

Ankenævnet for Forsikring

Den 28. maj 2025 blev i sag nr. 102104:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er et sommerhus opført i 1978. Af tilstandsrapport af 8/3 2024 fremgår bl.a.:

"

SKADER UDEN PÅ SOMMERHUS				
SOMMERHUS - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
...				
3		Tagedløbsrør i facader er ikke ført til tagbrønd, men ender i rør med grus og sten ved terræn.	Forholdet medfører et fugtigt miljø omkring fundament hvilket på sigt giver risiko for følgeskader på sokkel og tilstødende konstruktioner.	-
...				
SOMMERHUS - DØRE/VINDUER/PORTE				
...				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
8		Skydedør og fast parti i udbygning mod syd med begyndende dellaminering i nederste del.	Yderligere nedbrydning må forventes.	-

Ankenævnet for Forsikring

2.

102104

...

SOMMERHUS - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
11		Træbeklædning går generelt for tæt på terræn men især mod bla. vestgavl og omkring pejsestue. Dele af bræddeender mod terræn med begyndende trænedbrydning.	Det vurderes, at der er risiko for yderligere opfugtning og nedbrydning.	Kondensvand fra varmepumpe ledes ikke tilstrækkeligt væk fra vægbeklædning

Klageren har i klageskema af 10/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I marts 2024 købte jeg ... ejendommen ... med overtagelse 1. april 2024. I forbindelse med handlen blev der udarbejdet en tilstandsrapport (Bilag 1), og jeg tegnede en ejerskifteforsikring hos Gjensidige Forsikring (Forsikringsbetingelser jf. Bilag 2).

Umiddelbart efter overtagelsen den 1. april 2024 opholdt jeg mig i ejendommen i en uge og oplevede helbredspåvirkninger såsom udslæt, hovedpine og hoste, hvilket gav anledning til mistanke om skimmel i ejendommen. Grundet en konstateret mislykket blev gulvtæpperne fjernet i denne periode, og det blev bemærket, at det underliggende terrændæk var fugtigt.

Den 24. april 2024 fik jeg besøg af en skimmelhund for at identificere og lokalisere eventuel skimmel i ejendommen. Skimmelhunden markerede på ejendommens gulve samt flere steder ved væggene (Bilag 3). Jeg anmeldte samme dag skaden til Gjensidige Forsikring og kontaktede indeklimaspecialister fra Østergaard Bygge- og Indeklimateknik for at få foretaget undersøgelser, der kunne klarlægge skadens årsag og omfang.

Den 1. maj 2024 blev der foretaget undersøgelser af Østergaard Bygge- og Indeklimateknik på ejendommen. Den 17. maj 2024 modtog jeg en rapport, der dokumenterede uacceptable niveauer af fugt og skimmelsvamp i ejendommen, som blev vurderet at stamme fra opstigende grundfugt (Bilag 4). Rapporten blev indsendt til Gjensidige Forsikring den 21. maj, efter at forsøg på at indhente prisestimat på den foreslåede handlingsplan ikke lykkedes.

Den 31. maj 2024 blev ejendommen fysisk besigtiget af en taksator fra Gjensidige Forsikring, som mundtligt afviste skaden med henvisning til, at ejendommen var opført i henhold til gængs byggeskik på opførelsestidspunktet. Taksatoren oplyste, at dette afslag ville blive bekræftet skriftligt. Jeg gjorde det klart, at jeg ikke accepterede afslaget.

Den 7. juni 2024 indsendte jeg et brev til Gjensidige Forsikring, hvor jeg fastholdt mit krav om erstatning med en uddybende argumentation for, at de konstaterede forhold er dækningsberettiget i henhold til punkt 11.3 i forsikringsbetingelserne, som definerer en skade som dækningsberettiget, når der foreligger 'ødelæggelse eller andre fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed markant i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand' (Bilag 5).

Den 23. juni 2024 indsendte jeg et forligstilbud til Gjensidige Forsikring, da jeg havde fået tilbudt en fordelagtig pris fra håndværkere for at få lavet dele af de nødvendige udbedringer. Jeg bad Gjensidige Forsikring om at vende tilbage senest den 27. juni 2024 af hensyn til den deadline, håndværkerne havde givet (Bilag 6).

Den 28. juni 2024, efter gentagne henvendelser til selskabet, modtog jeg det første skriftlige afslag fra Gjensidige Forsikring samt afslag på det tilbudte forlig (Bilag 7). I afslaget lagde Gjensidige vægt på, at der ikke var konstateret forhold, der nedsatte ejendommens brugbarhed sammenlignet med tilsvarende intakte ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Desuden blev det påpeget, at fugtrelaterede forhold var anmærket i tilstandsrapporten, og at jeg ved erhvervelsen burde have forventet, at der kunne være sket skader på ejendommen.

Den 1. juli 2024 meddelte jeg Gjensidige min fortsatte uenighed med afgørelsen og varslede, at jeg ville igangsætte udbedring af skaden med det fordelagtige tilbud fra håndværkerne (Bilag 8). Jeg gav Gjensidige Forsikring mulighed for at foretage eventuelle undersøgelser inden den 4. juli, hvor udbedringen ville blive igangsat.

Den 4. juli 2024 foretog rådgivningsfirmaet Bøg & Helstrup, udpeget af Gjensidige Forsikring, deres undersøgelser. Senere samme dag blev udbedringen af de konstaterede fugt- og skimmelforhold på ejendommens ydervægge samt skillevægge igangsat.

Den 13. juli 2024 modtog jeg et revideret afslag fra Gjensidige Forsikring baseret på undersøgelserne foretaget af Bøg & Helstrup (Bilag 9). I det reviderede afslag blev det anført, at der i Bøg & Helstrups rapport ikke var konstateret forhøjede skimmelniveauer, at ejendommen var opført i henhold til gældende krav på opførelsestidspunktet, samt at der var flere forhold i tilstandsrapporten, der angav problemer med fugt i de pågældende bygningsdele.

Den 14. juli 2024 modtog jeg rapporten fra Bøg & Helstrup efter at have efterspurgt adgang til denne (Bilag 10).

Den 15. juli 2024 indsendte jeg en klage til Gjensidige Forsikrings klageafdeling, hvor jeg argumenterede imod selskabets begrundelser for afslaget og fremhævede flere kritiske forhold ved undersøgelsen foretaget af Bøg & Helstrup (Bilag 11). Jeg gav Gjensidige Forsikring en frist for afgørelsen på klagen den 29. juli 2024, hvorefter jeg ville anse det som et manglende svar.

Den 31. juli 2024 kontaktede jeg Gjensidige Forsikrings Klageafdeling grundet den manglende modtagelse af en afgørelse og gav dem en fornyet frist til den 2. august 2024.

Den 9. august 2024 meddelte jeg Gjensidige Forsikrings Klageafdeling, at jeg nu ville indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring, da jeg fortsat ikke havde modtaget nogen afgørelse på min klage.

Beskrivelse af konstateret skade

Undersøgelsen foretaget af Østergaard Bygge- og Indeklimateknik afslørede betydelige fugtproblemer i både terrændækket og væggene.

Fugtproblemerne skyldes primært opstigende grundfugt som følge af et for højtstående grundvandsspejl samt et utilstrækkeligt kapillarbrydende lag under betondækket. Dette har resulteret i fugtige bygningsdele og massiv skimmelvækst i flere områder af ejendommen.

Terrændæk: Fugtmålinger i terrændækket viste sporadisk høj fugtighed i hele boligen. Destruktive åbninger i gulvene afslørede, at mineraluldisisoleringen under betondækket var gennemblødt, og der blev fundet kraftige forekomster af skimmelsvamp på oversiden af betondækket. Denne skimmelsvamp er sandsynligvis opstået som følge af kombinationen af fugt og de gulvtæpper, der tidligere lå på betondækket.

Vægge: Fugtproblemerne har også bredt sig til væggene, hvor der blev målt forhøjede fugtværdier. Specielt blev der fundet betydelig fugtighed i skillevæggene, hvilket vurderes at skyldes manglende fugtsikring mellem terrændækket og vægkonstruktionen. Destruktive åbninger afslørede desuden kraftig skimmelvækst bag vægbeklædningen på indersiden af de udvendige vægge samt forvitring af dampspærre, hvilket indikerer, at fugt er trængt op i vægkonstruktionerne over tid.

Primær årsag: Rapporten konkluderer, at de konstaterede fugt- og skimmelproblemer i terrændækket og væggene er resultatet af konstruktionsmæssige mangler, især manglende kapillarbrydende lag og utilstrækkelig fugtsikring, der har gjort det muligt for fugt at trænge op i bygningen fra jorden.

Disse skader anses for at have været til stede ved overtagelsen af ejendommen, da de er betinget af bygningens konstruktion og grundens geologi. Skaderne kræver omfattende reovering, herunder fjernelse af skimmelramte materialer, etablering af tilstrækkelig fugtsikring og retablering af væg- og gulvkonstruktioner.

Konklusion og afslutning

De konstaterede forhold nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed markant og gør ejendommen ubeboelig i dens nuværende tilstand. De konstaterede skimmelniveauer i min ejendom udgør en alvorlig sundhedsrisiko. Ifølge rapporten fra Østergaard Bygge & Indeklimateknik kan skimmel i disse koncentrationer føre til helbredsproblemer som allergier, luftvejsproblemer og hudirritationer. Dette understreger behovet for hurtig og omfattende udbedring af skaderne, hvilket ikke kan ignoreres.

De forhold, som Gjensidige Forsikring henviser til i tilstandsrapporten, kan på ingen måde retfærdiggøre den skade, der er konstateret. De konstaterede fugtproblemer stammer fra opstigende grundfugt, hvilket ikke blev nævnt eller indikeret i tilstandsrapporten, og som jeg som erhverver af ejendommen derfor ikke kunne have været bekendt med ved erhvervelsen.

Desuden er den undersøgelse, som Bøg & Helstrup har udført på vegne af Gjensidige Forsikring, utilstrækkelig og misvisende, hvilket yderligere understreger behovet for en uvildig vurdering af sagen.

