

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. februar 2025 blev i sag nr. 101680:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 17/5 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Ved overtagelse af hus fra 1967 / tilbygning 1972, lægger vi nyt gulv i dele af det oprindelige hus samt tilbygningen i august 2021. Her konstaterer vi opfugtede vægge hvor vi piller fodlister af. Vi finder sort skimmel bag på nogle fodlister i det oprindelige hus og kontakter derfor forsikringsselskabet. Indledningsvist vidste vi ved overtagelse, at der var et defekt omfangsdræn mod en mur mod syd, og skriver derfor til forsikringsselskabet at vi først vil udbedre drænet, inden vi gør mere ift. de opfugtede vægge – men at vi nu ville gøre opmærksom på problemet med det samme.

Efter udbedring af omfangsdræn over vinteren 21/22 var der over sommeren 2022 ingen ændring i fugtens omfang i andre vægge, end væggen mod syd ved drænets umiddelbare placering. Vi kontakter derfor en byggesagkyndig fra ... som besigtiger, tager prøver og konstaterer fugt i de fleste vægge fra gulv og ca. 5-10 cm op. Den byggesagkyndige vurderer at problemet ikke kan relatere til forhold udenfor huset – dræn o.l. – og anbefaler derfor at vi tager kontakt til ejerskifteforsikringen. Vi anmelder derfor skaden til Frida forsikring.

En taksator fra Frida kommer og besigtiger skaden, men han ser intet problem og vurderer at der ikke er en skade. Han tager ingen prøver eller fugtmålinger.

I mellemtiden udvikler min kone, datter og jeg selv symptomer på luftvejs irritation. Særligt min [barn] har udpræget hoste. Vi flytter ud af tilbygningen til huset, og forsegler den. Det afhjælper symptomer at bo i stuen i stedet og lukke tilbygningen af med støvdør. Bedringen i stuen skyldes formodentligt primært at det er et meget stort rum, der nemmere ventileres end små værelser; samt en markant mindre 'væg til volumen' ratio.

Efter behandling af vores klage over den indledende afgørelse, bestiller Frida (Som i efter halve års behandling af klagen nu hedder DOMUS) en rådgivende ingeniørvirksomhed til at komme og lave fugt og skimmel målinger. Dette udmunder i en rapport som viser, at der i det meste af huset er opfugtede vægge og terrændæk, der konstateres også skimmelvækst bag på lister (bl.a. en liste der blev afmonteret i 2021 ved gulvlægningen, som aldrig blev monteret igen da væggen hvor listen skulle sidde var så fugtig at det ikke var forsvarligt). Ligeledes finder rapporten forhøjet skimmel i støv i huset. Rapporten konkluderer at det kapillærbrydende lag mellem sokkel og mursten er fejlkonstrueret i det oprindelige hus, da det kapillærbrydende lag ligger oven på 1. sten, og der derfor frit trænger frugt fra sokkelen og op i 1. sten, og videre ind i puds og lister. Rapporten konkluderer også, at det 'ikke kan afvises at forhøjet skimmel i støvet skyldes et rengøringsproblem', hvortil vi blot må sige at min hustru har støvmide allergi, vi har 3 HEPA luftrensere kørende døgnet rundt og gør hyppigt ren med HEPA-støvsuger, da hun ellers reagerer – vi har derfor svært ved at acceptere muligheden for, at et forhøjet skimmel niveau ikke skulle skyldes den dokumenterede opfugtning og skimmelvækst, men i stedet et hypotetisk rengøringsproblem.

Rapporten bemærker at der i tilstandsrapporten er anmærket et UN for væggen mellem badeværelse og gang, ved bruseniche, hvor der ses en tidligere opfugtning som det ikke vides hvor kommer fra. Rapporten foreslår at man burde have undersøgt skaden nærmere ved overtagelse, og at skaden i så fald kunne have været opdaget (altså, det fejlplacerede kapillærbrydende lag). Omtalte væg blev dog undersøgt ved overtagelse, hvor den ikke var målbart fugtig, men det var visuelt synligt at tapetet tidligere havde været vådt og udskiftet fra gulv og 40 cm op. Puds i væggen bag listen var intakt, og placeringen af det kapillærbrydende lag kunne derfor ikke ses. Andre vægge mod samme badeværelse var ikke fugtige eller synligt fugtskadede. Det blev derfor konkluderet at fugten skyldes afløbet i brusenichen 0,4 m væk, som har en vandlås i beton der ikke betragtes som vandtæt. Derfor er der også forbehold i vores husforsikring, som ikke dækker skader som følge af fugt 1 m fra afløbet i netop denne bruseniche (modsat de 3 andre beton afløb i huset). Vi mener derfor ikke, at der med rimelighed havde været mulighed for at afdække det konkrete omfang af skade på huset, medmindre man mener, at vi skulle have banket væggen ned i jagten på flere årsager til fugten, end den åbenlyse; et defekt beton afløb. Den eneste anden fugt i huset der kunne konstateres, var i en væg ud mod et omfangsdræn op langs væggen som var konstateret defekt. Denne fugt forsvandt 1 dag efter drænet blev udbedret, og har ikke været konstateret siden.

Ved besigtigelsen af den rådgivende ingeniør konstaterede han at fugten i tilbygningen ikke skyldtes placering af fugtspærre, men at man havde overpudset en korrekt placeret fugtspærre fra terrændæk og op, således at fugt frit kunne flyde forbi fugtspærren (fugtspærren var umiddelbar synlig enkelte steder da alle lister var fjernet og puds var flaget af). Dette forhold har vi selv udbedret ved at mejsle puds af langs væggene i hele tilbygningen, således at der nu ikke er en kapillærbro udenom fugtspærren. Dette har afhjulpet fugtproblemer i tilbygningen.

På baggrund af rapporten konkluderer DOMUS at:

1) Fugtskaden ikke dækkes, da den hypotetisk kunne have været opdaget hvis man havde undersøgt anmærkningen i tilstandsrapporten for væggen ved badeværelse (Hvilket vi bestrider er praktisk muligt med den information der var tilgængelig på tidspunktet for overtagelse, da der var langt mere nærliggende forklaringer på fugten, og en afdækning af det konkrete forhold havde krævet destruktion af vægge eller gulv)

2) At skimmel niveauet i huset ikke skyldes fugtskaden, da det hypotetisk også kunne skyldes dårlig rengøring. (Omvendt er vores argument, at hvis det ikke var for vores exceptionelle rengøring og 3 gange HEPA luftrensere, så havde skimmelmålingen ikke være 'C – forhøjet' men 'E/F – højt' - hertil er der også den tydelige skimmelvækst, både på gamle lister og som i rapporten også konstateres ved at fjerne monterede lister)

Ønskes yderligere uddybning gives dette gerne, men vi har her søgt at holde sagen så kort og præcis som muligt.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi accepterer, at man ikke dækker skader forbundet med væggen mellem badeværelse og gang, som er nævnt i tilstandsrapporten, vi mener også stadig at denne markant sværere opfugtning skyldes betonafløbet mindst ligeså meget som den fejlplacerede fugtspærre. Vi ønsker derfor dækning

for fejlkonstruktionen af de resterende vægge i det oprindelige hus, samt udbedring af skimmelramte og fugtskadede lister i hele huset.

Ud fra kommunikation med murere, fremstår det at udbedring af det forkert placerede kapillærbrydende lag være så omkostningstungt at det næsten vil være et nyt hus. En anden mulighed er derfor at etablere et effektivt ventilationsanlæg og acceptere konstruktionsfejlen som værdiforringelse, da huset ikke vil kunne sælges til samme pris som det er købt, givet fejlkonstruktionen. Hvorvidt ventilation alene vil være tilstrækkeligt er dog ikke klart, men både byggesagkyndig samt rådgivende ingeniør mente at et effektivt ventilations anlæg muligvis kunne løse problemet."

Selskabets advokat har den 10/6 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"i. Faktiske forhold

Klager tegnede basis ejerskifteforsikring med ikrafttræden de 16. maj 2021.

Ejerskifteforsikring med forsikringsbetingelser, indtegnet hos Domus Forsikring A/S, fremlægges som bilag A.

Grundlaget for indtegningen var tilstandsrapport udarbejdet den 15. april 2021, hvilken tilstandsrapport fremlægges som sagens bilag B.

Som det ses af tilstandsrapporten side 8, er ejendommen oprindeligt opført i 1967.

I anledning af skadeanmeldelserne har taksator ... foretaget besigtigelse og dennes mail af 1. februar 2023 til klager, fremlægges som bilag C.

Som led i skadebehandlingen har Domus Forsikring ladet [ingeniørfirma] foretage besigtigelse og undersøgelser.

Rapporten fra [ingeniørfirma] fremlægges som sagens bilag D.

Som sagens bilag E fremlægges mail af 21. november 2023 fra Domus Forsikring til klager, hvori redegøres for hvorfor anmeldte forhold ikke er dækningsberettigede under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Klageafdelingen hos Domus Forsikring har haft lejlighed til at behandle sagen og klageafdelingens svar af 21. december 2023 til klager fremlægges som bilag F.

ii. Dækningsberettigede forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring?

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at føre bevis for dækningsberettigede forhold pr. overtagelsesdagen.

Domus Forsikring har i mailen af 21. november 2023, fremlagt som sagens bilag E, udførligt redegjort for hvorfor de af sagen omhandlede forhold, efter Domus Forsikrings opfattelse, ikke er dækningsberettigede under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Domus Forsikring kan henholde sig til det i sagens bilag E anførte."

