

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. marts 2025 blev i sag nr. 101961:

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 med basisdækning. I brev af 9/7 2024 har klageren bl.a. anført:

"Vi opdager mørk plamage over indbygget skab i bryggers og får taget kontakt til et skimmelsaneringsfirma [skimmelfirma] i august 2023. De måler skimmelvækst ved en DNA-prøve samt fugt i vægge, og på denne baggrund bliver der givet et estimat over skadens omfang. Skaden meldes til husforsikring (...) samt ... (Domus) ejerskifteforsikring i august. Her opdeles skaden særskilt for de fire berørte rum: de to værelser, køkken, stue og bryggers. Domus forsikring sender deres taksator ud, som udarbejder en rapport. Dækning afvises d. 12. november. På skaderne i værelser og stue er begrundelsen givet flere konkurrerende forhold, som forsikringsselskabet mener kan henvises til tilstandsrapporten. Skaden i bryggers afvises, da taksator ikke finder fugt i gulvet, og skaden i køkken afvises, da de mener, skadens omfang ligger under selvriskoen. Afvisninger samt taksatorrapport er at finde i bilagsgruppe 1.

Grundet sundhedsrisikoen ved skimmelsvampen (især for småbørn, hvor der i husstanden bor [antal og alder på børn]) vælger vi straks efter afvisningen at få saneret væggene for skimmel. Arbejdet udføres midt november af [skimmelfirma]. Dette resulterer i blotlagte mure, da både tapet og puds fjernes, og her bliver det dermed tydeligt, at fugten er ensartet i alle rum, altså også i væggene i bryggerset og køkkenet. [Ansæt] fra [skimmelfirma] informerer om, at der er et betydeligt mellemrum mellem gulvafslutning og vægge, og at der kommer et kraftigt træk derfra, så fugtig kælderluft ved fodlister har kunnet bidrage til opfugtning af vægge samt skimmeldannelse. Dette forhold kan bl.a. ses i taksators rapport (se bilag 1.e) hvor tidligere ejer af huset har proppet gabet til med isolering materiale som var vådt. Dette var tilfældet bag køkkenskabe og indbyggede skabe og altså ikke synligt ved købet af huset.

Vi hyrer dernæst en uvildig byggesagkyndig til at gennemgå boligen med henblik på at bestemme årsagen bag skaden, så vi kan udbedre denne. Dette arbejde udføres slut november af [ansat] fra [skimmelfirma]. Dennes rapport er at finde i bilag 2.a. Det vurderes fra dennes side, at hovedårsagen til opfugtningen af væggene ikke kan skyldes de forhold, forsikringen peger på. Derimod konkluderer han, at hovedsagen kommer fra krybekælderen. Ved nærmere inspektion viser det sig, at denne er utilstrækkeligt ventileret, da isoleringen under gulvet helt eller delvist dækker for udluftningsristene (og enkelte steder er disse stoppet til). Dette udsagn bakkes op ved tydelig formørkning af muren i bunden af væggene, som kan ses i bilag 2.c, 2.d, 2.e og 2.f.

Vi sender en indsigelse d. 3. december (se bilag 2.b), hvor vi følger op på nye omstændigheder i sagen. Dette inkluderer, at vægge i bryggers og køkken også har måtte saneres. Den 11. januar 2024 afvises dækning igen (se bilag 2.g) ved henvisning til tilstandsrapporten samt et forbehold i vores police. Et forbehold, som forsikringen mener, fritager dem for dækningsansvar for alle skader, som måtte stamme fra problemer med kælderventilationen. Derudover bruger forsikringen argumenter, som er forkerte eller misforståede og undlader at forholde sig til dele af den information, vi giver med vores indsigelse.

Vi sender så endnu en indsigelse d. 28. januar (se bilag 3.b) med hovedformålet at udfordre gyldigheden af forbeholdet (uddybte i afsnit '4) Uenigheder') samt for at udrede misforståelserne, som bl.a. består i gøre det mere tydeligt for forsikringen, at væggene i alle de berørte rum er opfugtede. Dette støttes op med en uddybende rapport fra [byggesagkyndig] (se bilag 3.a), som d. 5. januar har lavet en opfølgende inspicering af huset. Forholdene i kælderen blev også tydeliggjort for Domus forsikring med en video fra krybekælder, som bl.a. viser kondensdannelser og problemer med blokeret ventilation (kan eftersendes ved behov).

I det sidste svar fra forsikringsselskabet d. 29. februar (se bilag 3.c), ser de på vores sag med 'nye øjne' igennem deres kvalitets- og klageafdeling. Her bliver der dog ikke taget højde for det, vi skriver i vores anden indsigelse. Derimod bliver der gennemgået forhold, som ikke længere er relevante, idet de forholder sig til information fra, da vi oprindeligt meldte skaden.

Vi har efterfølgende forsøgt at udbedre skaden ved at forstørre ventilationskanaler yderligere indefra hvor muligt og dirigere luft under isoleringen ved brug af rør. Enkelte steder dækker strøerne, som holder gulvet, delvist for ventilationskanalerne, og disse har vi naturligvis ikke kunne save over. Vi har også anlagt en kemisk fugtspærre med brug af produktet skalflex sokkelstop i de berørte vægge. I køkken, stue og bryggers har vi med affugter tørret væggene og fået dem genetableret. I de to værelser er væggene tørret af sig selv og er blevet lyse igen på trods af det våde vejr. Dette støtter yderligere op om, at hovedårsagen ikke er en udefrakommende faktor. Disse to værelses vægge er ved dags dato stadig blotlagte, så vi har kunne følge med i udviklingen.

2) Uenigheder:

I følgende afsnit uddyber vi vores uenigheder i forsikringens vurdering af vores sag og fremlægger vores argumenter mod deres påstande.

A.

I den endelige afvisning forholder Domus forsikring sig kun til fugtproblemer i de to værelser og overser at kommentere på skaden meldt i stuen, da de forveksler sagsnummeret for denne skade for sagsnummeret for skaden i bryggersgulvet. Vi har dog fået konstateret fugt i samtlige ydervægge, altså ud over de to værelser også i stue, køkken og bryggers. Til det bør det gøres klart

her, at måling i væggene i bryggers og køkken ikke var muligt ved taksatorens (fra forsikringen) besøg, da de berørte områder i begge tilfælde var bag skabene. Opfugtningen i samtlige vægge blev målt både af fagfolk fra [byggesagkyndig] og [skimmelfirma]. Disse forhold er blevet dokumenteret for forsikringen i rapporten udarbejdet af [byggesagkyndig].

Dette stemmer ydermere overens med egne målinger (kan eftersendes ved behov). Derudover har folkene fra [skimmelfirma] fundet og behandlet for skimmelvækst i alle pågældende rum. Alt-så medtages ikke alle meldte forhold i forsikringens behandling af sagen.

Det er helt korrekt, at der var mistanke om, at der også var fugt i gulvet i bryggerset grundet dobbeltvinyllag, men at dette ikke blev konstateret, hvorfor dette ikke længere er relevant for sagen.

B.

Domus forsikring mener, at årsagen til skaden skyldes vandindtrængning gennem revner i puds i ydermuren samt råd i træværk i gavl. Hovedårsagen vurderes dog af både [byggesagkyndig] samt [skimmelfirma] uafhængigt af hinanden at skyldes utilstrækkelig ventilation i krybekælder. Domus forsikring mener, at de fagfolk, vi har til at se på sagen, tager fejl.

Domus forsikring citerer følgende udtalelse fra skadebehandler fra [rådgivende ingeniør], som er hyret af forsikringsselskabet til at besigtige skaden: *'Årsagen til det anmeldte forhold må tilskrives opfugtninger forårsaget af vandindtrængning ved revner i ydervægge samt utætheder i gavlbeklædning. Forholdet vurderes ligeledes at være forstærket af utætheder i tagnedløb og nedløbsbrønde. Det anbefales destruktivt indgreb for vurdering af tilstedeværelsen af horisontal fugtspærre mod opstigende grundfugt, da dette kan være en medvirkende årsag'*.

[Ansæt ved byggesagkyndig] vurderer, at hovedårsagen til skaden skyldes manglende ventilation i krybekælderen, da bl.a. isoleringen har dækket for udluftningsristene i krybekælderen, samt at rør, som var lavet til formålet, ikke opfylder kravene for udluftning. De fleste var også forkert anlagt ved ikke at have åbningen fri, men eksempelvis pegede ned i jorden. I rapporten udarbejdet af [byggesagkyndig] fremgår det, at gavlblader ikke er nedbrudt i et omfang, som muliggør vandindtrængning. Det kan ikke afvises, at mindre revner i ydervægge kan være en medvirkende årsag, men altså ikke hovedårsagen.

Det blev af [ansæt ved byggesagkyndig] konstateret, at der i huset er en horisontal fugtspærre i samtlige rum, men at denne muligvis ikke er virksom. Forsikringen påpeger, at vi har en fugtspærre, hvorfor fugten ikke kan komme nedefra, men her medtages ikke det forhold, at den måske ikke er virksom, hvorfor der ikke har været noget til hinder for, at fugten har kunne komme op nedefra. Vi bliver anbefalet at lave en kemisk fugtspærre for at forhindre fugt i at trække op nedefra.

[Skimmelfirma] konkluderer i tråd hermed, at ventilation indvendigt i krybekælder ikke er dirigeret ordentligt under isoleringen, og at flere sektioner af fundamentets vægge kan måles værende opfugtede.

Domus Forsikring afviser, at fugten kan komme nedefra, idet der er målt fugt i hele væggenes højde, men de målinger, vi har fået og selv har taget, viser en gradient nede fra og op. Dette er også sendt til forsikringen, og dette er der ikke blevet kommenteret på. Vi er af fagfolk fra firmaet ... blevet vejledt om, at opstigende fugt kan trænge op i to meters højde. Desuden skriver forsikringen selv, at det fremgår af rapporten fra [rådgivende ingeniør], at der er: '(...) konstateret meget

fugt i fodpanel(...)', hvilket modsiger deres eget argument, idet dette taler for en opstigende fugt nedefra. Domus Forsikring bruger desuden som argument en udtalelse fra [rådgivende ingeniørs] skadebehandler, hvis vurdering er, at opfugtningerne burde: 'være mere udbredte og omfatte alle vægge', hvis fugten kommer nedefra. Jf. pkt. A er der dog konstateret fugt i samtlige ydervægge (som vender mod hver deres verdenshjørne), hvilket altså taler for, at fugten kommer nedefra.

Ydermere skriver Domus forsikring, at mangelfuld ventilation i krybekælder vil medføre opfugtning i selve krybekælderen. Dette er også tilfældet, da der er målt høj fugt og observeret kondensdannelse i krybekælderen. Vi mener derfor, at vurderingen ud fra [rådgivende ingeniørs] udtalelser er misforståede eller direkte forkerte.

Domus forsikring mener, at [ansat ved byggesagkyndig], som er hyret af os til at give en uvildig vurdering af ejendommens tilstand samt udbedring, ikke: 'på nogen måde dokumenterer årsagen til denne fugt' og at: '[rådgivende ingeniør] vurderer, at [byggesagkyndiges] undersøgelse er behæftet med fejl'. Som det ses af ovenstående, støttes både vurdering fra [skimmelfirmas] samt egne målinger op om det, som der af [byggesagkyndig] er blevet vurderet. Vi er uforstående over for, hvordan Domus Forsikring på denne måde kan afvise og ikke forholde sig til andre faglige vurderinger end deres egen.