Jeg anmoder derfor Ankenævnet for Forsikring om at revurdere Gjensidiges afgørelse og anerkende skaden som dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen. Dette vil sikre, at de nødvendige reoveringer og udbedringer kan gennemføres, så ejendommen igen kan blive beboelig og sikker at anvende.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

På baggrund af de konstaterede skader søger jeg om dækning for følgende forhold under ejerskifteforsikringen:

1. Udbedring af terrændækket:
 - Skimmelsanering af terrændækket
 - Etablering af fugtmembran ovenpå ejendommens terrændæk, som forhindrer den opstigende grundfugt i at komme i kontakt med organiske byggematerialer og dermed forhindre nye skimmelangreb
 - Reetablering af tæppegulve
2. Renovering af vægkonstruktioner:
 - Udskiftning af nederste 50 cm af skillevæggene, hvor der er konstateret forhøjede fugtværdier og skimmelvækst
 - Etablering af horisontal fugtsikring mellem terrændækket og de indvendige vægkonstruktioner for at forhindre ny fugtopstigning og risiko for nye skimmelangreb.
 - Udskiftning af eksisterende vægbeklædning.
 - Udskiftning af den udvendige dampspærre
3. Udgifter til professionel vurdering og undersøgelser:
 - Dækning af omkostninger forbundet med de indledende og efterfølgende professionelle undersøgelser, som har dokumenteret skadernes omfang og årsag."

I brev af 7/10 2024 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Ejendommen er et fritidshus opført 1978. Vores forsikringstager overtager ejendommen på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 8. marts 2024 (bilag 1) og tegner ejerskifteforsikring med basisdækning for en 5 års periode pr. 1. april 2024 (bilag A). Gældende forsikringsbetingelser vedlægges som bilag B.

Tilstandsrapport

Anmærkning 3, 8 og 11 synes at have betydning for det anmeldte.

Overordnet sagsforløb

I det store hele kan vi tiltræde klagers beskrivelse af det faktuelle sagsforløb i klageskema til nævnet, og skal blot henvise særligt til skadeafdelingens vurdering ved taksator ... i bilag 7 og 9.

...

Vores vurdering

I overensstemmelse med almindelige forsikringsretlige principper er det klager som skal godtgøre kravets berettigelse.

Bygningen er et fritidshus opført i 1978. Vi forstår at der er ske en mindre udvidelse ved tilbygning i starten af 1990'erne.

For bygningskonstruktionen beskriver både ingeniør rådgiver 1 (Østergaard bygge & indeklima a/s, bilag 4, side 3 og 4) og ingeniør rådgiver 2 (Bøgh & Helstrup, bilag 10, punkt 3), at gulvkon-

struktionen er udført med isolering mellem betondækket og det kapillarbrydende. I tilbygningen er betondæk udført med letklinkerblokke.

Facadevægge er udført som lette vægge i form af trækonstruktion opsat på murpap. Indervægge er ligeledes lette vægge i gips med profilbrædder som vægbeklædning.

Det kan herefter konstateres, at fritidshusets konstruktioner er udført tidstypisk for et fritidshus fra 1970'erne, og således ikke fugtsikret efter mere nutidige principper.

Vi bemærker, at den simple konstruktion bl.a. skyldes, at fritidshuset fra denne tid ikke blev opført med henblik på natophold i perioden 1. april til 30. september, jf. BR 77, afsnit 14.3, stk. 2. Hertil at der ikke var krav, herunder fugtsikringskrav til bygningens udførelse (bilag C).

I det følgende vil vi gennemgå de to ingeniørrapporter for afslutningsvist at sammenfatte indholdet i ejerskifteforsikringens kontekst.

Ad ingeniørrådgiver 1 fugtundersøgelse af 17. maj 2024 (Østergaard, bilag 4)

Betongulve:

Der blev udført fugtmåling på betongulve, som generelt viste fugt i intervallet halvtørt/fugtigt (jf. foto 1-6). I stuer er der udført to graveprøver, som begge viste opfugtning af mineraluldisolering, ligesom der var mugluft fra åbningen.

Ydervægge:

Fugtmåling facadekonstruktionen i træ (både indvendig mod boligen og udvendige side samt stolper i konstruktionen) viste træfugt svarende til tørt/let opfugtet i intervallet 14-19,8 % (jf. foto 10, 15-18).

Skillevægge:

Det anføres, at fugtmåling viste fugt mellem 16-22 %, godtgjort ved foto 11 -12, som begge viser let træfugt. Vi bemærker, at skillevægge er udført i gips, og ikke træ.

Regnvandsbrønd er fyldt med nedfald og sten.

Skimmelprøver:

Prøver udført på betongulv og ydervæg samt bagside af gipsplader viser skimmelforekomst.

Vurdering og konklusion (side 5 og 6):

For gulve anføres, at terrændækket er opfugtet og niveauer for fugt og skimmel er uacceptable (som er målt direkte på terrændæk).

Forholdene skyldes *'nedenfra kommende fugt, som i kombination med gulvtæpperne har skabt vækstbetingelser for skimmelsvampe'*. Ligesom fugt i *'betondæk vurderes at være forårsaget af en kombination af et til tider højtstående grundvandsspejl og et utilstrækkelig kapillarbrydende lag samt indtrængende fugt fra fundamenterne, som var sammenstøbt med terrændækket'*. Endelig har tilstoppet regnvandsbrønd betydning bl.a. i forhold til højt stående grundvandsspejl, som har tilført fugt til betondækket under huset.

Forhøjet fugt i vægges skyldes primært direkte fugtoverførsel fra terrændækket, grundet manglende fugtspærre mellem skelet og betonplade.

Vores bemærkninger:

Samlet kan vi udlede, at den let forhøjet fugt, som er konstateret i gulvkonstruktion samt nedre del af vægge i altovervejende grad skyldes påvirkning fra grundfugt. Grundfugt er sædvanligt og forventeligt for en konstruktion som den aktuelle.

Vi bemærker, at erfaringsvis vil der ved fugt over 18-20 % være risiko for trænedbrydende svamp. Der er ikke påvist trænedbrydende svamp.

Gulvkonstruktionen med tæppebelægning, betondækket og vægge er både udført og fremstår fuldstændig tidstypisk med kendt og forventede påvirkninger efter grundfugt, hvorfor der ikke er tale om skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi noterer os, at det anføres, at terrændækket er utilstrækkeligt. I lyset af, at terrændækket udført i overensstemmelse med den byggeskik, som var gældende for fritidshuse i 1970'erne, må vi antage, at ingeniørrådgiver 1 henviser til, at terrændækket er utilstrækkeligt sammenlignet med et nutidigt terrændæk, som i højere grad end det aktuelle tager højde for og beskytter mod grundfugt. Terrændækket er dog udført i overensstemmelse med gældende byggeskik på opførelses-tidspunktet.

Den konstaterede skimmelforekomst har et omfang og en intensitet, som er foreneligt med hvad der er forventet for de pågældende konstruktioner i et sommerhus fra 1970'erne. Vi bemærker, at skimmelprøver er udført direkte på betondæk, hvorfor resultater allerede af den grund er forventet.

Forholdet er ikke udtryk for dækningsberettigende skade hverken i form af selv selvstændig skade eller som følgeskade til et dækningsberettigende skadeforhold, jf. ankenævnets gældende praksis.

Vi bemærker, at ejerskifteforsikringen under alle omstændigheder ikke dækker et ønske om optimering af bygningsdele til nutidige standarder.

Ad ingeniørrådgiver 2 rapport pr. 8. juni 2024 (bilag 10, Bøgh & Helstrup)

Konstruktionen blev gennemgået, undersøgt og vurderet.

Der blev konstateret sporadisk forhøjede fugtniveauet i betondæk langs randfundament i entre og det tilstødende værelse samt i meget begrænset omfang i hjørne af stue og det tilstødende værelse (sydøst), jf. tegning og test (side 7 og 10). Tilsvarende betondækket i tilbygning.

I bundrem blev der målt op til 21 % træfugt med den bemærkning, at bundrem er trykimprægneret, hvorefter resultatet kan angive en mindre forhøjet fugtforekomst, som ikke er korrekt i forhold til de faktiske fugtforhold.

Fugtværdier i øvrigt træværk i facader og indervægge viste generelt træfugtniveauer på 14-16 %, svarende til tørt, meget let forhøjet.

Porrebeton viste fugtniveau på 70 digits, svarende til meget let forhøjet.

Det konkluderes, at alle målte værdier, ligger inden for grænse af det acceptable (side 6 og 4).

Samlet konstateres, at der i tre lokalt afgrænset områder blev konstateret synlig skimmel på gips-beklædningsvægge indvendigt. På alle øvrige bygningskonstruktioner kunne der ikke registreres synlig skimmel.

Skimmelanalyse direkte på terrændæk viste et mindre forhøjet skimmelniveau, ligesom der blev konstateret forekomst på overside af bundrem, som dog svarer til det acceptable henset til konstruktionen. Der blev udført skimmelprøve på forside af profilbræt i indervæg i stue, som ikke viste skimmelforekomst.

Herefter konkluderer ingeniørrådgiver 2 at de undersøgte konstruktioner generelt indeholder et forventet skimmelsvampeniveau.

Det bemærkes, at der er tale om en sommerhuskonstruktion, som i lange perioder vil fremstå uopvarmet og dermed grundlag for kritiske fugtniveauer. Det nævnes, at den afgrænset skimmelforekomst på nedre del af tre vægge skyldes kondensdannelse. Ligesom det anføres at indbygningsskabe øger risiko for lokal kondensdannelse.

Det bemærkes, at bygningen fremstod som en 'byggeplads' ved besigtigelsen, og dette øger forekomst af skimmelsvamp.

Vores bemærkninger:

Rapporten hverken beskriver eller afdækker skade i ejerskifteforsikringens forstand henset til konstruktionens alder og udførelse.

Det bemærkes, at der blev registret tegn på aktivitet fra mus i facadevægge. Det anføres ikke at der er forvoldt skade, hvilket også understreges af sagens billeder i rapporter fra de to rådgiveres.

