

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 1. maj 2024 blev i sag nr. 100797:

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 ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er opført i 1947 som en værkstedsbygning og er ombygget i 1986-1987 til et enfamiliehus. Klageren overtog ejendommen den 22/7 2019 på baggrund af en tilstandsrapport af 4/4 2019. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

...

6.2 Vægkonstruktion/-belægning

K3

Badeværelse. I bruseniche ses der i hjørner ved gulv, revnede/krakelerede vægfliser.

...

Note: Der er tale om et område med vandbelastning, hvorfor der er risiko for opfugtning og skader i underliggende konstruktioner.

...

8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge

K1

I værelse sydøst hjørne sydøst og i stue væg mod vest, ses der skjolder.

Note: Der kan ikke ved besigtigelsen måles forhøjet fugt.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

1. Generelle oplysninger

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?

Siden 1986, 33 år

Ankenævnet for Forsikring

2.

100797

...

1.3 Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?

Hvis ja, hvilke og hvornår?

Ejendommen er opført 1947 og total ombygget/renoveret 11986

...

1.4 Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg?

Hvis ja, hvilke?

Ejer har medvirket som delvis medbygger, det bemærkes dog at ejer er ... Alle øvrige entrepriser er udført af autoriserede håndværker.

...

3. Yder- og indervægge/skillevægge

...

3.2 Har du kendskab til, at der er eller har været fugtpletter eller mug/skimmel på yder- eller indervægge/skillevægge?

Hvis ja, hvor og hvornår?

Let mug/fugt på nederste del af ydervæg mod syd/øst. 'Skaden' udbedret af Tømrermester ... i 2014. Skaden skyldes kondensering på kold bygningsdel"

I klageskema af 30/11 2023 samt i vedlagte klageskrivelse har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Der er blevet klaget over

- Kuldebro og periodevis kondensdannelse ved ydervægge mod gulv
- Fugt i tagrum
- Borebiller i tagkonstruktionen

Vi mener i øvrigt ikke, at forsikringsselskabet i deres behandling af klagen har taget stilling til vores anke vedrørende fejlkonstruktionen ved ombygningen. Det fremgår af rapporten fra [ingeniørfirma] at kuldebroen skyldes fejlkonstruktionen. Denne fejlkonstruktion er ikke oplyst i tilstandsrapporten.

Forsikringsselskabet skriver også i deres afgørelse, at gulve og vægge fremstår ubeskadigede uden tegn på fugtskader og at der ikke er fundet skimmel af betydning i beboelsesrummet. Dette stemmer ikke overens med billeder sendt til forsikringsselskabet.

Se uddybende i vedhæftede klage.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Min klient ønsker med klagen at få udbedret skaderne vedrørende kuldebro, kondensdannelse og fugt i tagrum i overensstemmelse med handlingsplanen fra [tømrerfirma] huseftersynsrapport af 11. april 2023.

Min klient ønsker at få borebilleangrebet behandlet.

...

Redegørelse for sagen:

[Klageren] erhvervede ejendommen i 2019 med overtagelse den 1. august 2019.

[Klageren] er forsikringstager. I november 2020 opdagede hun fugt og skimmel langs ydervæggen i stuen, og i december fugt og skimmel i soveværelset bag seng, sengebord og kommode. Gulvbrædderne var fugtige, og der var mug på gulvet en meter ind under sengen.

Klageren rettede i den forbindelse henvendelse til deres forsikringsselskab, [husforsikring] der efter vurdering ikke mente, at det faldt under husforsikringens dækning. Den 23. december 2020 traf DBF afgørelse om, at ejerskifteforsikringen heller ikke tilbød dækning, da de vurderede, at fugten skyldes en kombination af kuldebro og opstigende grundfugt, hvilket de ikke mente var usædvanligt i en bygning fra 1947 (bilag 3).

I januar 2021 opdagede klageren, at der på loftet var meget fugt og vand, der drev ned ad underloftets plader. Senere i januar i forbindelse med frostvejr sås der hvide frostmærker på samtlige plader.

[Murermester] fra Murerfirmaet ... udarbejdede i februar en rapport om fugtproblemerne både på loftet og inde i huset (bilag 4).

Herefter blev skaderne meldt til DBF, som efter besigtigelse fra egen konsulent udarbejdede en rapport i februar 2021 (bilag 5), som dannede baggrund for et afslag af 13. april 2021 (bilag 6), som blev begrundet med;

- At kondensvand på ydervæggen skyldtes kuldebro pga. betonsokkel uden isolering, og at det forværredes ved møbler op langs væggene, og at fugten ikke skyldtes fugt i tagkonstruktionen
- At fugt i skillevæggen mellem soveværelse og badeværelse skyldtes dårlige og utætte fliser og fuger i brusenichen, og det blev ikke vurderet, at der havde været dårlige og utætte fliser og fuger ved overtagelsen i 2019
- At årsagen til rim og kondens på undertaget skyldtes utilstrækkelig ventilation i tagrummet, men at der ikke kunne konstateres skimmelvækst eller aktuelle skader af konstruktiv betydning for undertaget
- At der var et aktivt mildt angreb af borebiller, hvor der ikke blev skønnet risiko for konstruktiv onssvigt som følge af borebilleangrebet, og det blev ikke vurderet, at angrebet havde været aktiv ved overtagelsen af huset.

[Klageren] klagede over afgørelsen, og der blev den 25. maj 2021 på baggrund heraf udarbejdet en ny rapport af [ingeniørfirma], hvori det blev konstateret, at man ikke mente, at den bygnings-sagkyndige havde handlet ansvarspådragende ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten (bilag 7).

I september til november 2021 foretog klageren en gennemgribende renovering af soveværelse, køkken og badeværelset.

I perioden december 2021 til marts 2022 oplevede klageren, at det nederste af væggene indvendigt i stuen, kontor og soveværelse var kolde og fugtige. På grund af oplysningen fra DBF om at fugtproblemerne skyldtes opstigende grundfugt, så fik klageren [entreprenørfirma 1] til at sprøjte flydende pap ind ved soklen fra indvendig side, og der blev monteret udluftningskanaler udvendigt på murene ved soveværelset.

På trods af disse forbedringer oplevede klageren forsat i november 2022 våde vægge, fugtigt gulv og skimmelangreb. [Entreprenørfirma 1] gravede derfor op rundt om soklen udenfor ved øst-,

vest- og sydvendte mure og sleb malingen af soklen i håb om, at denne kunne ånde og komme af med fugten. Dette hjalp dog ikke, hvorfor klageren anmeldte skaden igen til DBF den 11. december 2022 (bilag 8), hvor de gjorde DBF opmærksom på, at problemet skyldes en konstruktionsfejl, som ikke fremgik af tilstandsrapporten.

DBF sendte en konsulent ud på ejendommen den 9. januar 2023. Den 30. januar 2023 gav DBF endnu engang afslag på de anmeldte forhold (bilag 9). Ang. kuldebroen oplyste de, at det ved besigtigelse af ejendommen fremgik, at der var lettere skimmelvækst langs fodlisterne i soveværelset, men at der ellers ikke sås skader på bygningen som følge af kuldebro nederst på ydervægge.

DBF bemærkede i deres afgørelse, at de vurderede, at hvis der blev udluftet, så luftfugtigheden sænkedes til udendørs niveau, ville der med normale indendørs temperaturer ikke opstå kondens indvendigt på ydervægge, og at der i perioder i løbet af året ville være større krav til udluftning og til at indendørstemperaturen blev holdt til et normalt niveau.

DBF bemærkede endvidere, at de ikke mente, at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne var opfyldt, idet huset havde stået med de pågældende kuldebroer siden 1985-1986 uden skade på bygningen, og at det derfor ikke kunne betegnes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klageren fik i marts 2023 ... ingeniør ... til at foretage en vurdering af sagen (bilag 10). Af hans gennemgang fremgik det angående fugtproblemerne på de nederste 20 cm af indervæggene, at kuldebroen, der skaber problemerne med fugten, skyldtes, at den tidligere ejer havde sænket gulvet (i forbindelse med renoveringen i 1986) i forhold til overkanten af fundamentet, som er udført i beton. Dette var ifølge ingeniøren ikke en byggeteknisk løsning, som på noget tidspunkt havde været godkendt i forbindelse med boligbyggeri ej heller i 1986, hvorfor denne bygningsfejl burde være betegnet som en K3 i tilstandsrapporten (bilag 11). Sælgeren oplyste i tilstandsrapporten, at skaden på yder- og indervæggen blev udbedret i 2014, men det var ikke tilfældet ifølge ingeniøren, hvilket han også mente, at en fagtekniker burde kunne se.