På baggrund af ovenstående mener vi altså ikke, at der er hold i forsikringens argumenter mod dækning grundet skadens opståen, da deres vurdering baseres på et ufuldstændigt billede af skaden samt usammenhængende og direkte forkerte antagelser. Vi har forsøgt at komme i tale med forsikringen under hele forløbet, men al kommunikation med sagsbehandler måtte kun foregå pr. e-mail med ugers mellemrum, så en konstruktiv dialog har været svær at få etableret.

C.

Domus forsikring mener ikke, at skaden er dækningsberettiget grundet følgende bemærkninger i Tilstandsrapporten:

- En gul anmærkning vedrørende nedbrudt gavlbeklædning. Som beskrevet i ovenstående punkt 'B' har [byggesagkyndig] vurderet at gavlplader ikke er nedbrudt i et omfang, som muliggør vandindtrængning.
- En gul anmærkning vedrørende placeringen af ventilationsristene til krybekælderen, som ifølge reglerne er placeret for lavt. Dette kan give risiko for vandindtrængning udefra, men har dog intet at gøre med årsagen til den fugt, som ses i huset. Denne skyldes, at ristene har været til-dækkede indefra. Her henviser vi til sag 100040 (7. februar 2024) ved Ankenævnet for Forsikring, hvor lignende forhold gør sig gældende.
- En grå anmærkning vedrørende revner i puds i ydermurene, som i tilstandsrapporten ikke vurderes at give anledning til yderligere skade. Hvis dette er årsagen til problemet, må tilstandsrapporten være mangelfuld eller ufuldstændig.
- En note fra sælger vedrørende 'kolde/varme vægge'. Denne note omhandler det forhold, som normalt må forventes af et hus bygget på denne tid, altså at møbler placeret for tæt op ad vægge kan give anledning til mørkfarvning og dermed noget, som ville være synligt. Vi bad sælger uddybe dette inden købet, og sælger udtalte netop, at han havde oplevet, at der havde været dannet fugt på bagsiden af møbler, hvis disse stod for tæt op ad væggen. Her handler det altså om synlig fugt og skimmel på ydersiden af tapet, ikke indersiden. Noten omhandler ikke gennemfugtede vægge med skimmelsvamp i det omfang, som var tilfældet. Altså må forholdene betragtes som en skade, da den observerede opfugtning samt dannede skimmel er unormal ift., hvad man kan forvente af et hus fra samme tid i samme stand. Sælgernoten dre-

jer sig ydermere kun om de to værelser, ikke resten af huset. Igen bliver dette altså en uberettiget generalisering af de egentlige forhold.

D.

FRIDA/Domus forsikring mener ikke, at skaden er dækningsberettiget pga. forbehold i forsikringspolicen vedr. placeringen af udluftningsristene i krybekælderen, hvorfor de ikke dækker skader i etageadskillelsen.

Dette er en generalisering af forbeholdet, da skaden er i væggene, ikke i gulvene som udgør etageadskillelsen. Desuden er problemet ikke, at der trænger vand ind udefra, men at ventilationen er utilstrækkelig, og dette har intet at gøre med ristenes placering for lavt mod terræn, men at de har været helt eller delvist tildækkede indefra. Vi mener derfor, at hvis den del af forbeholdet, som beskriver 'hvilke skader forbeholdet ikke omfatter' findes gældende, så er generaliseringen i den del af forbeholdet beskrivende 'hvilke skader der ikke dækkes' formuleret urimelig bredt. Vi har altså som forsikringstagere og lægmænd ikke været i stand til at gennemskue, at dette forbehold skulle have været påtalt og justeret, før underskrift på policen, så det passede til den anmærkning i tilstandsrapporten, som forbeholdet knyttede sig til.

Vi finder det også relevant, at dette forbehold oprindeligt også stod i vores husforsikring (ved [andet forsikringsselskab]), men at det efterfølgende er blevet fjernet, da det blev vurderet af deres taksator, at det i realiteten ikke har betydning grundet nærliggende terræns hældning væk fra huset.

E.

Domus forsikring mener ikke, at skaden er dækningsberettiget, da denne må kunne forventes og ikke er usædvanlig for et hus af samme alder samt stand. Dette er vi uenige i, da skaden, som omtalt i punkt B og C, er af større omfang samt skyldes en helt anden årsag end den, vi som lægfolk har kunne forvente eller har kunne forudsige ved køb af boligen. Dette understøttes direkte af forsikringens egen taksators rapport, hvor der står skrevet, at: 'De indvendige opfugtninger vurderes ikke at have været synlige ved udarbejdelse af tilstandsrapporten' (se bilag 1.e).

Domus forsikring mener heller ikke, at skaden giver anledning til en forringelse af boligens værdi. Da isoleringen i krybekælderen ikke lever op til det vi har oplyst ved købet, og set sammen med det forhold at skimmel udgør en sundhedsmæssig risiko, så mener vi i høj grad, at skaden giver anledning til en forringelse af boligens værdi. Her henvises til andre sager ved Ankenævnet for Forsikring, f.eks. 100040 (7. februar 2024) og 97947 (marts 2023), hvor lignende gør sig gældende.

F.

Domus forsikring mener, at problemet er opstået, mens vi har boet i huset, hvorfor det ifølge dem ikke er en sag for ejerskifteforsikringen. Dette er vi uenige i. Ifølge [skimmelfirma] professionelle vurdering, kan skimlen ikke have udviklet sig i det omfang, som den var på den tid, vi havde boet i huset, da vi opdagede problemet. Domus forsikring vælger i første omgang at behandle sagen, og først i deres sidste svar afviser de, at det er en sag for ejerskifteforsikringen. Som resultat af dette, er sagen ikke blev behandlet yderligere af vores husforsikring, siden de afviste sagen på baggrund af, at skaden måtte være opstået inden overtagelse af ejendommen. Grundet sundhedsrisikoen og behandlingstiden hos Domus forsikring har vi derfor ikke haft mulighed for bevisførelse ved en evt. indsigelse til husforsikring, og vi mener derfor, at Domus forsikring må tage ansvar for den situation. Alt i alt står vi uforstående tilbage over for, hvorfor dette er en problematik, der først op-

står i Domus forsikrings tredje svar, når det ikke før har været betvivlet, at det er en sag for ejerskiftforsikringen.

G.

Domus forsikring mener, at udbedringer af skaden, hvis denne skyldes manglende ventilation i krybekælderen, består i at fjerne isolering fra krybekælderen, og at omkostningerne til dette vil ligge under selvriskoen på 5000 kr. Dette er vi uenige i, da en udbedring af skaden også indebærer håndtering af følgeskader, som består i at væggene saneres, tørres og pudses op igen. Desuden ville isoleringen i så tilfælde også skulle erstattes. Udbedringen vil altså overstige selvriskoen."

Selskabets advokat har den 20/8 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"i) Supplerende faktiske omstændigheder

Klagerne overtog ejendommen beliggende ..., den 1. juli 2022. Købsaftalen fra klagernes køb af ejendommen fremlægges som sagens **bilag A**.

I forbindelse med købet af ejendommen modtog klagerne tilstandsrapport dateret 4. april 2022, hvilken tilstandsrapport fremlægges som sagens **bilag B**.

Som det bl.a. fremgår af tilstandsrapporten side 8, er den af sagen omhandlede ejendom opført i 1966.

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede klagerne basis ejerskiftforsikring hos Domus Forsikring. Police med forsikringsbetingelser fremlægges som sagens **bilag C**.

Den 17. august 2023 anmeldte klagerne følgende forhold til Domus Forsikring:

'Vi har opdaget skimmelsvamp indbyggede skabe og formodentlig bag tapet på nogle ydermure. Skaden er i begge værelser i stueplan (se vedhæftet plantegning). Skaden ser ud til at komme pga. af opfugtede vægge som lader til at skyldes problemer med (næsten) tilstoppet kloakering i forbindelse med nedløbsrør og brønde. Vi har rensset disse nu for at forsøge at afværge yderligere skadesudvikling. Det konkluderes at dette er problemet da opfugtningen kan måles til at være størst ved nedløbsrørerne. Derudover er det ved det ene nedløbsrørs forbindelse til forbindelse til brønd (grundet krakeleret cement) synligt at ikke alt vandet løber ned i brønden men lidt løber ved siden af (potentielt ind mod husvæggen). Ved de 2 andre brønde er det ikke synligt om det samme forekommer.

Vedlagt billeder af skimmelforekomst bag de to indbyggede skabe. Hvoraf den største forekomst er på det lille af værelserne. Udposning på tapet svært at tage billede og dermed ikke vedlagt. Vedlagt billede af spande med slam fra rensset kloakbrønd. Vedlagt billede med vandudløb fra nedløbsrør vedsiden af nedløb til brønd (i grundniveau). Vedlagt DNA analyse samt handleplan fra [skimmelfirma] for alle anmelde skader.'

I anledning heraf lod indklagede ekstern taksator fra [rådgivende ingeniører], foretage besigtigelse, og dennes taksatorrapport er fremlagt som bilag 1e.

Efterfølgende rekvirerede klagerne rapporter fra [byggesagkyndig], hvilke rapporter er fremlagt som bilag 2a og 3a.

På baggrund af rapporten fra [byggesagkyndig] fremlagt som bilag 2a rekvirerede Domus Forsikring supplerende udtalelse fra [rådgivende ingeniør], og dennes supplerende vurdering/udtalelse i mail af 4. januar 2024 med tilhørende mail af 3. januar 2024 fra Domus Forsikring fremlægges som sagens **bilag D**.

ii) De påklagede forhold

Således som Domus forstår klagen, vedrører klagen:

- a) Fugt i ydervægge
- b) Mangelfuld ventilation i krybekælder
- c) Skimmel
- d) Udgifter til afhjælpning, ødelagt inventar og rådgiverudgifter

Er klagerne ikke enige heri, **opfordres (A)** klagerne til at præcisere, hvad de indklagede forhold omfatter.

a) Fugt i ydervægge

Ydervægge er efter det oplyste fra 1966.

Som det fremgår af taksatorrapporten fremlagt som bilag 1e, afsnit 5 'Beskrivelse af skadesomfang' har [rådgivende ingeniør] ved sin besigtigelse den 13. september 2023 konstaterede følgende opfugtninger:

'Der er tale om ydervægge i to værelser mod vest. Gavle er opfugtet i hele stueetagens højde, og langsgående facader er alene opfugtet i nedre del. Der må påregnes risiko for skimmelsvampevækst bag væv, inventar og fodpaneler.

...

'Der er tale om gavlvæggen i stuen, samt ca. 1 meter hen af facade mod vejen. Gavlvæggen er opfugtet i hele stueetagens højde, mens langsgående ydervæg af opfugtet i nedre del. Der må påregnes risiko for skimmelsvampevækst bag væv og fodpaneler.'

Domus Forsikring er således ikke enig i, at samtlige ydervægge er konstateret opfugtede, idet det drejer sig om de gavle, som er beskrevet i rapporten fra [rådgivende ingeniør], bilag 1e.

Med hensyn til skadeårsagen fremgår af bilag 1e, punkt 7, følgende:

'Skaden vurderes at have været til stede på overtagelsestidspunktet. Revner i ydervægge og nedbrydninger i gavlbeklædning fremgår af tilstandsrapport. Af sælgeroplysninger pkt. 6.2 fremgår at der er eller har været fugtproblemer på indervægge i værelser.

...

'Skaden vurderes at have været til stede på overtagelsestidspunktet. Revner i ydervægge og nedbrydninger i gavlbeklædning fremgår af tilstandsrapport.'

Ekstern taksator henviser her til den del af tilstandsrapporten (bilag B) side 11, hvor den beskikede bygningsagkyndige ud for position nr. 4 med gult hus har anført, at gavlbeklædning er med nedbrydning nederst med risiko for, at træet nedbrydes yderligere.