For de konstateret spin fra Humlevoksmøl skal vi bemærke, at dette insekt ikke forårsager nævneværdig skade på bygningskonstruktioner, hvilket i øvrigt heller ikke er konstateret.

Sammenfatning af de to ingeniørrapporter

Vi kan konstatere, at de to ingeniørrådgiver rapporter er samstemmende, og begge referer til at fugtforholdene skal tilskrives opstigende grundfugt

Fritidshuset er opført tidstypisk og fremstår i det hele med kendte konstruktionsbetinget følger i form af fugt- og skimmelpåvirkninger som ikke er udtryk for skade under ejerskifteforsikringen, som eksempel henviser vi til ingeniørrådgiver 1 konklusion '*Ovenstående forholdet vurderes at have været tilsted på overtagelsestidspunktet, da den opstigende grundfugt er konstruktionsmæssigt betinget*' (bilag 4, side 6, 3, afsnit).

Sammenfattende må vi konstatere, at fritidshuset ikke fremstår med skader i ejerskifteforsikringens forstand, men derimod fugtpåvirkninger fra konstruktionsbetinget grundfugt samt en let skimmelsvampe påvirkning som følge heraf.

De konstaterede forhold afviger ikke nævneværdigt fra andre tilsvarende fritidshuse af samme alder, hvorefter ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 11.3, ikke er opfyldt.

Ad renovering og rådgiveromkostninger

Det er umiddelbart vores opfattelse, at klager må have påtænkt renovering af bygningen, som skulle påbegyndes allerede i forlængelse af overtagelsen, da de konstaterede fugt- og skimmelforhold, ikke i sig selv synes at kunne begrunde den omfattende nedbrydning af vægbeklædninger samt gulv.

Klagers udbedrings estimat (bilag 6.1) synes at bero på egentligt underliggende tilbud, som vi ikke har modtaget. Estimatet synes i øvrigt også at indeholde optimering/forbedringer.

For omkostninger til rådgiver skal vi blot bemærke, at da der ikke er afdækket dækningsberettigende skade, kan vi ikke tilbyde at dække klagers udgifter."

Klageren har i brev af 24/10 2024 til nævnet bl.a. bemærket:

"Gjensidige fremhæver i deres høringssvar anmærkningerne 3, 8 og 11 i tilstandsrapporten som værende afgørende i forhold til de anmeldte forhold. Disse anmærkninger skal dog ses i den rette kontekst:

Anmærkning 3 – Gult hus:

'Tagnedløbsrør i facader er ikke ført til tagbrønd, men ender i rør med grus og sten ved terræn. Forholdet medfører et fugtigt miljø omkring fundament, hvilket på sigt giver risiko for følgeskader på sokkel og tilstødende konstruktioner.'

Her bemærkes det, at der 'på sigt' er risiko for skader. Formuleringen indikerer klart, at der var tale om en potentiel fremtidig risiko, ikke en aktuel skade på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten den 11/3/2024, 20 dage før overtagelse. Da skaden blev anmeldt 44 dage senere, er det urimeligt at hævde, at jeg som køber burde have forudset de konstaterede omfattende fugt- og skimmelskader. Derudover klassificeres denne anmærkning som et 'gult hus', hvilket ifølge tilstandsrapporten indikerer en skade, der kan udvikle sig over tid, og ikke en aktuel skade på overtagelsestidspunktet.

Anmærkning 8 – Gult hus:

'Skydedør og fast parti i udbygning mod syd med begyndende dellaminering i nederste del.'

Dette punkt beskriver en potentiel nedbrydning af træet, men har ingen relation til de faktiske skader vedrørende opstigende grundfugt i terrændækket, som har medført skimmelvækst. Det bør derfor ikke tages i betragtning i relation til de skader, der er opstået i fundamentet og skillevæggene. Anmærkningen er endnu et 'gult hus', hvilket understreger, at der var tale om et langsigtet potentielt problem og ikke en aktuel skade.

Anmærkning 11 – Gult hus:

'Træbeklædning går generelt for tæt på terræn, især ved vestgavl og omkring pejsestue. Dele af bræddeender mod terræn med begyndende trænedbrydning.'

Denne anmærkning vedrører et forhold, der muligvis kunne forårsage problemer på længere sigt, men den relaterer sig på ingen måde til de betydelige fugtproblemer i terrændækket forårsaget af opstigende grundfugt. Anmærkningen fokuserer primært på facadens træbeklædning og kondensvand fra varmepumpen, men igen er der tale om et fremtidigt vedligeholdelsesproblem og ikke en aktuel skade ved købet.

Disse anmærkninger er derfor irrelevante for de skader, jeg har anmeldt. Tilstandsrapportens anmærkninger er kun relevante, hvis de specifikt henviser til den skade, der påberåbes. Dette er ikke tilfældet i min sag.

Argumentation for dækningsberettiget skade

Ifølge forsikringsbetingelsernes afsnit 11.3 (Bilag B, side 2) dækker ejerskifteforsikringen: 'Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader.'

Her defineres skade som 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.' Den konstaterede fugt og skimmelsvamp i terrændækket og væggene nedsætter markant ejendommens brugbarhed og sundhedsmæssige tilstand.

Aktuelle skader

Synlig skimmelvækst

Der er af både Østergaard og Bøgh & Helstrup konstateret synlig skimmel på væggene i de tre værelser i bygningen (Østergaard, Bilag 4, foto 13 + 14 s. 15) (Bøgh og Helstrup - Bilag 10, tegning 1 s. 7). Ifølge Sundhedsstyrelsen er det sundhedsmæssigt uacceptabelt for en bolig på 100 m² med mere end 0,06 m² synlig skimmel, svarende til et A4 ark.

Østergaards fotos dokumenterer skimmelvækst på vægflader, der overstiger denne grænse, hvilket indikerer et alvorligt sundhedsproblem og nedsætter ejendommens brugbarhed.

Usynlig skimmelvækst

Der er af i undersøgelsesrapporterne fra Østergaard (Bilag 4) samt Bøgh & Helstrup (Bilag 10) foretaget i alt 7 aftryksprøver for at bestemme omfanget af skimmelvækst i ejendommen. I 3 ud af de 7 foretagne aftryksprøver er der målt høj eller meget høj skimmelvækst:

	Lav	Middel	Høj	Meget høj
	<10 CFU	10-50 CFU	50-100 CFU	>100 CFU
Østergaard	0	1	0	1
Bøgh & Helstrup	0	3	2	0
I alt	0	4	2	1

Inddeling er baseret på SBI-anvisning 274, tabel 18 (Statens Bygge Institut – Skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering)

I prøverne udtaget af Østergaard er der via mikroskopisk undersøgelse konkluderet at det især er skimmelsvampearterne *Penicilium sp* og *Aspergillus versicolor* (Bilag 4 s. 27) der dominerer som ar-

ter i de udtagne prøver. Disse to arter er kendt for at indikere opfugtning og vandskader, hvilket stemmer overens med de konstaterede fugtproblemer i ejendommen.

Østergaard har foruden aftryksprøverne også foretaget to tapeprøver, som begge konstaterer 'Mange og udelukkende sundt udseende svampespore eller myceliestykker', og en meget høj intensitet af skimmelsvampe.

Opfyldelse af skadesbegreb

Baseret på dokumentationen af både synlig og usynlig skimmelvækst i ejendommen er det tydeligt at skimmelvæksten i sig selv har en intensitet og et omfang der nedsætter brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt.

Der henvises til afgørelse 98363, hvor Nævnet har givet klager medhold i erstatning for en lignende skade.

Nærliggende risiko for skader

Bøg & Helstrups konstaterer i deres rapport, at der er områder på betondækket, hvor der ses saltudfældninger (bilag 10 s. 6). Et sikkert tegn på, at fugt trænger op gennem fundamentet. Dette i kombination med de både af Østergaard og Bøg & Helstrup konstaterede forhøjede fugtværdier i bentondækket dokumenteret at der er betydelige og vedvarende problemer med opstigende grundfugt.

I SBI-anvisning 274 påpeges det, at der er middel risiko for skimmelvækst, når materialefugten overstiger 18 % og stor risiko når værdien overstiger 20 %. Der er i Østergaards rapport (bilag 4) dokumenteret flere målinger i trækonstruktionen i de indvendige trævægge indenfor dette interval. Der er, som Gjensidige påpeger i Høringssvar 1, ligeledes risiko for trænedbrydende svamp når fugtniveauet i træ overstiger 18-20 %. Hvis de konstaterede fugtniveauer vedvarer, er der nærliggende risiko for at der vil opstå yderligere skimmelsvampeangreb samt trænedbrydende svamp.

De konstaterede fugt- og skimmelforhold udgør en betydelig risiko for bygningens integritet. SBI-anvisning 274 og 224 gør det klart, at hvis de konstaterede fugt- og skimmelproblemer ikke udbedres, kan de udvikle sig til mere omfattende skader, der både nedsætter bygningen byggetekniske værdi og skader sundheden for dem, der opholder sig i bygningen.

Ad reovering og rådgiveromkostninger

Gjensidiges påstand om, at nedbrydningen af vægkonstruktioner og fjernelse af gulvtæpper skulle være unødvendig, er helt uforståelig. Gulvtæpperne blev, som tidligere beskrevet, fjernet kort efter overtagelse grundet mislugt og mistanke om skimmel efter oplevede helbredsåpåvirkninger. Nedbrydningen af husets vægkonstruktioner var sket kort før undersøgelsen af Bøg & Helstrup som led i det varslede udbedringsarbejde, og helt i overensstemmelse med den af Østergaard anbefalede handlingsplan (bilag 4 s. 6-7).

De estimerede omkostninger til udbedringen af skaderne opgjort i bilag 6.1 var baseret på time- og kvm priser tilgængelige på internettet, og er ikke baseret på indhentede tilbud. Der er ikke indregnet nogle forbedringer eller optimeringer. Udbedringen baseres på den af Østergaard anbefa-

lede handlingsplan samt 1:1 genetablering af de overfladematerialer der var i huset – væg-til-væg tæpper på gulve, rustikbrædder samt gips på vægge.