Ang. tagkonstruktionen fremgik det af rapporten, at der i tilstandsrapporten ikke var anført noget omkring tagrummets miljø og skader, hvilket ingeniøren mente, måtte betragtes som, at tagrummet ikke havde været beset og derfor ikke beskrevet. Det beskrevne om algebegrøning på tagpladerne kunne ses ved besigtigelse af huset udefra.

Ingeniøren besigtigede tagrummet og konstaterede, at der manglede udluftning, at der var borebiller, og at de 10 taghætter 10x10 cm, der var monteret i tagbelægningen, ikke var ført igennem underpappet i tagrummet, hvorfor der ingen udluftning var af tagrummet.

Ingeniøren konkluderede, at der var tale om alvorlige fejlregistreringer, som på ingen måde gav klageren som lægmand vejledning i bygningens tilstand og de medfølgende bygningsskader.

I april måned 2023 foretog [tømrerfirma] et huseftersyn med henblik på at udarbejde handlingsplaner til udbedring af skader på huset (bilag 2). Af rapporten fremgik det ang. soklen, at ifølge tegningsmaterialet fra byggetilladelse var overkanten af sokkel og overkant af terrændæk i samme kote, det fremgik ligeledes at terrænkote var under overkant af sokkelkote.

Men ved besigtigelsen fremgik det, at terrændæk var ca. 20 cm. under sokkelkote og terrændæk og udvendigt terræn var i cirka samme kote. Dette var ifølge [tømrerfirma] byggeteknisk en rigtig

dårlig løsning, da der blev skabt en kuldebro mellem sokkel og tung bagmur. Af tegningsmaterialet fremgik det ydermere, at bagmuren var ført med ned under sokkelkote og sandsynligvis placeret direkte på betonfundamentet, hvilket ifølge [tømrerfirma] forstærkede kuldebroen og fugtpåvirkningen af bagmuren. Bagmuren var ved besigtigelse tydeligt fugtpåvirket flere steder, og der var opblomstringer af skimmelsvamp på de nederste 20 cm i flere rum. Det var [tømrerfirmas] vurdering, at fugtpåvirkningen intet havde at gøre med manglende udluftning.

Ang. loftsrummet var det [tømrerfirmas] vurdering, at den udførte tagluftning ikke fremstod som værende tilstrækkelig.

Den 4. juli 2023 besigtigede DBF boligen (bilag 12) og konkluderede, at årsagen til kondens skyldtes en kombination af forhøjet fugt i indeklimaet og en kuldebro ved gulvet. Det fremgik også, at gulvet i forbindelse med renovering i 1985 blev sænket ca. 15-20 cm. i en del af huset, hvorved der var massiv beton i nederste 10-20 cm., og at der herfra ses opstigende grundfugt.

Den 4. juli 2023 besigtigede DBF også tagrummet (bilag 13) og konkluderede, at der ikke ses nedbrydning i tagrummet, men at *'det anbefales, at etablere et ventilationsareal på 1/500 del af det bebyggede areal, ved beregning ses der kun etableret ca. 60% af det i dag anbefalede'*.

Klagens indhold:

Ang. kuldebro og periodevis kondensdannelse ved ydervægge mod guly:

Det fremgår af tegningsmaterialet fra byggetilladelsen, at overkanten af soklen og overkanten af terrændæk er i samme kote, og at terrænkote er under overkanten af sokkelkote. Men dette ses ikke at være tilfældet ved besigtigelse. Renoveringsarbejdet i 1986 er ikke udført efter tegningen og er byggeteknisk en dårlig løsning, da der skabes en kuldebro mellem sokkel og bagmur.

Sælger oplyste ved salget, at tidligere fugtproblemer var udbedret, men undertegnede stiller sig tvivlende overfor dette, da gulvet forsat er sænket.

DBF mener ikke, at skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. er opfyldt. Dette er jeg ikke enig i, da det gøres gældende, at forholdet er et 'fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand'. Huset er omfattende renoveret og ombygget i 1986, hvor det blev tilladt ombygget fra et værksted til et enfamilieshus. Derfor skulle det opfylde de byggetekniske krav på daværende tidspunkt. Ombygningen skal derfor sammenlignes med bygninger fra denne tid og med bygningen, hvis renoveringsarbejdet havde været udført i overensstemmelse med tegningen fra byggetilladelsen (bilag 14). Klager er berettiget til at forvente en ejendom, der opfylder bygningsreglementet fra 1985. Det gør den mangelfulde udførsel af gulvet ikke, idet det er støbt under sokkelniveau med en kuldebro til følge. Det gøres gældende, at forholdet giver nærliggende risiko for skade, da problemet med fugt og skimmelsvamp uden omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger vil blive forværret og gøre dele af huset ubeboeligt – se bilag 15 for billeder af vægge i soveværelset fra august 2023.

Det bemærkes i øvrigt, at min klient på baggrund af oplysningerne fra DBF om, at fugtproblemerne skyldtes opstigende grundfugt, fik [entreprenørfirma 1] til at sprøjte flydende pap ind ved soklen fra indvendig side, men at dette ikke hjalp på problemet.

Det bemærkes endeligt, at min klient lufter ud i overensstemmelse med anbefalingerne, og at det ved besigtigelse fra både ingeniør og [tømrerfirma] konkluderes, at problemet med fugt og skimmelsvamp ikke skyldes manglende udluftning.

Klageren ønsker med klagen at få udbedret skaden i overensstemmelse med handlingsplanen fra [tømrerfirma] huseftersynsrapport af 11. april 2023 (bilag 2).

Ang. fugt i tagrum:

Det fremgår af ingeniørens rapport (bilag 10), at de taghætter, der er monteret i tagbelægningen, ikke er ført igennem underpappet i tagrummet, hvorfor der ikke er en tilstrækkelig udluftning af tagrummet. Det fremgår også af besigtigelsesrapporten (bilag 13), at der kun er etableret 60% af det i dag anbefalede ventilationsareal i tagrummet. Det fremgår af besigtigelsesnotat (bilag 5), at årsagen til rim og kondens på undertag skyldes utilstrækkelig ventilation i tagrummet, og at det ikke er sædvanligt at udføre en tagkonstruktion uden ventilation fra tagfod. Det fremgår også af bilag 5, at ventilationen i nordgavlen sandsynligvis er sløjftet i forbindelse med renoveringen i 1986, hvor der er etableret loft til kip i værelse mod nord.

I henhold til ejerskifteforsikringens pkt. 4.1. fremgår det, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten. Men den manglende udluftning er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, og klageren har derfor ikke kunnet forholde sig til dette punkt ved køb af ejendommen.

Det fremgår ikke af DBFs behandling af min klients klager, at der er taget stilling til forholdet med den manglende gennemføring af taghætter i underpappen. I [ingeniørfirma] rapporten fra 25. maj 2021 (bilag 7) henvises der alene til tagbelægningen, som er lettere algebegroet.

Min klient ønsker med klagen at få udbedret skaden i overensstemmelse med handlingsplanen fra [tømrerfirmas] huseftersynsrapport af 11. april 2023 (bilag 2).

Ang. borebiller:

Det fremgår af DBF's afgørelse af 21. juli 2023, at det ikke er tegn på, at borebilleangrebet var aktivt på overtagelsestidspunktet, men hvad bygges denne vurdering på? Af besigtigelsesnotat af 16. februar 2021 (bilag 5) s. 6 fremgår det; *'Om forholdet med borebiller har været til stede ved overtagelsen, kan være vanskelig at fastslå med sikkerhed. Jeg vurderer dog, at det har været til stede ved overtagelsen af ejendommen'*.

