

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. marts 2025 blev i sag nr. 101473:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Købstædernes Forsikring GS
Strandgade 27A
1401 København K

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der er en andelsboligforening har ejendomsforsikring. I klageskema af 9/4 2024 har den skaderamte andelshaver som repræsentant for klageren bl.a. anført:

"Jeg konstaterede i december 2023, at der var direkte vandnedsivning gennem murværket på ... lejlighed og, at vandnedsivningen havde forårsaget skimmelsvamp. Jeg kontaktede forsikringsselskabet, købstædernes med dokumentation og de sendt en taksator ud. Han udtalte mundtligt, at han mente, at jeg skulle have pengene kompenseret, som jeg selv havde brug på udbedring af skade i 2021, som beløb sig til godt 30.000, - men indenfor 72 timer trak taksator i land og afviste skaden. jeg klagede over afvisningen af vandskaden af nyrenoveret bolig og ny taksator blev sat på sagen og skades årsag afdækket, at vandnedsivningen i boligen stammer fra en dysfunktionel tagrende og mursten som har været utætte. I dag afvises skaden på ny fra købstædernes forsikring og de kalder skadeårsagen, forkert tagkonstruktion og kondens, men tagrenden har været dysfunktionel og skaden er over boligen repareret af håndværkere 18.3. inddækning af omkostninger jeg måtte have for udbedring på 27.000,- er afvist helt fra forsikringen. Jeg står tilbage uden dækning for en bygningsskade i boligen af en nyrenoveret lejlighed for over en million.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning for udbedring af skade ift. til tilbud fra [firma 1] som følge af skade på taget over bygningen"

Selskabet har den 3/6 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Der er på baggrund af kundens anmeldelse om vandindtrængen den 27.12.2023, udarbejdet 2 rapporter, der begge nævner, at skadesårsagen er kondens.

Ankenævnet for Forsikring

2.

101473

I taksatorrapporten fra den 08.04.2024 har vores taksator, ..., også nævnt at skadesårsagen kunne være fra en fejlkonstruktion af tagrenden.

Da begge umiddelbare skadesårsager er undtaget af vilkårene, har vi derfor afvist skaden overfor klager.

I fremlæggelsen af klagen til Ankenævnet er der umiddelbart ikke fremkommet yderligere dokumentation ift. at få afdækket om der kunne være en anden dækningsberettiget skadesårsag.

Jeg kan derfor ikke se anden mulighed end at Ankenævnet må vurdere sagen ud fra det der allerede er fremlagt som dokumentation i sagen."

Klageren har i kommentar af 4/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Til ankenævnet fra forsikring er alle dokumenter samt tilbud på udbedring af skaden, direkte vandindtrængning som følge af utæt tag. Dagen før at en uvildig konsulent skulle ud og se på taget og skaden lige oven over hvor der er løbet vand ind til mig i nyrenoveret lejlighed havde forsikringsselskabet arrangeret med ejendommen, at lukke hullet i taget. Forsikringsselskabet skriver sig som følge af det sig ud af en dækning for skaden til boligen, som jeg tidligere selv har betalt for."

Klageren har i kommentar af 4/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Rapport fra Byggesagkyndig ... fra [firma 1], der påviser høj fugtforekomst i loftsrummet oven over vandskaden trængt ned i min bolig, som jeg mener er til fuld dækning fra forsikringen idet der er påvist en klar sammenhæng med utæt tag og det forsøget forsikringsselskabet at maskere ved at dække hullet i taget to dage før der kommer syn og skøn på taget."

Klageren har i kommentar af 5/6 2024. til nævnet bl.a. anført:

"Klage over købstædernes forsikring og deres afvisning af dækning af skade i forbindelse med direkte vandnedrivning i boligen, som følge af utæt tag! Ankenævnet for forsikring er meget velkomne til at stille spørgsmål til den indsendte dokumentation, hvor jeg over tid har haft temmelig mange udgifter ses af bilag og rapporter og det er kun rimeligt, at købstædernes forsikring dækker udgifter jeg har haft både bagudrettet og hvad det koster i følge [firma 1], at udbedre nuværende skade, som jeg har ligget i besværlig tvist med købstædernes forsikring i et halvt år. siden julen 2023."

Klageren har i kommentar af 6/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg havde bedt [fugt- og skimmelfirma] repræsentanter om at medtage observationer på skaden fra tag og fra bygningen, samt billeddokumentation i den rapport som Købstædernes forsikring havde bestilt hos deres faste samarbejdspartner. Hvilket der ikke blev indskrevet i den rapport som Købstædernes forsikring har sendt ind til deres eget forsvar til ankenævnet for forsikring. Rapporten fra [fugt- og skimmelfirma] udmønter sig i stedet i rapporten i vege beskrivelser af den skade jeg har fået i en nyrenoveret bolig, omtales direkte vandindtrængning bare som kondens uanset, at det kan bekræftes at der er lappet et større hul i taget lige oven over skaden."

Ankenævnet for Forsikring

3.

101473

Klageren har i kommentar af 10/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg vil for god ordens skyld medgive ankenævnet for forsikring at bilaget vedhæftet med beløbet. 41.446,43, dokument vedhæftet - faktura nummer ... drejer sig om stuerne i boligen og ikke er relateret til verserende nuværende sag, men er medsendt, for at dokumentere et tidligere problem med vandnedsivning fra taget. - Bare så ankenævnet for forsikring ikke tager fejl - Nuværende skade er i værelset ind mod gården, men der var en skade med skimmel i to stuer tilbage i 2020-2021, som skyldtes direkte vand ned trængning fra taget og sagen blev afgjort i retten ... 28.8.2020, til at ... skulle betale beløbet til mig til udbedring på grund af utæt og ikke vedligeholdt tag. ... blev på daværende tidspunkt bedt om af retten ... at betale mig beløbet, så skaden kunne udbedres og der kom nyt tag på over bygningen, men skaden i det bagerste værelse er opstået som beskrevet i rapporten, [firma 1] har udarbejdet og jeg står med et nyt problem som følge af, at taget har været utæt alligevel. Jeg mener, at købstædernes forsikring skal dække skaden og beløbet det koster at udbedre og muligvis også de omkostninger jeg selv har haft, da jeg troede at problemet var løst med nyt tag i 2020-2021."