Et opdateret erstatningskrav er vedhæftet som bilag 12, inklusive bagvedliggende tilbud hvor indhentet.

Opsummering

På baggrund af ovenstående argumenter fastholder jeg, at de anmeldte skader på min ejendom er dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen. Gjensidige har ikke leveret en tilstrækkelig forklaring eller bevis for, at deres afslag er sagligt og i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne."

Selskabet har i brev af 12/11 2024 til nævnet bl.a. bemærket:

"Ad tilstandsrapportens bemærkninger

Vi angiver alene, at de nævnte anmærkninger kan have betydning, men uden at påberåbe anmærkningerne.

Det er et faktum, at gult-hus anmærkninger er udtryk for alvorlig skade, og faktuel omtaler fugtforhold, som kan have betydning for konstruktionen. Vi bemærker, at der er tale om et fritidshus anno 1978. Derudover skal vi blot bemærke, at en køber bør forholde sig konkret til tilstandsrapportens anmærkninger forud for erhvervelsen.

Ad argumentation for dækningsberettiget skade

Vi skal blot tilføje, at ejerskifteforsikringens skadebegreb ligeledes angiver, at vurderingen skal ske 'i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelige god vedligeholdelsesstand', altså at vurderingen skal ske ud fra hvad der er sædvanligt og kendt for et fritidshus anno 1978.

Ad Aktuelle skader

Synlig skimmelvækst

Det er korrekt, at sagens to rådgivere konstaterer aftegning af skimmel lokalt afgrænset på væg mod gulv i værelser.

Forekomsten svarer til skimmel som følge af kondensdannelse, som er sædvanligt for et fritidshus af denne alder, og som ofte vil stå uopvarmet eller med begrænset varme i 'vinterhalvåret'.

Vi noterer os, at der tilsyneladende har stået indbygningsskabe i de pågældende områder (bilag 10, side 8, midt). Forholdet er også af den grund forventeligt.

Vi er ikke bekendt med Sundhedsstyrelsens eller anden myndighed betragter synlig skimmel svarende til et A4-papir/0,06 m² i en bolig på 100 m², som sundhedsskadeligt.

Derimod er vi bekendt med, at forfatterne til Anvisning 274 anfører det anførte, som beror på forfatterens fortolkning af empirisk materiale. Antagelsen beror ikke på faktiske og konkrete undersøgelser eller for den sagsskyld egentlig videnskabelig undersøgelse.

Derimod kan vi fastslå, at vi som ejerskifteforsikring skal forholde os til ejerskifteforsikringens dækning og vurdere det anmeldt i forhold til skadebegrebet.

Konkret kan vi sige, at synlig skimmel svarende til et A4-papir/0,06 m² i en bolig på 100 m² generelt vil være uproblematisk og vil ikke i sig selv være tilstrækkelig til at opfylde ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. ankenævnets faste praksis.

Usynlig skimmelvækst

Rådgiver 1 (Østergaard) har udført skimmel undersøgelse i to værelser, hvor der visuelt er konstateret skimmel. Prøverne er udført direkte på betondække samt væg, hvorfor resultatet er forventeligt.

Rådgiver 2 (Bøgh & Helstrup) prøver er udført direkte på betondæk værelse (2 stk.), overside af bundrem i værelse (2 stk.), hvorfor prøveresultatet ligeledes er forventeligt. Sidst er der udført en prøve i stue, som viser 'ikke nævneværdig forekomst'.

Vi fastholder, at når prøverne fra rådgiver 1 og 2 sammenholdes viser begge sædvanlige og uproblematisk forhold for en fritidsbolig fra 1978.

Klagers skematiske sammenligning må vi afvise, da man ikke kan sammenligne resultatet af aftryksprøver, som viser kolonidannelsen på en enhed (cfu) med mycometer-test, som viser biomassen og dermed niveauet af skimmelmasse på prøveoverfladen.

For de to svampe skal vi blot bemærke, at *Penicilium* sp tilhører en stor gruppe og findes naturlig i udeluften, hvorfor den også vil være at finde indenfor med aflejringer i støv. *Aspergillus versicolor* er kendt for at være en af de mindst krævende svampe og er udbredt i hele verden. Svampen er en af de hyppigste svampe i fugtige bygninger. Svampen forekommer således også i bygninger med et naturligt og forventeligt fugtniveau.

Opfyldelse af skadebegreb

Vi fastholder, at skadebegrebet ikke er opfyldt heller ikke henset til ankenævnspraksis, idet skimmelforekomsten ikke er en følge af en dækningsberettigende skade, ligesom klager ikke har påvist, at indeklimaet i fritidsboligen er inficeret af skimmel i et omfang, som gør fritidshuse uanvendeligt.

For 98363 kan vi konstatere, at sagen angår et helårshus fra 1996, hvor der er konstateret egentlig opfugtet betondække, som skyldes ejendommens terrænforhold, mangler ved dræn samt periodisk højt grundvand.

Klagers ejendom er et fritidshus fra 1978, hvis konstruktioner er udført og fremstår tidssvarende for opførelsestidspunktet og uden nogen form for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nærliggende risiko for skader

Et lille afgrænset område med saltudfældning på betondækket er hverken udtryk for aktuel eller nærliggende risiko for skade under ejerskifteforsikringen, henset til at der er tale om en fritidsbolig fra 1978, som fremstår med tidstypiske konstruktioner.

Da rådgiver 2 ikke har kommenteret forholdet yderligere eller for den sags skyld konkret anbefaler yderligere undersøgelser, har vi ikke grundlag for at antage, at der er tale om et aktuelt eller potentielt skadetilfælde.

Ad renovering og rådgivningsomkostninger

Klager overtager fritidshuset den 1. april 2024. Forholdet anmeldes 24. april 2024. Den 1. maj 2024 foretager rådgiver 1 besigtigelse og udfører undersøgelser i huset. Af rapportens billeder synes renovering af fritidshuset allerede at være igangsat her. I hvert fald angiver rådgiver 2, som besigtiger 4. juli 2024, at fritidshuset fremstår som en byggeplads.

I overensstemmelse med almindelig juridiske principper (samt forsikringsbetingelserne) er det klagers standpunkts risiko, hvis klager påbegynder nedrivning og udbedring uden forudgående aftale.

Ved anmeldelsen er klager tillige i telefonisk kontakt med os, hvorefter det noteres:

'FT ringer ind og oplyser at skimmelhunden har været forbi og konstateret at der er skimmel flere steder. Kunden er i gang med en større ombygning og vil gerne have hurtig reaktion. Har bedt hende om at anmelde og indsende dokumentation. DER SKAL SKE HURTIG REAKTION PÅ DENNE SAG.'

Det er fortsat vores opfattelse, henset til den faktisk nedrivning og klagers egne oplysninger, at der må være tale om planlagt arbejde. Vi bemærker, at de faktiske fund i fritidshuset ikke i sig selv synes at kunne begrunde eller stå mål med den nedrivning, som er udført.

Med hensyn til udbedringsomkostninger og tilbud forekommer det os bemærkelsesværdigt at få udarbejdet rapport hos rådgiver 1, som den aktuelle, men ikke indhente tilbud eller plan for nedrivning og udbedring, men blot selv finde priser på nettet samtidig med at arbejdet tilsyneladende udføres af professionel håndværker, som 'lige fik et hul i kalenderne'.

Uanset, at der ikke er afdækket dækningsberettigende skade, må vi anføre, at klagers estimat i bilag 12 under alle omstændigheder ikke er udtryk for en erstatningsopgørelse, da opgørelsen ikke er tilstrækkelig specificeret.

For bilag 12 A og 12 1 skal vi blot anføre, at for et fritidshus fra 1978 er membran udtryk for en optimering af konstruktionen, som under alle omstændigheder ikke vil være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning."

I brev af 26/11 2024 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

"Ad tilstandsrapportens bemærkninger

Gjensidige refererer til anmærkninger i tilstandsrapporten som havende betydning for de konstaterede skader. Jeg ønsker at præcisere, at gult hus-anmærkninger som defineret i tilstandsrapporten henviser til skader, der 'på længere sigt' kan udvikle sig til funktionssvigt. Rapporten beskriver 'kortere sigt' som en periode, der strækker sig i op til to år, hvorfor længere sigt må anses som noget der rækker udover de første to år. [Note: Bilag 1 – Tilstandsrapport s. 12] De konstaterede fugt- og skimmelproblemer i ejendommen, blev anmeldt blot 44 dage efter overtagelsen.

I forbindelse med erhvervelsen af ejendommen, har jeg naturligvis nærlæst anmærkningerne i tilstandsrapporten og rådført mig med personer der har et mere indgående kendskab til deres betydning for husets tilstand. De konstaterede fugt- og skimmelproblemer gør ejendommen ubeboelig og er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Det er derfor urimeligt og usagligt at påstå, at de konstaterede skader burde være indset på baggrund af tilstandsrapporten.

Ad aktuelle skader

Synlig skimmelvækst

Sundhedsstyrelsens publikation '*Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvamp – anbefalinger for sundhedsfaglig rådgivning*' fastslår, at mindre områder med skimmel på op til to håndflader (ca. 0,06 m²) kan anses som bagatelagtige i rum, der ikke anvendes til ophold, såsom bryggerser. [Note: Sundhedsstyrelsen – "Personers ophold i bygninger med fugt og Skimmelsvamp – anbefalinger for sundhedsfaglig rådgivning" kapitel 3.2 side 17.]

Den konstaterede synlige skimmelvækst i ejendommen overstiger klart denne grænse og findes desuden i opholdsrum, hvilket dokumenterer et indeklima der er påvirket negativt udover Sundhedsstyrelsens grænse for hvad der bør anses som bagatelagtigt. At Gjensidige ignorerer Sundhedsstyrelsens samt SBI's grænseværdier og afviser de helbredspåvirkninger, som jeg har oplevet, fremstår som en tilsidesættelse af etablerede retningslinjer for indeklima og sundhed.