På grund af manglende udluftning og fugt i tagrummet har borebillerne gode betingelser for vækst. Det fremgår også af bilag 4 s. 5, *'det er ikke en sædvanlig konstruktion at udføre en tagkonstruktion som denne uden ventilation af tagfod'* og *'jeg vurderer årsagen til rim og kondens på undertag skyldes utilstrækkelig ventilation i tagrummet. Tagfodsløsningen er udført på en sådan måde, at undertaget rører ved underbeklædningen i udhænget, som derved hindrer fri ventilation under undertaget'*. Såfremt borebilleangrebet ikke behandles, vil der være nærliggende risiko for skade i form af svækkelse af tagkonstruktionen. Der henvises til billeder fra både rapport fra [ingeniørfirma] (bilag 7), besigtigelsesrapporten af 4. juli 2023 (bilag 13) og besigtigelsesnotat af 16. februar 2021 (bilag 5).

Mine klienter ønsker således med klagen at borebilleangrebet behandles."

Selskabet har den 22/1 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagen vedrører hhv. kuldebro og kondensdannelse ved ydervægge mod gulv, fugt i tagrum og borebiller i tagkonstruktionen, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdene ikke opfylder skadebegrebet.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 22. juli 2019. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 4. april 2019.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

Den 20. december 2020 anmelder klager, at der er skimmel- og fugtproblemer langs fodlister i stuen og et værelse. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**.

Den 23. december 2020 afviser DBF dækning med henvisning til, at der er tale om kuldebroer, hvilket er sædvanligt i ejendomme den alder.

Den 4. februar 2021 anmelder klager på ny, at der er fugtproblemer langs fodlister, og at klagers loft (loftrum) er opfugtet med skimmel på undertag og spær. Klager anmelder også borebiller i tagkonstruktionen. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag D**.

Den 15. februar 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat er fremlagt af klager. Konsulentens billeder fra besigtigelsen fremlægges som **bilag E**.

Den 13. april 2021 afviser DBF dækning.

Den 11. december 2022 anmelder klager igen, at vægge over fodlister er våde, og at der er opstået skimmelsvamp flere steder. Klager mener nu, at forholdet skyldes, at gulvet på et tidspunkt er blevet sænket, så det ligger under sokkelhøjde. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag F**.

DBF besigtiger den 9. januar 2023. Billeder fra besigtigelsen fremlægges som **bilag G**.

Den 30. januar 2023 afviser DBF dækning.

Den 26. april 2023 modtager DBF en indsigelse fra klagers advokat.

Den 4. juli 2023 besigtiger DBF igen. Billeder fra besigtigelsen fremlægges som **bilag G**.

Den 21. juli 2023 afviser DBF dækning.

Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 22. november 2023 fastholder dækningsafslaget. 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 dække en udbedring af de konstaterede kuldebroer ved ydervægge mod gulv samt fugt i tagrum og en behandling af borebilleangreb i tagkonstruktionen. Udbedringen er beskrevet i bilag 2 og omfatter en efterisolering af sokkel og fundament, afrensning og behandling for skimmelsvamp, reparation af facader, etablering af ventilation i loftrum og en behandling mod borebiller.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 22. juli 2019 var forhold, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en bygning fra 1947, som oprindeligt var en værkstedsbygning, men som i 1986 blev ombygget til et enfamilieshus. Det fremgår af både tilstandsrapport og salgsopstilling, at huset er bygget i 1947 og ombygget/renoveret i 1986 (der står 1988 i salgsopstilling).

Kuldebro og periodevis kondensdannelse ved ydervægge mod gulv

Der er enighed om, at der er konstateret kuldebro i overgangen mellem gulve og ydervægge, og at der som følge heraf er konstateret skimmeldannelse i bunden af de kolde ydervægge, fordi indeluften kondenserer på de kolde overflader.

Det er ikke usædvanligt, at man oplever kuldebroer og mangelfuld isolering ved sokkel og ydermure i et hus af den alder.

Der er 4,5 år efter overtagelsen og 36 år efter ombygningen ikke konstateret tegn på fugtskader på gulve eller vægge.

Der er heller ikke konstateret så massive skimmelforekomster, at de nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt.

Det er i øvrigt anmærket i tilstandsrapporten, at der i værelse i sydøst hjørne og i stuevæg mod vest ses skjolder, ligesom sælger har oplyst, at der tidligere har været let mug/fugt på nederste del af ydervæg mod syd/øst, hvilket skyldtes kondensering på kold bygningsdel.

Det gøres samlet gældende, at der ikke er konstateret forhold ved ejendommens ydervægge, som afviger fra, hvad man må forvente på baggrund af husets alder og konstruktion samt oplysningerne i tilstandsrapporten.

Fugt i tagrum

Tagkonstruktionen er opbygget af teglsten på lægter, undertag af asfaltpap som banevarer og gitterspærskonstruktion. Tagrummet er isoleret med isoleringsgranulat.

Ved ingen af DBF's besigtigelser er der konstateret fugtskader eller tegn på skadelig opfugtning af tagkonstruktionen, som dermed har stået i 36 år med den nuværende konstruktion. Der er konstateret kondens og rim i tagrummet. Begge dele er normalt.

Det forhold, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, udgør ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det afgørende er, om forholdet har medført skader på bygningen.

Klager har fremlagt byggetekniske rapporter fra hhv. [tømrerfirma] (bilag 2), Murerfirmaet ... (bilag 4) og ingeniør ... (bilag 10). Ingen af de fremlagte rapporter oplyser om skader i tagrummet.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 22. juli 2019 var forhold ved tagkonstruktionen, herunder ventilationsforholdene, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne.

Borebiller i tagkonstruktionen

Der er enighed om, at der er konstateret borebiller i træværket i tagkonstruktionen. Konsulenten vurderer, at der er tale om et forholdsvist mildt angreb, og at der ikke er risiko for konstruktions-svigt.

Da der 4,5 år efter overtagelsen ikke ses nævneværdig nedbrydning eller svækkelse i træværket som følge af borebillerne, er der ikke tale om en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er ikke usædvanligt, at der forekommer borebiller i trækonstruktioner, hvor fugt og temperaturforholdene giver gode betingelser herfor. En bekæmpelse heraf kan ikke betragtes som særligt omfattende vedligehold, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens advokat har i brev af 30/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring (DBF) er stadig af den holdning, at kuldebroen ikke er usædvanlig i et hus af den alder, som denne sag drejer sig om. I dette tilfælde skyldes kuldebroen dog, at ombygningen ikke er udført efter tegningsmaterialet fra byggetilladelsen. Det ses ikke af DBFs bemærkninger, at de har forholdt sig til den kendsgerning, at gulvet er sænket i forbindelse med tidligere ejers ombygning.

DBF oplyser, at der ikke er konstateret tegn på fugtskader på gulve eller vægge. Dette er ikke korrekt – se bl.a. skimmelpletter på gulvet på billede 26 + 28 og de øvrige billeder for fugtskader og skimmel i væggene i Bilag E, som DBF har fremlagt. I øvrigt henvises til billederne i klagens Bilag 15, hvor det dog skal bemærkes, at disse billeder er taget efter en renovering, hvor der bl.a. blev lagt nye gulve. Der vedlægges som Bilag 16-19 billeder af gulvet taget den 12. december 2020 dvs. inden renovering.

Der henvises i øvrigt til klagens indhold, og disse klagepunkter fastholdes."

Selskabet har i brev af 5/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har tegnet en forsikring med basisdækning, og det afgørende er, om der kan konstateres skader eller nærliggende risiko for skade. Det er ikke i sig selv dækningsberettigende under ejer-

skifteforsikringen, at en konstruktion er udført uhensigtsmæssigt, eller at der kan konstateres håndværksmæssige fejl.

De fremlagte billeder viser ingen skader i form af råd, nedbrud eller andet."

Nævnet har fået forelagt bilag og fotografier fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af udtalelse af 2/2 2021 fra et murerfirma fremgår bl.a.:

"Vedr. Fugtskade på hus

Hermed fremsendes ifølge aftale rapport efter besigtigelse

Stueplan

- Efter besigtigelse af hus er der konstatere meget fugt
- I vægge
- Fodlister
- Skygge lister og lofter mod væg
- Samt meget skimmel svamp

Loftrum

- Efter besigtigelse af loft rum er der konstateret
- Meget fugtigt loftrum
- Ingen ventilationen i rygning
- Ingen ventilation i tag fod
- Undertags plader er masonit plader som er meget opfugte
- Der er skimmel på plader og vandet løber på bagside af plader
- Der er mange borebiller i tagkonstruktionen
- Loft isolering er helt ude og røre undertag (mangler vindstop)

Der står nogle møbler i loftrum der er belagt af skimmel

Der er ingen tvivl om der meget skimmel i hele huset pga. fugt indtrængen og manglen ventilation"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 16/2 2021 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Forhold 1

Kondensvand på ydervæg. Forholdet som er anmeldt, er markeret rødt.