Gult hus beskriver i øvrigt alvorlige skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt, hvilket svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

• **Måden, som ydervægge er opført på**

Ejendommens ydervægge er opført i gasbetonblokke, og herom er klagerne i tilstandsrapporten fremlagt som bilag B side 5 oplyst følgende:

'Gasbeton

Gasbetonblokke har en lidt ru og lidt porøs overflade. Blokene optager fugt fra regn, som forsvinder igen når der er tørvejr. Udsættes gasbeton for uhensigtsmæssig fugt fra fx utætheder i tagrender, kan der ved frost komme afskalninger. Gasbeton har en mindre god isoleringsevne, og det kan resultere i naturlige kuldebroer, det vil sige kolde områder. Kuldebroer kan give mørkfarvninger på vægge og lofter. Disse mørkfarvninger* kommer også, hvis der står møbler tæt mod indervæggen.'*

Klagerne er her orienteret om, at udsættes gasbeton for uhensigtsmæssige fugtpåvirkninger, vil dette medføre skader.

Sådanne uhensigtsmæssige fugtpåvirkninger er dels beskrevet som en risiko i tilstandsrapportens side 11 ud for position 4 (som tidligere omtalt), ligesom tilstandsrapporten side 12 med karakteren rødt hus ud for position 6 og 7 indeholder følgende:

<i>"Tagbelægningen er K21-teglsten med tætningsstrimler i overlæg og der er enkelte steder tegn på at der kan komme vand ind.</i>	<i>Tætningsstrimlerne skønnes at være nedbrudte. Der er risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.</i>
<i>Ved rygningen er der manglende tætning mellem rygning og tagsten.</i>	<i>Forholdet giver risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner."</i>

Ydervægge er ud fra det foreliggende materiale opført i overensstemmelse med gængs byggeskik i 1966, herunder synes der på teknikerside at være enighed om, at der er etableret fugtspærre, som man gjorde i 1966.

[Byggesagkyndig] anfører således i sagens bilag 2a, side 2, at der er registreret murpap mellem sokkel og murede facader, og også på dette punkt er ydervægge således opført i overensstemmelse med gængs byggeskik på udførelsestidspunktet.

Domus Forsikring har noteret sig, at [byggesagkyndig] i sagens bilag 3a under konklusionsafsnittet anfører, at det vurderes, at opfugtning af vægge sker gennem opstigende grundfugt grundet mørnet murpap. Nogen dokumentation herfor er ikke fremlagt, og [byggesagkyndiges] konklusion stemmer ifølge [rådgivende ingeniør] ikke overens med, at opfugtningerne primært er konstateret på syd- og vestvendte gavle og facader, som er mest udsatte for slagregn, og det forhold, at gavle er registreret opfugtet i hele stueetagens højde.

Der henvises til bilag D.

Der er således ikke af klagerne fremlagt dokumentation for, at ydervægge ikke skulle være opført i overensstemmelse med gængs byggeskik, og det mest nærliggende er således, at årsagen til det konstaterede skyldes forhold anført i tilstandsrapporten og klagernes manglende udbedring af disse forhold.

I den forbindelse er det værd at notere sig, at skadeanmeldelse sker ca. 1 år og 3 måneder efter overtagelsesdagen, og selv på tidspunktet for, at [byggesagkyndig] udarbejdede den seneste rapport i januar (bilag 3a), ses klagerne ikke at have afhjulpet de påpegede sandsynlige skadeårsager.

• Krybekælderen

[Byggesagkyndig] omtaler i rapporten fremlagt som sagens bilag 2a forhold vedrørende krybekælderen som årsag til konstaterede opfugtninger af ydervægge.

I bilag 2a anføres således bl.a.:

'... men den største faktor efter min vurdering er krybekælderen. Der er lagt isolerede materiale op med bjælkelag som slutter tæt til ydervægge. Dette vil medføre kondensdannelser som vil være opstigende i vægge. Samtidig er der ved isolering af bjælkelag ført underdimensionerede rør ned i krybekælder. Disse er for lange og derfor helt eller delvist lukkede mod ydervægge og gulv i krybekælder. Dette medfører for utilstrækkelig ventilation af krybekælder og dermed opstigende fugt til stueplan.'

Denne vurdering har Domus Forsikring forelagt [rådgivende ingeniør], og [rådgivende ingeniør] har i sagens bilag D om denne vurdering anført følgende:

'Jeg kan ikke helt forstå argumentationen i rapporten fra [byggesagkyndige] i forhold til 'reflektivisolering'. Kan det uddybes, f.eks. ved udarbejdelse af en tegning der viser placeringen og udførelsen af isoleringen? Påstanden om, at utætheder ved nedløbsrør og -brønde ikke kan være en medvirkende årsag, fremstår udokumenteret.'

Hvis opfugtninger af vægge generelt skyldtes forkert udført isolering af krybekælderdekke, burde opfugtningerne efter min vurdering være mere udbredte og omfatte alle vægge. Derudover har [byggesagkyndige] konstateret en horisontal fugtspærre mellem ydervæg og fundament. Hvor denne er konstateret, fremgår ikke, men hvis den er virksom, bør fugtopstigning nedefra også være begrænset.

Som det fremgår, er krybekælderen mangelfuldt ventileret, men det vil normalvis medføre opfugtning i selve krybekælderen. Dette kan også have været forværret af ventilationsristenes placering tæt på terræn, hvor der har været risiko for vandindtrængning til krybekælderen (anmærket i tilstandsrapporten). Hvor der er en virksom horisontal fugtspærre mellem fundament og ydervæg, vil fugtopstigning fra fundament til ydervæg normalvis være begrænset.'

[Rådgivende ingeniør] omtaler her, at når der er registreret etableret fugtspærre, burde forhold vedrørende krybekælderen ikke give anledning til opfugtning i kælderydervægge, ligesom omfanget af opfugtninger, hvor det forekommer, ikke stemmer overens med en antagelse om, at forholdet vedrørende krybekælderen skulle være årsag til opfugtning af ydervæggene.

Der er således efter Domus Forsikrings opfattelse ikke fremlagt nogen dokumentation for, at forhold vedrørende krybekælderen skulle være årsag til den konstaterede opfugtning.

Med hensyn til krybekælderen og dennes ventilationsforhold bemærkes i øvrigt, at det af tilstandsrapporten fremlagt som bilag B, side 11, position 3, fremgår følgende:

<i>"Krybekælder har ventilationsriste placeret for tæt mod terrænen blandt andet mod have.</i>	<i>Forholdet kan give risiko for fugt- og følgeskader på de omkringliggende konstruktioner. Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres følgeskader."</i>
--	--

Gult hus beskriver som tidligere nævnt alvorlige skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt, hvilket svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

Som følge af anmærkningen i tilstandsrapporten er der – som det fremgår af sagens bilag C, side 2 – taget et policeforbehold med følgende ordlyd:

'Forsikringen dækker ikke fugtskader - herunder råd, svamp og skimmel - der er opstået som følge af manglende ventilation, som der er anmærket i tilstandsrapportens skade 3. Forbeholdet omfatter fugtskader i hele etageadskillelsen/gulvkonstruktionen mod kælder/krybekælder - herunder bjælkelag, isolering, gulvbelægning og strøer.'

Policeforbeholdet er konkret begrundet i tilstandsrapportens alvorlige skadesanmærkninger vedrørende krybekælderen ventilationsforhold og omfatter ifølge sin ordlyd fugtskader, der er følge af mangelfulde ventilationsforhold i krybekælderen.

Ved policeforbeholdet er klagerne gjort opmærksom på (på ny) den alvorlige skadesanmærkning i tilstandsrapporten vedrørende krybekælderen og dennes mulige betydning for skader på ejendommen og den manglende dækning heraf under ejerskifteforsikringen indtegnet hos Domus Forsikring.

Ligeledes med henvisning til policeforbeholdet gøres det gældende, at såfremt Ankenævnet vurderer, at forholdet vedrørende ventilation i krybekælderen helt eller delvist er medårsag til opfugtningen af ydervægge, er der ikke dækning under den indtegnede ejerskifteforsikring.

...

Sammenfattende gøres det således gældende, at der ikke er dokumenteret dækningsberettigede forhold med hensyn til ydervægge, idet ydervæggene er opført i overensstemmelse med gængs byggeskik, og idet årsagen til konstaterede opfugtninger må henføres til forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten og det forhold, at klagerne ikke har ladet disse forhold udbedre i forbindelse med overtagelsen af ejendommen.

Med hensyn til ventilationsforhold i krybekælderen gøres det med henvisning til tilstandsrapportens anmærkninger og policeforbeholdet gældende, at måtte Ankenævnet for Forsikring vurdere,

at ventilationsforhold i krybekælderen helt eller delvist er årsag til opfugtning af ydervægge, er der ikke dækning herfor under den indtegnede ejerskifteforsikring.

b) Krybekælderen – ventilation

Med henvisning til det i forudgående afsnit anførte, gøres det gældende, at der ikke er sandsynliggjort dækningsberettigede forhold med hensyn til krybekælderen og dennes ventilationsforhold.

c) Skimmel

Idet der efter Domus Forsikrings opfattelse ikke af klagerne er ført bevis for, at der pr. overtagelsesdagen forelå dækningsberettigede fugtskader, er det samtidig Domus Forsikrings opfattelse, at skal klagerne opnå dækning for skimmel, forudsætter det, at klagerne beviser, at der pr. overtagelsesdagen forelå 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.

Noget sådant er ikke sandsynliggjort, i hvilken forbindelse det bør tillægges særskilt betydning, at det af sagen omhandlede forhold først anmeldes ca. 15 måneder efter, at klagerne har overtaget ejendommen, og uden at klagerne hverken da eller efterfølgende har udbedret skadesårsager.

Der foreligger ikke i denne sag bevis for, at der pr. overtagelsesdagen forelå et massivt skimmelangreb.

d) Afhjælpningsudgifter, udgifter til ødelagt inventar og rådgiverudgifter

Der ses ikke af klagerne fremlagt nogen dokumentation for beløb, som kræves dækket, og med henvisning til det i forudgående afsnit anførte, hvorefter der ikke af klagerne ses ført bevis for dækningsberettigede skader, gøres det på vegne af Domus Forsikring gældende, at denne ej heller er pligtig at betale noget beløb til klagerne."

Klageren har i brev af 26/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Efter at have læst Domus Forsikrings redegørelse for sagen udarbejdet af ... finder vi det gavnligt yderligere at klarlægge visse uenigheder, selvom flere af disse er dokumenteret i vores oprindelige ankedokument. Dette finder vi nødvendigt, da selskabet ikke har givet et sammenhængende overblik over deres argumenter i den tidligere korrespondance forud for ankesagen. Vi har derfor kontaktet de fagpersoner som har vurderet sagen (foruden Domus Forsikring og [rådgivende ingeniør]) med henblik på at kunne uddybe vores argumentation så den passer på den seneste redegørelse fra Domus Forsikring. Disse er [skimmelfirma], og [byggesagkyndig].

Kernen af vores uenigheder er opsummeret først, og hernæst uddybes andre af de konkrete uenigheder, i den rækkefølge de er beskrevet i redegørelsen. Her beskrives uenigheden først med postulatet fra Domus og dernæst vores modsvar.