Usynlig skimmelvækst

Gjensidige påstår, at de målte skimmelværdier er 'forventelige' uden at underbygge denne påstand med konkrete fakta. De konstaterede værdier kan ikke henføres til støv alene, som antydnet, men er veldokumenteret via fugtmålinger, destruktive indgreb og identificering af skimmelsvampearter som resultat af fugt og opstigende grundfugt.

Derudover vil jeg præcisere, at prøverne F-2 og TA-2, som Østergaard har udtaget, blev foretaget på bagsiden af gipsplader langt fra synlig skimmel, hvilket udelukker Gjensidiges påstand om, at prøverne er irrelevante. Østergaard skriver i deres vurdering og konklusion 'Det er vores vurdering, at den arealmæssige udbredelse af skimmelsvampevækst i gulve og vægge andrager adskillige kvadratmeter, og at der af denne årsag vurderes at være en meget høj skimmelsvampebelastning jf. SBI-anvisning 274'.

Det er påfaldende, at Gjensidige afviser de konstaterede skimmelproblemer som 'uproblematisk' uden at fremføre konkret dokumentation. Dette er i strid med Sundhedsstyrelsens og SBI's anbefalinger for sundhedsmæssigt acceptable indeklimaforhold.

Opfyldelse af skadesbegrebet

Jeg fastholder, at de konstaterede skader opfylder skadesbegrebet i henhold til ejerskifteforsikringens betingelser. De dokumenterede skimmel- og fugtforhold nedsætter ejendommens brugbarhed og værdi markant.

Ankenævnets afgørelse i sag 98363 understøtter, at skimmelangreb, der påvirker indeklimaet negativt og kræver omfattende udbedring, opfylder skadesbegrebet. I denne sag blev skaderne også tilskrevet opstigende grundfugt, ligesom det er tilfældet i min ejendom.

Gjensidiges påstand om, at ejendommens alder og anvendelse som fritidsbolig berettiger en accept af skimmelvækst ud over etablerede grænser, er uholdbar. Hvis Gjensidige ønsker at argumentere for, at skimmelsvamp med denne intensitet og omfang er 'sædvanligt' for tilsvarende ejendomme, bedes de fremlægge dokumentation, der understøtter dette.

Ad nærliggende risiko for skade

Saltudfældninger og konstante forhøjede fugtniveauer i betondækket dokumenterer, at der er tale om nedefra kommende fugt. At Bøg & Helstrup undlader at kommentere yderligere på disse forhold, undergraver ikke deres betydning. Det demonstrerer snarere en mangelfuld og ikke-uvildig vurdering fra deres side, hvilket også tidligere er påberåbt i min klage til Gjensidiges interne Klageafdeling (Bilag 11).

Det konstaterede vedvarende fugtproblem, kombineret med manglende fugtsikring mellem terrændæk og skillevægge, som konstateret af begge rådgivere, udgør en nærliggende risiko for yderligere skimmelsvampeangreb og trænedbrydning. Det er i strid med ejerskifteforsikringens forpligtelser at ignorere denne risiko.

Ad renovering og rådgivningsomkostninger

Planlagt renovering

Gjensidiges bemærkninger om 'planlagt renovering' og 'unødvendig nedrivning' er misvisende. Nedrivningen og blotlægningen af væggene skete som led i udbedring af de konstaterede skader og var nødvendige for at følge den handlingsplan, som Østergaard anbefalede.

Inden overtagelsen af sommerhuset var det min plan at foretage følgende i sommerhuset:

- Udskiftning af vinduer og døre
- Opfriskning af badeværelse
- Udvidelse samt opgradering af køkken
- Spartling af gipsvægge der fremstod med spartelkanter/overgange
- Maling af vægge og lofter

Dette var på tidspunktet for opkaldet til Gjensidige d. 24/4, som refereret i Gjensidiges andet høringsvar, min lægmands definition af 'renovering/ombygning'.

Ingen af disse planer inkluderer de omfattende udbedringsarbejder der fremgår af den handlingsplan der indgår i rapporten fra Østergaard.

Igangsæt udbedring

Efter konstateringen af fugt- og skimmelp problemer var ejendommen ubeboelig og uden værdi. Gjensidiges manglende handling tvang mig til at påbegynde udbedringer for at forhindre yderligere skader og minimere de økonomiske konsekvenser. Arbejdet blev iværksat i overensstemmelse med Østergaards anbefalinger.

Forinden tømrerne igangsatte deres arbejde forestod jeg selv, af økonomiske hensyn, nedrivningen af vægbeklædningen på de udvendige vægge, og de stod derfor blotlagt d. 4. juli, hvor Bøg & Helstrup foretog deres undersøgelse, samme dag som udbedringsarbejdet blev igangsat.

Prisestimat

Gjensidige anfægter, at der ikke er indhentet tilbud på det nødvendige udbedringsarbejde. Som det fremgår af prisestimatet, er der betydelige omkostninger forbundet med udbedringen af de konstaterede fugt- og skimmelp problemer. Da Gjensidige ikke har levet op til deres erstatningsansvar, har jeg selv været nødsaget til at påtage mig mange af de opgaver, der er nødvendige for at gennemføre udbedringen. Af økonomiske årsager har jeg i visse tilfælde valgt at genopbygge med

alternative materialer, hvilket gør, at de faktiske omkostninger ikke direkte afspejler den erstatning, som skal ydes af Gjensidige i henhold til forsikringsbetingelserne.

Jeg kontaktede flere skimmelfirmaer efter anmeldelsen af skaden for at indhente tilbud på saneringsarbejdet. Desværre lykkedes det ikke at få tilbud, da flere firmaer oplyste, at erfaringer med forsikringssager afholder dem fra at investere tid i tilbudsgivning. De forklarede, at forsikringsselskaber ofte indhenter egne tilbud fra samarbejdspartnere, som resulterer i lavere tilbudspriser end markedsniveauet. Dette betyder, at forsikringstagerne typisk tvinges til at anvende selskabernes samarbejdspartnere, hvilket afholder andre firmaer fra at bruge tid på tilbudsgivning.

Som det fremgår af Bilag 13, forsøgte jeg at indhente et prisestimat allerede den 17. maj, men jeg modtog aldrig svar på denne forespørgsel. Det er dog nu lykkedes mig at indhente et tilbud fra et skimmelfirma, som vedlægges som Bilag 14.1.

Jeg er uenig i Gjensidiges fremstilling af, at etableringen af en fugtmembran i ejendommen skal betragtes som en forbedring. Denne løsning er en absolut nødvendighed for at forhindre, at de konstaterede vedvarende fugtproblemer udvikler sig til nye skimmelangreb. En fugtmembran er dermed ikke en optimering, men en forudsætning for at genetablere ejendommen til en sund og brugbar stand.

Et opdateret prisestimat vedlægges som Bilag 14, herunder underliggende dokumentation for de opdaterede priser. For den endelige skadesopgørelse er jeg desuden indstillet på, at Gjensidige indhenter tilbud på de resterende poster, der på nuværende tidspunkt ikke er understøttet af specifikke tilbud."

Selskabet har i brev af 20/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Ad Aktuelle skader

Synlig skimmelvækst

Klager henviser til publikation fra Sundhedsstyrelsen, vi antager umiddelbart, at det er publikationen fra 2009, som er omtalt. Vi kan ikke genfinde den citerede passus i publikationen fra 2009.

Vi kan ikke umiddelbart genfinde klagers henvisning, når det er sagt, må vi gøre opmærksom på, at den tegnede forsikring er en ejerskifteforsikring, som hæfter i overensstemmelse med aftalegrundlaget og ikke indholdet i den pågældende publikation. Publikationer er i øvrigt udtryk for anbefalinger til sundhedsfaglig rådgivning.

Usynlig skimmelvækst

Klagers bemærkninger giver ikke grundlag for at ændre vurdering. Vi fastholder at de konstaterede forhold i det hele er sædvanlige og forventelige, allerede fordi der er tale om en fritidsbolig fra 1978. Vi henviser til vores gennemgang/beskrivelse af fritidsboligen i høringssvar 1.

Vi fastholder ligeledes at prøverne AF-2 og TA-2 (bilag 4, side 5) viser naturlige og forventede forhold, henset at der er tale om et gammelt fritidshus, som er opført i overensstemmelse med dagældende krav.

Opfyldelse af skadebegreb

For 98363 henviser vi til det allerede anførte i høringsvar 2.

Det er korrekt, at vi betragter intensiteten og omfanget af skimmelforekomsten, som sædvanligt og forventeligt for en fritidsbolig og ikke et forhold, som opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, svarende til gældende praksis.

Ad Nærliggende risiko for skade

Fritidshuset er opført i overensstemmelse med den byggeskik, som var gældende i 1978. De konstaterede forhold afviger ikke nævneværdigt fra andre tilsvarende fritidshuse af samme alder. Ejerskifteforsikrings skadebegreb er ikke opfyldt, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Ad renovering og rådgivningsomkostninger

Der er ikke fremkommet oplysninger, som ændrer vores opfattelse, idet vi bemærker, at klagers oprids af planlagt arbejder i senest indlæg ikke synes at stemme overens med klagers initiale oplysninger til skadeafdelingen om 'større ombygning'.

Vi bemærker i den forbindelse, at vi alene har adgang til de oplysninger, som klager fremlægger, hvorfor vores mulighed for bevisførelse er svækket.

I forhold til klagers rådgivers udbedringsplan, synes den ud over at være omfattende, tillige at indeholder en forbedring/optimering af konstruktionerne.

Ad Igangsat udbedring

Vi fastholder, at den påbegynder nedrivning og udbedring er klagers standpunktsrisiko, og klager sætter sig en bevismæssig vanskelig situation.

Derudover noterer vi os, at der er tale om en fritidsbolig, ligesom de konstaterede forhold svarer til hvad der er forventelig for en bygning af denne karakter og alder, hvorfor iværksættelsen af udbedring/ombygning/modernisering ikke var tvingende.

Ad Prisestimat

Vi henviser til vores betragtninger om at iværksættelse af arbejderne ikke er tvingende.