Det anmeldte forhold ses langs ydervægge, undtaget i arbejds- og gæsterum mod nord.

Forhold 2

Kondens på undertag. Ses i tagkonstruktion.

Forhold 3

Borebiller i tagkonstruktion.

...

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Forhold 1

Konstruktion/opbygning:

Ydervæg er 30 cm hulmur på sokkel af massiv beton. Se detalje.

Beskrivelse:

Inde:

I stue ses der mug og skimmel på ydermur. Foto 4-6.

Der måles fugt i nederste del af muren, hvor der er beton og som er under fugtspærre. Foto 8 og 97 og Detalje ved sokkel.

Der måles ikke fugt i murværk af tegl, og som er over fugtspærren. Foto 9.

Der måles ikke fugt i mur ved loft. Foto 10.

Der måles ikke høj fugtindhold i fodliste. Foto 13.

Der måles en rumtemperatur på 21°C og en RF (relativ luftfugtighedsprocent) på 36,6% som er normalt. Foto 14.

På ydermur tæt ved fodliste, måles en overfladetemperatur på 9,4°C og at luften kondenserer ved 5,1°C. (Der er alarm og risiko for kondens hvis temperaturforskellen er under 5°C.)

Ca. 30 cm over gulv er der ingen risiko for kondens. Foto 17.

I soveværelse mod SØ Foto 21-39.

På ydervægge i værelset er monteret forsatsvægge. FT fortæller at seng har stået mod ydervæg og at skimmel og mug bag den nu er afvasket.

I hjørne mod SØ ses misfarvninger på forsatsvæg. Foto 23, 25-27.

Der måles normal luftfugtighed. Foto 24.

Der måles på forsatsvæggen ingen risiko for kondens. Foto 28.

Der måles let forhøjet træfugtighedsprocent. Foto 32.

På indermur mod nord (mod bad/brusekabine) måles der fugt i skillevæg. Foto 34-39.

I Bad Foto 40-54.

I brusenichen ses på væg mod syd slidte fuger og revnede og krakelerede fliser. Foto 42-49.

På væg mod øst måles fugt ved gulv og på teglmur måles ingen fugt. Foto 50-52.

Der måles ikke risiko for kondens. Foto 53-54.

I værelse mod nord. Foto 55-60.

Der ses at gulv i værelset er højere end gulv i den øvrige del af huset. Foto 55.

Der ses ingen misfarvninger og der måles ingen risiko for kondens eller fugt i mur. Foto 55-60.

I værelse mod SV ses der ikke misfarvninger på mur. Foto 61-63.

Der måles en smule fugt i nederste del af væggen, og i teglvæg måles ikke fugt. Foto 64-5 og 67-68.

Der måles i rummet en lav luftfugtighed og en højere temperatur end i den øvrige del af huset. Foto 69.

I stue måles at beton går ca. 18 cm over gulv. Foto 97 og 103.

Konklusion:

Jeg vurderer årsagen til skimmelvækst på ydermur skyldes en kuldebro i ydervæggen der forårsager at væggen bliver kold.

Det har forårsaget kondens og dermed grobund for skimmel.

Soklen er en massiv betonsokkel uden nogen form for isolering. Når soklen som følge af lave udvendige temperaturer bliver kold, bliver ydervæggen tæt ved gulvet så kold at fugten vil luften kondensere på væggen, og dermed grobund for skimmel. Forholdet er værst, hvor der er møbleret langs væggen bevirker at væggen bliver koldere og hindrer ventilation og dermed bortventilering af kondensvand.

IR-måleren viser en forskel på overfladetemperaturen og dugpunktstemperaturen på væggen er under 5 grader, hvilket betegnes som høj risiko for kondens. Der var ved besigtigelsen ingen synlig kondens.

Fugt i skillevæggen mellem soveværelse og bad må tilskrives dårlig og utætte fliser og fuger i brusenichen.

Misfarvninger på forsatsvæg må tilskrives kuldebro/ kondens som følge af seng og møbler placeret op ad ydervæg.

Generelt har fugt i ydermuren ved gulvet har ingen forbindelse med det anmeldte forhold med undertag og fugt i tagkonstruktion som forsikringstager anmelder.

Alderen på det skadede:

Huset er fra 1947 – 74 år

Der kan i forbindelse med renovering i 1986 være foretaget en ændring af gulvhøjden, så den oprindelige gulvhøjde er sænket ca. 18 cm.

Aktuelle skader:

Der er ingen aktuelle skade, ud over kondens og skimmel.

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:

Gulvkonstruktionen er sandsynligvis sænket i 1986, og konstruktionen har stået i 35 år og må derfor siges at have fungeret efter hensigten. Forholdet har derfor ikke konstruktiv betydning på overtagelsestidspunktet. Jeg vurderer ikke at forholdet vil udvikle sig yderligere, hvorfor der ikke er nærliggende risiko for skade.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Det er ikke en sædvanlig konstruktion. Der er som jeg ser det i byggetilladelsen tale om et ombygget værksted.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Det anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen.

...

Forhold 2**Konstruktion/opbygning:**

Tagsten på lægter.

Undertag af asfaltpap som banevarer (Phønix undertag)

Gitterspærskonstruktion.

Isoleringsgranulat, iflg. snit 400mm mineraluld.

Beskrivelse:

Der ses at loftlem ikke er udført med tætningslister. Foto 70-71, 113-114.

Der ses at isolering flere steder har berøring med undertag. Foto 72-73, 77-78, 83-84.

Nogle steder har isolering ikke berøring med undertag. Foto 80,82.

Der ses rim/kondens på undertag. Foto 77-78, 80, 82, 84.

Der måles forholdsvis høj træfugtighedsprocent, men ikke unormal for årstiden. Foto 79-81.

Træværk virker hårdt og fast og der ses ingen tegn på nedbrud, skimmel eller råd. (Borebiller behandles i pkt. 3) Foto 77.

Der ses i værelse mod nord, at loft går til kip. Foto 113.

Der ses ventilationshuller i gavl mod syd. Foto 115.

Der ses ingen ventilation i kip. Foto 116.

Undertag er af god kvalitet, og virker stabilt og tæt, og jeg har ikke konstateret skimmelvækst på undertaget.

Der mærkes at undertag har tæt kontakt til udhængsbrædder, som derved hindrer ventilation under undertaget. Foto 119.

Undertag og lægter ser intakte ud, uden tegn på indtrængende vand. Foto 121-128.

Konklusion:

Jeg vurderer årsagen til rim og kondens på undertag skyldes utilstrækkelig ventilation i tagrummet. Tagfodsløsningen er udført på en sådan måde at undertaget rører ved underbeklædningen i udhænget, som derved hindrer fri ventilation under undertaget. Endvidere ligger isoleringen flere steder helt tæt til undertag, som kan hindre ventilation.

Der er ventilation i sydgavl, men ventilationen i nordgavl er sandsynligvis sløjftet i forbindelse med renoveringen i 1986, hvor der er etableret loft til kip i værelset mod nord.

Alderen på det skadede:

Taget er fra 1986 – 35 år.

Aktuelle skader:

Ingen skader.

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Konstruktionen har stået i 35 år og må derfor siges at have fungeret efter hensigten. Forholdet har derfor ikke konstruktiv betydning på overtagelsestidspunktet. Jeg vurderer ikke at forholdet vil udvikle sig yderligere, hvorfor der ikke er nærliggende risiko for skade.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Det er ikke en sædvanlig konstruktion at udføre en tagkonstruktion som denne uden ventilation fra tagfod. Der er som jeg ser det i byggetilladelsen tale om et ombygget værksted.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Det anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen af ejendommen.

...

Forhold 3

...

Beskrivelse:

Der måles en træfugtighed på 18-20,9 %. Foto 79 og 81.

Der ses boremel og borehuller i spær. Foto 86-93.