Kernen af uenighederne

- Forsikringen mener ikke, der er bevis for, at opfugtning i vægge opstår som følge af fugt i krybekælderen. Vi har argumentationen beskrevet tydeligt i bilag 2a og 3a. Kort sagt er ventilationsåbningernes effektive areal for småt på indersiden i krybekælderen grundet forkert udført isolering i bjælkelag (mindre 150cm² pr. 6m). Vi har, som beskrevet, både selv og af [bygge-

sagkyndig] fået målt forhøjet fugt i samtlige vægge. [Byggesagkyndig] udtaler ydermere i bilag 2a+3a, at hvis ikke dette var tilfældet, ville vi kun se pletvis opfugtning fra de potentielle ude-frakommende kilder, hvor disse befinder sig. Måling af forhøjet fugt i andre vægge end gavlvægge støttes også op af målinger fra [skimmelfirma].

- Forsikringen mener ydermere, at der ville være skimmelproblemer i træværket i kælderen, hvis der var et fugtproblem dernede. Til dette udtaler [byggesagkyndig], at det er et heldigt tilfælde, at dette ikke er sket endnu, og [navn] fra [skimmelfirma] udtaler at det: 'Skyldes formentligt træets beskaffenhed, da det bliver monteret. Nogle træsorter og skæringer er mere modstandsdygtige mod skimmel.'. Derudover udtaler [navn] fra [skimmelfirma] om fugten i kælderen og træværket '... at der er dug på træværk i krybekælderen (var dernede) og hvis det ikke bliver udtørret vil huset blive skimmelramt inden for de næste år.' [Navn] målte også opfugtning i fundamentet med Gann-måler. Vi henviser også til Figur 1-3 i slutningen af dette dokument, som viser målinger med over 80% relativ luftfugtighed i krybekælderen over 3 dage. Dette er blot et udpluk af en længere målingsperiode i januar, hvor fugtmålingerne forbliver konstant på dette niveau hvilket på denne tid på året burde lægge på <40% RH.
- Uanset hvad der i ankesagen konkluderes om årsagen til opfugtning i væggene, er krybekælderen altså for fugtig, og dette skyldes som sagt, at ventilationsåbningerne effektivt er for små på indersiden, og at ventilationen ikke er ført ordentligt under isoleringen. Ifølge 'Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.' må dette gå ind under skadesbegrebet beskrevet i Bilag 1.2.c., da manglende ventilation er et fysisk forhold, som giver anledning til opfugtning og skimmelvækst og dermed nedsat værdi både byggeteknisk og funktionsmæssigt. Det samme er også tilfældet for træværket i kælderen, som grundet den høje fugt går ind under skadesbegrebet som 'nærliggende risiko for skader', og udbedring af skaden må derfor være dækningsberettiget uanset omfanget af følgeskader.
- Forsikringen mener, at forbeholdet i policen fritager dem fra dækning. I bekendtgørelsens Bilag 1.6.a. beskrives hvilke områder, som er undtaget dækning. Det er eksempelvis områder, som er nævnt i tilstandsrapporten. Her skrives det dog klart, at dette er, medmindre et forhold er klart forkert beskrevet. Det er det, når beskrivelsen af det er misvisende eller ufyldstgørende, så køber ikke har kunne tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Dette er tilfældet med policens forbehold om 'skade 3' omhandlende placeringen af ventilationsristene. Hverken tilstandsrapportens 'skade 3' eller forbeholdsteksten i vores forsikringspolice nævner begrundelsen for ventilationsproblemet. Ventilationsproblemet er ikke relateret til placeringen af ristene, men i stedet deres effektive areal.

Ventilationens effektivitet lever altså ikke op til, hvad det burde være i en bygning af samme alder og ordentlig stand, og dette skyldes de indvendige forhold i krybekælderen, altså at ventilationsristene er helt eller delvist blokerede og ført utilstrækkeligt under isoleringen. Det skyldes ikke udvendige forhold som placeringen relativ til terræn. Yderligere bør arealet af ventilationsåbningerne fordobles, når det føres under isoleringen med knæk, som er tilfældet her, og dette er ikke gjort. Intet af dette kan altså relateres til forbeholdet, og intet af dette er beskrevet i forbeholdet. Altså må forbeholdet derfor betegnes som misvisende og/eller ufyldstgørende og derfor ikke gældende.

Andre uenigheder i redegørelsen

Her gennemgås de andre uenigheder som vi også finder relevante at påtale. De er beskrevet under det sidetal hvor de er at finde i redegørelsen.

Side 3)

Postulat: Domus Forsikring er ikke enige i, at hele ydervæggen er opfugtet.

Modsvar: Vi har, som beskrevet for Domus Forsikring i den oprindelige sag, målinger fra både fagfolk fra [skimmelfirma] og [byggesagkyndig], der viser, at flere vægge end gavlvægge var opfugtede. Derudover har vi præsenteret billedokumentation, der tydeligt viser formørkning i bunden af væggene, hvor opfugtningen var kraftigst. Vi har ydermere præsenteret videodokumentation med egne målinger. Det er korrekt, at væggene på visse strækninger ikke har været særligt opfugtede, men den observerede kondensdannelse i krybekælderen har også været kraftigst i visse sektioner. Dertil

havde [rådgivende ingeniør] ikke haft mulighed for måling af fugt i hele strækningen af de påvirkede vægge, da disse var bag indbyggede skabe (køkken og bryggers), og at det var her, hvor der netop var opfugtning at måle. Vi gjorde Domus Forsikring opmærksom på dette i vores indsigelse d. 28/1-2024, men de undlod at følge op på denne information i deres sagsbehandling.

Til ovenstående kan tilføjes følgende information, der underbygges med citat fra [skimmelfirma] [navn] om problemet ved ventilation indefra: '*... ventilation til krybekælderen, er monteret tæt på jorden (set udefra) og samtidig har den minimal adgang til krybekælderen, da den er i højde med gulv niveau (indvendig), og dette er et problem hele vejen rundt om huset*'. Sammen med, den i anken nævnte, fejlisolering og direkte blokering af flere af ventilationskanalerne, giver dette altså mindre ventilation i krybekælderen end nødvendigt, også selvom ventilationsristenes areal udefra ser ud til at være tilstrækkeligt.

Side 5)

Postulat: Domus Forsikring påpeger at: '*... selv på tidspunktet for, at [byggesagkyndig] udarbejdede den seneste rapport i januar (bilag 3a), ses klagerne ikke at have afhjulpet de påpegede sandsynlige skadeårsager.*'

Modsvar: Vi blev fra Domus Forsikrings supportlinje flere gange advaret mod, at udbedring af skaderne kunne skade vores sag grundet manglende bevisførelse ved en udbedring. Dette er endda dokumenteret i e-mail fra [navn] fra Domus som d. 11/12-2023 skriver følgende: '*Jeg skal derfor gøre opmærksom på at hvis i vælger af udbedre nogle af skaderne eller lave indgreb for at begrænse nogle af skaderne, så vil skadesvurdering i forhold til indsigelse blive sværere, da noget af bevismaterialet forsvinder*'.

Side 8)

Postulat: Domus Forsikring mener ikke, at der er bevis for, at der har været et problem på overdragelsesdagen.

Modsvar: Domus Forsikring skriver selv side 3, at '*Skaden vurderes at have været til stede på overtagelsestidspunktet.*'

Derudover har vi fra [skimmelfirma] [navns] vurdering af skimmelangrebet bag indbygget skab: Udbredelsen af skimlen kan ikke have nået dette omfang på den tid, vi har boet i huset. [Navn] tilføjer følgende: '*Generelt er det ikke muligt at fastslå alderen på skimmelsvamp ud fra de test vi udtager. Vi kan dog på baggrund af visuel gennemgang og billeder af sagen have en stærk formodning om at skaden er af ældre dato*'.

Postulat: Domus Forsikring er kritiske i forhold til, at vi 'sent' (15 måneder) efter overtagelse melder skaden, og at vi ikke har fået udbedret de problemer, som de peger på som årsagen.

Modsvar: Vi melder sagen, så snart vi opdager problemet, og vi har ikke tidligere kunne konstatere tegn på opfugtning eller skimmel. Vi har både før og efter overtagelse af huset rådført os med fagfolk om nødvendigheden af udbedring af de nævnte forhold fra tilstandsrapporten. Tømrermester ... vurderede, at hverken tag eller gavl krævede udbedring, men kunne håndteres om 5-10 år, når vi på sigt ønskede et nyt tag. Om taget er denne vurdering senere hen blevet bakket op af murermester ...

Postulat: Domus Forsikring mener ikke, vi har fremlagt nogen dokumentation for beløb, som kræves dækket.

Modsvar: I vores oprindelige skadesanmeldelse vedlægger vi tilbud fra [skimmelfirma] om sanering. I vores første indsigelse til selskabet vedlægger vi den reelle regning for sanering. Derudover vedlægger vi her tilbud fra murer om reetablering af væggene. Vi vedlægger også, efter bedste evne, dokumentation for påvirket inventar, men vi kan af gode grunde ikke prissætte disse, da de er indkøbt af tidligere ejer af ejendommen. Vi kan, hvis ankenævnet finder det relevant, kompilere et bilag med de reelle udgifter til reetablering, som de har været indtil videre, men forstår dog ikke nødvendigheden af denne information for sagens afgørelse."

Sekretariatet bad den 9/1 2025 klageren om at fremlægge målinger og udtalelser fra skimmelfirmaet. Klageren har den 15/1 2025 bl.a. anført:

"Kilde 1

I Figur 1 findes kilden til udtalelser 1, 2 og 3 herunder. Dette dækker over en efterfølgende anmodning til [navn] fra [skimmelfirma] om yderligere dokumentation om deres observationer og konklusioner.

Udtalelse 1

Forsikringen mener ydermere, at der ville være skimmelproblemer i træværket i kælderen, hvis der var et fugtproblem dernede. Til dette udtaler [byggesagkyndig], at det er et heldigt tilfælde, at dette ikke er sket endnu, og [skimmelfirma] udtaler at det: *'Skyldes formentligt træets beskaffenhed, da det bliver monteret. Nogle træsorter og skæringer er mere modstandsdygtige mod skimmel'*.

Udtalelse 2

Derudover har vi fra [skimmelfirma] vurdering af skimmelangrebet bag indbygget skab: Udbredelsen af skimlen kan ikke have nået dette omfang på den tid, vi har boet i huset. [Skimmelfirma] tilføjer følgende: *'Generelt er det ikke muligt at fastslå alderen på skimmelsvamp ud fra de test vi udtager. Vi kan dog på baggrund af visuel gennemgang og billeder af sagen have en stærk formodning om at skaden er af ældre dato'*.

Udtalelse 3

Vi har, som beskrevet, både selv og af [byggesagkyndig] fået målt forhøjet fugt i samtlige vægge. [Byggesagkyndig] udtaler ydermere i bilag 2a+3a, at hvis ikke dette var tilfældet, ville vi kun se pletvis opfugtning fra de potentielle udefrakommende kilder, hvor disse befinder sig. Måling af forhøjet fugt i andre vægge end gavlvægge støttes også op af målinger fra [skimmelfirma].

Tilføjelse af støttekommentar: I Figur 1 skal den relevante udtalelse: *'IFM vores udredning har vi konstateret faldende fugt niveau på den omtalte væg'*, altså læses som at der er målt faldende fugtniveau længere fra bunden af væggen. Dette var tydeligt for os på tidspunktet for denne e-mail, da vi mundtligt havde fået forklaringen, men dette er måske ikke helt klart for andre læsere af [skimmelfirmaets] formulering.

...

[Mail af 24/9 2024 fra skimmelfirma med skimmelfirmaets svar (*kursiv*) på klagerens spørgsmål:]

Sidste efterår udbedrede I vores hus for skimmel. Vi er nu nået så langt i forsikringssagen, at vi har brug for skriftlig dokumentation af mundtlige udtalelser, vi fik i forbindelse med arbejdet i vores hus, men som vi aldrig fik en opfølgning på, altså vi mangler rapporten over det arbejde, der blev udført ...