Klagers oplevelse af, at flere aktører ikke ønsker at afgive tilbud, som alene skulle grunde i den omstændighed, at forholdet var anmeldt til en ejerskifteforsikring, forekommer søgt. Vi kan i øvrigt ikke genkende klagers beskrivelse, da vi ligesom øvrige forsikringsselskaber entrerer med en bred skare af aktører.

Vi har ikke forholdt os til klagers estimer og omkostninger i øvrigt, og vi tager forbehold herfor."

Af klagerens brev af 13/1 2025 til nævnet fremgår bl.a.:

"Ad Aktuelle skader

Synlig skimmelvækst

Jeg anerkender, at erstatningsansvaret skal opgøres i henhold til ejerskifteforsikringens betingelser. Referencen til Sundhedsstyrelsens publicerede tolerancer er medtaget for at dokumentere, at

de anmeldte skimmelforhold er problematiske, begrænser ejendommens anvendelse betydeligt og opfylder skadesbegrebet i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 11.3.

Den refererede publikation fra Sundhedsstyrelsen, bilagt som Bilag 15, definerer klart grænserne mellem bagatelagtig, moderat og omfattende fugt- og skimmelsvampevækst. [Note: Bilag 15 - Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvamp, s. 6]. De forhold, der er konstateret i ejendommen, falder klart uden for bagatelagtige tilfælde og understøtter derfor, at ejendommens brugbarhed er væsentligt nedsat.

Usynlig skimmel

De konstaterede skimmelniveauer overstiger markant de etablerede grænseværdier for et sundt indeklima, som fastsat af SBI og Sundhedsstyrelsen. Derudover har jeg som beboer oplevet helbredsmæssige påvirkninger som følge af ophold i ejendommen. Gjensidige fastholder fejlagtigt, at skimmel af denne intensitet er forventelig i en bolig som min, men fremlægger ingen dokumentation for denne påstand.

Af tilstandsrapportens generelle hustypebeskrivelse fremgår der tværtimod flere beskrivelser der tyder på det modsatte:

'Sommerhuse opført efter 1960 gennemgår en udvikling fra spinkle og uisolerede konstruktioner til huse med standard på højde med traditionelle helårs boliger.' [Note: Bilag 1 – Tilstandsrapport, Afsnit Kendetegn og Byggeteknik, s. 4].

'Gulve er oftest terrændæk støbt i beton på et fugtsikret og isoleret underlag.' [Note: Bilag 1 – Tilstandsrapport, Afsnit Kendetegn og Byggeteknik, s. 4].

Hvis Gjensidige ønsker at fastholde deres påstand, bør de fremlægge saglig og konkret dokumentation.

Opfyldelse af skadesbegrebet

Jeg fastholder at Gjensidige ikke har påvist, at de dokumenterede fugt- og skimmelproblematikker, der klart overstiger SBI og Sundhedsstyrelsens grænseværdier for et acceptabelt indeklima, kan anses som værende forventende henset til bygningstypen og ejendommens alder. Der findes ingen tilgængelig dokumentation for denne påstand, hvorfor dette bør fremlægges, hvis dette skal anses som et validt argument.

Ad Nærliggende risiko for skade

De konstaterede forhøjede fugtniveauer i betondækket, dokumenteret af to rådgivere med to måneders mellemrum, udgør en vedvarende risiko for yderligere skimmelvækst og skader på bygningens konstruktioner.

Jeg ønsker at dokumentere fugtproblemet yderligere, ved inddragelse af private billeder:

- Billede fra d. 6. april – her ses billede af det blotlagte terrændæk i udestuen umiddelbart efter fjernelsen af gulvtæppet (Bilag 16)
- Billede fra d. 6. juli – samme betondække få dage efter fugtmålingen er foretaget af Bøg & Helstrup. (Bilag 17)

Det fremlagte fotomateriale understøtter yderligere, at fugtproblemet har været værre tidligere, hvilket sandsynliggør en risiko for forværret skimmelangreb. Billederne viser, hvordan betondækket fremstod markant mere opfugtet i april end i juli, hvilket bekræfter, at fjernelsen af tæpperne har forbedret forholdene, men ikke elimineret den underliggende fugtproblematik. Manglende vandret fugtsikring mellem terrændækket og væggene udgør desuden en yderligere risiko for udvikling af trænedbrydende svampe.

Ad Renovering og rådgivningsomkostninger

Gjensidige antyder, at jeg har påbegyndt udbedringer uden grund. Som tidligere nævnt, blev renoveringen iværksat, da ejendommen var ubeboelig, og Gjensidige ikke havde håndteret skaden inden for rimelig tid. Alternativt havde jeg nu, otte og en halv måned efter anmeldelsen af skaden, fortsat stået med en ejendom der ikke kunne anvendes grundet helbredspåvirkninger ved ophold i ejendommen.

De påbegyndte udbedringer blev udført i overensstemmelse med Østergaards anbefalinger og er udelukkende rettet mod at genetablere ejendommens sundhed og brugbarhed. Jeg gentager, at der ikke er tale om forbedringer, men om nødvendige foranstaltninger for at forhindre yderligere skader og sikre ejendommens anvendelighed.

Gjensidiges forsøg på at underminere min troværdighed uden dokumentation strider mod princippet om god forsikringsskik.

Ad Prisestimat

Jeg fastholder, at iværksættelsen af arbejderne var nødvendige.

Hvad angår tilbudsindhentning, så står jeg ved min oplevelse af, at det var svært at indhente tilbud på udbedringsarbejdet. Jeg understreger desuden, at min oplevelse ikke er 'søgt,' som Gjensidige påstår, men tværtimod er baseret på konkrete samtaler.

Gjensidiges bemærkning om, at de samarbejder med en bred skare af aktører, er ikke relevant for denne problematik, da mine forsøg på at indhente tilbud var mod uafhængige aktører, som ikke er en del af Gjensidiges netværk. Min udfordring var således ikke Gjensidiges evne til at skaffe tilbud, men derimod et problem relateret til skepsis blandt firmaer, der ikke ønsker at involvere sig i forsikringssager.

Opsummering

Jeg fastholder, at de konstaterede skader på min ejendom er dækningsberettigede i henhold til ejerskifteforsikringens betingelser. Skimmel- og fugtproblemerne, der er dokumenteret af både Østergaard og Bøg & Helstrup, overstiger klart de grænseværdier for et sundt indeklima, som er fastlagt af Sundhedsstyrelsen og SBI. Disse forhold nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed markant og har gjort den ubeboelig.

Gjensidige har ikke fremlagt tilstrækkelig dokumentation for deres påstand om, at de konstaterede forhold kan betragtes som forventede eller acceptable for en ejendom af denne type og alder. Tværtimod viser både analyser og foto-dokumentation, at ejendommen har alvorlige fugtproblemer, som ikke kan tilskrives ejendommens alder eller anvendelse som fritidsbolig.

Gjensidiges gentagne forsøg på at stille spørgsmålstegn ved mine motiver og troværdighed uden konkret dokumentation er ubegrundede og strider mod princippet om god forsikringssskik. Jeg har handlet i god tro og ud fra en nødvendighed, der er tydeligt dokumenteret i de fremlagte bilag og rapporter."

I brev af 5/2 2025 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Ad Aktuelle skader

Synlig skimmelvækst

Vi skal blot gentage, at publikationen fra 2009 er en anbefaling til sundhedsfaglig rådgivning, og ikke en vejledning som kan danne grundlag for vurdering af skade, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb for en fritidsbolig anno 1978.

Usynlig skimmelvækst

Vi skal som ejerskifteforsikring forholde os til forsikringens skadebegreb og vurdere det anmeldt i forhold hertil. Der er tale om en fritidsbolig fra 1978 udført som en simpel bygningsmæssig konstruktion, jf. rapporterne fra såvel ingeniørrådgiver 1 og 2. Vi henviser til vores gennemgang af sagens rapporter i høringsvar 1, side 2 - 4.

Uanset, at rapporten fra ingeniørrådgiver 1 (Østergaard) ikke er indhentet i ejerskifteforsikringens kontekst, men derimod som en almindelige bygningsundersøgelse, jf. rapportens formål (bilag 4, side 1) afspejler rapporten, at der er tale om en simpel fritidshuskonstruktion, som er udfordret af grundfugt. Udfordringerne med grundfugt er en kendt problematik for konstruktioner af denne alder og karakter.

Den kendte fugtproblematik afspejles også i ingeniørrådgiver 1 udbedringsforslag, som bl.a. indeholder en fugtoptimering i form af omfangsdræn, fugtspærre i konstruktionerne samt en opvarmning til 15 grader året rundt (bilag 4, sidste side). Tiltagene svarer til hvad der anvendes i mere nutidige helårsboliger.

...

Ad Nærliggende risiko for skade

Som anført tidligere er fritidshuset opført i overensstemmelse med den byggeskik, som var gældende på opførelstidspunktet. Ejerskifteforsikringen har ikke til formål at dække en ønsket optimering af bygningskonstruktioner til mere nutidige standarder.

Ad renovering og rådgiveromkostninger

Klagers bemærkninger giver os ikke anledning til at ændre vurdering.

Der er tale om en fritidsbolig, og vi forstår naturligvis, at det er ærgerligt, at ibrugtagningen af fritidsboligen forsinkes i forbindelse med de konstaterede forhold og klagers ønsker til udbedring.

Vi fastholder, at der er valgt en udbedring som består i optimering af konstruktionerne, jf. ingeniørrådgivers 1 anbefalinger (bilag 4, sidste side) og som anført ovenfor.

Dækning under ejerskifteforsikringen består i '... genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted', jf. forsikringsbetingelserne punkt 14.3 (bilag B).

Ad prisestimat

Vi må afvise klagers opfattelse af, at vi har 'eget netværk af håndværkere'.

Netværkshåndværkerne er almindelig og sædvanlige lokale håndværkere, som stiller deres faglige ekspertise til rådighed ved en hurtig umiddelbar besigtigelse af anmeldte skader for forsikringsselskaber. Der er ikke tale om særlige samarbejdsaftaler som går videre og gøre en lokal håndværker inhabil eller uvildig i forhold til at man som privatperson kan rekvirere håndværkeren til afgivelse af tilbud eller lignende.