Konklusion:

Jeg vurderer ud fra størrelsen på borehuller, at der er tale om angreb fra borebiller. Angrebet er ud fra det friske boremel vurderet til at være aktivt. Borebiller kræver i ældre træ en træfugtighed på over 13%. Der er målt træfugtighed på over 13%, hvilket indikerer gode betingelser for borebiller. Her er tale om et forholdsvist mildt angreb af borebiller, hvor jeg vurderer at ca. 1/3 af spær er angrebet. Det meste træværk er synligt fra indvendig side, hvilket gør angrebet er forholdsvist let at bekæmpe.

Der er dog ikke umiddelbar risiko for konstruktionssvigt. Men på lang sigt kan aktive borebiller nedbryde træværket.

Alderen på det skadede:

Taget er fra 1986 – 35 år. Om tagkonstruktionen er ældre vides ikke.

Aktuelle skader:

Ingen skade ud over huller i træværk.

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:

Der er ikke umiddelbar risiko for konstruktionssvigt. Men på lang sigt kan aktive borebiller nedbryde træværket.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Det er ikke en sædvanlig konstruktion at udføre en tagkonstruktion som denne uden ventilation fra tagfod. Der er som jeg ser det i byggetilladelsen tale om et ombygget værksted.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Om forholdet med borebiller har været til stede ved overtagelsen, kan være vanskeligt at fastslå med sikkerhed. Jeg vurderer dog at det har været til stede ved overtagelsen af ejendommen.

...

YDERLIGERE BEMÆRKNINGER MED RELEVANS FOR SAGEN:**Oplyst af dig ved besigtigelsen:**

At forholdet på loftet med kondens på undertag, ikke har forbindelse til fugt/skimmelproblemer nederst på væggen ved fodlisten.

At forholdet i nederste del af væg kan udbedres ved at sikre god varme og ventilation samt en behandling med vandex BB 75, som vil hindre grundfugt i at slå ud på nederste del af væg ved fodliste."

Af rapport af 25/5 2021 fra et ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold

1. Fugt i vægge, fodlister og skyggelister.
2. Fugt i loftrum.
3. Borebiller i tagkonstruktion.

...

Info om ejendommen:

Der er tale om et enfamiliehus, som oprindeligt er opført som værksted i 1947 og total ombygget/renoveret i 1986.

Ejendommen består af oprindelige 30 cm. ydervægge, som fremstår med pudset hvide overflader både indvendigt og udvendigt, samt tagdækning af røde vingetegl med undertag af tagpap.

Vurdering forhold 1

Husejer oplyser at de i november 2020 og i december 2020 konstaterer fugtproblemer i stue og soveværelse og derfor i den forbindelse kontakter Murerfirmaet ..., som derfor i januar/februar 2021 besigtiger ejendommen og udarbejder en kort skrivelse.

Den bygningssagkyndige har den 4. april 2019, altså for over 2 år og 1 måned siden gennemgået ejendommen, og har i den forbindelse beskrevet følgende punkter, der kan henføres eller har sammenhæng med de indvendige forhold ved ejendommen:

...

Der er altså gennem tilstandsrapporten beskrevet forhold omkring væggene i værelse mod sydøst (soveværelse), og stue mod vest, hvilket stemmer overens med de vægge, hvor der er forevist problemer.

Der er ved den bygningssagkyndiges gennemgang den 4. april 2019 ikke målt forhøjet fugt i konstruktionen.

Der er desuden i tilstandsrapporten beskrevet om en K3 i brusenichen i badeværelse omkring hjørne, hvilket er i område ved skillevæggen mod soveværelse.

Gennem sælgeroplysninger er køber desuden blevet gjort opmærksom på følgende:

3.2 **Let mug/ fugt på nederste del af ydervæg mod syd/øst. 'Skaden' udbedret af Tømmermester ... i 2014. Skaden skyldes kondensering på kold bygningsdel**

I forbindelse med min gennemgang af ejendommen er det oplyst at senge og skabe der har stået op af ydervægge er blevet flyttet eller trukket væk fra væggene, og jeg er derefter blevet forevist væggene i soveværelse mod sydøst, vægside i badeværelse mod øst, vægside i stue mod vest, samt vægge i værelse... mod sydvest, idet at det er oplyst til at være i disse områder at der er konstateret sortsværtning på vægge.

Der er altså i ejendommen tale om de oprindelige vægge fra 1947, i en bygning der oprindeligt har været opført som værksted, og hvor der enten ikke kan forventes at være etableret en fugtspærre mellem fundament og ydervægge.

Og i så fald at der har været etableret en fugtspærre, må denne antages at have mistet sin funktion, da den må formodes væsentlig nedbrudt, og dermed uden sin oprindelige funktion.

Den bygningssagkyndige skal i forbindelse med hans gennemgang af ejendommen, forholde sig til ejendomme af samme alder og type, hvilket betyder at forhold som er almindelig forekommende for ejendomme fra 1947, ikke nødvendigvis skal nævnes som skader i tilstandsrapporten.

Jeg har i forbindelse med gennemgang af de foreviste forhold foretaget vejledende fugtmålinger af vægge, gulve og lofter, og der er i den forbindelse målt forskellige niveauer, hvilket er nærmere beskrevet ud for fotos længere nede i rapporten.

Det vurderes ikke at den bygningssagkyndige har handlet ansvarspådragende, idet at han har været opmærksom på forholdene omkring væggene, og har også beskrevet omkring disse, ud fra hvordan forholdene så ud den 4. april 2019.

Køber er desuden gennem sælgeroplysninger blevet gjort opmærksom omkring tidligere forhold i soveværelse. Vi kan derfor ikke anerkende erstatningspligten.

Vurdering forhold 2

Husejer har i samarbejde med Murerfirmaet ... i perioden november 2020 til januar 2021 konstateret fugt på undersiden af undertaget i loftrummet.

Den bygningssagkyndige har den 4. april 2019, altså for over 2 år og 1 måned siden gennemgået ejendommen, og har i den forbindelse beskrevet følgende punkter omkring taget:

...

Tagflader er lettere algebegroede. Det ses f.eks. mod øst.

Af sælgeroplysninger, som er udfyldt af sælger der har boet på ejendommen siden 1988, er der ikke oplyst om problemer med taget eller loftrummet.

Ejendommen er ombygget/renoveret i 1986, hvor der er lavet ny tagbelægning med undertag af tynd tagpap, det fremgår desuden af tegningsmateriale fra dette tidspunkt at der er isoleret med 400 mm mineraluld ned mod en dampspærre, som i dette tilfælde står beskrevet til at være en alukraft.

Der er altså tale om en konstruktion, som har været på denne måde i 35 år uden at der har været problemer med konstruktionerne. De fugtperler/kondens som der er oplevet i november 2020 til januar 2021, kan skyldes den dampspærre der er brugt, idet at denne ikke formodes at være tæt-sluttende til vægge og omkring elinstallationer i lofter, og desuden efter 35 år ikke længere har den samme effekt som da den blev opsat, hvilket derfor kan betyde at varm luft fra beboelsen, kan stige op i loftrummet.

Det vurderes ikke at den bygningssagkyndige har handlet ansvarspådragende, idet at der ved den bygningssagkyndiges gennemgang ikke har været tegn på skader eller forhold, der kan udvikle sig til skader, henset til en tilsvarende tagkonstruktion af samme alder og stand. Vi kan derfor ikke anerkende erstatningspligten.

Vurdering forhold 3

Husejer har i samarbejde med Murerfirmaet ... i perioden november 2020 til januar 2021, hvor de har været i loftrummet, i forbindelse med konstatering af fugt på undersiden af undertaget i loftrummet, også konstateret borebilleangreb i dele af spærkonstruktionen.

I forbindelse med den bygningssagkyndiges gennemgang af ejendommen for over 2 år 1 måned siden, er der ikke konstateret nogen væsentlige tegn på borebilleangreb, eller nedbrydning i spærrene.

Den bygningssagkyndige skal i forbindelse med hans gennemgang af ejendommen, forholde sig til ejendomme af samme alder og type, hvilket betyder at forhold som er almindelig forekommende for tagkonstruktioner i ejendomme fra 1947, ikke nødvendigvis skal nævnes som skader i tilstandsrapporten.

Der er ved min gennemgang af loftrummet, konstateret spor efter aktive borebilleangreb i dele af spærene, hvilket altså ikke har været til stede i sådan et omfang at den bygningsagkyndige har kunnet konstatere skader eller forhold, der skulle udvikle sig til skade, for over 2 år og 1 måned siden og derfor ikke har beskrevet noget herom i tilstandsrapporten.