Selskabets advokat har fremlagt selskabets svar til klageren af 21/11 2023, hvor det bl.a. fremgår:

"Jeg skriver til dig for at oplyse, at jeg vi har modtaget [ingeniørfirmas] rapport fra besigtigelsen den 17. august 2023, hvor selve rapporten er udarbejdet den 30. oktober 2023.

I det følgende følger vores bemærkninger:

Det fremgår af sagens oplysninger, at ejendommen er opført i 1967, hvor der er lavet en tilbygning i 1973.

Hertil er ejendommen overtaget den 16. maj 2021.

Nedenfor vil besvarelsen blive delt op i hhv. den oprindelige bygningsdel fra 1967 og tilbygningen fra 1973.

1. Den oprindelig bygningsdel fra 1967

[Ingeniørfirma] har i forbindelse med besigtigelsen konstateret følgende:

Opfugtning i nedre dele af vægge varierer fra sporadisk og bagatelagtigt i væggenes nedre 0-10 cm, til med udbredt og sammenhængende i området omkring gangen (rum 1.3), hvor der måles en stighøjde på op til cirka 45 cm, se foto 21. Området hvor fugtens stighøjden er størst er sammenfaldende med det område hvor fugtmålinger i terrændækket er højest. Gulvområder med forhøjet fugtmåleværdier fremgår af Bilag 6 med røde skymarkeringer. Bemærk at der også i opholdsstuen (rum 1.6) længst mod øst, registreres et mindre lokalt gulvområde med forhøjede måleværdier, se Bilag 6.

Fugtopstigningen i væggene tilskrives placering og overpudsning af den horisontale fugtspærre i væggene. Den horisontale murpap er placeret cirka 50 mm over gulvhøjde og overpudset af cirka 22 mm mørtelpuds, se foto 23 og 24. Fugt fra undergrunden kan således transporteres kapillært via pudslaget og videre op i skillevæggene ovenfor. At fugtopstigningen er størst omkring badevæ-

Ankenævnet for Forsikring

5.

101680

relset, vurderes ikke nødvendigvis at indikere læk eller brud på vandførende ledninger, men kan alene være et udtryk for gulvvarmens fugtledende effekt pga. et højere poretryk i materialerne samt det faktum at der er tale om ensidig udtørring eftersom badeværelsets vægoverflader stedvis er beklædt med fliser (dvs. nedsat diffusionsevne).

Oplysningerne i tilstandsrapporten

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 5B:

Forsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Følgende fremgår af tilstandsrapportens pkt. 19:

BEBOELSE - Stueplan - Gang				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
19		Skillevæg det store badeværelse er fugtskadet og opfugtet.	Årsagen til fugten kunne ikke konstateres ved besigtigelsen. Omfanget og årsagen bør derfor undersøges nærmere.	-

Forholdet har fået karakteren [hus med ?] , som beskriver forhold ved bygningsdelen, som bør undersøges for at afklare, om det er en skade. Det kan være en kritisk eller en alvorlig skade. Derfor bør du afklare den mulige skades omfang og konsekvenser. Hvis du vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer du selv risikoen.

Som det også fremgår af rapporten fra [ingeniørfirma], vurderes det, at årsagen til fugten, som nu er konstateret af [ingeniørfirma], vil kunne blive fundet ved netop denne nærmere undersøgelse beskrevet i tilstandsrapporten.

Årsagen til fugtopstigningen i væggene tilskrives placering og overpudsning af den horisontale fugtspærre i væggene, som er placeret cirka 50 mm over gulvhøjde og overpudset af cirka 22 mm mørtelpuds.

Såvel årsagen samt den konstaterede fugt er som følge af oplysningerne i tilstandsrapporten ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 5B.

Skadebegrebet

Følgende fremgår af vilkårenes pkt. 4A og B:

Pkt. 4A: Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Pkt. 4B: Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Vi skal bemærke, at den omstændighed, at der kan være tale om større eller mindre problemer med fugt i en ejendom opført i 1967, udgør ikke et forhold, som nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion.

Set i forhold til, at der ikke er konstateret alvorlige skader, som følge af det anmeldte forhold, dækker forsikringen derfor ikke forholdet jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

2. Tilbygningen fra 1973

[Ingeniørfirma] har i forbindelse med besigtigelsen konstateret følgende:

Fugtniveauet i skillevæggene vurderes at være på et normalt og uproblematisk niveau, se bl.a. foto 13, 14 og 27. Dybdescanninger i terrændæk viser TROXLER-værdi mellem 10 og 19, dvs. at terrændækket har et normalt og umiddelbart acceptabelt fugtniveau

I tilbygningen er murpappen fritlagt og der er ikke et kortsluttende pudslag (OK). Murpappen er placeret cirka 45 mm under gulvoverfladen og eventuel kontakt mellem skillevæg og betondæk er hindret ved indbygning af kantisolering af polystyren samt en murfolie, se foto 25 og 26. Såfremt der lokalt måtte forekomme vægområder med gennemgående pudslag, kan det ikke afvises at der lokalt er risiko for fugttransport videre op i væggene.

Ved den udførte kerneboring registreres følgende gulvopbygning; ~95 mm beton, ~180 mm polystyren, opfyldt af sand (lagtykkelse ukendt). Polystyren med lagtykkelse [?] mm kan indregnes som kapillarbrydende lag, hvorfor gulvopbygningen kan betegnes som gængs og sædvanlig og altså funktionsduelig som kapillarbrydende lag. I hullet fra kerneboringen konstateres at sandlaget er jordfugtigt. Der ses ikke tegn efter blankstående vand mellem polystyrenpladerne. Gulvopbygningen vurderes umiddelbart at være nyere end 1973 og årstallet 1996, fra senest om- og tilbygning jf. BBR, vurderes derfor at være mere plausibel. Dette begrundes bl.a. med at der er anvendt kantisolering og vertikal murfolie ved alle støbeskel mod vægge, som eksempel se foto 25.

Som det fremgår af konklusionerne i rapporten fra [ingeniørfirma], er der ikke tale om fugt i skillevæggene.

Hertil er gulvopbygningen helt sædvanlig i forhold til tilbygningens alder.

Set i forhold til, at der ikke er konstateret skader, som følge af det anmeldte forhold, dækker forsikringen ikke forholdet jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

3. Skimmelsvamp

[Ingeniørfirma] har i forbindelse med en konkret indikationsmåling i tilbygningen fra 1973 fundet frem til følgende konklusion:

Med DNA-prøverne DNA1 og DNA2 (se Bilag 1) er der registreret en lettere afvigende mikrobiologisk profil som indplaceres i kategorien 'C', dvs. at artssammensætningen og koncentrationen af DNA-enheder er på et lettere forhøjet til forhøjet niveau for tørre, rene og ikke fugtskadede bygninger. Afvigelsen er relativ beskeden og kan, henset til prøvens kvalitative svar, helt eller delvis tilskrives ophobning af årstidsbestemte Cladosporiumsporer, dvs. et rengøringsproblem.

Når der ikke er målt massiv forekomst af skimmel og den konstaterede skimmel ikke skyldes måden bygningen er opbygget på, fastholder vi, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4A og B."

Klageren har i brev af 27/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I relation til bilag og skrivelse fra advokat ..., bringes følgende bemærkninger:
Bilag A & B er trivielle – her er ingen uoverensstemmelse

Bilag C, indeholdende en e-mail fra taksator ... , bemærkes følgende:

- Taksator finder, som både byggesagkyndig og rådgivende ingeniør, både fugt i vægge og fundament i tilbygningen og dele af det oprindelige hus i umiddelbar forlængelse af tilbygningen
- Taksator finder ingen anmeldelser i tilstandsrapporten som er relevante for den anmeldte skade
- Taksator finder ingen forbehold i forsikringen for skaden
- Hele argumentet fra taksator er, at skaden er opstået som følge af, at der er udlagt trægulv, fremfor det oprindelige gulvtæppe. Her vil jeg gerne understrege at skaden blev anmeldt d. 28/7 2021 da den blev opdaget i forbindelse med at gulvtæppe og fodpaneler blev fjernet, inden der skulle lægges trægulv. Det er derfor en logisk umulighed, at trægulvet skulle have forårsaget skaden.

I forlængelse af ovenstående, må det påpeges at der efterfølgende er konstateret fugt mange andre steder i huset, hvor gulvkonstruktionen ikke er blevet ændret, men hvor der fra før overtagelse af huset i 2021 lå et eksisterende trægulv på en plast fugtspærre og et støddæmpende lag. Årsagen til denne fugt er, jf. rådgivende ingeniør, en fejlkonstruktion af huset.

Bilag D, rapporten fra [ingeniørfirma], er kommenteret i den oprindelige klage. Intet nyt bragt i skrivelsen fra [selskabets advokat].

Bilag E & F, det er indholdet i disse to bilag, der ligger til grund for sagens indbringelse for forsikringsankenævnet. Som [selskabets advokat] skriver i sin bemærkning: Det påhviler klageren at føre bevis for dækningsberettigede forhold pr. overtagelsesdagen. Herefter følger bevisførelse for hhv.

tilstedeværelse af forholdet pr. overtagelsesdagen samt hvorfor forholdet er dækningsberettiget.