Fraset tilbud på fugtmembran (bilag 12.1 og 12.1 A) har klager ikke fremlagt tilbud om udbedring. Det er alene klagers eget udbedringsestimat, der er fremlagt og som efter vores opfattelse må bero på klagers ønsker til ombygning/modernisering af fritidsboligen.

Ad opsummering

Som anført fastholder vi vores synspunkter.

Vi må afvise, at vi handler i strid med god forretningsskik. Vi forholder os blot konkret til klagers indlæg.

Som selskab er vi bevist om, at vi har en vanskelig bevisbyrde i sager af denne karakter, da vi, som selskab, ikke har fri adgang til den sikredes oplysninger om forløbet, tilbud mm. Vores oplysninger beror således i høj grad på de oplysninger som sikrede fremlægger. Selskabers bevisførelse beror således på oplysninger fra et forløb, hvor den sikrede er sagsstyrende.

Vi har dog en omfattende erfaring med skadeforhold og hvordan skadeforhold generelt tilgås og håndteres af sikrede, herunder også når den sikrede har planer om ombygning/istandsættelse.

Det er vores opfattelse af det aktuelle forhold har et aspekt omkring 'planlagt arbejde'. Denne opfattelse beror på klagers egen oplysninger til os telefonisk (høringssvar 2), omfanget af 'nedbrydningen', også ved besigtigelsen samt det, at håndværker kunne udbedre med meget kort varsel 'på grund af et hul i kalenderne'.

Det anførte har vi tillige sammenholdt med rådgivers observationer ved besigtigelsen."

Klageren har i brev af 17/2 2025 til nævnet bl.a. bemærket:

"Ad Aktuelle skader**Synlig skimmelvækst**

Gjensidige fastholder, at Sundhedsstyrelsens anbefalinger fra 2009 ikke kan anvendes som grundlag for vurdering af skade i henhold til ejerskifteforsikringens skadebegreb. Jeg understreger dog, at denne publikation er en autoritativ retningslinje, der anvendes af sundhedsfaglige myndigheder til vurdering af skimmels påvirkning på indeklima og sundhed. Publikationen understøtter, at de konstaterede skimmelproblemer langt overstiger det bagatelagtige niveau og udgør en sundhedsrisiko, hvilket betyder, at ejendommens brugbarhed er væsentligt nedsat.

Usynlig skimmelvækst

Gjensidige fastholder, at fugt- og skimmelproblemerne er forventelige for en fritidsbolig fra 1978, men de fremlægger ingen dokumentation for denne påstand. Tværtimod viser tilstandsrapportens generelle hustypebeskrivelse, at sommerhuse fra denne periode oftest har fugtsikret og isoleret terrændæk. Hvis Gjensidige mener, at skimmelproblemer af dette omfang er almindelige i tilsvarende bygninger, bør de dokumentere denne påstand.

Desuden fremgår det af Østergaards rapport, at skimmelangrebet dækker adskillige kvadratmeter, hvilket ifølge SBI-anvisning 274 indikerer en meget høj skimmelbelastning. Dette er svært foreneligt med hvad man bør forvente når man overtager en ejendom der ikke har anmærkning omkring fugt- eller skimmelproblemer.

...

Ad nærliggende risiko for skade

Jeg fastholder, at de konstaterede fugtproblemer i terrændækket udgør en nærliggende risiko for skader, herunder yderligere skimmelvækst og trænedbrydende svampe.

Gjensidige påstår, at bygningen er opført efter tidens byggeskik og derfor ikke kan anses som skadet. Der skal i denne sammenhæng bemærkes, at begge rådgiver konstaterer at der mangler horisontal fugtsikring mellem terrændækket og de indvendige vægge, hvilket er en konstruktionsmæssig fejl der muliggør at fugten kan vandre op i trækonstruktionen. Henset til de høje fugtniveauer der er målt i ejendommen, er der med denne manglende fugtsikring en nærliggende risiko for skade. Dette er en dækningsberettiget skade i henhold til forsikringsbetingelserne.

Ad renovering og rådgiveromkostninger

Gjensidige insinuerer fortsat, at jeg skulle have haft en bagvedliggende intention om at rovere de skadede dele af ejendommen uafhængigt af skaden. Dette er en grundløs og udokumenteret påstand.

Som jeg tidligere har redegjort for, blev de påbegyndte udbedringer en nødvendighed, da ejendommen var ubeboelig, og Gjensidige ikke håndterede skaden inden for rimelig tid. Alternativet ville have været at lade skaderne udvikle sig yderligere, hvilket ville have medført større omkostninger og en endnu mere alvorlig forringelse af ejendommens tilstand.

Jeg har tydeligt specificeret, hvilke arbejder jeg oprindeligt planlagde før overtagelsen, og ingen af disse omfattede de omfattende skimmel- og fugtsaneringer, som blev nødvendige efter skadens konstatering. Gjensidige gentager fejlagtigt deres påstand om, at der var tale om unødvendig nedbrydning på tidspunktet for Bøg & Helstrups besigtigelse. Jeg vil endnu en gang præcisere, at denne besigtigelse fandt sted på samme dag, som den varslede udbedring blev opstartet af de skadede bygningsdele. Denne udbedring skete i fuld overensstemmelse med den af Østergaard beskrevne handlingsplan og var en nødvendig foranstaltning for at genetablere ejendommens brugbarhed.

Gjensidiges påstand om, at skaden og den efterfølgende udbedring skulle være 'planlagt arbejde,' er ikke alene usand, men også direkte absurd. Jeg anmeldte skaden kort efter overtagelsen, efter at have oplevet helbredsmæssige gener. Hvis der var tale om planlagt arbejde, hvorfor skulle jeg så overhovedet anmelde skaden og igangsætte en langvarig og ressourcekrævende proces for at få den anerkendt?

Det er desuden ulogisk at påstå, at en forsikringstager frivilligt ville vælge at nedrive vægge, fjerne gulve og dokumentere omfattende fugt- og skimmelskader i en forsikringssag, hvis der blot var tale om almindelig renovering.

At Gjensidige insinuerer, at jeg bevidst har iværksat denne proces alene for at få forsikringen til at betale, viser en total mangel på respekt for sagens realitet samt mit reelle økonomiske og sundhedsmæssige tab. En forsikringstager ville aldrig frivilligt påtage sig denne tidskrævende og psykisk belastende klageproces, hvis der ikke var en legitim skade, der krævede udbedring.

Gjensidiges gentagne forsøg på at så tvivl om min troværdighed, uden at fremlægge nogen form for dokumentation, strider mod principperne om god forsikringsskik og vidner om en strategi, hvor selskabet forsøger at aflede fokus fra det centrale spørgsmål: at skaden er dokumenteret og er dækningsberettiget i henhold til forsikringsbetingelserne.

Ad prisestimat

Gjensidige påpeger min manglende erfaring med at indhente uvildige tilbud og afviser, at deres netværk af håndværkere har betydning. Det ændrer dog ikke ved, at uafhængige håndværkere ikke ønskede at involvere sig i forsikringssager, netop fordi forsikringsselskabernes samarbejdspartnere ofte leverer tilbud under markedsniveau.

Jeg har fremlagt et opdateret prisestimat, der er baseret på nødvendige udbedringsomkostninger. Hvis Gjensidige ønsker at anfægte beløbet, bedes de selv fremlægge et tilbud på udbedringsarbejdet, som ville være normal praksis ved en anerkendt skade.

Opsummering

Jeg fastholder, at de konstaterede skader er dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen. Skimmel- og fugtproblemerne er veldokumenterede af to uvildige rådgivere og overstiger de grænseværdier for et sundt indeklima, som er fastlagt af Sundhedsstyrelsen og SBI. Ejendommens værdi og brugbarhed er markant nedsat, og skaderne har gjort den ubeboelig.

Gjensidige har ikke fremlagt dokumentation for deres påstand om, at skaderne er forventelige for ejendomme af denne type og alder. Tværtimod viser rapporter og billedokumentation, at ejendommen har alvorlige fugtproblemer, der ikke kan tilskrives bygningens alder eller anvendelse som fritidshus. Forsikringen skal dække skader, der forringer ejendommens brugbarhed væsentligt, og denne sag opfylder netop dette kriterium."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af mail af 24/4 2024 fra skimmelfirma til klageren fremgår bl.a.:

"Ved vores besøg markerede for skimmelsvampehunden generelt for skimmelsvamp i område af gulvfladen hvor at der tidligere har ligget gulvtæpper. Det antages at der potentielt sker opstignende grundfugt, som så har afstedkommet vækst af skimmelsvamp på overfladen af betondækket, samt på undersiden af de nu fjernet gulvtæpper. Dette forhold anbefales undersøgt nærmere, ligeledes i forhold til hvordan genopbygningen af gulvkonstruktionen skal foretages.

Flere af de markerede områder var ligeledes i område af ydervægge, hvorfor at det ikke kan udelukkes at disse ligeledes er berørt af skimmelsvamp. Dog kan markeringerne i disse områder ligeledes være et udtryk for vækst af skimmelsvamp på betondækket, som ovenstående beskrevet. Dette forhold anbefales ligeledes undersøgt nærmere ved at udtage et par stikprøver for fugt og skimmelsvamp inde i vægkonstruktionerne."

Af rapport af 17/5 2024 fra Østergaard Bygge & indeklimateknik fremgår bl.a.:

"FUGTUNDERSØGELSE

...

Den 1. maj 2024 har ..., fra ingeniørfirmaet ØSTERGAARD bygge & indeklimateknik a/s foretaget undersøgelse af fritidsboligen, der er beliggende på ovenstående adresse. Undersøgelsen blev gennemført efter aftale med [klageren].

Baggrunden for undersøgelsen var, at beboer oplevede gener ved ophold i boligen. Oplevede gener var beskrevet som udslet på kroppen, hoste og hovedpine. Der var blandt andet på denne baggrund opstået mistanke om skjulte forekomster af fugt og skimmelsvampe i boligen.