Nedenstående punkter omhandler de forhold, som vi har fået en mundtlig vurdering af, men som vi mangler skriftligt dokumentation for:

1. På baggrund af skimlens udbredelse fik vi vurderet skimmelens alder til at være ældre end de ca. 15 måneder, vi havde boet i huset. Her har vi desuden brug for at få en kommentar på mængden af skimmel bag tapetet, så det kan bruges som argument for, at skaden var til stede, da vi overtog huset (men også at graden af skimmel overstiger det, som sundhedsstyrelsen angiver som maksimum).

Generelt er det ikke muligt at fastslå alderen på skimmelsvamp ud fra de test vi udtager. Vi kan dog på baggrund af visuel gennemgang og billeder af sagen have en stærk formodning om at skaden er af ældre dato.

2. Vi fik vurderet, at fugten, som havde været årsag til skimmelen, hovedsageligt var grundet blokeret ventilation og dermed opfugtning i krybekælderen. Forsikringen mangler bevis for, at fugten kommer fra krybekælderen. Helt konkret handler det om denne udtalelse fra forsikringen: '[Rådgivende ingeniør] oplyser, at såfremt de fugtproblemer du oplever skyldes forholdene i krybekælderen vil der kunne måles en højere grad af fugt i bunden af væggen, og fugtindholdet i væggen vil falde jo længere man når op. Dette er ikke tiffældet, da [Rådgivende ingeniør] har konstateret fugt i hele væggenes højde.'

Dette har vi snakket med jer (...) om flere gange, både i forbindelse med den synlige formørkning af de nederste sten, men også ved at se, at fugtmålinger giver højere værdier, når man kommer længere mod gulvet. Her forespørger vi derfor, om I vil tilføje et stykke tekst til disse fugtmålinger, så vi kan få manet denne tvivl til jorden.

IFM vores udredning har vi konstateret faldende fugt niveau på den omtalte væg.

3. Til pkt. 2 stiller forsikringen tvivl ved dokumentationen af, at der måtte være fugt i krybekælderen overhovedet, da trækonstruktionerne dernede ikke er berørte. Her skriver forsikringen: I forhold til manglende ventilation i krybekælderen, vil der normalt kunne ses større mængder af skimmeldannelser eller fugtaftegninger på træværket, hvilket fremstår tørt og uden skimmeldannelser.

I hjalp os med at måle fugten i væggene i fundamentet med gann-måler, så der er ingen tvivl om, at fugtproblemet er der. Det er dog korrekt, at vi ikke fandt noget skimmel på træværket, men enkelte bjælker fandt vi dog kondens på. Her er det ude ved ydervæggene (hvor isoleringen rører ved væggen), at kondensdannelsen er størst, og det er vel derfor, væggene er våde?

JA

Kan I hjælpe os med at argumentere for, hvorfor trækonstruktioner kan være uberørte?
Skyldes formentligt træets beskaffenhed, da det bliver monteret. Nogle træsorter og skæringer er mere modstandsdygtige mod skimmel.

Kilde 2

I Figur 2 findes kilden til udtalelse 4 herunder. Både ... og ... arbejder på det givne tidspunkt i et nyt [firma] og er derfor under en klausul som gør de ikke må udtale sig om sager fra deres tidligere ansættelse i [skimmelfirma]. Vi får derfor kun den efterspurgte skriftlige udtalelse fra ... (Figur 1).

Udtalelse 4

Derudover udtaler ... fra [skimmelfirma] om fugten i kælderen og træværket '*... at der er dug på træværk i krybekælderen (var dernede) og hvis det ikke bliver udtørret vil huset blive skimmelramt inden for de næste år.*'

...

[Mail af 23/9 2024 fra skimmelfirma:]

... Jeg kan dog oplyse, at det er korrekt at der er dug på træværket i krybekælderen (var dernede) og hvis det ikke bliver udtørret, vil huset blive skimmelramt inden for det næste år.

...

Kilde 3

I figur 3 findes kilden til udtalelse 5 herunder.

Udtalelse 5

[Skimmelfirma] om problemet ved ventilation indefra: '*... ventilation til krybekælderen, er monteret tæt på jorden (set udefra) og samtidig har den minimal adgang til krybekælderen, da den er i højde med gulv niveau (indvendig), og dette er et problem hele vejen rundt om huset.*'

...

[Mail af 9/1 2024 fra skimmelfirma:]

... Fremsender rapporttekst tilbage fra d. 10-08-23

Efter gennemgang af Jeres bolig d.10-08, blev der fundet meget forhøjet værdier af lugt i stue og 2 værelser, samt synlig skimmel i bryggerset over højskabe, hvorefter der blev foretaget en Dna-analyse, hvor svaret kom d.14-08, hvor der var en forekomst af skimmelsvampe ... ventilation til krybekælderen, er monteret tæt på jorden (set udefra) og samtidig har den minimal adgang til krybekælderen, da den er i højde med gulv niveau (indvendig), og dette er et problem hele vejen rundt om huset.

Omkring gulv vs mur er der store problemer, da der er stor afstand mellem gulv og mur, hvor der var kraftig træk derimellem, der var lavet en lappeløsning med et stykke isolering i mellemrummet.

...

Kilde 5

I dokumentet 'Dna-analyse for skimmel.pdf' som uploades separat, findes DNA-analysen som henvises til i det oprindelig uploadede dokument kaldet 'Anken.pdf'.

[Skimmelfirmaet] gennemgår analyseresultatet med os mundtligt og fortæller at de målte forekomster er stærke indikatorer på at der er skjult skimmel bag glasvæstapeter. Figur 5 herunder

viser et eksempelbillede på den faktiske tilstand og skimmelforekomst på bagsiden af nedtaget tapet og bag indbyggede skabe.

Figur 5 – Skimmelforekomster bag nedtaget tapet og bag indbygget skab."

Klageren har den 13/1 2025 fremlagt målinger og udtalelser fra skimmelfirmaet og den 25/1 2025 fremlagt DNA-analyse.

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 4/4 2022 fremgår bl.a.:

"

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE

...

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
3		Krybekælder har ventilationsriste placeret for tæt mod terræn blandt andet mod have.	Forholdet kan give risiko for fugt- og følgeskader på de omkringliggende konstruktioner. Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres følgeskader.	-

BEBOELSE - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
4		Gavlbelædningen er med nedbrydning nederst.	Der er risiko for at træet nedbrydes yderligere.	-
5		Pudsede ydervægge ses stedvis med mindre revner, blandt andet mod nordvest.	Forholdet skønnes ikke at ville give anledning til yderligere skadesudvikling.	Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.

SKADER INDE I BEBOELSE

BEBOELSE - 1. sal - Tagrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
6		Tagbelægningen er K21-teglsten med tætningsstrimler i overlæg og der er enkelte steder tegn på at der kan komme vand ind.	Tætningsstrimlerne skønnes at være nedbrudte. Der er risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.	-
7		Ved rygningen er der manglende tætning mellem rygning og tagsten.	Forholdet giver risiko for vandindtrængning og følgeskader på de underliggende konstruktioner.	-

Ankenævnet for Forsikring

18.

101961

...

6.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på indervægge/skillevægge?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor der har været fugtproblemer - Hvornår der har været fugtproblemer - Er der stadig fugtproblemer - Er fugtproblemerne udbedret	Soveværelse og værelse , "Kolde"/varme vægge.
6.3	Har du kendskab til, at indervægge/skillevægge er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Nej

Af police af 1/5 2022 fremgår bl.a.:

"For denne police gælder disse forbehold/klausuler

- Forsikringen dækker ikke fugtskader - herunder råd, svamp og skimmel - der er opstået som følge af manglende ventilation, som der er anmærket i tilstandsrapportens skade 3. Forbeholdet omfatter fugtskader i hele etageadskillelsen/gulvkonstruktionen mod kælder/krybekælder - herunder bjælkelag, isolering, gulvbelægning og strøer."

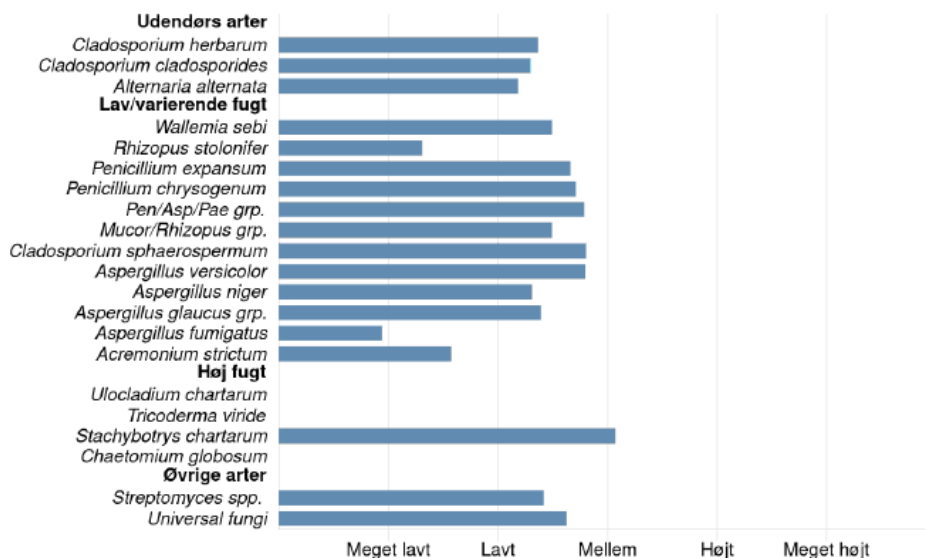
Af DNA-analyse af 14/8 2023 fremgår bl.a.:

"A B C D E F

B: På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er let forhøjede forekomster af enkelte skimmelsvampe på prøven, men der er lav forekomst af fugtindikatorerne. Dette skyldes formentlig ophobning af skimmelmateriale i støv fra udeluften og ikke at indeklimaet er påvirket af skjulte fugtskader.

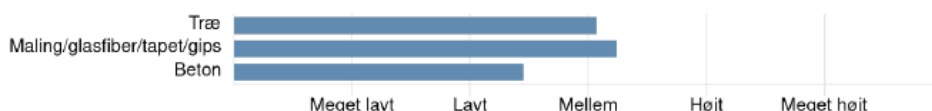
Vægtet fordeling

Profil af den analyserede prøve. Værdierne er normaliserede ud fra en database med niveauer fra sunde boliger og fra boliger med kendte fugtskader.



Materialer

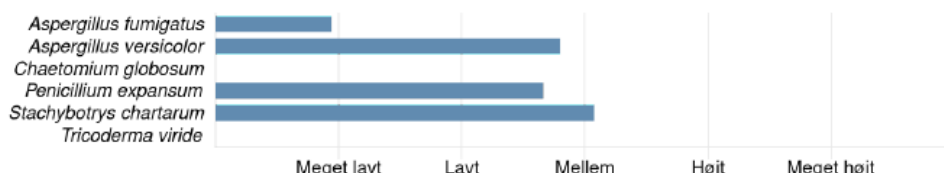
Skimmelsvampe har forskellige foretrukne voksesteder, derfor kan artssammensætningen i en prøve vise hvilke materialer, der formentlig er angrebet.



Biologisk aktive skimmelsvampe

En række skimmelsvampe kan producere giftstoffer kaldet mykotoxiner, der antages at kunne påvirke immunforsvaret og give gener for brugere af de bygninger, hvor de vokser. Disse skimmelsvampe kaldes for særligt biologisk aktive skimmelsvampe (SBAS).