Ift. tilstedeværelse af forholdet pr. overtagelsesdagen har dette ikke tidligere været diskuteret, men jeg vil alligevel påpege følgende:

- Skaden blev opdaget i forbindelse med afmontering af fodpaneler og fjernelse af gulvtæpper forud for lægning af nyt trægulv, inden indflytning i huset. Skaden var derfor tilstede, inden ændringer i husets tilstand fra tidligere ejer

- Skaden blev anmeldt få dage efter den blev opdaget, det er derfor dokumenteret i sagen, at der forligger en anmeldelse af forholdet så tidligt i forløbet, at en opfugtning ikke ville kunne nå at opstå. Slet ikke henover en tør maj, juni, juli måned (perioden efter købet hvor huset fortsat stod tomt før vi flyttede ind i august måned).

Ift. hvorvidt forholdet er dækningsberettiget:

- Inspektion foretaget af byggesagkyndig fra ... konkluderer at der er et problem under huset med f.eks. sokkel eller terrændæk – og ikke et problem der kunne relatere til forhold udenfor soklen – hvorfor ejerskifteforsikring definitivt skal inddrages.

- Inspektion af taksator ... – hans konklusion og mine indsigelser mod denne er opsummeret ovenfor – men jeg vil her igen påpege at hans inspektion ikke rettede skyggen af mistanke til en sammenhæng mellem anmærkninger i tilstandsrapporten og problemet med fugt, men at han i stedet mente at problemet skyldtes ændringer i gulvkonstruktionen (hvilket var en umulig kausalitet)

- Inspektion af [ingeniørfirma] konkluderer: Fugt i det meste af husets terrændæk og nær alle sokler. Fejlkonstruktion af alle vægge i det oprindelige hus, da kapillærbrydende lag ligger over første sten og derfor ikke har nogen effekt. Højere end normalt skimmelniveau (trods luftrensere og rengøring). Grundet en UN-anmærkning i tilstandsrapporten på væg mod bruseniche, kan rådgivende ingeniør 'ikke afvise at skaden kunne have været opdaget ved undersøgelse af denne anmærkning.'

På baggrund af bemærkningen fra [ingeniørfirma] om UN-anmærkningen ved væg mod bruseniche samt kommentar om, at forhøjet skimmel kunne skyldes manglende rengøring, afviser Domus at dække forholdene. Spørgsmålet om hvorvidt forholdet er dækningsberettiget hviler altså alene på to punkter, og det er min opfattelse at disse to punkter udgør et ekstremt spinkelt grundlag for, at kunne afvise at forholdet er dækningsberettiget.

1) Bemærkningen om mulig manglende rengøring er en komplet u-underbygget spekulation (Rent formelt har vi ikke et udtryk på dansk for denne type pseudo-argument, men på engelsk kalder man det en 'ad hoc rescue'). Det faktiske forhold at der i huset er 3 HEPA luftrensere med en samlet maksimal kapacitet på ca. 900 m³ rensede luft i timen, som var tilstede og i drift ved inspektionen. Dette er tilfældet, fordi der bor en multiallergiker (Støv, støvmider, pollen, pelsdyr) i huset. Rengøringsniveauet i huset er derfor langt over det forventelige, ganske enkelt fordi det er en nødvendighed.

2) Argumentet 'At skaden kunne være opdaget, hvis UN-skaden på væg mod bruseniche blev undersøgt', er der følgende problemer med:

- Den anmerkede skade blev undersøgt inden overtagelsen af huset, men hvad der kan forstås som 'undersøgt' er selvfølgelig uklart; definitionen af 'tilstrækkeligt undersøgt' er relativ og åben for fortolkning. Ved overtagelse af huset var 'tilstrækkeligt undersøgt' at væggen var intakt, puds bag fodpanel var intakt, væggen var ikke mærkbart eller synligt fugtig og det er kendt at beton afløbet umiddelbart på den anden side af væggen ikke er tæt jf. at være udført i beton. Selv yderligere undersøgelser som boreprøver og andet havde kun ved et rent tilfælde kunne påvise det fejlplacerede lag kapillærbrydende – der er tale om noget der fylder et par mm af murens højde. Ud fra de faktiske forhold var der ingen indikation på, at der ville være noget skjult forhold at finde i væggen hvis den var blevet destrueret. Det bemærkes også, at det er andre vægge hvor den

[ingeniørfirma] kunne konstatere den fejlplacerede membran, hvorfor det er en eftertænkning, at den fejlplacerede membran er årsagen til fugten ved denne væg.

- Hverken byggesagkyndig eller taksator drager nogen sammenhænge mellem fugt i væggene, og skaden nævnt i tilstandsrapporten, til trods for at begge har haft og læst tilstandsrapporten (taksator fremhæver andre punkter i tilstandsrapporten ifm. en anden anmeldt skade). Der har således været to uafhængige besigtigelser af fagfolk, som leder til et besøg fra en rådgivende ingeniør, der først efter en komplet fugt-scanning af hele huset kan drage muligheden for, at forholdet med fugt i husets nedre vægge og terrændæk kan hænge sammen med fugt i væggen mod brusenichen.

Havde anmærkningen været på en hver anden væg, havde det naturligvis givet anledning til dybere undersøgelse, da der her ikke ville være nogen nærliggende forklaring på fugten. Men der blev ikke fundet fugt i andre vægge jf. tilstandsrapporten. Heller ikke andre vægge der grænser op til områder med gulvvarme. Kun den ene væg i nær proximitet af afløbet blev konstateret fugtig (eller tidligere opfugtet)

- Tilstandsrapporten der lå for huset da vi først kiggede på det, nævnte intet om fugt i væggen ved bruseniche i badeværelset, og denne rapport blev lavet mens huset stod tomt (huset havde stået tomt omkring 1 år forud for vores interesse i det). Da den nyeste, gældende, rapport blev lavet, var det efter mange besigtigelser af huset, hvor der hver gang blev der hældt vand i afløb etc. af ejendomsmægleren, hvorfor det igen virker naturligt, at fugten i netop denne væg først konstateres efter der igen er kommet et brugsmønster for huset, hvor betonafløbet står med konstant vand i vandlåsen. Det bemærkes i øvrigt, at varmen i gulvet på badeværelse på dette tidspunkt var slukket
– der var ikke varme på huset i det varmere sommerhalvår mens det stod tomt.

Det fremstår altså, at det eneste argument for at forholdet ikke er dækningsberettiget, er argumentet om, at skaden kunne have været opdaget hvis UN-anmærkningen for den opfugtede væg mod brusenichen var blevet undersøgt. Jeg mener at have bevist at det er ekstremt spinkelt argument der tangerer til det hypotetiske. Det fremstår ekstremt at mene, at en lettere opfugtet væg mod et utæt afløb skulle bebude en komplet scanning af hele huset. Det har hverken taksator eller byggesagkyndig indikeret. Alt er jo klart i bagklogskabens lys, men det er en cyklisk logik at mene at det kan ligge til grund for indledningsvist at skulle have ageret anderledes.

Kommentaren om manglende rengøring er faktuel forkert og ikke underbygget af nogen konkret data.

Jf. den faktiske tilstand i huset, konklusionerne draget at taksator, byggesagkyndig samt rådgivende ingeniør, betingelserne i forsikringen samt den tilgængelige information, mener jeg fortsat at skaden er dækningsberettiget qua vilkårene i den tegnede ejerskifteforsikring: Der er fugt og skimmel i huset som følge af en dokumenteret fejlkonstruktion der har været tilstede siden husets opførelse i 1967. Det er de faktiske omstændigheder der er blevet afdækket gennem forløbet, resten er spekulationer og hypotetiske muligheder."

Ankenævnet for Forsikring

10.

101680

Selskabets advokat har i brev af 23/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"• Den oprindelige bygning/bygningsdel fra 1967

Med hensyn til denne del af ejendommen fremgår følgende af rapporten fra [ingeniørfirma] fremlagt som bilag D, se herved rapporten på side 6 og 7:

• *Oprindelig bygningsdel fra 1967*

Opfugtning i nedre dele af vægge varierer fra sporadisk og bagatelagtigt i væggenes nedre 0-10 cm, til med udbredt og sammenhængende i området omkring gangen (rum 1.3), hvor der måles en stighøjde på op til cirka 45 cm, se foto 21. Området hvor fugtens stighøjden er størst er sammenfaldende med det område hvor fugtmålinger i terrændækket er højest. Gulvområder med forhøjet fugtmåleværdier fremgår af Bilag 6 med røde skymarkeringer. Bemærk at der også i opholdsstuen (rum 1.6) længst mod øst, registreres et mindre lokalt gulvområde med forhøjede måleværdier, se Bilag 6.

...

- Oprindelig bygningsdel fra 1967

Fugtopstigningen i væggene tilskrives placering og overpudsning af den horisontale fugtspærre i væggene. Den horisontale murpap er placeret cirka 50 mm over gulvhøjde og overpudset af cirka 22 mm mørtelpuds, se foto 23 og 24. Fugt fra undergrunden kan således transporteres kapillært via pudslaget og videre op i skillevæggene ovenfor. At fugtopstigningen er størst omkring badeværelset, vurderes ikke nødvendigvis at indikere læk eller brud på vandførende ledninger, men kan alene være et udtryk for gulvvarmens fugtledende effekt pga. et højeere poretryk i materialerne samt det faktum at der er tale om ensidig udtørring eftersom badeværelsets vægoverflader stedvis er beklædt med fliser (dvs. nedsat diffusionsevne). Den fugtskadede skillevægge omkring badeværelset er desuden omtalt i tilstandsrapporten pkt. 19. med karakteren 'Mulig skade', dvs. et forhold som burde have været undersøges nærmere for at afklare om der var en skade.