Klageren har i kommentar af 12/6 2024. til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har d.d. uploadet retsbog med parternes forlig fra 2020 jf. seneste skrivelse fra Ankenævnet for forsikring. Dokumentet underbygger, at tidligere problem med vandnedsivning fra taget med ødelagte vægge i en ... sals bolig. Stuerne ud mod gaden. Sagen drejer sig nu om det bagerste værelse udi mod gården med utæt tag og penge retur fra købstædernes forsikring i compensation for den udbedring jeg foretog på baggrund af, at jeg formodede at taget var i orden på for anledning af retten ..., samt prisen fra [firma 1] på 27000, - kr. som det koster at udbedre nuværende skade."

Nævnet har fået forelagt klagerens kommentarer af 12/6 2024. Selskabet har i brev af 8/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Der er fortsat ikke fremsendt nogen ny dokumentation, der viser at vandindtrængningen fra den 27.12.2023, skulle være sket via en dækningsberettiget skadesårsag.

Klager henviser dog den 06.06.2024 i portalen til – 'det kan bekræftes, at der er lappet et større hul i taget lige oven over skaden'. Vi er dog ikke bekendt med en reparation af et hul i taget og det er heller ikke nævnt i de 2 rapporter, der er tilknyttet til sagen.

Vi er umiddelbart kun bekendt med, at tagrenden er repareret, idet der er udført ny inddækning mellem tagrenden og skotrenden. Klager må derfor gerne indsende dokumentation for hullet i taget samt oplyse hvornår dette hul skulle være blevet repareret. Se udklip.

...

Jeg skal samtidig oplyse, at ovenstående ikke har indvirkning for selve dækningen, da vi fortsat mangler at få fremlagt en dækningsberettiget skadesårsag. Selv hvis det kan dokumenteres, at der har været et hul i taget omkring skadetidspunktet, og dette efterfølgende er udbedret, er der fortsat tale om en fejlkonstruktion.

I sagsforløbet mener vi altså fortsat, at der ikke er fremlagt dokumentation for, at skaden skyldes en dækningsberettiget hændelse og vi ser derfor ingen grund til at udsætte processen og beder derfor om at Ankenævnet kommer med en afgørelse i sagen."

Nævnet har fået forelagt klagerens mail af 21/8 2024. Klageren har i kommentar af 14/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Ang. afsluttende kommentarer ift. skade på bygning, må modpartens påstand om, at der intet reparation af taget udvendig er foretaget idet, der er d.d. er vedhæftet faktura ... fra ... med opstilling af stillads og lift og det er anført at der har været blikkenslager på. Men ... vil i solidaritet med modparten ikke oplyse om, hvad der udbedret på taget. Men noget er repareret uden beregning. Jeg henviser i øvrigt til sagens øvrige dokumenter og [firma 1's] rapport som viser en klar op fugtning i loftsrummet oven over skaden på bygningen som hører under forsikringspolisen, lige så vel som jeg har fremsendt billeder af før og efter reparation indvendig på loftet og under taget via mail til ankenævnet for forsikring. Jeg fremsender få billeder ekstra fra loftet lige oven over skaden. Der har ikke siden reparationen trods kraftige regnskyld været vand fra TAGET OG NED I BOLIGEN, MEN JEG AFVNETER STADIG AT FÅ KOMPENSERET BELØBENE JEG FOR DET FØRSTE SELV BETALTE I 2021 FOR UDBEDRING, HVOR ... IKKE REAGEREDE PÅ ... HENVENDELSE OG NU IGEN FOR SKADENS UDBEDRING PÅ NY MED TILBUDET PÅ CA. 30.000, - FRA [firma 1]. Uanset hvad er der tale om en bygningsskade, som købstædernes forsikring skal kompensere beløbene for en udbedring i rummet af, vdirekte vanbedsivning i decemeber 2023."

Klageren har i kommentar af 14/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg forventer en afgørelse i forhold til at få kompenseret det beløb jeg betalte for udbedring af skade i 2021 og nu igen i 2023 og 2024 er der foretaget indvendig og udvendig reparation af taget ovenover skaden i min ... sals bolig, som jeg mener Købstæderens forsikring skal holdes ansvarlige for at jeg får beløbene kompenseret og for lavet vægge og loft påny. jf. [firma 1's] tilbud."

Nævnet har fået forelagt klagerens beskeder af 14/9 2024 og 16/9 2024. Selskabet har i brev af 1/10 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Der er fortsat ikke fremsendt nogen ny dokumentation, der viser at den omtalte vandindtrængningen fra den 27.12.2023, skulle være sket via en dækningsberettiget skadesårsag.

Der foreligger heller ikke nogen reel anmeldelse fra skaden tilbage fra år 2021 og da skaden allerede er udbedret er det ikke muligt for os, at bedømme om der her forelå en dækningsberettiget skadesårsag. Vi hører første gang om skaden fra år 2021 ved anmeldelse af skaden fra den 27.12.2023.

Jeg medsender endnu en Fugtrapport fra den 22.06.2021, der er indsendt ifm. skaden fra den 27.12.2023. Her er vurderingen ligeledes, at der er tale om 'kondensudfordringer grundet manglende udluftning' m.m. Hvilket vi som bekendt har undtaget jf. klagers vilkår.