Om svampene producerer mykotoxiner afhænger af de forhold, som de vokser under, f. eks materialer og fugtniveauer (ofte ved langvarig og kraftig opfugtning.)



Pollen til aldersbestemmelse af støv

Flere typer af skimmelsvamp, der vokser i fugtige bygninger, findes også naturligt i udeluften og aflejres derfor gradvist i bygningstø. Støv, der har ligget længe, vil derfor have et relativt højt niveau af skimmelsvampe, uden at det nødvendigvis er et tegn på, at der vokser skimmelsvamp i bygningen.

For at vurdere, om skimmelsvamp fundet i en støvprøve stammer fra bygningen eller fra udeluften, er det derfor nødvendigt at kende støvets alder. Ved at måle niveauet af forskellige grupper af pollen, der findes i afgrænsede tidsperioder i udeluften, kan man få en mere præcis vurdering af støvets alder og dermed vurdere, om skimmelsvamp fundet i prøven stammer ude- eller indefra. Udover pollen, benyttes også niveauet af visse skimmelsvampe, som primært findes i udeluften til at vurdere støvets alder.

...

Art/gruppe		Art/gruppe	
<i>Universal fungi</i>	23.212	<i>Mucor/Rhizopus grp.</i>	31
<i>Acremonium strictum</i>	2	<i>Pen/Asp/Pae grp.</i>	1.710
<i>Alternaria alternata</i>	5	<i>Penicillium chrysogenum</i>	8
<i>Aspergillus fumigatus</i>	2	<i>Penicillium expansum</i>	9
<i>Aspergillus glaucus grp.</i>	5	<i>Rhizopus stolonifer</i>	1
<i>Aspergillus niger</i>	3	<i>Stachybotrys chartarum</i>	3
<i>Aspergillus versicolor</i>	189	<i>Streptomyces spp.</i>	131
<i>Chaetomium globosum</i>	0	<i>Trichoderma viride</i>	0
<i>Cladosporium cladosporides</i>	987	<i>Ulocladium chartarum</i>	0
<i>Cladosporium herbarum</i>	3.483	<i>Wallemia sebi</i>	56
<i>Cladosporium sphaerospermum</i>	640		

Sporeækvivalenter beregnet ud fra standardkurver for de enkelte arter

Af skadesanmeldelse af 17/8 2023 fremgår bl.a.:

"Vi har opdaget skimmelsvamp indbyggede skabe og formodentlig bag tapet på nogle ydermure. Skaden er i begge værelser i stueplan (se vedhæftet plantegning). Skaden ser ud til at komme pga. af opfugtede vægge som lader til at skyldes problemer med (næsten) tilstoppet kloakering i forbindelse med nedløbsrør og brønde. Vi har rensset disse nu for at forsøge at afværge yderligere skadesudvikling. Det konkluderes at dette er problemet da opfugtningen kan måles til at være størst ved nedløbsrørerne. Derudover er det ved det ene nedløbsrørs forbindelse til forbindelse til brønd (grundet krakeleret cement) synligt at ikke alt vandet løber ned i brønden men lidt løber ved siden af (potentielt ind mod husvæggen). Ved de 2 andre brønde er det ikke synligt om det samme forekommer.

Vedlagt billeder af skimmelforekomst bag de to indbyggede skabe. Hvoraf den største forekomst er på det lille af værelserne.

Udposning på tapet svært at tage billede og dermed ikke vedlagt.

Vedlagt billede af spande med slam fra rensset kloakbrønd.

Vedlagt billede med vandudløb fra nedløbsrør vedsiden af nedløb til brønd (i grundniveau).

Vedlagt DNA analyse samt handleplan fra [skimmelfirma] for alle anmelde skader."

Af taksatorrapport af 19/9 2023 fra selskabets rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"Anmeldelse xxxxx6:

Der er observeret skimmelsvampevækst bag indbyggede skabe, og løstsiddende tapet på ydervægge i begge værelser mod vest. Forsikringstager har haft [skimmelfirma] ude, og der er konstateret fugt i ydervæggene.

Hvilken bygningsdel samt alder:

Alder på skabe og glasvæv er ukendt. Ydervægge er fra 1966.

Foto 1 – Oversigtsfoto, værelse mod sydvest

Foto 2 – >28% træfugt i fodpanel betegnes som vådt

Foto 3 – Misfarvninger på ydervæg bag skab

Foto 4 – 154,7 GD i ydervæg betegnes som vådt

Foto 5 – Tagnedløb er ikke ført tæt til nedløbsbrønd

Anmeldelse xxxxx7:

Skimmelsvampevækst i gulv i bryggers, ifølge FT fordi gulvspånplader er lukket inde mellem 2 lag vinylgulv. Forsikringstager har haft [skimmelfirma] ude, og der er udtaget en DNA-test, der viser kategori B.

Hvilken bygningsdel samt alder:

Alder på gulvbelægning af vinyl er ukendt. Selve gulvkonstruktionen er fra 1966.

Foto 1 – Oversigtsfoto - Bryggersgulv

Foto 2 – Spånplade under vinylgulv fremstår tør og uden misfarvninger. Krybekælder under fremstår tør.

Anmeldelse xxxxx8:

Der er observeret løstsiddende tapet på gavlvæg i stuen mod syd. Forsikringstager har haft [skimmelfirma] ude, og der er konstateret fugt i ydervæggene i området. Der har været en utæthed i rygningsssten ved gavlen, som er udbedret.

Hvilken bygningsdel samt alder:

Ydervæggen er fra 1966.

Foto 1 – Ydervæg i stue

Foto 2 – 151,0 GD i ydervæg betegnes som vådt

Foto 3 – Gavl mod syd i stue

Foto 4 – Rygningssten udskiftet over gavl mod syd

Anmeldelse xxxxx9:

Der ses misfarvninger på ydervæg i køkkenet bag indbyggede skabe ved opvaskemaskine.

Hvilken bygningsdel samt alder:

Ydervæggen er fra 1966. Køkkeninventarets alder er ukendt.

Foto 1 – Oversigtsfoto

Foto 2 – Oversigtsfoto

Foto 3 – Misfarvning på ydervæg bag opvaskemaskine

Foto 4 – 63,0 GD i ydervæg bag opvaskemaskine betegnes som tørt

Foto 5 – 14% TRAMEX (scale 1) i gulvbelægning betegnes som tørt

Foto 6 – Afløb fra køkkenvask er med kraftig tæring

...

4. Årsag til skade**Skade xxxxx6:**

Årsagen til det anmeldte forhold må tilskrives opfugtninger forårsaget af vandindtrængning ved revner i ydervægge samt utætheder i gavlbeklædning. Forholdet vurderes ligeledes at være forstærket af utætheder i tagedløb og nedløbsbrønde. Det anbefales destruktivt indgreb for vurdering af tilstedeværelsen af horisontal fugtspærre mod opstigende grundfugt, da dette kan være en medvirkende årsag.

Skade xxxxx7:

Der er ikke konstateret en skade ved bryggersgulvet.

Skade xxxxx8:

Årsagen til det anmeldte forhold må tilskrives opfugtninger forårsaget af vandindtrængning ved revner i ydervægge samt utætheder i gavlbeklædning. Det anbefales destruktivt indgreb for vurdering af tilstedeværelsen af horisontal fugtspærre mod opstigende grundfugt, da dette kan være en medvirkende årsag.

Skade xxxxx9:

Årsagen til det anmeldte forhold må tilskrives tidligere periodiske opfugtninger forårsaget af en tidligere lækage fra opvaskemaskine, formentligt i kombination med periodisk kondensdannelse på

ydervæggen. Der vurderes at være nærliggende risiko for gennemtæring af afløb fra køkkenvask.

5. Beskrivelse af skadesomfang

Skade xxxxx6:

Der er tale om ydervægge i to værelser mod vest. Gavle er opfugtet i hele stueetagens højde, og langsgående facader er alene opfugtet i nedre del. Der må påregnes risiko for skimmelsvampevækst bag væv, inventar og fodpaneler.

Skade xxxxx7:

Der er ikke konstateret en skade ved bryggersgulvet.

Skade xxxxx8:

Der er tale om gavlvæggen i stuen, samt ca. 1 meter hen af facade mod vejen. Gavlvæggen er opfugtet i hele stueetagens højde, mens langsgående ydervæg af opfugtet i nedre del. Der må påregnes risiko for skimmelsvampevækst bag væv og fodpaneler.

Skade xxxxx9:

Der er tale om ca. 0,1 m² synlig skimmelsvampevækst på ydervæggen og gulvbelægning bag opvaskemaskinen. Bag skabe til højre og venstre for opvaskemaskine ses ikke umiddelbart skimmelsvampevækst.

6. Beskrivelse af skadeudgift

Skade xxxxx6:

Revner i ydervægge låses ved indfræsning af rustfast armering iht. Byg-Erfa. Gavlbeklædning udskiftes og reetableres som ventileret løsning med inddækning mod underliggende ydervæg iht. SBI-anvisning 279. Pris herfor vurderes til 30-40.000,- inkl. moms.

Fjernelse af væv, fodpaneler og demontering af fast inventar efterfulgt af skimmelsanering af ydervægge og fast inventar iht. SBI-anvisning 205 og affugtning af ydervægge. Ydervægge anbefales reetableret med diffusionsåbne overflader som puds og maling. Fodpaneler monteres på fugtspærre. Inventar friholdes fra ydervægge med min. 10 cm. Udbedringen estimeres til kr. 40-50.000 inkl. moms.

Der undersøges for horisontal fugtspærre. Hvis der ikke er horisontal fugtspærre, bør denne etableres. Pris herfor vurderes til ca. 40.000,- inkl. moms. Reparation af tagnedløb/nedløbsbrønde udføres (husforsikring inddrages). Pris kan ikke vurderes på det nuværende grundlag.

Skade xxxxx8:

Revner i ydervægge låses ved indfræsning af rustfast armering iht. Byg-Erfa. Gavlbeklædning udskiftes og reetableres som ventileret løsning med inddækning mod underliggende ydervæg iht. SBI-anvisning 279. Pris herfor vurderes til 30-40.000,- inkl. moms.

Fjernelse af væv og fodpaneler efterfulgt af skimmelsanering af ydervægge iht. SBI-anvisning 205 og affugtning af ydervægge. Ydervægge anbefales reetableret med diffusionsåbne overflader som puds og maling. Fodpaneler monteres på fugtspærre. Inventar friholdes fra ydervægge med min. 10 cm. Udbedringen estimeres til kr. 30-40.000 inkl. moms.

Der undersøges for horisontal fugtspærre. Hvis der ikke er horisontal fugtspærre bør denne etableres. Pris herfor vurderes til yderligere ca. 30.000, - inkl. moms.

Skade xxxxx9:

Misfarvede gulv- og vægoverflader skimmelsaneres iht. SBI-anvisning 205. Væg skal henstå med diffusionsåben puds og maling. Pris herfor vurderes til under kr. 5.000, - inkl. moms.

7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Skade xxxxx6:

Skaden vurderes at have været til stede på overtagelsestidspunktet. Revner i ydervægge og nedbrydninger i gavlbeklædning fremgår af tilstandsrapport. Af sælgeroplysninger pkt. 6.2 fremgår at der er eller har været fugtproblemer på indervægge i værelser.

Skade xxxxx7:

Der er ikke konstateret en skade.

Skade xxxxx8:

Skaden vurderes at have været til stede på overtagelsestidspunktet. Revner i ydervægge og nedbrydninger i gavlbeklædning fremgår af tilstandsrapport.