...

- Oprindelig bygningsdel fra 1967

Af tegningsmaterialet fra byggesagsarkiv fremgår det at gulvene er opbygget på følgende måde; '20 cm rent fyldsand, 8 cm, råbeton, 8 cm leca, 3 cm slidlag'. En sådan gulvkonstruktion betegnes som tidstypisk.'

Som det ses vurderer [ingeniørfirma], at gulvene er opbygget i overensstemmelse med det, som var tidstypisk, hvilket vil sige i overensstemmelse med gængs byggeskik.

Gulvkonstruktionens opbygning udgjorde således ikke en retlig relevant skade pr. overtagelsesdagen.

[Ingeniørfirma] bemærker endvidere, at tilstandsrapporten fremlagt som sagens bilag B, side 14, ud for pos. 19, indeholdt karakteren 'mulige skader' med oplysning om:

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
19	?	Skillevæg det store badeværelse er fugtskadet og op-fugtet.	Årsagen til fugten kunne ikke konstateres ved besigtigelsen. Omfanget og årsagen bør derfor	-
			undersøges nærmere.	

Det beror på klagers valg ikke at have undersøgt forholdet nærmere.

Klager er imidlertid i tilstandsrapporten opfordret til at få forholdet undersøgt nærmere. [Ingeniørfirma] bemærker som ovenfor citeret, at forholdet, der nu klages over, kunne være klarlagt ved en sådan undersøgelse.

Ligeledes med henvisning hertil er der ikke dækning for forholdet under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Der er i øvrigt tale om, at klager har valgt at tegne en 5-årig basisejerskifteforsikring, hvor det forhold, der kan være fugt i ejendommen, ikke i sig selv udgør en dækningsberettiget skade under en basisejerskifteforsikring.

Der ses således ikke dokumenteret dækningsberettigede forhold, jf. i øvrigt det ovenfor anførte.

- Tilbygningen fra 1973

Med hensyn til tilbygningen fra 1973 anfører [ingeniørfirma] i rapporten fremlagt som sagens bilag D, side 6-7 følgende:

- Tilbygning fra 1973

Fugtniveauet i skillevejgene vurderes at være på et normalt og uproblematisk niveau, se bl.a. foto 13, 14 og 27. Dybdescanninger i terrændæk viser TROXLER-værdi mellem 10 og 19, dvs. at terrændækket har et normalt og umiddelbart acceptabelt fugtniveau, se Bilag 6.

...

- Tilbygning fra 1973

I tilbygningen er murpappen fritlagt og der er ikke et kortsluttende pudslag (OK). Murpappen er placeret cirka 45 mm under gulvoverfladen og eventuel kontakt mellem skillevæg og betondæk er hindret ved indbygning af kantisolering af polystyren samt en murfolie, se foto 25 og 26. Såfremt der lokalt måtte forekomme vægområder med gennemgående pudslag, kan det ikke afvises at der lokalt er risiko for fugttransport videre op i væggene.

...

- Tilbygning fra 1973

Ved den udførte kerneboring registreres følgende gulvopbygning; ~95 mm beton, ~180 mm polystyren, opfyld af sand (lagtykkelse ukendt). Polystyren med lagtykkelse ≥ 150 mm kan indregnes som kapillarbrydende lag, hvorfor gulvopbygningen kan betegnes som gængs og sædvanlig og altså funktionsduelig som kapillarbrydende lag. I hullet fra kerneboringen konstateres at sandlaget er jordfugtigt. Der ses ikke tegn efter blankstående vand mellem polystyrenpladerne. Gulvopbygningen vurderes umiddelbart at være nyere end 1973 og årstallet 1996, fra senest om- og tilbygning jf.

BBR, vurderes derfor at være mere plausibel. Dette begrundes bl.a. med at der er anvendt kantisolering og vertikal murfolie ved alle støbeskel mod vægge, som eksempel se foto 25."

Med hensyn til gulvopbygningen anfører [ingeniørfirma], at denne i konstruktionsmæssig henseende må betragtes som gængs og sædvanlig.

[Ingeniørfirma] bemærker endvidere, at man har fritlagt murpappen i tilbygningen. Der er ikke et kortsluttende pudslag, og murpappen er således placeret i overensstemmelse med gængs byggeskik.

Med hensyn til skillevejgene har [ingeniørfirma] registreret et fugtniveau, der vurderes at være normalt og uproblematisk.

Med henvisning til ovennævnte ses der ikke pr. overtagelsesdagen at være dokumenteret dækningsberettigede skader.

Skimmelsvamp kan i sig selv udgøre en dækningsberettiget skade under en basisejerskifteforsikring,

under forudsætning af at forsikringstageren dokumenterer, at skimmelsvampangrebet pr. overtagelsesdagen havde et omfang og en intensitet, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Af rapporten fra [ingeniørfirma] fremlagt som sagens bilag D, side 7, punkt 4, side 8, punkt 6, fremgår følgende:

'Med DNA-prøverne DNA1 og DNA2 (se Bilag 1) er der registreret en lettere afvigende mikrobiologisk profil som indplaceres i kategorien 'C', dvs. at artssammensætningen og koncentrationen af DNA-enheder er på et lettere forhøjet til forhøjet niveau or tørre, rene og ikke fugtskadede bygninger. Afvigelsen er relativ beskeden og kan, henset til prøvens kvalitative svar, helt eller delvis tilskrives ophobning af årstidsbestemte Cladosporiumspororer, dvs. et rengøringsproblem.

...

Der er ikke registreret alvorlige skader som følge af den forhøjede fugt i skillevæggene. Ved demontering af fodlister kan der dog registreres spredt synlig begroning/skimmelsvampevækst, hvilket over tid vil kunne udvikle sig til større arealer med potentiale for indeklimaforringelse, se foto 29 og 30. Dette vurderes ikke at være tilfældet for nuværende og derfor heller ikke på overtagesetidspunktet i 2021.'

Der ses således ikke med de registrerede forhold af klager fremlagt dokumentation for forekomst af skimmelsvamp på overtagesesdagen, der opfyldte skadesbegrebet."

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

"Angående opfugtede mure:

Det må præciseres, at der har ikke været tvivl om, hvorvidt gulvkonstruktionen i huset er tidstypisk eller ej. Den anmeldte skade drejer sig om opfugtning af vægge og den forkerte placering af fugtspærre. Fugtspærre er placeret i muren, ikke i gulvet. Som rapporten fra [ingeniørfirma] påpeger:

• Oprindelig bygningsdel fra 1967

Fugtopstigningen i væggene tilskrives placering og overpudsning af den horisontale fugtspærre i væggene. Den horisontale murpap er placeret cirka 50 mm over gulvhøjde og overpudset af cirka 22 mm

Bemærk fremhævnningen af, at placeringen er over gulvhøjde. Dette er ikke typisk og det er ikke en tidstypisk konstruktion. Jf. Bygningsreglementet af 1966, som var gældende ved opførelsen af huset, skal murpap/fugtspærre placeres 15 cm over terræn. Hvis soklen er 15 cm, eller højere, over terræn, så placeres murpap/fugtspærre direkte på soklen. Det ses klart på tegningen af huset (og på huset selv), at overkanten af soklen er vel over 15 cm over terræn. Se evt. vedlagte tegning fra opførelsen af huset, og bemærk at tykkelsen af gulvpladen er 8 cm, og at bunden af gulvpladen er placeret mindst én tykkelse af gulvpladen over terræn. Med andre ord, mindst 16 cm over terræn. Dette forhold passer med, at bygningsreglementet af 1966 kræver, at: 'Fundamenter skal være udført af frostbestandigt materiale indtil 15 cm over terræn og 10 cm over terrasser og lign.' (sektion 5.3.1. stk. 2). Altså, er det et krav at der ikke er mursten før 15 cm over terræn.

Yderligere specificerer bygningsreglementet af 1966 i afsnit 5.4.1. stk. 3 at: 'Ydervægge skal udføres eller behandles på en sådan måde, at der ikke opstår fugt på den indvendige side jfr. kap. 7.'

Kapitel 7 af bygningsreglementet af 1966 præciserer i stk. 2: 'I ydervægge og skillevægge af murværk skal der anbringes et for fugtighed uigennemtrængeligt isoleringslag i en højde af ca. 15 cm over terræn. Når der findes kælder, skal isoleringslaget i skillevægge anbringes ca. 10 cm over

kældergulvet. Er kælderydervægge eller fundamenter af beton ført mindst 15 cm op over terræn, anbringes isoleringslaget herpå.'

Med andre ord, for både ydervægge og skillevægge er en tidstypisk korrekt konstruktion at der er en sokkel til mindst 15 cm over terræn (for mit hus lidt højere) og et lag murpap eller andet fugtspærre ovenpå soklen, for at blokere fugt. Dette gøres både i ydervægge og skillevægge. At der ved konstruktionen af mit hus er lagt mumpap oven på mursten (5 cm over sokkel) byder derfor både med kravene i afsnit 5.6.1. og kapitel 7 af det på konstruktionstidspunktet gældende bygningsreglement. Murpap skulle være placeret umiddelbart på soklen, både jf. kravet om en ca. placering af fugtspærre 15 cm over terræn, samt kravet om at fugt ikke må kunne trække op i væggene. Denne fejlkonstruktion er årsagen til, at fugt kan trække op i husets vægge, først via soklen til murens første mursten, og herefter gennem pudslaget der forbinder 1. og 2. mursten, således fugten kan omgå mурpappet mellem 1. og 2. mursten.