Det vurderes ikke at den bygningsagkyndige har handlet ansvarspådragende, idet at der ved den bygningsagkyndiges gennemgang ikke har været tegn på skader eller forhold, der kan udvikle sig til skader, henset til en tilsvarende tagkonstruktion af samme alder og stand. Vi kan derfor ikke anerkende erstatningspligten."

Af notat fra marts 2023 fra klagerens ingeniør fremgår bl.a.:

"Byg. A pkt. 8.1

Fugtproblemer på de nederste 20 cm på indvendige side af ydervægge.

Her er i tilstandsrapporten anført som en k1. Der er skjolder på indvendig væg af facademuren uden nogen form for begrundelse, selv om det er synligt for enhver fagtekniker. Der er langs hele den indvendige væg af ydermuren en kuldebro. Denne kuldebro er opstået ved, at den tidligere ejer har sænket gulvet (i forbindelse med renoveringen) i forhold til overkant af fundamentet, som er udført i beton.

Dette er ikke en byggeteknisk løsning, som på noget tidspunkt har været godkendt i forbindelse med boligbyggeri. Denne bygningsfejl er at betragte som en k3.

Sælgerens oplysninger pkt. 3.2, her er det anført, at skaden er tidligere udbedret?? Enhver fagtekniker kan se, at dette problem ikke er løst.

Der er i de anførte dokumenter givet mange gode forklaringer (bortforklaringer) på, hvordan køberen kan løse problemet. Blandt andet er der anvist, at der skal luftes ud mindst 2 gange om dagen.

Der er i uge 9, 2023 foretaget en temperatur og fugtighedsmåling. For årstiden ligger fugtighed højt 50 til 60 % RF og temperatur på 20 grader. Der har været udluftet i denne periode som aftalt, og som ejer vanligt gør i forvejen. Den høje luftfugtighed indvendig i bygningen leder tanken hen på, om den anvendte maling udvendig på en eller anden måde bremser fugttransporten ud gennem ydervæggen. Køberen er i øjeblikket i gang med en analyse /undersøgelse af den anvendte maling. Den foreliggende konklusion er, at der er brugt en ikke diffusionsåben maling.

Byg. A pkt. 1

Tagkonstruktion

Her er der anført i tilstandsrapporten, at der er en K1 – omhandlende algerbegroning tagflade, hvilket kunne se udefra.

Der er ikke anført noget omkring tagrummets miljø og skader i tilstandsrapporten. Det må betragtes som, at rummet ikke har været beset, og derfor ikke beskrevet. Der er efterfølgende nævnt noget om borebiller og tidspunkter om, hvornår det er konstateret i kvalitetsrapporten.

Ved en visuel undersøgelse af tagrummet i uge 9 er der konstateret en høj fugtighed. Temperatur og fugtighed måles i uge 10.

Følgende er konstateret og ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

- at der mangler udluftning
- at der er borebiller i trækonstruktionen (som trives godt i fugtigt træ)

- de i tagbelægningen monterede taghætter 10x10 cm i alt 5 stk. på hver side af tagfladen er ikke ført igennem underpappen i tagrummet, og i den anledning er der ingen udluftning af tagrummet.

Så forklaringen om, at dampspærre ikke er intakt og gammel, er kun en bortforklaring af problemet.

Der er i uge 10, 2023 målt følgende data i tagrummet: temperatur 1/-1 grader og fugtighed 80 til 85 % Rf

Tagrum over værelse/hems mod nord

Her er der konstateret følgende fra loftrummet, men ikke nævnt i tilstandsrapporten.

– her er hulrummet imellem loftbrædder og underpappen fyldt op med isoleringsmateriale uden nogen for udluftning.

...

Konklusion

De anførte problemer er ikke anført i tilstandsrapporten. Alvoren heraf er ikke kendt for køberen som lægmand, og rapporten har heller ikke givet anledning til, at køberen skulle være ekstra opmærksom på de anførte mærkninger, UN burde have været anvendt oftere

Alle skulle være k3./med tilsvarende overslag for udbedring.

Med det anførte så der er ikke længere tale om snak frem og tilbage. Der er tale om alvorligere fejlregistreringer, som på ingen måde har givet køber vejledning i bygningens i tilstand og med efterfølgende bygningsskader til følge.

Som køberens vejleder omkring de problemer som køberen er pålagt, vil jeg anbefale at De hurtigst muligt indkalder til et møde, hvor køber i al almindelighed sammen med jer ejeskitteforsikringen forsøger at finde en løsning.

Vil denne mulighed ikke give en tilfredsstillende udgang, så finder køber andre løsninger muligheder."

Af et notat af 11/4 2023 fra et tømrerfirma fremgår bl.a.:

"SOKKEL

Af tegningsmateriale fra byggetilladelsen fremgår det at overkant sokkel og overkant terrændæk er i samme kote, det fremgår ligeledes at terrænkote er under overkant sokkelkote.

Dette var ikke tilfældet ved besigtigelsen, her fremgik det at terrændæk var ca. 20 cm under sokkelkote og terrændæk og udvendigt terræn var i ca. samme kote. Dette er byggeteknisk en rigtig dårlig løsning da der skabes en kuldebro mellem sokkel og tung bagmur. Af tegningsmaterialet fremgik det ydermere at bagmuren er ført med ned under sokkelkote og sandsynligvis placeret direkte på betonfundament hvilket forstærker kuldebroen og fugtpåvirkningen af bagmuren.

Ved besigtigelsen, var bagmuren tydeligt fugtpåvirket flere steder og der var opblomstringer af skimmelsvamp på de nederste 20 cm i flere rum.

Fugtpåvirkningen af bagmuren har intet med manglende udluftning at gøre. Det er dog vigtigt at udlufte og udtørre rummene i deres nuværende tilstand for at bremse skimmelvæksten.

Handlingsplan:

Udvendig efterisolering af fundament og sokkel for at reducere eksisterende kuldebro samt etablering af omfangsdræn til bortledning af vand. Fundament og sokkel skal holdes tørre for at reducere risikoen for opfugtning og dermed opstigende fugt i indervæg.

Afrensning og behandling af bagmur angrebet af skimmelsvamp.

Afsluttende malerbehandling.

...

FACADER

Filtset/vandskuret facade mod syd er hårdt medtaget, facaden virker opfugtet og uventileret. Der er frostsprængninger af sten og vandskuring jævnt fordelt på væggen.

Handlingsplan:

Revnede mørtelfuger og vandskuring skal udbedres når fugtindholdet i væggen tillader det.

På udsatte steder bør ødelagte mursten udskiftes således der ikke opstår følgeskader efter opfugtning og frost.

Mulig ventilering af ydervæggen bør undersøges nærmere inden udbedring.

...

LOFTRUM

Loftrummet er ved besigtigelsen fugtigt og der er tydelige spor efter borebiller. Loftrummet er efterisoleret med granulat som er sprøjtet helt ud imod undertaget. Der er ikke udført vindplader eller anden afgrænsning af isoleringen.

Udluftningen af loftrummet er udført med tagventiler 5 stk. på hver side af tagfladen.

Den udførte tagudluftning fremstår ikke som værende tilstrækkelig da loftrummet som tidligere nævnt føles fugtigt.

Handlingsplan:

For at øge ventileringen af loftrummet bør der etableres vindplader med ventilationsspalte ved tagfod. Fugtindtrængning og kondens i loftrummet bør undersøges nærmere ifm. udbedring af manglende ventilation.

Borebilleangrebet bør undersøges nærmere af en autoriseret.

...

HANDLINGSPLAN FOR UDBEDRING AF SKADER

Handlingsplan i prioriteret rækkefølge. Punkt 1 – 4 bør igangsættes i indeværende år. Resterende arbejder kan igangsættes når/hvis der opstår øget nedbrydning eller brist.

1. Efterisolering af sokkel og fundament.
2. Afrensning og behandling for skimmelsvamp
3. Facader repareres
4. Ventilation i loftrum
5. Borebiller
6. Tagvinduer

Det kan anbefales at udføre en gennemgang af bygningens klimaskærm og loftrum på årlig basis."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 4/7 2023 vedrørende kuldebro fremgår bl.a.:

"Konklusion

Årsagen til kondens skyldes en kombination af tre ting. Forhøjet fugt i indeklimaet, samt en kuldebro ved gulvet. Gulvet er i forbindelse med renovering 1985 sænket ca. 15-20 cm i en del af huset, hvorved der er massiv beton i nederste 10-20cm. Herfra ses opstigende grundfugt. FT har forsøgt udførelse af kemisk fugtsikring, men uden held, da teglvæg først er 10-20 cm over gulvhøjde.