Ankenævnet for Forsikring

5.

101473

Der er heller ikke givet noget dækningstilsagn undervejs i denne sag og dette bekræftes også af vores bilag A.

Klager har nu indsendt 32 nye bilag, men der er umiddelbart ikke indsendt noget, der peger imod en dokumenteret og dækningsberettiget skadesårsag. Det er som bekendt klager, der har denne bevisbyrde."

Klageren har i kommentar af 9/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har aktuelt d.d. 09.11.2024 ikke flere kommentarer i sagen og forventer, at få beløbene kompenseret via købstædernes forsikring via tilbud fra og rapport jf. [firma 1] forhøjet fugtforekomst i loftsrummet lige ovenover skaden og dokumentation for udbedring af samme anliggende i 2021, hvor [boligen] blev totalrenoveret via ... for samlet set 1.300.000."

Sekretariatet har den 14/1 2025 bedt selskabet om at fremlægge policen. Selskabet har den 14/1 2025 bl.a. anført:

"Da Ejendomsforsikringen er indtegnet via en større rammeaftale ved ..., arbejdes der ikke efter en police, men efter et 'certifikat'. Her kan man se dækningerne, der følge med Ejendommen og sammen med '... særaftale' og vilkårene 201.10 - har man tilsammen aftalegrundlaget."

Klageren har i kommentar af 15/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Svar på Købstædernes Forsikring GS, ... Kommentarer om, at selskabet arbejder efter Certifikat og hvilken forskel skulle det gøre juridisk i forhold til forsikringsselskabets forpligtigelse til finansiering af udbedring af skade på vægge og loft udbetalt til mig nu kræver jeg og blivende inventar i boligen ift. nævnte skade i forhold til sagen, som følge af fejlkonstruktion i tag og tagrende er vægge og loft nyrenoveret beskadiget fortsat? At det anføres fra Købstædernes forsikring, at der arbejdes efter Certifikat er formentlig en helt sprit ny aftale som Købstædernes forsikring har indgået med ...boligforeningen ... sidst på året i 2024, hvor ejendommen skader generelt gennemgås hver måned og så betales forsikringspolice efter skaders omfang i foreningen og på bygninger, er det noget helt nyt fra sidst på året 2024. Den anførte skade som nu behandles af ankenævnet for forsikrings jurister, er opstået i december 2023, hvorfor skaden skal behandles efter den rammeaftale som ... havde og Købstædernes forsikring havde med foreningen på daværende tidspunkt, ellers snyder Købstædernes forsikring. Særligt henset til, at forsikrings konsulent som det fremgår af sagsakter tidligt i sagsforløbet, lovede mig fuld dækning for skaden de 28.000,- men pludselig trækker i land indenfor 72 timer."

Klageren har i kommentar af 25/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har d.d. uploadet billed af loftet i værelse af 25.1, hvor der er konstateret vandnedsivning fra taget jf. ovenstående sagsbilag mod Købstædernes forsikring, der ses på billedet fortsat problem med vandet fra taget af og øget fugtforekomst, der ødelægger mit loft i en nyrenoveret ...bolig, hvorfor jeg naturligvis fordrer retmæssig erstatning i sagen, jf. [firma 1's] fugt Rapport 2024 og kompensation ift, hvad det kostede mig 2021 og udbedre selv samme skade indefra."

Ankenævnet for Forsikring

6.

101473

Selskabet har i kommentar af 30/1 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Som nævnt i hele dette forløb er der ingen der betvivler at der kommer fugt ind i lejligheden. Vi oplyser blot i den henseende, at vi jo ikke dækker alle typer af skadesårsager, og der skal selvfølgelig findes en skadesårsag, som er positivt nævnt i vilkårene, før vi træder ind i skadessagen."

Klageren har i kommentar af 5/2 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Klager over købstædernes forsikring idet de påstår, at forbedring af tagrende er sket før foråret 2024. Dette er ikke korrekt."

Klageren har i kommentar af samme dato anført:

"Klager, ... ser rapporten fra forsikringskonsulent Købstædernes forsikring netop lagt ind på portalen (er aldrig forevist mig før gennem sagsgangen her på denne portal fra ankenævnet forsikring, Hvor Man (modparten har ligget og klippet lidt rundt i dokumenterne og tilføjet billeder, af den nu fra april 2024 reparere tagrende, som var hoved årsagen til at vandet fra taget blev ledt direkte ned af murværket til skade i boligen her, senest er sendt et billede ind af et ødelagt loft mm, konstateret april 2024, så modpartens maskering af problemet lignet dokument falsificering, således at sagen fremstilles, som at tagrenden ikke var defekt ved besigtigelsen af taget: april 2024. Man klipper, modparten gør billeder ud af reparation af en tidligere skade! - Så det hele ser fint og perfekt ud og fornægter årsagssammenhæng og starter forfra. Protest. Desuden har ... ikke tætnet sit eget loftsrums indefra, så der stadigvæk er forekomst af fugt og muligvis vand fra lofts rum, jeg mener nr. ... Seneste rapport indgivet på portalen er dokument falsificering og billed manipulation, idet der er taget billede af en repareret tagrende. På denne baggrund på sagen afsluttes til undertegnede fordel (Der er trængt vand ned i boligen) forsikrings kværlanter, i stedet for at give mig erstatning for skaden nu."