[Selskabets advokat] fremhæver at: *'Klager er imidlertid i tilstandsrapporten opfordret til at få forholdet undersøgt nærmere. [Ingeniørfirma] bemærker som ovenfor citeret, at forholdet, der nu klages over, kunne være klarlagt ved en sådan undersøgelse.'*

Dette er vist adresseret i første svar i høringen, men blot så det forbliver klart: Jeg faster holder at forholdet blev undersøgt før overtagelse. Jeg vil her blot påpege at ovenstående formulering fra [selskabets advokat] ikke er korrekt. [Ingeniørfirma] bemærker ikke, at forholdet kunne være klarlagt ved undersøgelse af UN-anmærkningen på skillevæg ved badeværelse. [Ingeniørfirma] bemærker at de ikke kan afvise at forholdet med opfugtede vægge kunne være klarlagt. Her er en stor semantisk forskel. [Ingeniørfirma] siger ikke, at forholdet kunne være opdaget, men at det ikke er umuligt at forholdet ville blive opdaget gennem en sådan undersøgelse. Hermed sagt at det også vil være muligt at udføre en undersøgelse af årsagen til fugten i skillevæggen, uden at opdagelse fejlkonstruktionen med forkert placeret murpap. De faktiske omstændigheder er, at vi befinder os i scenariet hvor muren blev undersøgt, men fejlkonstruktionen ikke blev opdaget. I stedet blev konklusionen at et defekt betonafløb 60-70 cm fra muren er årsagen til den lokale fugt. Som tilstandsrapporten også viser, blev der ikke fundet fugt andre steder.

Her er det muligvis relevant at fremhæve, at varmen i huset ikke er tændt i sommerhalvåret, og der derfor ved måling af [ingeniørfirma] i august måned, ikke var tændt for gulvvarmen. Teorien om, at gulvvarmen trækker mere vand op i netop muren ved badeværelse, i forhold til andre mure i huset, er derfor ikke realistisk som forklaring på målingen. Mere realistisk er, at netop denne mur er mere udsat for fugt, da den utætte vandlås konstant tillader en smule vand at trænge direkte hen til muren – og samme konstruktionsfejl som i de andre mure, tillader dette vand at trække relativt langt op i muren.

[Selskabets advokat] fremhæver, at 'klager har valgt at tegne en 5-årig basisejersskifteforsikring, hvor det forhold, der kan være fugt i ejendommen, ikke i sig selv udgør en dækningsberettiget skade under en basisejersskifteforsikring'. Først må det pointeres, at problemet her ikke er fugten alene, men at den åbenlyst stammer fra en klar fejlkonstruktion af bygningen jf. bygningsreglementet af 1966. Den gældende forsikringspolice har følgende at sige om, hvad den dækker:

'Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog

ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.' (Punkt 4, ejerskifteforsikringens police)

Ligeledes siger tilbuddet på den ejerskifteforsikring som blev tegnet også at:

'Basisdækning:

Vi dækker alle bygninger på ejendommen, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, som er gennemgået af en Byggesagkyndig d.v.s. :

Ejendommens bygninger indtil fundamentets yderside.

Vi dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.'

Her følger det klart, at en fejlkonstruktion der leder til indtrængen af fugt og der til følgende skader, må være noget der er dækket ud fra ovenstående formulering i både police og tilbud. Så vidt jeg kan se, er det eneste relevante for denne sag, som en udvidet ejerskifteforsikring ville kunne dække, og som basisforsikringen ikke dækker, at skimmelfrens indbo.

Angående skimmelsvamp:

Det er klart at skimmelsvamp ikke opdages øjeblikkeligt, da det kun i helt ekstreme tilfælde er noget der optræder visuelt. Skimmelsvamp er noget der mærkes og noget der tager tid for at påvirke beboere. Dokumentationen for skimmelsvamp på overtagelsestidspunktet må derfor være gennem indicier:

- Generelt fugtproblem i huset opdaget få dage efter indflytning ved fjernelse af gulvtæpper i dele af huset (først formodet begrænset til tilbygningen og lidt af det oprindelige hus jf. første tegninger indsendt til Frida / Domus forsikring. Utvivlsomt et forhold der altid har været til stede
- Fund af synlig sorte plamager på bagside af fodlister, mod fugtige mure
- Dårligt indeklima, qua involvering af byggesagkyndig til nærmere undersøgelser af indeklima
- Efterfølgende gentagen kontakt med Frida/Domus omhandlende fugt og mulig skimmelsvamp
- Udflytning af tilbygning, og klare symptomer på skimmelsvamp fra beboere
- Bedring af beboere med luftrensning og hyppige luftskifte
- Måling af skimmelniveau over normal fra [ingeniørfirma]

Beviset for tilstedeværelsen af skimmelsvamp på overtagelsestidspunktet må således være det faktum, at hele undersøgelsesprocessen og afdækningen af skimmelsvamp startede umiddelbart ved indflytning. Og forholdet har været klarlagt nu i årevis; selv [ingeniørfirmas] måling har for længst haft sin første fødselsdag. Der er således ikke mangel på indicier eller konkrete beviser, men mangel på handling fra forsikringsselskabets side."

Selskabets advokat har i brev af 27/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I. Den oprindelige bygning/bygningsdel fra 1967

- Fugtskade nævnt i tilstandsrapport

Indledningsvist skal indklagede tydeliggøre overfor klager, at det fremgår udtrykkeligt af forsikringsbetingelsernes punkt 5B, at forhold som er nævnt i tilstandsrapporten, ikke er dækket af forsikringen.

Klager gør i forbindelse hermed gældende, at ejerskifteforsikringen alligevel skal dække den i tilstandsrapporten anførte fugtskade, under henvisning til at klager lod ejendommen besigtige i forbindelse med købet af ejendommen, men at man ikke fik konstateret årsagen til fugtskaden.

Hertil skal bemærkes, at det er ejerskifteforsikringen uvedkommende, at klager opgav at foretage yderligere undersøgelser eller finde en kompetent fagkyndig til at besigtige og konstatere årsagen til det i tilstandsrapporten nævnte.

Det er ubestridt, at ejerskifteforsikringen ikke er pligtig at erstatte forhold, når de er nævnt i tilstandsrapporten.

Klager blev i tilstandsrapporten opfordret til at undersøge både omfanget samt årsagen til det konstaterede nærmere.

Af skadesoversigten i tilstandsrapporten fremgår også, at et forhold som er karakteriseret som værende en mulig skade kan være enten alvorlig eller kritisk. Derudover fremgår:

'Hvis du vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer du selv risikoen.'

Dette omfatter også, hvis man køber ejendommen uden at foretage tilstrækkelige undersøgelser af det konstaterede.

At klager gør gældende at der er tale om en fejlkonstruktion kan ikke føre til et andet resultat.

Det anmeldte forhold går ikke ud over, hvad klager kan forvente af en ejendom fra 1967 med en konstateret fugtskade som ikke er blevet undersøgt nærmere.

Domus Forsikring fastholder således, at klager ikke har godtgjort, at der er tale om en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Indklagede henviser også til det tidligere anførte.

II. Tilbygningen fra 1973

Da der ikke er konstateret skader i tilbygningen og at det af rapporten fra [ingeniørfirma] fremgår, at der ikke kan konstateres forøget fugtniveau i bygningen, er skadebegrebet ikke opfyldt og Domus Forsikring fastholder, at der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold.

I forhold til tilbygningen henvises der også til det af indklagede tidligere anførte."

Klageren har i mail af 30/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Da der ser ud til at Domus repræsentant ikke har yderligere kommentarer, vil jeg blot slå fast at jeg er bevidst om at kun en udvidet ejerskifteforsikring dækker ulovlige forhold alene som følge af deres ulovlighed, men at der for denne sag ikke er tale om at dække et ulovligt forhold alene som følge af dets ulovlighed. Den tegnede basis ejerskifteforsikring skriver i sektion 5, afsnit D, hvilke forhold der ikke dækkes, men tilføjer, at hvis der som følge af det ulovlige forhold er tale om en skade, så dækker forsikringen: *'Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold om bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, medmindre der er tale om dækningsberettiget el- eller vvs, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsvilkårenes punkt 4, dækkes skaden.'*

Herved må det forstås, at ulovlige bygningskonstruktioner er dækket af en basisejerskifteforsikring, såfremt disse forhold har ført til en skade som falder under sektion 4 af ejerskiftepolisen, altså sektionen der specificerer hvilke skader ejerskifteforsikringen dækker. Under sektion 4, afsnit B specificeres: *'Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver*

nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.'

Jævnfør den tegnede ejerskifte forsikring dækkes ulovlige forhold som fører til en skade, såfremt denne skade nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdige i forhold til sammenlignelige bygninger. I tillæg kan det også argumenteres, at den manglende fugtspærre er en manglende bygningsdel, hvilket igen bringer forholdet under sektion 4, afsnit B, og derved er en dækningsberettiget skade."