Forsikringstager oplever ikke kondensdannelse langs østvendte facade, da varmeinstallationen her er med synlig rørføring, som holder ydervæggen og fundamentet opvarmet. Derfor rammer væggene her aldrig dugpunktets temperaturen, hvor kondensen opstår på væggen.

Hvis fugtniveauet sænkes i indeluften og temperaturen hæves, vil der formodentligt ikke dannes kondens, selv hvor der ses kuldebroer.

Huset er oprindeligt opført som værksted, og ombygget til beboelse 1986. I snittegning af ombygningen ses nederste del af ydervæggen massiv.

Ydervægge består af tegl indvendigt og udvendigt, og med hulmur. Murene er fra opførelsen 1947, dog ses nordlige ende af huset indvendigt med nyere teglsten end øvrige del af huset. Gulvet er sænket i en del af huset, i forbindelse med ombygningen 1986 ...

Fru FT oplyser:

At sælger ikke havde møbler stillet op ad vægge, hvorfor de nok ikke har haft det samme fugtproblemer. Det oplyses at det også kunne ses i salgsopstilling.

At de har haft en 'professionel' til at tjekke malingen, og det er konstateret at facademalingen er plastmaling

Rådgiver oplyser:

At facademaling af plastmaling, er årsagen til at facaden ikke kan ånde, og at fugten indefra mv. ophobes i ydervæggen, og at fugten ikke som normalt trækker ud.

[Besigtigelseskonsulent 2] oplyser:

At det ikke vurderes at evt. plastmaling har relation til kondensdannelse indvendigt, men at det skyldes kuldebro kombineret med høj luftfugt.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Byggesagen 1986 er rekvireret – det ses at byggeriet er færdigmeldt 07-12-1987

Byggesag 1986 rekvireret, det ses at huset er en tidligere værkstedsbygning, som er ændret og ombygget til beboelse. Det ses at varmeinstallationen på ændringstidspunktet har været el-varme. Dette ses i dag delvist ændret til fjernvarme. Huset ses opført efter BR-s 85

Ankenævnet for Forsikring

21.

100797

I byggesagen snit side 11 ses nederste del af ydervægge udført uden hulmur, dog ses tegl anvist i murens nederste del (denne del er ikke efterprøvet, da detaljen først er opdaget efter besigtigelsen).

Forholdet er anmeldt med samme problematik i sag 1 20. december 2020 samt sag 2 4. februar 2021, hvor det dog forventes af FT at fugt i ydervægge stammer fra tag.

FT har efterfølgende forsøgt at etablere kemisk fugtsikring, samt udført flere undersøgelser på murværk og fundament.

...

Der foreligger overslagspris på efterisolering af sokkel fra [entreprenørfirma 2] 4.180 +moms pr. meter sokkel (5.225 inkl. moms)

...

Der ses tegn fra skimmel på vægge – FT oplyser at skimmel løbende fjernes fra nederste 20 cm af markerede ydervægge

...

Tilstandsrapport

...

Anmærkninger:

Side 9 pkt. 8.1 – Fugtskjolder på vægge

Sælgeroplysninger:

Side 13 pkt. 1.3 – Ombygget 1986

Side 13 pkt. 1.3 – Delvis selvbyg

Side 14 pkt. 3.2 – (FT har dog fjernet udbedring i form af isolering op ydervæggen i forbindelse med renovering)"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 4/7 2023 vedrørende tagrummet fremgår bl.a.:

"Konklusion

Der ses ingen nedbrydninger i tagrummet.

Tagbelægningen er udført i forbindelse med ombygning fra værksted til beboelse 1986-1987 og konstruktionen ses som beskrevet i byggesagen med 400mm isolering og plastfolie dampspærre.

Det anbefales at etablere et ventilationsareal på 1/500 del af det bebyggede areal, ved beregning ses der kun etableret ca. 60% af det i dag anbefalede.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

...

Der foreligger rapport fra Murerfirmaet ..., hvor der beskrives fugtskade, hvor det beskrives at fugt i beboelsen, utvivlsomt er grundet fugt og manglende ventilation i tagrum.

Det beskrives at undertaget er af masonitplader – men det konstateres dog at være bitumen tagpap.

...

Der foreligger overslagspris på reparation af facader, ventilation af loftrum fra [entreprenørfirma 2] 115.440+moms (144.300,- inkl. moms)

...

Der ses 10x15 tagrumsventiler i tagflader

...

Der er ingen ventilation gennem udhæng

...

Tagrumventiler ses slidte og med huller.

...

Der ses mindre luftspalte mellem undertag og isolering

Der er loft til kip i mindre del af huset, her ses indblæst isolering over loft. Træet ses frisk og måles tørt i tagrum.

...

Der er spor efter borebiller i spærkonstruktionen.

...

Der ses 400mm isolering, og PE folie dampspærre

...

Der ses udefra ingen ventilation gennem kippen

...

Kip indefra – der ses ingen ventilation

...

Udbedring og økonomi

Etablering af ekstra ventilation ved rygning med gratbånd 15-17m"

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, deformering, 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 misvisen-

de 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."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1947 som en værkstedsbygning og blev ombygget til et enfamiliehus i 1986-1987. Klageren overtog ejendommen den 22/7 2019 og har ejerskifteforsikring med basisdækning. Den 20/12 2020 anmeldte hun fugt- og skimmel på den indvendige del af ydervæggene foruden i soveværelse, værelse og stue. Den 4/2 2021 anmeldte hun fugt- og skimmel i tagrummet og borebilleangreb i spær. Selskabet har afslået at yde dækning. Forholdene behandles separat i det følgende.

Kuldebro ved ydervægge mod gulv

Klageren ønsker, at selskabet yder dækning til efterisolering af sokkel og fundament.

Klageren har anført, at fugt og skimmel skyldes en kuldebro i indervægge som følge af fejlkonstruktion, og at denne fejlkonstruktion ikke er oplyst i tilstandsrapporten. Hun har anført, at bygningen skal sammenlignes med en bygning fra 1986, hvor der skete ombygning fra værksted til et enfamiliehus. Ombygningen af værkstedsbygningen er ikke udført efter tegningsmaterialet, hvor overkant sokkel og overkant terrændæk er i samme kote. Terrændækket er i de berørte rum sænket under sokkelkote med en kuldebro til følge. Klageren har anført, at forholdet udgør nærliggende risiko for skade, da problemet med fugt og skimmelsvamp uden omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger vil blive forværret og gøre huset ubeboeligt.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret forhold ved ejendommens ydervægge, som afviger fra, hvad man må forvente på baggrund af husets alder og konstruktion samt oplysningerne i tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige om indervæggene bemærket, at "I værelse sydøst hjørne sydøst og i stue væg mod vest, ses der skjolder. Note: Der kan ikke ved besigtigelsen måles forhøjet fugt". Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K1, som beskriver en mindre alvorlig skade, der ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. Under sælgeroplysningerne har sælgeren om indervæggene anført, at der har været "let mug/fugt på nederste del af ydervæg mod syd/øst. 'Skaden' udbedret af Tømrermester ... i 2014. Skaden skyldes kondensering på kold bygningsdel".