Klageren har videre anført:

"Undertegnede klager over købstædernes forsikring har netop genfremsendt [fugt- og skimmel-firmas] rapport der dokumenterer, at der i forbindelse med vandskaden i min ...bolig blev udfærdiget, der viser, at ejendommen i forbindelse med besigtigelsen af taget foretager en reparation af taget og tagrende idet, denne bliver inddæmmet på og vandet dermed afledt, så det ikke beskadiger bygningen og boliger fremadrettet. Rapporten er fra foråret 2024. derudover genfremsendes tilbud på udbedring af skade i boligen fra [firma 1], og i forbindelse med besigtigelse af loftsrums lige oven over boligen tilhørende ..., nægtede han at lukke lågen op til loftsrums, hvor vi måtte ind med bestyrelsens hjælp, og der sås, masser af tagplader der var interimistisk var sømmet op under taget for at dæmme af for vandet, og der blev af [firma 1] påvist forhøjet fugt og vandforekomst, rapport indgivet tidligere fra [firma 1] forår 2024 se sagshistorik og jeg fastholder erstatningskravet,"

Klageren har i kommentar af 6/2 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Der er fremsendt billede for nylig fra mig, klager, af loftet i bagerste værelse, som viser skjolder og billedet er fra starten af året. 2025. En rettelse. Jeg mener, at de billeder som modparten foreviser ankenævnet for forsikring nu, er et efter tagrenden er repareret april 2024 og af taget og der

er et før billede, som årsag til problemet med vandnedsivning i boligen før reparation, fra [fugt- og skimmelfirma] og [firma 1] og billeder sendt ind af mig. Vand løber direkte ned af væggen indvendigt på bygningen ned til min nyrenoverede bolig og jeg har endnu ikke modtaget erstatning, som skaden kan udbedres i min bolig. - Årsagen blev konstateret sidste år 2024. Vandet fra tagrenden er ledt direkte ned af murværket mm. Man kan ikke sende et efter billede af tagrenden, efter at den repareret og så påstår at skadesårsagen ikke er fundet eller afdækket."

Klageren har i kommentar af 7/2 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Der er til orientering tale om loftsrum ..., som ligger umiddelbart lige oven over det rum i min bolig, som er ramt af vand ned sivning fra tag, tagrende. Rummet over bygningen ... tilhører ..., Der er sømmet pladder op under taget i selve loftsrummet for at dæmme af for Vand fra taget. Det er det omtalte loftsrum, som [firma 1] har udfærdiget en rapport ud fra."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Nævnet har fået forelagt faktura af 18/6 2021 og 27/8 2021 vedrørende udbedring af fugt- og skimmelskade på henholdsvis 41.446,43 kr. og 33.642,85 kr. Af rapport af 22/6 2021 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå boligen og undersøge forhold for de fugtproblemer som ejer har konstateret, og ønsker afklaret.

Det er af ejer [klageren] oplyst, at der har tidligere været en stor vandskade via tag og ned i hendes ... lejlighed. I den forbindelse har der været indtrængende vand langs ydervægge i stuen. Taget er nu udskiftet, men ved udbedring af ejers bolig, konstateres der lignende forhold i værelse overfor, altså ydervæg på den anden side. Bygning er opført i år 1905.

...

Observationer

Ved besigtigelse konstateres skimmel og fugtplamager på ydervæg, på venstre side af vindue. Ydervæg er massiv murværk, der ikke er isoleret. I brystning samt ydervæg på højre side, synes ingen skimmel eller fugt påvirkning.

...

Sporene og fugtskader indikerer ret tydeligt vandindtrængning og følgeskader heraf. Fugtplamager og skimmel går oppe fra og lige ned. Resten af vægge på begge sider af aktuelle område, fremstår upåvirkede. Se evt. næste billede. Enkelte områder på væg er med porøst puds.

...

Tapet hivet af på den anden side og der synes ikke skimmel eller fugtskjolder.

...

Målinger

Der er ved vores besigtigelse fortaget flere fugtmålinger, der viste et normalt fugtniveau af den påvirkede væg. Ejer og byggeleder oplyser at tapetet var hevet af for 2 uger siden og der har været varmt i bolig.

...

Vurderinger

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

101473

På baggrund af ovenstående vurderes det, at skimmel, fugtskjolder, porøse puds og evt. løst puds, skyldes vandindtrængning oppe fra og ned langs aktuelle ydervæg i værelse. Følgeskaderne fremstår ret lokalt, hvorfor det udelukkes, at kondensering på vægge (som følge af evt. manglende udluftning) har været af nogen betydning. Det bør udbedres med samme metode som ydervæg i stue."

Ankenævnet for Forsikring

9.

101473

Af brev af 5/8 2021 fra klagerens tidligere advokat til boligforeningen fremgår bl.a.:

"Jeg retter henvendelse til jer på vegne min klient, [klageren], der har bedt mig rette henvendelse til jer, idet hun har konstateret omfattende forekomster af skimmelsvamp i hendes lejlighed. Skimmelsvampen er konstateret flere steder bl.a. på ydervægge, der ikke var en del af den oprindelige tvist. Der er således tale om angreb andre steder i lejligheden. Jeg skal for god ordens skyld oplyse, at jeg er i besiddelse af alle procesbilag fra den oprindelige sag.

Som sagen er oplyst for mig, skyldes tilstedeværelsen manglende vedligeholdelse af den eksisterende klimaskærm, hvilket har medført opfugtning af væggene. Rigelig og omfattende udluftning har ikke hindret angrebet af skimmelsvamp.

Jeg skal derfor på vegne min klient anmode ...boligforeningen om straks at iværksætte den nødvendige reparation af klimaskærmen."