Klageren har i mail af 30/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Da [selskabets advokat] ikke havde indgivet svar til sagen før fristen d. 28/9, antog jeg at der ikke kom yderligere svar. Eftersom der netop er kommet et svar d.d. 30/9, bringer jeg her en meget kortfattet kommentar til dette:

Jeg er enig i, at ejerskifteforsikringen ikke behøver dække muren ved badeværelset, som er nævnt i tilstandsrapporten. Men jeg vil igen blot præcisere at både årsag og omfang af skaden ved badeværelset efter min opfattelse blev klarlagt før overtagelsen af huset. Omfanget var, at der kun kunne detekteres fugt i den ene væg ved det store badeværelse, ikke i andre omkringliggende vægge. Derfor blev årsagen også vurderet som værende betonafløbet. Den byggesagkyndige der efterfølgende blev rekvireret til at besigtige fugten, i væggene i tilbygningen, vurderede at der ikke var sammenhænge mellem fugten i badeværelsesvæggen og fugten i tilbygningen, da denne ikke fandt fugt i vægge i mellem de to placeringer. Det er muligt at der i 2021 blot var tørrere forhold, og skadesbilledet derfor så anderledes ud netop da vi fik væggen undersøgt, men jeg mener ikke at

dette kan komme mig til last nu. I den ældre tilstandsrapport, som er udarbejdet af samme byggesagkyndige, var der heller ikke bemærket fugt i badeværelsesvæggen, hvilket igen indikerer et dynamisk forhold (baseret på brug af bygningen).

Det var også fra mit perspektiv overraskende da rapporten fra [ingeniørfirma] fandt så omfattende fugt i resten af huset."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget police og betingelser, tilstandsrapport, fugt- og skimmelsvampeundersøgelse og originale tegninger. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Det fremgår af fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af 30/10 2023:

"BAGGRUND

Den 24. august 2023 har [ingeniørfirma] udført fugt - og skimmelsvampeundersøgelse på ovenstående adresse.

Der er tale om et fritliggende enfamilieshus i et plan. Ejendommen er fra 1967 med en tilbygning fra 1973 jf. det kommunale byggesagsarkiv. Den seneste til-/ og ombygning er udført i 1996 jf. BBR.

...

SAGSBASIS

...

• Skade 77720

Den 21. juli 2021 anmeldes skade omhandlende opfugtning af vægge i kontor, gang og et værelse.

• Skade 93319

Den 27. september 2022 anmeldes skade omhandlende vægge som opfugtes på grund af forkert konstruktionsopbygning. Det oplyses at soklen under dele af tilbygningen kun er 30 cm dyb og at der helt mangler kapillarbrydende lag under gulvene, hvorved vægge og gulve opfugtes og der dannes skimmel.

Oplysninger

I forbindelse med bygningsgennemgangen har beboerne oplyst følgende:

- At huset bebos af to voksne og et barn.
- At de har boet i ejendommen siden 2021.
- At huset var nymalet i 2021.
- At de pga. indeklimagener har valgt at fraflytte tilbygningen og at de nu sover i opholdsstuen hvor

de umiddelbart oplever bedring i deres helbredsmæssige symptomer. Der er opsat støvvæg mellem

tilbygning og den oprindelige del af ejendommen.

- At de tidligere har haft en byggesagkyndig til at besigtige ejendommen, og at han fandt fugt og skimmelsvampevækst under gulvbelægning i værelse 2 i tilbygningen. Dele af gulvbelægningen blev derfor opbrudt og der konstateres synlig fugt og muglugt. Der blev efterfølgende boret hul i terrændækket for at belyse konstruktionsopbygningen. Den byggesagkyndige mener desuden at der mangler pap i væggene.

- At de selv har etableret svømmende trægulvbelægning i værelser i tilbygningen og at der på overtagelsestidspunktet var udlagt væg-til-væg tæpper.
- At ejendommen er tilsluttet fjernvarme og har et lukket varmfordelingssystem.
- At de selv har iværksat afgravning af væg mod terræn i værelse 3 (se foto 3-6), etableret ny faskine i terræn syd for bygningen, samt nyt afskærende dræn i terræn. Belægnings- og anlægsarbejder var endnu ikke afsluttet på besigtigelsestidspunktet.
- At de har etableret 2 stk. aktive radonsug i soklen (som eksempel se foto 8)

Bygningsdata

Tabel 1, Oplysninger fra BBR og/eller registreringer udført på stedet	
Opførelsesår	1967
Til- og ombygget	1972 (jf. sælgeroplysninger), 1973 (jf. byggesagsarkiv) og 1996 (jf. BBR)
Samlet boligareal	160 m ²
Tag	Sadeltag 25° belagt med bølgeplader
Ydervægge	Facader af blankt murværk, tunge bagvægge, pudset, tapetseret og malerbehandlet
Indervægge	Tunge vægge som tapetseret med glasvæv og malerbehandlet
Loft	Profilbrædder, pladesystem, gips etc.
Gulve	Støbt terrændæk belagt med enten fliser eller svømmende lamelparket

OBSERVATIONER OG REGISTRERINGER

Ventilationsmuligheder

Tilførsel af friskluft

Ejendommen ventileres ved naturlig ventilation. Der er oplukkelige vinduer i alle opholdsrum og rumfordelingen giver gode muligheder for udluftning ved gennemtræk. I stueetagen er der placeret 3 stk. friskluftsventil i ydervægge, se blå symbolmarkeringer på bilag 6.

Udsugning

I køkkenet er der mekanisk emfang med aftræk over tag og i ejendommens badeværelser er der enten passiv aftræk via klapventil eller aktiv mekanisk aftræk i form af en ventilator i ydervæggen, se symbolmarkeringer på bilag 6.

Opvarmning

Ejendommen er tilsluttet fjernvarme med varmfordelingssystem via et to-strengs vandbåret radiatorsystem, med gulvvarme i badeværelser. Placering af radiatorer fremgår med symbolmarkeringer på bilag 6. På besigtigelsestidspunktet måles rumtemperaturen til mellem 20,0 og 22,5 C, ved en udeluftstemperatur på 18,3 C. Normal komforttemperatur er typisk mellem 20 og 22 C.

Fugt i rumluften

På besigtigelsestidspunktet måles udeluftens aktuelle fugtindhold til 9,7 g/m³, se foto 16. I indeluften kan der ved spotmåling måles mellem 11,1 og 12,4 g/m³ se foto 17 og 18. Det betyder, at der på besigtigelsestidspunktet var et fugttilskud i indeluften på mellem 1,4 og 2,7 g/m³. Når der sammenlignes med den forventede vanddampskoncentration for august måned i fugtbelastningsklasse 2 (alm. bolig), er det forventeligt at måle et fugttilskud på mellem 1,0 og 1,3 g/m³, se gul markering på Figur 2. Måleværdierne på besigtigelsestidspunktet er vist med røde pile på Figur 2

...

Fugt i bygningsdele

Der er foretaget stikprøvevis fugtscanninger af bag- og skillevægsområder. Generelt måles fra 35 til 60 GANN digits, hvilket betegnes som *meget-* til *normalt tørt*, som eksempler se foto 13 og 14. Lokalt i de nedre vægområder kan der måles mellem 80 og 130 GANN digits, hvilket betegnes som *Fugtigt* til *Meget fugtigt*, se foto 10-12. Der er tale om fugt som varierer i stighøjde fra 0-10 cm op til maksimalt cirka 45 cm stighøjde i skillevægsområdet mellem stort badeværelse (rum 1.4) og gang (rum 1.3), se foto 21 og 22.

For at bedømme fugtfordelingen i terrændækket er der udført dybdescanninger med TROXLER-system, som eksempel se foto 15. Samtlige tælleletal fremgår af Bilag 6 med grøn tal i en grøn firkantet ramme. Måleværdier >25 vurderes at være udtryk for et forhøjet fugtniveau.

PRØVERESULTATER

I det følgende refereres der til prøvenumre som fremgår af Bilag 1.

For at bedømme den mikrobiologiske profil i indemiljøet er der opsamlet støv fra vandrette støvede

overflader i hhv. den oprindelige bygningsdel (i opholdsstuen) jf. DNA1 og i tilbygningen (soveværelset) jf. DNA2. Begge prøver viser svagt afvigende profiler, kategori 'C', med opkoncentrering af den specifikke art *Cladosporium herbarum* med hhv. 9,23 og 14,30%. I DNA2 ses desuden en mindre, men potentielt betydende andel, af den tertiære kolonisator *Chaetomium globosum*. I prøveresultatet fra tilbygningen skal det tages i betragtning at bygningsområdet ikke har været i brug i længere tid og derfor heller ikke undergik normale/daglige rengøringsrutiner, samt af dele af gulvbelægninger var demonteret. *Cladosporium herbarum* er naturligt dominerende i udeluften om sommeren, hvorfor en opkoncentrering af netop denne art i august måned alene kan være udtryk for en ophobning af udefrakommende sporer. I bygninger kan *Cladosporium herbarum* også gro på tapets- og træoverflader som er udsat for moderate opfugtninger. Set i forhold til bygningens alder, brug og rengøringsniveau vurderes prøveresultaterne ikke at afvige væsentlig fra normalfloraen.

VURDERING OG KONKLUSION

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

1) Om der er tale om forhøjet fugt i ejendommen i forhold til husets alder (alene i tilbygningen, med

mindre i finder anledning til yderligere undersøgelser)?