Af notat fra marts 2023 fra klagerens ingeniør fremgår det, at "Fugtproblemer på de nederste 20 cm på indvendige side af ydervægge ... er i tilstandsrapporten anført som en K1. Der er skjolder på indvendig væg af facademuren uden nogen form for begrundelse, selv om det er synligt for enhver fagtekniker. Der er langs hele den indvendige væg af ydermuren en kuldebro. Denne kuldebro er opstået ved, at den tidligere ejer har sænket gulvet (i forbindelse med renoveringen) i forhold til overkant af fundamentet, som er udført i beton. Dette er ikke en byggeteknisk løsning, som på noget tidspunkt har været godkendt i forbindelse med boligbyggeri. Denne bygningsfejl er at betragte som en K3".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 4/7 2023 fremgår det, at "Årsagen til kondens skyldes en kombination af tre ting. Forhøjet fugt i indeklimaet, samt en kuldebro ved gulvet. Gulvet er i forbindelse med renovering 1985 sænket ca. 15-20 cm i en del af huset, hvorved der er massiv beton i nederste 10-20cm. Herfra ses opstigende grundfugt. FT har forsøgt udførelse af kemisk fugtsikring, men uden held, da teglvæg først er 10-20 cm over gulvhøjde. Forsikringstager oplever ikke kondensdannelse langs østvendte facade, da varmeinstallationen her er med synlig rørføring, som holder ydervæggen og fundamentet opvarmet. Derfor rammer væggene her aldrig dugpunktets temperaturen, hvor kondensen opstår på væggen. Hvis fugtniveauet sænkes i indeluften og temperaturen hæves, vil der formodentligt ikke dannes kondens, selv hvor der ses kuldebroer ... Der ses tegn fra skimmel på vægge – FT oplyser at skimmel løbende fjernes fra nederste 20 cm af markerede ydervægge".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ydervæggene, der udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afvisning af dækning. Nævnet har herefter ikke anledning til at tage stilling til, om bygningen skal sammenlignes med en bygning opført i 1947 eller 1986.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den bygningssagkyndige har konstateret skjolder på den indvendige del af ydervæggene i stuen og i et værelse, og at skjolder er tegn på fugt. I sælgeroplysningerne er oplyst, at der indvendigt ved ydervæggen forneden i værelset er en kuldebro, som har medført kondens og dannelse af mug/skimmel.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke er konstateret skader af konstruktiv betydning for ydervæggene som følge af fugt. Skimmelsvamp nedbryder ikke bygningsdele.

Nævnet har også lagt vægt på, at der dannes skimmel på den nederste kolde del af ydervæggene, og at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv havde en intensitet og et omfang, som nedsatte brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt.

Fugt i tagrummet

Klageren ønsker, at selskabet yder dækning til øgning af ventilationen i tagrummet. Klageren har anført, at taghætterne i taget ikke er ført igennem undertaget, hvorfor der ikke er en tilstrækkelig udluftning af tagrummet. Klageren har anført, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotater, at der kun er etableret 60 % af det i dag anbefalede ventilationsareal i tagrummet, at årsagen til rim og kondens i tagrummet skyldes utilstrækkelig ventilation, og at det ikke er sædvanligt at udføre en tagkonstruktion uden ventilation fra tagfod.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret fugtskader eller tegn på skadelig opfugtning af tagkonstruktionen ved selskabets besigtigelser, og at ingen af de rapporter, som klageren har fremlagt, har oplyst om skader i tagrummet.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 16/2 2021 fremgår det, at "Der ses at isolering flere steder har berøring med undertag ... Der ses rim/kondens på undertag ... Der måles forholdsvis høj træfugtighedsprocent, men ikke unormal for årstiden ... Træværk virker hårdt og fast og der ses ingen tegn på nedbrud, skimmel eller råd. (Borebiller behandles i pkt. 3) ... Der ses i værelse mod nord, at loft går til kip ... Der ses ventilationshuller i gavl mod syd ... Der ses ingen ventilation i kip ... Undertag er af god kvalitet, og virker stabilt og tæt, og jeg har ikke konstateret skimmelvækst på undertaget. Der mærkes at undertag har tæt kontakt til udhængsbrædder, som derved hindrer ventilation under undertaget ... Undertag og lægter ser intakte ud, uden tegn på indtrængende vand ... **Konklusion:** Jeg vurderer årsagen til rim og kondens på undertag skyldes utilstrækkelig ventilation i tagrummet. Tagfodsløsningen er udført på en sådan måde at undertaget rører ved underbeklædningen i udhænget, som derved hindrer fri ventilation under undertaget. Endvidere ligger isoleringen flere steder helt tæt til undertag, som kan hindre ventilation Der er ventilation i sydgavl, men ventilationen i nordgavl er sandsynligvis sløjftet i forbindelse med renoveringen i 1986, hvor der er etableret loft til kip i værelset mod nord ... Taget er fra 1986 – 35 år ... Ingen skader".

Af notat fra marts 2023 fra klagerens ingeniør fremgår det, at "Ved en visuel undersøgelse af tagrummet i uge 9 er der konstateret en høj fugtighed ... Følgende er konstateret og ikke beskrevet i tilstandsrapporten. - at der mangler udluftning - at der er borebiller i trækonstruktionen (som trives godt i fugtigt træ) - de i tagbelægningen monterede taghætter 10x10 cm i alt 5 stk. på hver side af tagfladen er ikke ført igennem underpappen i tagrummet, og i den anledning er der ingen udluftning af tagrummet ... Der er i uge 10, 2023 målt følgende data i tagrummet: temperatur 1/-1 grader og fugtighed 80 til 85 % Rf **Tagrum over værelse/hems mod nord** Her er der konstateret følgende fra loftrummet, men ikke nævnt i tilstandsrapporten. – her er hulrummet imellem loftbrædder og underpappen fyldt op med isoleringsmateriale uden

nogen for udluftning ... **Konklusion** ... Alle skulle være k3./med tilsvarende overslag for udbedring".

Af et notat af 11/4 2023 fra et tømrerfirma fremgår det, at "Loftrummet er ved besigtigelsen fugtigt og der er tydelige spor efter borebiller.

Loftrummet er efterisoleret med granulat som er sprøjtet helt ud imod undertaget. Der er ikke udført vindplader eller anden afgrænsning af isoleringen. Udluftningen af loftrummet er udført med tagventiler 5 stk. på hver side af tagfladen. Den udførte tagudluftning fremstår ikke som værende tilstrækkelig da loftrummet som tidligere nævnt føles fugtigt".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 4/7 2023 fremgår det, at "Der ses ingen nedbrydninger i tagrummet ... Det anbefales at etablere et ventilationsareal på 1/500 del af det bebyggede areal, ved beregning ses der kun etableret ca. 60% af det i dag anbefalede".

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at taget er fra 1986, og at der i 2021 og 2023 ikke er konstateret skader i form af nedbrud af tagkonstruktionen som følge af råd eller svamp.

Borebilleangreb i spær

Klageren ønsker, at selskabet yder dækning til en behandling af borebilleangreb i spær. Klageren har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at borebilleangrebet har været til stede ved overtagelsen. På grund af manglende udluftning og fugt i tagrummet har borebillerne gode betingelser for vækst. Såfremt borebilleangrebet ikke behandles, vil der være nærliggende risiko for skade i form af svækkelse af tagkonstruktionen.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der er tale om et forholdsvist mildt angreb, og at der ikke er risiko for konstruktionssvigt. Selskabet har anført, at det er ikke usædvanligt, at der forekommer borebiller i trækonstruktioner, hvor fugt og temperaturforholdene giver gode betingelser herfor. En bekæmpelse heraf kan ikke betragtes som særligt omfattende vedligehold.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 16/2 2021 fremgår det, at "Der måles en træfugtighed på 18-20,9 % ... Der ses boremel og borehuller i spær ... **Konklusion:** Jeg vurderer ud fra størrelsen på borehuller, at der er tale om angreb fra borebiller. Angrebet er ud fra det friske boremel vurderet til at være aktivt. Borebiller kræver i ældre træ en træfugtighed på over 13%. Der er målt træfugtighed på over 13%, hvilket indikerer gode betingelser for borebiller. Her er tale om et forholdsvist mildt angreb af borebiller, hvor jeg vurderer at ca. 1/3 af spær er angrebet. Det meste træværk er synligt fra indvendig side, hvilket gør angrebet er forholdsvist let at bekæmpe. Der er dog ikke umiddelbar risiko for konstruktionssvigt. Men på lang sigt kan aktive borebiller nedbryde træværket ... Om forholdet med borebiller har været til stede ved overtagelsen, kan være vanskeligt at fastslå med sikkerhed. Jeg vurderer dog at det har været til stede ved overtagelsen af ejendommen".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold om borebiller i trækonstruktionen på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afvisning af dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på selskabets oplysning om, at der er tale om et forholdsvist mildt angreb, og at der ikke er umiddelbar risiko for konstruktionssvigt.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det ikke fremgår af de rapporter, som klageren har fremlagt, at trækonstruktionens bæreevne skulle være svækket som følge af det konstaterede angreb af borebiller.

Ankenævnet *for* Forsikring

29.

100797

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', with a stylized, cursive script.

Peter Thønnings