Af tilbud af 23/1 2024 fra firma 1 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Grundet problemer med fugt i væggen samt skimmelsvamp langs fodpaneler i soveværelse, fremsendes efter aftale tilbud på følgende:

Demontering af fodpaneler, banke pudslag af ydervægge ca. 10 m², udfyldning af fuger og huller mv., afsluttende filtses væggen med tyndpuds således, at strukturen af fuger og mursten fremstår synlig. Der monteres nye fodpaneler, som behandles på bagsiden, således at skimmelsvamp ikke kan vokse på træet. Fodpaneler males så de farvemæssigt matcher det øvrige træværk. I tilbuddet er der taget udgangspunkt i brug af Weber Colour tyndpuds 0-1 mm i farven Natur. Gulve dækkes af med afdækningspap samt træfiberplader. Der opsættes støvdør til værelse. Der etableres ventilation som sikrer, at støv ikke spredes til de øvrige dele af lejligheden. Håndtering af affald samt rengøring. Tilbuddet omfatter ikke spartling og maling af indfatninger omkring vindue og fladerne der støder op til de afrensede område. Det drejer sig om stuk, hjørne imod let skillevæg samt hjørne imod værelse. Hjørner og overgange udfyldes med mørtel/tyndpuds.

...

Total DKK 27.120,63"

Af udateret notat fra firma 1 rekvireret af klageren om fugtmålinger den 24/1 2024 fremgår bl.a.:

"Grundet fugtproblemer i en af lejlighedens værelser har jeg foretaget fugtmåling på murværket i det loftsrum, der er beliggende ovenover værelset. Målingen er foretaget den 24. januar 2024.

Der var ikke synlig fugt i loftsrummet, ej heller lugt som indikerede fugtproblemer.

Jeg målte på murværket begyndende fra oven og nedefter langs taghældningen.

Målingen er udført med Moisture Meter, FFM100 af mærket GEO Fennel.

Den opererer med en skala fra 0-100.

På cementbaserede materialer regnes

0-25 for tør
26-50 for halvtør
51-75 for våd
75-100 for helt våd

Målingen understøttes ved besigtigelse af murværket fra naboopgangen. Her kan der konstateres, at der er en markant V-formet fugtaftegning gående fra tagets zinkinddækning og nedover murværket til loftsrummet samt ned over murværket til det værelse, hvor der er konstateret fugtproblemer.

Målingerne viser fra 002 øverst under taget til 084 nærmest gulvet i loftsrummet.

På baggrund af målinger indvendigt i loftsrummet samt ved besigtigelse af det udvendige murværk, så er der højest sandsynligt en utæthed eller en konstruktionsfejl i taget, som leder vandet ned i murværket."

Af mail af 23/1 2024 fra taksator 1 fremgår bl.a.:

"Min umiddelbare vurdering er, at der er tale om kondens gennem ydervæggen og derfor ikke en dækningsberettiget skade."

Af skimmelsvampe- og fugtundersøgelse af 3/4 2024 rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"2. Baggrund

Det blev bl.a. oplyst ved besigtigelsen, at der var foretaget udvendig reparation af inddækning ved tagrende ved tagfoden mod gårdside.

Det blev bl.a. oplyst af [klageren], at hun havde registreret tegn på vandindtrængning og forekomst af skimmelsvampe på facadevæg i værelse mod gårdside.

Vandindtrængningen var registreret i december 2023.

...

5. Resultat

5.1 Tagkonstruktion

Der var opsat stillads mod gårdside op til tagkonstruktionen.

Ifølge det oplyste, var der udført supplerende inddækning i overgang fra 'skotrende' og tagrende, se fig. 1.

Der var mistanke om, at vand i bølgen i tagsten kunne løbe ned mellem tagrende og skotrende, og forårsage opfugtning af underliggende murværk i facadevæggen, se fig. 2.

Der blev registreret sporadisk opfugtning i det udvendige murværk, se fig. 2.

Fig. 1 Udsnit af tagfod mod gårdside

...

1. Der var udført ny inddækning mellem tagrende og skotrende

Fig. 2 Udsnit af facade mod gårdside

...

1. Der blev registreret sporadisk forhøjede fugtniveauer i det udvendige murværk

5.2 Loftsrum

Loftrummet over værelset i lejligheden ... mod gårdside blev gennemgået visuelt.

Der blev registreret afgrænset forhøjede fugtniveauer i murværket startende ca. 0,5 m ind fra 'inderste' facadevæg, se fig. 3.

Der blev ikke registreret forhøjede træfugtniveauer i omkringliggende trækonstruktioner i loftsrummet.

Der blev ikke registreret tegn på vandindtrængning i tagkonstruktionen.

Fig. 3 Udsnit af loftsrum

...

1. Der blev registreret afgrænset opfugtning i facadevæggen
2. Der blev ikke registreret forhøjede træfugtniveauer i spær, tagbrædder, etc.

5.3 Lejligheden ... – værelse mod gårdside

Der blev registreret meget begrænsede tegn på forekomst af skimmelsvampe på indersiden af facadevægsoverfladen[1] langs med fodpanel, og ved knæk mellem facadevægge.

Der blev registreret en afgrænset fugt i facadevæggen i området: ca. 0,4 m op fra gulvet og ca. 2,0 m op, samt ca. 0,35 m ind til venstre og ca. 0,1 m ind til højre, se fig. 4.

Fig. 4 Udsnit af facadevægge i værelse

...

1. Blå markering angiver område med afgrænset opfugtning

Der blev registreret en relativ luftfugtighed i indeklimaet på 55,9 % ved 21,4[grader]C (dugpunkt 12,3[grader]C), hvilket skal betragtes som acceptabelt for årstiden.

Der blev registreret overfladetemperaturer på indersiden af facadevæggene fra ca. 15,8[grader]C til 18,0[grader]C. Der var ikke risiko for kondensdannelse på besigtigelsestidspunktet.

Der blev ikke registreret forhøjede fugtniveauer i pudsloftet, de målte fugtniveauer lå på under 40 Digits.

[1] Beboeren oplyste at hun havde afvasket områder med forekomst af skimmelsvampe på vægoverfladerne.