Skade xxxxx9:

Skaden vurderes at have været til stede på overtagelsestidspunktet."

Af rapport af 29/11 2023 fra klagerens byggesagkyndige fremgår bl.a.:

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

Det er af ejer [klageren] oplyst, at der har været skimmelvækst og er blevet behandlet med Prottox Hysan på flere vægge i huset

...

Observationer

Vægge er afrenset for puds og behandlet med Prottox Hysan af en skimmelvirksomhed.

...

Der er foretaget afrensning af 2 gavle. Det konstateres at huset er opmuret med massive gasbetonblokke.

...

Det konstateres at der er murpap mellem sokkel og murede facader.

...

Der ses små revner i gavle, som kan være med til at opfugte vægge, dog ikke i et omfang, at hele væggen kan blive opfugt.

...

Gavlplader ses ikke nedbrudt i et omfang, at der skulle kunne indtrænge vand i vægge.

...

Målinger

Der foretages målinger i vægge, men er ikke retvisende, da vægge er sprøjtet for 2 dage siden.

...

Der ses skimmelvækst ved væg i køkken, hvor opvaskemaskine har stået. Skabe og opvaskemaskine er placeret mod ydervæg.

...

Der ses tydelige aftegninger i vægge, at der er opfugtet fra krybekælderen.

...

Under skabe ses der isoleret mod ydervæg med glasuld. Da denne pilles ud konstateres det at den er våd mod ydervægge.

...

Bjælker i krybekælder ses beklædt med fiberdug og isoleret med papirgranulat.

...

Krybekælderen er isoleret mellem bjælkelag. Det noteres at alle ventiler er delvist tillukkede eller med begrænset ventilation af krybekælder. Der er samtidigt placeret plader som menes at være reflektivisolering mellem bjælkelag og sokkel. Dette er for at hindre, at isolering presses op i boligen. Den reflektive isolering er i berøring med ydervæg og har derfor ingen funktion, men derimod den modsatte virkning. Der vil dannes kondens mellem plader og ydervæg og derved opstigning af fugt i stueplan.

...

Ejer har optaget en video, hvor det ses, at der er ført slanger ned fra ventiler i sokkel, men peger ind mod hjørner eller gulv. Samtidigt har de ikke den rigtige dimension og derfor ikke tilstrækkelig ventilation af krybekælder.

...

Her ses et rør som næsten er lukket til, da det peger mod gulv.

...

Her ses udsnit af planløsning for ventiler af krybekældere. Der må maks. være 6 m imellem ventiler og de skal have en størrelse på mindst 150 cm². Dette er ikke tilfældet i ovenstående billeder af de faktiske forhold.

...

Der bliver i afgørelsen til at en del af skylden for opfugtning af vægge og dermed skyldes skimmelvækst. Denne opfugtning af sokkel vil være koncentreret omkring afløbet og brede sig til mindre afstande. Hvis dette er en afgørende faktor, vil der være højere vækst af skimmel omkring væg ved nedløb.

...

Der foretages fugtmålinger i gulv ved trappe til første sal. Der konstateres ingen nærværende fugt i gulv, som skimmelfolkene har antydnet.

...

Vurderinger

Efter gennemgangen af boligen kan det konstateres, at afgørelsen fra taksator ikke helt stemmer med de faktiske forhold. De massive vægge kan ikke blive opfugtede i hele gavle, men vil være mere koncentreret omkring revner og ikke langs hele sokkelen i gavle.

...

Konklusion

Ved gennemgangen af ejendommen vurderes det at der er flere faktorer, der spiller ind ved opfugtning af ydervægge. Der vil være en mindre opfugtning af vægge i forbindelse med revner i gavle, men den største faktor efter min vurdering er krybekælderen. Der er lagt isolerede materialer op med bjælkelag som slutter tæt til ydervægge. Dette vil medføre kondensdannelser som vil være opstigende i vægge. Samtidig er der ved isolering af bjælkelag ført underdimensionerede rør ned i krybekælder. Disse er for lange og derfor helt eller delvist lukkede mod ydervægge og gulv i

krybekælder. Dette medfører for utilstrækkelig ventilation af krybekælder og dermed opstigende fugt til stueplan.

Afgørelsen fra taksator menes at være ufyldstgørende og mangelfuld. Det vurderes at skaden er dækningsberettiget i henhold til Bekendtgørelse om mindstedækning."

Af e-mail af 4/1 2024 fra selskabets rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"Jeg kunne ved min besigtigelse konstatere opfugtning af gavle i værelser, samt gavle i stuen. Derudover konstateredes opfugtning af dele af ydervægge der flankerer gavlen i værelserne, dog ikke i alle væggenes udstrækning. Opfugtninger er primært på syd- og vestvendte gavle/facader, som er mest udsatte for slagregn. Gavle var opfugtet i hele stueetagens højde.

Det kan ikke afvises, at kondensdannelse på ydervæggene kan medføre opfugtning, da ydervæggene er udført som massive porebetonblokke. Dette vil typisk optræde som et periodisk problem, og vil særligt opstå f.eks. bag skabe.

Jeg kan ikke helt forstå argumentationen i rapporten fra [byggesagkyndig] i forhold til 'reflektivisolering'. Kan det uddybes, f.eks. ved udarbejdelse af en tegning der viser placeringen og udførelsen af isoleringen? Påstanden om, at utætheder ved nedløbsrør og -brønde ikke kan være en medvirkende årsag, fremstår udokumenteret.

Hvis opfugtninger af vægge generelt skyldtes forkert udført isolering af krybekælderdekke, burde opfugtningerne efter min vurdering være mere udbredte og omfatte alle vægge. Derudover har [byggesagkyndig] konstateret en horisontal fugtspærre mellem ydervæg og fundament. Hvor denne er konstateret, fremgår ikke, men hvis den er virksom, bør fugtopstigning nedefra også være begrænset.

Som det fremgår, er krybekælderen mangelfuldt ventileret, men det vil normalvis medføre opfugtning i selve krybekælderen. Dette kan også have været forværret af ventilationsristenes placering tæt på terræn, hvor der har været risiko for vandindtrængning til krybekælderen (anmærket i tilstandsrapporten). Hvor der er en virksom horisontal fugtspærre mellem fundament og ydervæg, vil fugtopstigning fra fundament til ydervæg normalvis være begrænset.

Vær opmærksom på, at det fremgår af tilstandsrapportens sælgeroplysninger, at der har været fugtproblemer på vægge i soveværelse og værelse, og at der ikke er udført udbedring af dette. Er du også opmærksom på, at I har taget forbehold for fugtskader i relation til krybekælderen i policen?"

Af rapport af 5/1 2024 fra klagerens byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse at gennemgå byggeriet for en opfølgning på tidligere besøg.

Det er af ejer [klageren] oplyst, at siden sidst er køkken nedtaget og de har haft affugtere på væg i køkken og gavle i stue.

...

Observationer

Siden sidst ses det tydeligt, at der har været udtørring i gang med affugtere. Der ses enkelte sten som er stedvist mere opfugtet end andre.

...

Målinger

Der foretages målinger igen med Protimeter 2. Som reference måles der midt på ydervæg. Her måles der 167. Tørt.

...

Fugtmålinger

PROTIMETER 2

Fugtmålinger er udført med Protimeter 2

Måling af/på beton og murværk:

0 - 170 = normalt fugtniveau

170 - 200 = forhøjet fugtniveau

200 - 400 = meget forhøjet fugtniveau

400 - 600 = væsentligt forhøjet fugtniveau

600 - 999 = kraftigt forhøjet fugtniveau, (vådt)

Nogle steder måles der 172. Forhøjet fugtniveau.

...

Der er stadig steder nederst på vægge, hvor der gives fuldt udslag.

...

Det ses tydeligt at de nederste skifte er opfugtede grundet opstigende grundfugt. Her ses de 3 nederste skift helt våde, som skyldes opstigende grundfugt.

...

Ved tidligere tilsyn er der konstateret murpap mellem sokkel og murværk. Grundet husets alder har denne murpap en tendens til at blive mør og smuldre. Derfor er det vurderet at murpappen ikke er tæt.

Det vil være nødvendigt at udføre kemisk sokkelstop for at sikre mod opfugtning af murværk.

...

Ved tidligere tilsyn er det konstateret at bjælkelaget er blevet isoleret med granulat. Ventilation af krybekælder er ført til krybekælder i form af ca. 50 mm rør, hvilket ikke er tilstrækkeligt.

...

Tidens byggeskik var at udføre ventilering af krybekælder i bjælkelaget. Når man isolerer mellem bjælkelaget, skal ventilering af krybekælder føres under isolering.

Udluftsventiler skal mindst være 150 cm² og med en maks. afstand på 6 m.

Når man isolerer mellem bjælkelag skal størrelsen af ventiler forøges til det dobbelte grundet bøjninger.

...

I køkken hvor skabe er nedtaget mod ydervæg er der enkelte sten som viser fuldt udslag.

...

Her ses 2 blokke som stadig ser våde ud. Den mulige årsag hertil skyldes eventuelt, at facaden har tidligere været repareret og det formodes, at der trænger fugt ind fra facaden og opfugter pågældende sten.

...

Værelser ses stadig opfugtet, men her har der ikke været affugtet endnu.

Det tilrådes, at udtørring finder sted inden der udføres færdigpudsning af vægge.

...

Målinger af træværk, udvendigt og i tagrum

Måling af træfugt i udvendigt træ, herunder spær på lofter mv. er yderst relativt og afhænger meget af årstiden, og ikke mindst det aktuelle vejr.

Træ der sidder udsat, eksempelvis vindskeder og lign. Må forventes at have en generel høj træfugtighed.

Målingerne læses således:

8-12 % = normalt fugtniveau

12-16 % = let forhøjet fugtniveau

16-20 % = forhøjet fugtniveau

20-25 % = væsentligt forhøjet fugtniveau

25-30 % = kraftigt forhøjet fugtniveau, (vådt)

I tagrummet kan der ses fugt i skotrende, som opfugter en sten i værelse ved loft.

...

Ved målinger med pigge gives der fuldt udslag i den nederste del af skotrende. Dette skyldes sandsynligvis en utæt skotrende, som desværre ikke kan påvises, grundet sne og is i skotrende.

Det anbefales at få det undersøgt nærmere, når vejret tillader det, og udbedring må finde sted.

...

Der ses fygesne under tagsten ved gavle og ligeledes på isolering.

Det anbefales at lukke åbninger med isolering for at sikre mod fygesne i loftsrummet.

...

Stolper i det store parti ses med nedbrydning i bunden med risiko for at der sker nedbøjning af overligger.

Det anbefales at skære det nedbrudte væk og understøtte stolper med egnede klodser af plast.

...

De steder hvor der udluftning af krybekælder som sidder for højt anbefales det at udføre rør fra udluftningsriste og ned i krybekælder inden vægge pudses.

...

Handlingsplan

Det anbefales at der udføres kemisk sokkelstop på ydervægge, hvor puds er fjernet. Sokkelstop kan udføres udefra, på de resterende ydervægge.

Når der er udført sokkelstop kan vægge pudses op igen.

...

Det anbefales at udføre lukning af revner i ydervægge, så snart vejret tillader det.

Dette kan udføres ved at bore huller i revner ca. 2/3 ind i stenen ved overkant gulv og sprøjte Ytong lim i huller og efterfølgende spartling samt malerarbejde.

Herefter anbefales det at imprægnere ydervægge for at sikre mod at fugt kan trænge ind i vægge.

...

Når arbejde i stue og køkken påbegyndes, anbefales det at sætte udtørring af værelser igen.

...