• Oprindelig bygningsdel fra 1967

Opfugtning i nedre dele af vægge varierer fra sporadisk og bagatelagtigt i væggenes nedre 0-10 cm, til med udbredt og sammenhængende i området omkring gangen (rum 1.3), hvor der måles en stighøjde på op til cirka 45 cm, se foto 21. Området hvor fugtens stighøjden er størst er sammenfaldende med det område hvor fugtmålinger i terrændækket er højest. Gulvområder med forhøjet fugtmåleværdier fremgår af Bilag 6 med røde skymarkeringer. Bemærk at der også i opholdsstuen (rum 1.6) længst mod øst, registreres et mindre lokalt gulvområde med forhøjede måleværdier, se Bilag 6.

• Tilbygning fra 1973

Fugtniveauet i skillevæggene vurderes at være på et normalt og uproblematisk niveau, se bl.a. foto 13, 14 og 27. Dybdescanninger i terrændæk viser TROXLER-værdi mellem 10 og 19, dvs. at terrændækket har et normalt og umiddelbart acceptabelt fugtniveau, se Bilag 6.

2) *Om fugten evt. skyldes alm. forekommende kuldebroer?*

De målte opfugtninger i ejendommen vurderes ikke at kunne relateres til kuldebroer. Skadesmekanismen skal derimod findes i følgende forhold:

• Oprindelig bygningsdel fra 1967

Fugtopstigningen i væggene tilskrives placering og overpudsning af den horisontale fugtspærre i væggene. Den horisontale murpap er placeret cirka 50 mm over gulvhøjde og overpudset af cirka 22 mm mørtelpuds, se foto 23 og 24. Fugt fra undergrunden kan således transporteres kapillært via pudslaget og videre op i skillevæggene ovenfor. At fugtopstigningen er størst omkring badeværelset, vurderes ikke nødvendigvis at indikere læk eller brud på vandførende ledninger, men kan alene være et udtryk for gulvvarmens fugtledende effekt pga. et højere poretryk i materialerne samt det faktum at der er tale om ensidig udtørring eftersom badeværelsets vægoverflader stedvis er beklædt med fliser (dvs. nedsat diffusionsevne). Den fugtskadede skillevæg omkring badeværelset er desuden omtalt i tilstandsrapporten pkt. 19. med karakteren 'Mulig skade', dvs. et forhold som burde have været undersøges nærmere for at afklare om der var en skade.

BEBOELSE - Stueplan - Gang				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
19		Skillevæg det store badeværelse er fugtskadet og opfugtet.	Årsagen til fugten kunne ikke konstateres ved besigtigelsen. Omfanget og årsagen bør derfor undersøges nærmere.	-

• Tilbygning fra 1973

I tilbygningen er murpappen fritlagt og der er ikke et kortsluttende pudslag (OK). Murpappen er placeret cirka 45 mm under gulvoverfladen og eventuel kontakt mellem skillevæg og betondæk er hindret ved indbygning af kantisolering af polystyren samt en murfolie, se foto 25 og 26. Såfremt der lokalt måtte forekomme vægområder med gennemgående pudslag, kan det ikke afvises at der lokalt er risiko for fugttransport videre op i væggene.

3) Om opbygningen af gulvkonstruktionen er usædvanlig i forhold til husets alder?

• Oprindelig bygningsdel fra 1967

Af tegningsmaterialet fra byggesagsarkiv fremgår det at gulvene er opbygget på følgende måde; '20 cm rent fyldsand, 8 cm, råbeton, 8 cm leca, 3 cm slidlag'. En sådan gulvkonstruktion betegnes som tidstypisk.

• Tilbygning fra 1973

Ved den udførte kerneboring registreres følgende gulvopbygning; ~95 mm beton, ~180 mm polystyren, opfyld af sand (lagtykkelse ukendt). Polystyren med lagtykkelse ≥ 150 mm kan indregnes som kapillarbrydende lag, hvorfor gulvopbygningen kan betegnes som gængs og sædvanlig og altså funktionsduelig som kapillarbrydende lag. I hullet fra kerneboringen konstateres at sandlaget er jordfugtigt. Der ses ikke tegn efter blankstående vand mellem polystyrenpladerne. Gulvopbygningen vurderes umiddelbart at være nyere end 1973 og årstallet 1996, fra senest om- og tilbygning jf. BBR, vurderes derfor at være mere plausibel. Dette begrundes bl.a. med at der er anvendt kantisolering og vertikal murfolie ved alle støbeskel mod vægge, som eksempel se foto 25.

4) En Indikationsmåling af indeklimaet vedr. skimmel i tilbygningen (der skal alene laves en undersøgelse af indeklimaet i selve beboelsen og ikke foretages destruktive indgreb)?

Med DNA-prøverne DNA1 og DNA2 (se Bilag 1) er der registreret en lettere afvigende mikrobiologisk profil som indplaceres i kategorien 'C', dvs. at artssammensætningen og koncentrationen af

DNA-enheder er på et lettere forhøjet til forhøjet niveau for tørre, rene og ikke fugtskadede bygninger. Afvigelsen er relativ beskeden og kan, henset til prøvens kvalitative svar, helt eller delvis tilskrives ophobning af årstidsbestemte Cladosporiumsporer, dvs. et rengøringsproblem.

5) Om en eventuelt forhøjet fugt skyldes forhold ved grunden herunder eventuel manglende omfangsdræn?

Anlæg og funktion af de hidtidige drænforhold betegnes som mangelfuld og vurderes at have nedsat funktion. Når drænforholdene er kompromitteret, kan der trænge unødigt megen fugt ind under bygningen med deraf følgende øget risiko for fugtskader. Det registrerede skadesbillede er forårsaget af en utilstrækkelig funktion/udførelse af den horisontale fugtspærre i væggene og ikke af mangelfulde drænforhold. Fejl og mangler i drænforholdene vil have en forstærkende effekt på fugttilskuddet nedefra og dermed også skadesomfanget.

6) Om der er konstateret alvorlige skader, som følge af den forhøjede fugt?

Der er ikke registreret alvorlige skader som følge af den forhøjede fugt i skillevæggene. Ved demontering af fodlister kan der dog registreres spredt synlig begroning/skimmelsvampevækst, hvilket over tid vil kunne udvikle sig til større arealer med potentiale for indeklimaforringelse, se foto 29 og 30. Dette vurderes ikke at være tilfældet for nuværende og derfor heller ikke på overtagelsestidspunktet i 2021.

7) Evt.?

På besigtigelsestidspunktet var fugttilskuddet i ejendommen forhøjet i forhold til den indplacerede fugtbelastningsklasse. Dette vurderes primært at skyldes brugsbetinget fugt (personbelastning) og sekundært fugtafgivelse fra bygningen til rumluften. Øjebliksmålinger fra rumluften i køkken/alrum vurderes at være udtryk for et periodisk nedsat luftskifte. Hvis der i gennem længere tid er et øget fugtniveau i rumluften, vil dette potentielt set kunne forstærke det oplevede skadesbillede."

Det fremgår af tilstandsrapporten:

"

BEBOELSE - Stueplan - Gang				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
19		Skillevæg det store badeværelse er fugtskadet og opfugtet.	Årsagen til fugten kunne ikke konstateres ved besigtigelsen. Omfanget og årsagen bør derfor undersøges nærmere.	-

"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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

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

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten,

har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1967 med en tilbygning fra 1973, den 16/5 2021 og tegnede ejerskifteforsikring med basisdækning. Inden indflytning lagde de i august 2021 nyt gulv i tilbygning og dele af den oprindelige bygning, hvor de konstaterede skimmel bag fodlister. Da de vidste, at der var et defekt omfangsdræn mod syd, ønskede de at udbedre dette, inden der skulle gøres yderligere ved de opfugtede vægge. Efter udbedringen af omfangsdræn kunne de i sommeren 2022 ikke konstatere bedringen af fugten, hvorfor de anmeldte forholdet til selskabet. Selskabet har afvist at yde dækning. Klageren har anført, at "Vi accepterer, at man ikke dækker skader forbundet med væggen mellem badeværelse og gang, som er nævnt i tilstandsrapporten, vi mener også stadig at denne markant sværere opfugtning skyldes betonafløbet mindst ligeså meget som den fejlplacerede fugtspærre. Vi ønsker derfor dækning for fejlkonstruktionen af de resterende vægge i det oprindelige hus, samt udbedring af skimmelramte og fugtskadede lister i hele huset".

Selskabet har anført, at de anmeldte forhold ikke udgør dækningsberettigende skader. For så vidt angår opfugtningen i vægge i den oprindelige bygning, så er forholdet beskrevet i tilstandsrapporten, idet det med karakteren UN er anført, at der er opfugtning i en skillevæg mod badeværelse, og at omfanget og årsagen burde undersøges nærmere. Selskabet har for så vidt angår tilbygningen anført, at Fugt- og skimmelsvampeundersøgelsesrapport af 30/10 2023 angiver, at fugtniveauet er på et normalt og uproblematisk niveau. For så vidt angår skimmelsvamp, så har selskabet anført, at det fremgår af rapporten, at der ikke er målt massiv forekomst af skimmel og den konstaterede skimmel ikke skyldes måden bygningen er opbygget på.