6. Konklusion

På baggrund af undersøgelsen har vi nedenstående konklusioner.

De registrerede opfugtninger i facadevæggen i værelse mod gårdside, kan skyldes, at der er løbet vand ned langs med murværket som følge af revnen mellem skotrende og tagrende.

Hvis dette er tilfældet, må det forventes, at murværket udtørre naturligt over en periode på skønsmæssigt 3 – 4 måneder, da der er udført ny inddækning.

Vi vurderer at årsagen til forekomsten af skimmelsvampe på indersiden af facadevæggene i værelse mod gårdside primært skyldes opfugtninger, som følge af lokal kondensdannelse i vinterhalvåret.

Der blev ikke registreret forhøjede fugtniveauer nederst i facadevæggen, hvor der var registreret kraftigst forekomst af skimmelsvampe.

Vi vurderer at de oplyste synlige tegn på vandindtrængning i facadevæggene, ligeledes skyldes kondensdannelse i vinterhalvåret.

De registrerede tegn på forekomster af skimmelsvampe på vægoverfladerne lå under bagatelgrænsen[2], og kan fjernes ved overfladisk afvaskning[3] med et skimmelsvampedræbende middel som fx Rodalon eller Klorin.

[2] Mindre områder med synlig fugt/skimmelsvampevækst med et areal på under ca. et A4-ark, som skyldes lokale kuldebroer, og hvor der samlet set ikke er grundlag for at skride ind over for bygningens vedligeholdelsesstandard - *Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvamp*, - *Anbefalinger for sundhedsfaglig rådgivning*, Sundhedsstyrelsen, 2009.

[3] Ved rengøring af overfladerne kan det være svært helt at fjerne eventuelle mørke misfarvninger, da skimmelsvampenes væv, mycelium, er pigmenteret med mørke pigmenter, som ofte vil efterlades i overfladen – misfarvningerne er kun et kosmetisk problem."

Af selskabets taksatorrapport af 8/4 2024 fra taksator 2 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af skaden:

Beboer har oplevet problemer med fugt i værelse på gårdside. Værelset har tidligere haft problemer med fugt.

Beboer har tidligere fået skimmelsaneret i værelser på gårdsiden (... faktura ... – 18/6-21 – pålydende 41.446,43 kr.).

Der er anmeldt fugt og skimmel igen 27/12-23. I den forbindelse er der sendt tilbud på udbedring fra [firma 1] på 27.120,63 kr.

I forbindelse med skaden, har ejendommen opstillet stillads for inspektion af taget. Ved inspektionen blev det konstateret, at der mellem tagrende og skotrende, kunne trænge vand ned gennem en sprække på 2-4 mm. Skotrende og tagrende er etableret ifm. tagudskiftning i 2020. Det vides ikke i hvilket omfang det har bidraget til opfugtning af ydermur, da det alene vil dreje sig om vand fra 2 tagsten, der delvist vil løbe ned på ydermuren.

Ejendommen blev besigtiget 20/3-24. Ved besigtigelsen var der adgang til stilladset, lejligheden ... og loftrummet over ... Formålet var at give mulighed for at [fugt- og skimmelfirma] kunne besigti-

ge, da han efter aftale er blevet bedt om at bistå med en uafhængig vurdering af skade og skadeårsag.

[Fugt- og skimmelfirmas] vurdering er beskrevet i rapport 2024-... [fugt- og skimmelfirma] har konstateret begrænset forekomst af skimmelsvamp i værelse ... og afgrænset opfugtning af ydervæggen.

Vurderingen er, at den primære årsag til opfugtningen er kondensdannelse i vinterhalvåret.

Afgørelse:

Efter besigtigelsen er der to skadeårsager i spil: Kondens og nedbør fra revnen mellem skotrende og tagrende.

Begge skadeårsager vil skulle vurderes under bygningsforsikringens udvidede vandskadedækning.

Denne dækker skader efter nedbør der trænger ind i bygningen.

Hvad angår fugt som følge af kondens, er dette direkte undtaget i dækningen. Derfor vil opfugtning fra kondens, samt evt. følgeskader i form af skimmelsvamp, være direkte undtaget af forsikringen.

Hvad angår evt. fugt fra revnen mellem skotrende og tagrende undtager bygningsforsikringen skader som følge af fejlkonstruktion. Det vil sige at fugt fra u hensigtsmæssigt udførte konstruktioner, ikke er omfattet af forsikringen. Det skal dog nævnes, at det er uvist om vandet fra revnen har bidraget til opfugtning i lejligheden, og det er vurderingen at en evt. påvirkning vil være i begrænset omfang.

For så vidt angår det udbedrede i 2021 vurderes der ikke at have været andre relevante skadeårsager i spil.

I lyset af ovenstående, er skaden ikke dækket, og Købstædernes Forsikring vil derfor ikke kunne bistå med udbedring af det nyligt konstaterede eller med erstatning for udbedringen i 2021."

Nævnet har fået forelagt faktura af 22/4 2024 til boligforeningen vedrørende besigtigelse af tag i forbindelse med fugtskade på 25.887,50 kr.

Det fremgår af forsikringsvilkår 201.10:

"4.5 Svampe- og insektskedeforsikring

...

4.5.3 Hvilke skader erstattes?

4.5.4 Direkte skade forårsaget af angreb af træ- og murødelæggende svampe og insekter i de forsikrede genstande, når angrebet har svækket træ- eller murværkets bæreevne.

...

4.5.8 Svampe- og insektskade dækker ikke

...

Ankenævnet *for* Forsikring

14.

101473

4.5.13 Skade, der kun har misfarvning til følge som for eksempel blåsplint eller skimmelsvamp.

Ankenævnet for Forsikring

15.

