fugttilskud må forventes at have været negativ påvirket af den (beskedne) fugtafdunstning der vil ske fra ~25-30 m² opfugtet gulvareal. Henset til skadesomfanget må det vurderes at fugtudsivning fra brusekabinen har stået på gennem længere tid (formentlig flere måneder/år). At det alene er i soveværelset og i værelse 1 (mod nord) at der forekommer synlig skimmelsvampe-vækst på vægoverflader, skyldes at disse er soverum, hvorfor de i fugtmæssig henseende udsættes for spidsbelastet i løbet af nattet samtidig med at der er kolde bygningsoverflader/kuldebroer i klimaskærmen (bemærk at der må forventes at forekomme kuldebroer i en ejendom fra 1966)".

Det fremgår af rapport af 7/6 2023 fra et rådgivende ingeniørfirma rekvireret af selskabet, at "Den anvendte terrændæksopbygning i litra A kan for store dele af bygningen sikre et normalt og umiddelbart uproblematisk fugtniveau. Lokalt omkring brusenichen, og gradvist aftagende herfra, er der et fugttilskud som vurderes, at skyldes fugt som trænger ud gennem utætheder i vådrumszonen. At terrændækket i de tilstødende lokaler er udført uden gulvvarme og med støbeunderlag af tynd PE-folie, bevirker at fugten over tid har mulighed for akkumulering pga. det begrænsede udtørningspotentiale. Historik angående eventuelle tidligere skadesbegivenheder kan vise sig at være relevant i forhold til bedømmelse af konkurrerende skadesårsager. Vand-skader som er sket inden for de sidste cirka 5-7 år kan potentielt set have relevans for skadesbilledet".

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 6 med rødt hus, at "Flere vægfliser i brusenichen har ikke fuld vedhæftning", og at der ikke er "konstateret yderligere skader, men der kan ved evt. revnedannelser i fuger eller fliser være risiko for indtrængning af vand i vægkonstruktionen".

Det fremgår af punkt 7 med rødt hus, at "I brusenichen har enkelte gulvklinter ikke fuld vedhæftning", og at der ikke er "konstateret yderligere skader, men der kan ved evt. revnedannelser i fuger eller klinter være risiko for indtrængning af vand i gulvkonstruktionen".

Ifølge tilstandsrapporten udgør rødt hus "kritiske skader", som er skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.

Nævnet finder, at tvisten mellem klageren og ejerskifteforsikringen vedrører skadeforhold, som nævnet kan træffe afgørelse om. Der foreligger således sagkyndige rapporter og udtalelser, som kan indgå i sagsbehandlingen ved nævnet. Nævnet har derfor ikke grundlag for at afvise sagen med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter.

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

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var forhold ved brusenichen – herunder forekomst af fugt og skimmelvækst – der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens

forstand, når der tages hensyn til det anførte i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af rapport af 7/6 2023 fra et rådgivende ingeniørfirma, at terrændæksopbygningen må betegnes som tidstypisk og kan for store dele af bygningen sikre et normalt og umiddelbart uproblematisk fugtniveau. Det vurderes, at fugttilskud lokalt omkring brusenichen og gradvist aftagende herfra skyldes fugt, som trænger ud gennem utætheder i vådrumszonen. Det kan ikke afvises, at der er tale om konkurrerende skadesårsager i form af restfugt i terrændækket fra eventuelle tidligere vandskader.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 6 og 7 med rødt hus angiver "kritiske skader" vedr. brusenichen som allerede kan have medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt, og som kan medføre skade på andre bygningsdele.

Nævnet har videre lagt vægt på, at forholdene ikke kan siges at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart ufyldestgørende således, at klageren ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet har herudover lagt vægt på, at selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at den høje luftfugtighed er brugerbetinget, og at der ved renoveringen er tilført ekstra isolering, som har øget tætheden i ejendommen.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

22.

100674

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light blue rectangular background.

Peter Thønnings