Klageren har i forhold til anmærkningen i tilstandsrapporten anført, at "både årsag og omfang af skaden ved badeværelset efter min opfattelse blev klarlagt før overtagelsen af huset. Omfanget var, at der kun kunne detekteres fugt i den ene væg ved det store badeværelse, ikke i andre omkringliggende vægge. Derfor blev årsagen også vurderet som værende betonafløbet. Den byggesagkyndige der efterfølgende blev rekvireret til at besigtige fugten, i væggene i tilbygningen, vurderede at der ikke var sammenhænge mellem fugten i badeværelsesvæggen og fugten i tilbygningen, da denne ikke fandt fugt i vægge imellem de to placeringer". Klageren har anført, at der i forhold til den oprindelige bygning ikke er tale om "en tidstypisk konstruktion. Jf. Bygningsreglementet af 1966, som var gældende ved opførelsen af huset, skal murpap/fugtspærre placeres 15 cm over terræn. Hvis soklen er 15 cm, eller højere, over terræn, så placeres murpap/fugtspærre direkte på soklen. Det ses klart på tegningen af huset (og på huset selv), at overkanten af soklen er vel over 15 cm over terræn. Se evt. vedlagte tegning fra opførelsen af huset, og bemærk at tykkelsen af guldpladen er 8 cm, og at bunden af guldpladen er placeret mindst én tykkelse af guldpladen over terræn. Med andre ord, mindst 16 cm over terræn. Dette forhold passer med, at bygningsreglementet af 1966 kræver, at: 'Fundamenter skal være udført af frostbestandigt materiale indtil 15 cm over terræn og 10 cm over terrasser og lign.' (sektion 5.3.1. stk. 2). Altså, er det et krav at der ikke er mursten før 15 cm over terræn. ... Med andre ord, for både ydervægge og skillevægge er en tidstypisk korrekt konstruktion at der er en sokkel til mindst 15 cm over terræn (for mit hus lidt højere) og et lag murpap eller andet fugtspærre ovenpå soklen, for at blokere fugt. Dette gøres både i ydervægge og skillevægge. At

der ved konstruktionen af mit hus er lagt murpap oven på mursten (5 cm over sokkel) bryder derfor både med kravene i afsnit 5.6.1. og kapitel 7 af det på konstruktionstidspunktet gældende bygningsreglement. Murpap skulle være placeret umiddelbart på soklen, både jf. kravet om en ca. placering af fugtspærre 15 cm over terræn, samt kravet om at fugt ikke må kunne trække op i væggene. Denne fejlkonstruktion er årsagen til, at fugt kan trække op i husets vægge, først via soklen til murens første mursten, og herefter gennem pudslaget der forbinder 1. og 2. mursten, således fugten kan omgå murpappet mellem 1. og 2. mursten". Klageren har i forhold til ingeniørfirmaet måling af skimmel anført, at "der i huset er 3 HEPA luftrensere med en samlet maksimal kapacitet på ca. 900 m³ rensset luft i timen, som var tilstede og i drift ved inspektionen. Dette er tilfældet, fordi der bor en multiallergiker (Støv, støvmider, pollen, pelsdyr) i huset. Rengøringsniveauet i huset er derfor langt over det forventelige, ganske enkelt fordi det er en nødvendighed".

Det fremgår af fugt- og skimmelsvampeundersøgelse rekvireret af selskabet af 30/10 2023: "1) *Om der er tale om forhøjet fugt i ejendommen i forhold til husets alder (alene i tilbygningen, med mindre i finder anledning til yderligere undersøgelser)?* • Oprindelig bygningsdel fra 1967: Opfugtning i nedre dele af vægge varierer fra sporadisk og bagatelagtigt i væggenes nedre 0-10 cm, til med udbredt og sammenhængende i området omkring gangen (rum 1.3), hvor der måles en stighøjde på op til cirka 45 cm, se foto 21. Området hvor fugtens stighøjden er størst er sammenfaldende med det område hvor fugtmålinger i terrændækket er højest. Gulvområder med forhøjet fugtmåleværdier fremgår af Bilag 6 med røde skymarkeringer. Bemærk at der også i opholdsstuen (rum 1.6) længst mod øst, registreres et mindre lokalt gulvområde med forhøjede måleværdier, se Bilag 6. • Tilbygning fra 1973: Fugtniveauet i skillevæggene vurderes at være på et normalt og uproblematisk niveau, se bl.a. foto 13, 14 og 27. Dybdescanninger i terrændæk viser TROXLER-værdi mellem 10 og 19, dvs. at terrændækket har et normalt og umiddelbart acceptabelt fugtniveau, se Bilag 6. 2) *Om fugten evt. skyldes alm. forekommende kuldebroer?* De målte opfugtninger i ejendommen vurderes ikke at kunne relateres til kuldebroer. Skadesmekanismen skal derimod findes i følgende forhold: • Oprindelig bygningsdel fra 1967: Fugtopstigningen i væggene tilskrives placering og overpudsning af den horisontale fugt-

spærre i væggene. Den horisontale murpap er placeret cirka 50 mm over gulvhøjde og overpudset af cirka 22 mm mørtelpuds, se foto 23 og 24. Fugt fra undergrunden kan således transporteres kapillært via pudslaget og videre op i skillevæggene ovenfor. At fugtopstigningen er størst omkring badeværelset, vurderes ikke nødvendigvis at indikere læk eller brud på vandførende ledninger, men kan alene være et udtryk for gulvvarmens fugtledende effekt pga. et højere poretryk i materialerne samt det faktum at der er tale om ensidig udtørring eftersom badeværelsets vægoverflader stedvis er beklædt med fliser (dvs. nedsat diffusionsevne). Den fugtskadede skillevægge omkring badeværelset er desuden omtalt i tilstandsrapporten pkt. 19. med karakteren 'Mulig skade', dvs. et forhold som burde have været undersøges nærmere for at afklare om der var en skade. • Tilbygning fra 1973: I tilbygningen er murpappen fritlagt og der er ikke et kortsluttende pudslag (OK). Murpappen er placeret cirka 45 mm under gulvoverfladen og eventuel kontakt mellem skillevæg og betondæk er hindret ved indbygning af kantisolering af polystyren samt en murfolie, se foto 25 og 26. Såfremt der lokalt måtte forekomme vægområder med gennemgående pudslag, kan det ikke afvises at der lokalt er risiko for fugttransport videre op i væggene. 3) Om opbygningen af gulvkonstruktionen er usædvanlig i forhold til husets alder? • Oprindelig bygningsdel fra 1967: Af tegningsmaterialet fra byggesagsarkiv fremgår det at gulvene er opbygget på følgende måde; '20 cm rent fyldsand, 8 cm, råbeton, 8 cm leca, 3 cm slidlag'. En sådan gulvkonstruktion betegnes som tidstypisk. ... 4) En Indikationsmåling af indeklimaet vedr. skimmel i tilbygningen (der skal alene laves en undersøgelse af indeklimaet i selve beboelsen og ikke foretages destruktive indgreb)? Med DNA-prøverne DNA1 og DNA2 (se Bilag 1) er der registreret en lettere afvigende mikrobiologisk profil som indplaceres i kategorien 'C', dvs. at artssammensætningen og koncentrationen af DNA-enheder er på et lettere forhøjet til forhøjet niveau for tørre, rene og ikke fugtskadede bygninger. Afvigelsen er relativ beskeden og kan, henset til prøvens kvalitative svar, helt eller delvis tilskrives opbygning af årstidsbestemte Cladosporiumsporer, dvs. et rengøringsproblem. ... 6) Om der er konstateret alvorlige skader, som følge af den forhøjede fugt? Der er ikke registreret alvorlige skader som følge af den forhøjede fugt i skillevæggene. Ved demontering af fodlister kan der dog registreres spredt synlig begroning/skimmelsvampevækst, hvilket over tid vil kunne udvikle

sig til større arealer med potentiale for indeklimaforringelse, se foto 29 og 30. Dette vurderes ikke at være tilfældet for nuværende og derfor heller ikke på overtagelsestidspunktet i 2021".

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

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

Opfugtede vægge i oprindelig bygning

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der er fysiske forhold ved terrændæk eller skillevægge, der adskiller sig væsentligt fra, hvad der kan forventes i tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det er nævnets opfattelse, at opstigende grundfugt i et vist omfang vil forekomme i terrændækskonstruktioner/skillevægge af den pågældende alder.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af fugt- og skimmelsvampeundersøgelsen, at der ikke er registreret alvorlige skader som følge af den forhøjede fugt i skillevæggene.

Nævnet har også lagt vægt på, at det på tidspunktet for opførelsen af ejendommen ikke var usædvanligt at overpudse murpappen i væggene.

Opfugtede vægge i tilbygning

Ankenævnet *for* Forsikring

29.

101680

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved væggene i tilbygningen, der udgør skade eller nærliggende risiko for skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af fugt- og skimmelsvampeundersøgelsen, at fugtniveauet i skillevægge og terrændæk i tilbygningen er på et normalt og uproblematisk niveau.

Skimmelsvamp

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til fast praksis i Ankenævnet en betingelse for dækning, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigende skadeårsag eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at skimmelforekomsten er en følgeskade til en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen.

Spørgsmålet er herefter, hvorvidt der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at skimmelforekomsten i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det efter nævnets vurdering ikke med den fremlagte rapport er godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, der i sig selv har en intensitet og et omfang, der nedsatte brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt.

Ankenævnet *for* Forsikring

31.

101680

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Hans-Jørgen Nymark Beck', written in a cursive style.

Hans-Jørgen Nymark Beck