101473

Det fremgår af særlige vilkår fra 2022:

"Udvidet vandskadedækning

Forsikringen udvides til at omfatte skade som følge af

- nedbør herunder fygesne, der trænger ind i bygningen
- indtrængning og opstigning af regn-, grund- og kloakvand, der oversvømmer bygningen
- udsivning fra synlige rørinstallationer samt beholdere og akvarier med et rumindhold på mere end 20 liter

Det er en forudsætning for erstatning, at årsagen til skaden repareres umiddelbart efter skaden. Denne udgift er ikke omfattet af forsikringen.

Forsikringen dækker ikke

- udbedring af årsagen til at vand eller fygesne er trængt ind i bygningen, f.eks. reparation af revner i fundament eller etablering af manglende omfangsdræn
- skader der skyldes kondens og grundfugt
- lugtgener
- skader på bygninger under ombygning, tilbygning eller opførelse
- skader der skyldes frost i lokaler der ikke er tilstrækkeligt opvarmet, medmindre skaden skyldes et tilfældigt svigt i varmforsyningen
- skader som skyldes oversvømmelse fra hav, fjord, sø eller vandløb

Selvrisko for dækningen er 10.990 kr. (2023 indeks)."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Klageren anmeldte den 27/12 2023 vandindtrængning, som havde medført skimmelsvamp. Klageren anførte, at hun i 2021 også havde en skimmelskade, som nu var udbedret. Selskabets taksator og et af selskabet rekvireret fugt- og skimmelfirma besigtigede forholdet den 20/3 2024, hvorefter selskabet afviste dækning.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udbedring af skaden i 2021 og den nu konstaterede skimmelskade. Klageren har fremlagt faktura af 27/8 2021 vedrørende udbedring af fugt- og skimmelskade på 33.642,85 kr. og tilbud af 23/1 2024 vedrørende udbedring af aktuelle fugt- og skimmelskade på 27.120,63 kr.

Klageren har anført, at vandskaden og den efterfølgende skimmelskade skyldes utæt tag og defekt tagrende. Der er blevet lappet et større hul i taget lige over skaden i klagerens lejlighed. Udateret notat fra firma 1 påviser ligeledes høj fugtforekomst i loftrummet over skaden i lejligheden, og der er sømmet plader fast på taget i loftrummet for at dæmme for vandindtrængning. Klageren har anført, at taksator 1 mundtligt udtalte, at skaden var dækket, og at han 72 timer senere afviste dækning.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at vandindtrængningen fra den 27/12 2023 er sket ved en dækningsberettigende skadeårsag, og at kondens og fejlkonstruktion er undtaget dækning. Selskabet har anført, at der ikke foreligger nogen anmeldelse fra skaden i 2021, og idet skaden allerede er udbedret, er det ikke muligt for selskabet at bedømme, om der forelå en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at der ikke er givet et dækningstilsagn.

Det fremgår af rapport af 22/6 2021 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klageren, at "Det er af [klageren] oplyst, at der har tidligere været en stor vandskade via tag og ned i hendes ... lejlighed. I den forbindelse har der været indtrængende vand langs ydervægge i stuen. Taget er nu udskiftet, men ved udbedring af ejers bolig, konstateres der lignende forhold i værelse overfor, altså ydervæg på den anden side. Bygning er opført i år 1905. ... Ved besigtigelse konstateres skimmel og fugtplamager på ydervæg, på venstre side af vindue. Ydervæg er massiv murværk, der ikke er isoleret. I brystning samt ydervæg på højre side, synes ingen skimmel eller fugt påvirkning. ... Sporene og fugtskader indikerer ret tydeligt vandindtrængning og følgeskader heraf. Fugtplamager og skimmel går oppe fra og lige ned. Resten af vægge på begge sider af aktuelle område, fremstår upåvirkede. ... Der er ved vores besigtigelse fortaget flere fugtmålinger, der viste et normalt fugtniveau af den påvirkede væg. Ejer og byggeleder oplyser at tapetet var hevet af for 2 uger siden og der har været varmt i bolig. ... På baggrund af ovenstående vurderes det, at skimmel, fugtskjolder, porøse puds og evt. løst puds, skyldes vandindtrængning oppe fra og ned langs aktuelle ydervæg i værelse. Følgeskaderne fremstår ret lokalt, hvorfor det udelukkes, at kondensering på vægge (som følge af evt. manglende udluftning) har været af nogen betydning. Det bør udbedres med samme metode som ydervæg i stue".

Det fremgår af brev af 5/8 2021 fra klagerens tidligere advokat til boligforeningen, at klageren "har konstateret omfattende forekomster af skimmelsvamp i hendes lejlighed. Skimmelsvampen er konstateret flere steder bl.a. på ydervægge, der ikke var en del af den oprindelige tvist. Der er således tale om angreb andre steder i lejligheden. ... Som sagen er oplyst for mig, skyldes tilstedeværelsen manglende vedligeholdelse af den eksisterende klimaskærm, hvilket har medført opfugtning af væggene. Rigelig og omfattende udluftning har ikke hindret angrebet af skimmelsvamp. Jeg skal derfor på vegne min klient anmode ...boligforeningen om straks at iværksætte den nødvendige reparation af klimaskærmen".

Det fremgår af udateret notat fra firma 1 rekvireret af klageren, at "Grundet fugtproblemer i en af lejlighedens værelser har jeg foretaget fugtmåling på murværket i det loftsrums, der er beliggende ovenover værelset. ... Målingen er foretaget den 24. januar 2024. Der var ikke synlig fugt i loftsrumsrummet, ej heller lugt som indikerede fugtproblemer. Jeg målte på murværket begyndende fra oven og nedefter langs taghældningen. ... Målingen understøttes ved besigtigelse af murværket fra naboopgangen. Her kan der konstateres, at der er en markant V-formet fugtaftegning gående fra tagets zinkinddækning og nedover murværket til loftsrumsrummet samt ned over murværket til det værelse, hvor der er konstateret fugtproblemer. Målingerne viser fra 002 øverst under taget til 084 nærmest gulvet i loftsrumsrummet. På baggrund af målinger indvendigt i loftsrumsrummet samt ved besigtigelse af det udvendige murværk, så er der højest sandsynligt en utæthed eller en konstruktionsfejl i taget, som leder vandet ned i murværket".