Konklusion

Siden sidst ses vægge væsentlig udtørret i overflader, men der vil stadig være restfugt i vægge, som efterfølgende må ventileres ud af huset ved at udlufte ved gennemtræk 3 gange dagligt i en varighed på 5 minutter. Den relative luftfugtighed bør ligge mellem 35-55 %. Dette er specielt nødvendigt i vintermånederne.

Det vurderes stadig at opfugtning af vægge sker gennem opstigende grundfugt, grundet mørnet murpap. Der er ligeledes utilstrækkelig ventilation af krybekælder, da der kun er ført rør på ca. 50 mm fra eksisterende ventiler i bjælkelaget. Dette skaber utilstrækkelig ventilering af krybekælder og derfor øget opstigen af fugt til boligen. Ventiler i bjælkelaget skal forøges til det dobbelte areal, når de føres under isolering, grundet bøjninger."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvad dækker forsikringen

4.1. Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der ved overtagelsen giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

4.2. Ved *skader* 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.

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

...

6. Hvilke forhold dækkes ikke

6.1. Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestående, således at forsikringstager ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har fået forelagt fotografier af gavle, indvendige vægge og krybekælder.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et enfamiliehus fra 1966 opført med pudsede gasbetonydervægge uden hulmur. Huset har krybekælder. Klageren overtog ejendommen den 1/7 2022. Den 17/8

2023 anmeldte han, at der var skimmelsvamp bag indbyggede skabe og bag tapet på ydervægge. Klageren har indhentet to rapporter fra en byggesagkyndig, og selskabet har foretaget taksatorbesigtigelse ved en ekstern rådgivende ingeniør. Klageren har fået fjernet tapet, skimmel-saneret og affugtet ydervæggene. Han ønsker dækning for udbedring af skader og reetablering i alle berørte rum – herunder sanering for skimmel, affugtning, pudsning og maling af vægge samt udbedring af problem i krybekælderen. Han ønsker dækning for tabt inventar og for udgifter til rådgivning og undersøgelser.

Klageren har anført, at der er målt fugt i samtlige ydervægge i underetagen og konstateret skimmelsvamp bag tapet og indbyggede skabe. Fugtmålingerne viser en gradient nedefra og op. Klageren har anført, at hovedårsagen til fugt i vægge er manglende ventilation i krybekælderen, hvor udluftningsriste helt eller delvist er tildækkede af bl.a. isoleringsmateriale. Klageren har anført, at ventilationsproblemet i krybekælderen ikke er relateret til placering af riste i forhold til terræn – der er anmærket i tilstandsrapporten – men til ristenes effektive areal. Hverken punkt 3 i tilstandsrapporten eller selskabets policeforbehold nævner årsagen til ventilationsproblemet. Policeforbeholdet angår desuden kun etageadskillelsen og ikke fugt i vægge. Klageren har anført, at gavlpladerne ifølge den byggesagkyndige ikke er nedbrudt i et omfang, som muliggør vandindtrængning. De mindre revner i ydervægge kan være en medvirkende årsag, men de udgør ikke hovedårsagen til fugt i vægge. Tilstandsrapporten angiver således ikke skadeårsagen. Klageren har anført, at den horisontale fugtspærre i huset måske ikke er virksom længere, så fugten kan komme op nedefra.

Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret dækningsberettigede forhold ved ydervægge, idet ydervæggene er opført i overensstemmelse med gængs byggeskik. Selskabet har anført, at der alene er målt fugt i to værelser mod vest, gavlvæg i stuen og 1 meter af facaden ud mod vej. Fugten er primært konstateret på de syd- og vestvendte gavle og facader, som er mest udsatte for slagregn. Selskabet har anført, at den mest nærliggende årsag er forhold anført i tilstandsrapporten, som klageren ikke har udbedret. Selskabet har med sit policeforbehold gjort opmærksom på ventilationsforholdene i krybekælderen og den mulige betydning for skader på ejendommen. Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at der på overtagel-

sestidspunktet forelå et massivt skimmelangreb, som i sig selv havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af huset nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Selskabet har afvist at dække ødelagt inventar og afhjælpnings- og rådgivningsudgifter med henvisning til, at der ikke foreligger dækningsberettigende skader.

Det fremgår af tilstandsrapport af 4/4 2022, nr. 3, at der med gult hus er anmærket, at "krybekælder har ventilationsriste placeret for tæt mod terræn blandt andet mod have. Forholdet kan give risiko for fugt- og følgeskader på de omkringliggende konstruktioner". Det fremgår af nr. 4, at der med gult er anmærket, at "gavlbeklædningen er med nedbrydning nederst. Der er risiko for at træet nedbrydes yderligere". Det fremgår af nr. 5, at der med gråt hus er anmærket, at "pudsede vægge ses stedvis med mindre revner, blandt andet mod nordvest. Forholdet skønnes ikke at give anledning til yderligere skadesudvikling". Det fremgår af sælgeroplysningerne, at "Har der været fugtproblemer ... Ja. Soveværelse og værelse. 'Kolde'/varme vægge".

Det fremgår af policen, at "Forsikringen dækker ikke fugtskader – herunder råd, svamp og skimmel – der er opstået som følge af manglende ventilation, som der er anmærket i tilstandsrapportens skade 3. Forbeholdet omfatter fugtskader i hele etageadskillelsen/gulvkonstruktionen mod kælder/krybekælder – herunder bjælkelag, isolering, gulvbelægning og strøer".

Det fremgår af DNA-analyse af 14/8 2023: "B: På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er let forhøjede forekomster af enkelte skimmelsvampe på prøven, men der er lav forekomst af fugtindikatorerne. Dette skyldes formentlig ophobning af skimmelmateriale i støv fra udeluften og ikke at indeklimaet er påvirket af skjulte fugtskader".

Det fremgår af taksatorrapport af 19/9 2023 fra selskabets rådgivende ingeniør, at "Årsagen til det anmeldte forhold må tilskrives opfugtninger forårsaget af vandindtrængning ved revner i ydervægge samt utætheder i gavlbeklædning. Forholdet vurderes ligeledes at være forstærket af utætheder i tagedløb og nedløbsbrønde. Det anbefales destruktivt indgreb for vurdering af

tilstedeværelsen af horisontal fugtspærre mod opstigende grundfugt, da dette kan være en medvirkende årsag".

Det fremgår af rapport af 29/11 2023 fra klagerens byggesagkyndig, at "der er murpap mellem sokkel og murede facader ... Der ses små revner i gavle, som kan være med til at opfugte vægge, dog ikke i et omfang, at hele væggen kan blive opfugtet ... Gavplader ses ikke nedbrudt i et omfang, at der skulle kunne indtrænge vand i vægge ... Der ses tydelige aftegninger i vægge, at der er opfugtet fra krybekælderen ... Under skabe ses der isoleret mod ydervæg med glasuld. Da denne pilles ud konstateres det at den er våd mod ydervægge ... Der vil være en mindre opfugtning af vægge i forbindelse med revner i gavle, men den største faktor efter min vurdering er krybekælderen. Der er lagt isolerede materiale op med bjælkelag som slutter tæt til ydervægge. Dette vil medføre kondensdannelser som vil være opstigende i vægge. Samtidig er der ved isolering af bjælkelag ført underdimensionerede rør ned i krybekælder. Disse er for lange og derfor helt eller delvist lukkede mod ydervægge og gulv i krybekælder. Dette medfører for utilstrækkelig ventilation af krybekælder og dermed opstigende fugt til stueplan".

Det fremgår af e-mail af 4/1 2024 fra selskabets rådgivende ingeniør, at han kunne "konstatere opfugtning af gavle i værelser, samt gavle i stuen. Derudover konstateredes opfugtning af dele af ydervægge der flankerer gavlen i værelserne, dog ikke i alle væggenes udstrækning. Opfugtninger er primært på syd- og vestvendte gavle/facader, som er mest udsatte for slagregn. Gavle var opfugtet i hele stueetagens højde. Det kan ikke afvises, at kondensdannelse på ydervæggene kan medføre opfugtning, da ydervæggene er udført som massive porebetonblokke. Dette vil typisk optræde som et periodisk problem, og vil særligt opstå f.eks. bag skabe ... Hvis opfugtninger af vægge generelt skyldtes forkert udført isolering af krybekælder dækket, burde opfugtningerne efter min vurdering være mere udbredte og omfatte alle vægge. Derudover har [byggesagkyndig] konstateret en horisontal fugtspærre mellem ydervæg og fundament. Hvor denne er konstateret, fremgår ikke, men hvis den er virksom, bør fugtopstigning nedefra også være begrænset. Som det fremgår, er krybekælderen mangelfuldt ventileret, men det vil normalvis medføre opfugtning i selve krybekælderen. Dette kan også have været forværret af ventilationsristenes placering tæt på terræn, hvor der har været risiko for vandindtrængning til krybe-

kælderen (anmærket i tilstandsrapporten). Hvor der er en virksom horisontal fugtspærre mellem fundament og ydervæg, vil fugtopstigning fra fundament til ydervæg normalvis være begrænset".

Det fremgår af rapport af 5/1 2024 fra klagerens byggesagkyndige, at "Det vurderes stadig at opfugtning af vægge sker gennem opstigende grundfugt, grundet mørnet murpap. Der er ligeledes utilstrækkelig ventilation af krybekælder, da der kun er ført rør på ca. 50 mm fra eksisterende ventiler i bjælkelaget. Dette skaber utilstrækkelig ventilering af krybekælder og derfor øget opstigning af fugt til boligen".

Det fremgår af skimmelfirmaets e-mail af 23/9 2024, at "det er korrekt at der er dug på træværk i krybekælderen (var dernede) og hvis det ikke bliver udtørret, vil huset blive skimmelramt inden for de næste år". Det fremgår af skimmelfirmaets e-mail af 24/9 2024, at "Generelt er det ikke muligt at fastslå alderen på skimmelsvamp ud fra de test vi udtager. Vi kan dog på baggrund af visuel gennemgang og billeder af sagen have en stærk formodning om at skaden er af ældre dato ... IFM vores udredning har vi konstateret faldende fugt niveau på den omtalte væg". På fotografier ses mindre revner i gavle og skimmelvækst under tapet bag indbygget skab.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende skade ved husets ydervægge eller ved krybekælderen. Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at ydervæggens konstruktion afviger nævneværdigt fra gængs byggeskik eller i øvrigt fra forholdene ved tilsvarende ejen-

domme af pågældende alder. Det er ikke godtgjort, at der er aktuelle bygningsskader på ydervæggene – ud over de forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten – eller at opfugtning har givet anledning til råd eller begyndende nedbrudsskader i trækonstruktioner.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren – henset til tilstandsrapportens nr. 4 og selskabets policeforbehold – ikke kan kræve dækning for forbedring af ventilationen i krybekælderen. Nævnet bemærker, at det i øvrigt ikke er godtgjort, at mangelfuld ventilation har ført til skimmelsvamp, råd eller begyndende nedbrudsskader i trækonstruktioner i krybekælderen.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var indvendige opfugtninger og skimmelsvamp på ydervæggene i et omfang og med en intensitet, så det i sig selv statuerer en skade i forsikringens forstand.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at der er tale om et hus fra 1966 med massive gasbetonydervægge, hvor der som følge af husets gængse konstruktion kan forekomme en vis fugtbelastning af vægge. Skimmelanalysen – samt sagens oplysninger i øvrigt – godtgør ikke, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelsvamp i et dækningsberettigende omfang.

Nævnet finder henset til sagens udfald, at der ikke er baggrund for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til rådgivning og undersøgelser.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

34.

101961



Jens Kruse Mikkelsen

formand