Det fremgår af mail af 23/1 2024 fra taksator 1, at "Min umiddelbare vurdering er, at der er tale om kondens gennem ydervæggen og derfor ikke en dækningsberettiget skade".

Det fremgår af skimmelsvampe- og fugtundersøgelse af 3/4 2024 rekvireret af selskabet, at "De registrerede opfugtninger i facadevæggen i værelse mod gårdside, kan skyldes, at der er løbet vand ned langs med murværket som følge af revnen mellem skotrende og tagrende. Hvis dette er tilfældet, må det forventes, at murværket udtørres naturligt over en periode på skønsmæs-

sigt 3 – 4 måneder, da der er udført ny inddækning. Vi vurderer at årsagen til forekomsten af skimmelsvampe på indersiden af facadevæggene i værelse mod gårdside primært skyldes opfugtninger, som følge af lokal kondensdannelse i vinterhalvåret. Der blev ikke registreret forhøjede fugtniveauer nederst i facadevæggen, hvor der var registreret kraftigst forekomst af skimmelsvampe. Vi vurderer at de oplyste synlige tegn på vandindtrængning i facadevæggene, ligeledes skyldes kondensdannelse i vinterhalvåret. De registrerede tegn på forekomster af skimmelsvampe på vægoverfladerne lå under bagatelgrænsen[2], og kan fjernes ved overfladisk afvaskning[3] med et skimmelsvampedræbende middel som fx Rodalon eller Klorin. [2] Mindre områder med synlig fugt/skimmelsvampevækst med et areal på under ca. et A4-ark, som skyldes lokale kuldebroer, og hvor der samlet set ikke er grundlag for at skride ind over for bygnings vedligeholdelsesstandard - Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvamp, - Anbefalinger for sundhedsfaglig rådgivning, Sundhedsstyrelsen, 2009. [3] Ved rengøring af overfladerne kan det være svært helt at fjerne eventuelle mørke misfarvninger, da skimmelsvampenes væv, mycelium, er pigmenteret med mørke pigmenter, som ofte vil efterlades i overfladen – misfarvningerne er kun et kosmetisk problem".

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 8/4 2024, at "Efter besigtigelsen er der to skadeårsager i spil: Kondens og nedbør fra revnen mellem skotrende og tagrende. Begge skadeårsager vil skulle vurderes under bygningsforsikringens udvidede vandskadedækning. Denne dækker skader efter nedbør der trænger ind i bygningen. Hvad angår fugt som følge af kondens, er dette direkte undtaget i dækningen. Derfor vil opfugtning fra kondens, samt evt. følgeskader i form af skimmelsvamp, være direkte undtaget af forsikringen. Hvad angår evt. fugt fra revnen mellem skotrende og tagrende undtager bygningsforsikringen skader som følge af fejlkonstruktion. Det vil sige at fugt fra uhensigtsmæssigt udførte konstruktioner, ikke er omfattet af forsikringen. Det skal dog nævnes, at det er uvist om vandet fra revnen har bidraget til opfugtning i lejligheden, og det er vurderingen at en evt. påvirkning vil være i begrænset omfang. For så vidt angår det udbedrede i 2021 vurderes der ikke at have været andre relevante skadeårsager i spil. I lyset af ovenstående, er skaden ikke dækket, og Købstædernes Forsikring vil derfor ikke

Ankenævnet for Forsikring

19.

101473

kunne bistå med udbedring af det nyligt konstaterede eller med erstatning for udbedringen i 2021".

Det fremgår af "Udvidet vandskadedækning", at forsikringen omfatter skade som følge af "nedbør herunder fygesne, der trænger ind i bygningen" og "indtrængning og opstigning af regn-, grund- og kloakvand, der oversvømmer bygningen". Det fremgår, at "Det er en forudsætning for erstatning, at årsagen til skaden repareres umiddelbart efter skaden. Denne udgift er ikke omfattet af forsikringen". Det fremgår, at forsikringen ikke dækker skader, der skyldes kondens.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Tvisten må som følge heraf afgøres ved domstolene, hvor der er mulighed for parts- og vidneforklaringer og syn og skøn. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der blandt de sagkyndige – rekvireret af henholdsvis klageren og selskabet – har været uenighed om skadeårsagen og om omfanget af eventuelle følgeskader.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af selskabets taksatorrapport og rapport af 3/4 2024, at foreningen opstillede stillads for inspektion af taget, idet der var mistanke om, at vand i bølgen i tagsten kunne løbe ned mellem tagrende og skotrende og forårsage opfugtning af underliggende murværk i facadevæggen. Det fremgår, at der er udført ny inddækning mellem tagrende og skotrende. Der er ligeledes fremlagt faktura af 22/4 2024 til foreningen vedrørende besigtigelse af tag i forbindelse med fugtskade.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det af de fremlagte fotografier ses forekomster af skimmel-svampe på vægoverflader og omkring stuk samt vandindtrængning i loftrummet over klagerens lejlighed.

Ankenævnet *for* Forsikring

20.

101473

Nævnet har endelig lagt vægt på, at det på det foreliggende grundlag må anses for ganske usikkert at fastsætte, hvilken udgift der er påkrævet for at afdække eventuelle dækningsberettigende forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen
formand