Formålet med besigtigelsen var derfor at undersøge boligen for fugt- og skimmelsvampeforekomster, samt i bekræftende tilfælde at identificere årsagen til forekomsterne. Afslutningsvist ønskedes en handlingsplan opstillet til eliminering af både fugt- og skimmelsvampeforekomsterne samt årsagen hertil.

Det blev oplyst, at nuværende ejer havde oplevet mislugt i boligen, hvorfor ejeren havde rekvireret [skimmelhund], som havde markeret for lugt af skimmelsvamp flere steder på gulv og vægge. Grundet en kraftig mistanke om skimmelsvampe i gulvene, havde ejer fjernet gulvtæpperne i huset. Det blev ligeledes oplyst, at ejer i en periode havde oplevet overfladevand i form af mindre søer, stående på den sydvendte del af grunden nogle meter fra huset.

Oplysninger om boligen

Ejendomsstype:	Fritliggende enfamilieshus
Anvendelse:	Fritidshus
Byggeår:	1978
Tilbygning på 17m2:	1995
Tag:	bølgeeternit
Ydervægge:	Træstolpeskelet med træbeklædning.
Boligareal:	85m2

...

Observationer

Indledningsvist blev tape- og aftryksprøve TA-1 og AF-1 udtaget på betongulvene. Resultaterne påviste meget høj intensitet af skimmelsvampe. Da flere døre stod åbent til det fri på tidspunktet for besigtigelsen, blev der ikke udtaget prøver i det resulterende indeklima.

Gulve

Det kunne konstateres, at fundamenter og betondæk var sammenstøbt i overfladen, idet fundamenterne var bredere end ydervæggene, og derfor ragede 10-15 cm ind i huset. Der blev udført

en fugtscreening af betongulvene i boligen, hvor der sporadisk kunne måles fugtig til meget fugtigt (90-130 digits), jf. foto 1-6. Der blev foretaget 2 destruktive åbninger i gulvene i boligen.

Der blev etableret en åbning nr. 1 i stue 1, jf. foto 7. Placering fremgår af plantegning. Opbygningen af gulvet var som følger (set oppe fra):

- 6-7 cm betonlag
- 6-7 cm glasuldisolering
- 10-15 cm ral sten materiale

Det kunne konstateres at mineraluldisoleringen var opfugtet, samt at der var en kraftig muglugt i både isolering og stenmaterialerne som blev gravet op af hullet.

Der blev etableret en åbning nr. 2 i betongulvet ved hushjørnet i stue 2, jf. foto 8 og 9. Opbygningen af gulvet var som følger (set oppe fra):

- 7-8 cm betonlag
- 6-7 cm glasuldisolering
- Grus/sandmateriale

Det kunne konstateres at mineraluldisoleringen var opfugtet, samt at der var en kraftig muglugt i isoleringen.

Vægge

Der blev udført en fugtscreening af yder- og skillevæggene i boligen, hvor der kunne måles forhøjede fugtniveauer i flere steder, med højeste niveauer nederst i væggene. Der blev målt mellem ca. 14-17 % træfugt i flere træoverflader, samt ca. 16-22 % træfugt i beklædningsoverflader af gips, jf. foto 10-12. Der kunne på flere vægflader hvor der havde været fast inventar, konstateres misfarvninger fra skimmelsvampe, jf. foto 13 og 14.

Der blev etableret 3 destruktive åbninger i væggene i boligen. Åbning nr. 3, blev foretaget i stue 2, placering fremgår af plantegning. Der kunne på vægfladen af vægbeklædningen konstateres misfarvninger jf. foto 15. Opbygningen af vægkonstruktionen var som følger (set indefra og ud):

- 15 mm profilbrædder af træ
- Dampspærre af Alukraft
- 100 mm træskelet (med mineraluldisolering mellem)
- Vindspærre af bitumenpap
- Lodret træbeklædning (1 på 2 beklædning)

Der var misfarvninger på bagsiden af træbeklædningen. Der blev målt fugtigt (ca. 20 % træfugt) i bagsiden af beklædningen, jf. foto 16. Der blev målt let fugtigt (16 % træfugt) i stolpeskelettet og fugtigt (17-18 %) træfugt i bundremmen, jf. foto 17 og 18.

Åbning nr. 4, blev foretaget i værelse 3, i skillevæggen mod stue 1, jf. foto 19. Placering fremgår af plantegning. Opbygningen af vægkonstruktionen var som følger (set indefra og ud):

- 13 mm gipsplade
- 40 mm træskelet (med mineraluldisolering mellem)
- Træbeklædning af profilbrædder

Det kunne konstateres, at der ikke var dampspærre mellem vægskelet og betonplade. Der blev målt fugtigt (17-18 % træfugt) i bunden af træskelettet, jf. foto 20. Der blev som reference målt tørt (ca. 12 % træfugt) i skelettet ca. 1,5 meter over gulv jf. foto 21.

Åbning nr. 5, blev foretaget i værelse 2, jf. foto 22. Placering fremgår af plantegning. Opbygningen af vægkonstruktionen var som følger (set indefra og ud):

- 13 mm gipsplade
- Dampspærre af Alukraft
- 100 mm træskelet (med mineraluldsisolering mellem)
- Vindspærre af bitumenpap
- Lodret træbeklædning (1 på 2 beklædning)

Der var misfarvninger i bagsiden af gipspladebeklædningen. Der blev målt meget fugtigt (ca. 26 % træfugt) i bagsiden gipspladen, jf. foto 23. Der blev målt fugtigt (ca. 19 % træfugt) i bundremmen for træskelettet, jf. foto 24. Det kunne konstateres, at dampspærren af Alukraft var lettere forvitret i folieoverfladen jf. foto 25. Prøve TA-2 og AF-2 blev udtaget på bagsiden af gipspladen og påviste middel – meget høj intensitet af skimmelsvampe.

Udvendige forhold

Det kunne konstateres at regnvandsbrøndende ved husets facade var fyldt med nedfald og sten, jf. foto 26-28. Det kunne konstateres at terrænet omkring huset lå højt, hvorfor der flere steder var kun var ganske lille afstand mellem bunden af beklædningen til terrænet, jf. foto 29.

Mikrobielle forhold

Aftryks- og tapeprøver

Der blev i forbindelse med undersøgelsen udtaget 2 stk. aftryks- og tapeprøver til påvisning af skimmelsvampe. Resultatet fremgår af nedenstående tabel.

Prøve nr.	Prøvetagningssted	Aftryksprøver, intensitet	Tapeprøver, intensitet
AF-1/TA-1	Stue - Betongulv	 Meget høj	 Meget høj
AF-2/TA-2	Ydervæg – Bagside gipsplade	 Middel	 Meget høj

Intensitet af skimmelsvampe (jf. SBI-anvisning 274, tabel 18)

...

Vurdering og konklusion

På baggrund af observationer, målinger og prøveresultater giver undersøgelsen anledning til at vurdere følgende:

Gulve

Der var sporadisk fugt i terrændækket i hele boligen. Isoleringen i de to destruktive åbninger i terrændækket var opfugtet. Der kunne konstateres kraftigt forhøjede niveauer af skimmelsvampe på oversiden af terrændæk.

Det er vores vurdering, at de uacceptable fugt- og skimmelniveauer på oversiden af terrændækket er forårsaget af nedefra kommende fugt, som i kombination med gulvtæpperne har skabt vækstbetingelser for skimmelsvampene.

Fugten i betondækket vurderes at være forårsaget af en kombination af et til tider højtstående grundvandsspejl og et utilstrækkelig kapillarbrydende lag samt indtrængende fugt fra fundamenterne, som var sammenstøbt med terrændækket.

Det kunne konstateres, at regnvandsbrøndene var tilstoppede med nedfald. Det vurderes, at manglende eller utilstrækkelig bortledning af regnvand, har været hovedårsag til et i perioder højtstående grundvandsspejl, som har tilført fugt til betondækket under huset.

Det er ved nærværende undersøgelse ikke undersøgt hvordan regnvand bortledes, men det antages at foregå via en faskine på grunden.

Vægge

Der kunne flere steder måles forhøjede niveauer af fugt i både yder- og skillevægge.

Det vurderes, at den primære årsag til de forhøjede niveauer af fugt i skillevæggene er forårsaget af en direkte fugtoverførsel fra terrændækket, grundet manglende fugtspærre mellem skelet og betonplade. Sekundære årsag er en mulig vandindtrængen grundet terrænhøjden omkring huset, som har skabt risiko for vandindtrængen over soklen ved en høj vandstand på grunden.

Der kunne konstateres kraftigt forhøjede forekomster af skimmelsvampe bag vægbeklædningen på ydervæggene. Ligeledes kunne der konstateres forvitring af dampspærren af Alukraft, hvilket er tegn på nedbrydning grundet fugt.

Det er vores vurdering, at den arealmæssige udbredelse af skimmelsvampevækst i gulve og vægge andrager adskillige kvadratmeter, og at der af denne årsag vurderes at være en meget høj skimmelsvampebelastning jf. SBI-anvisning 274 – 'Skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering'. På denne baggrund kan det ikke udelukkes, at der kan være en direkte sammenhæng mellem de påviste skader og de af ejer oplevede gener i forbindelse med ophold i bygningen.

Ovenstående forholdet vurderes at have været tilstede på overtagelsestidspunktet, da den opstigende grundfugt er konstruktionsmæssigt betinget.

Handlingsplan

På baggrund af ovenstående vurdering og konklusion anbefales det at der gennemføres nedenstående tiltag.

Etablering af renoveringsområde

- Hele boligen omdannes som princip til renoveringsområde.

...

Renovering:

- Træ og gipsbeklædninger på inder og ydervægge, samt isolering fjernes i alle lokaler
- ...
- Blotlagte bygningsdele støvsuges grundigt med støvsuger påmonteret HEPA-filter.

- Blotlagte bygningsdele skimmelafrenses med tørdampafrensning eller kemisk afrensning med Prottox Hysan eller tilsvarende produkt med samme egenskaber.
- ...
- Renoveringsområdet skimmelrengøres ved grundig støvsugning påmonteret Hepafilter. Støvsugningen gentages på vandrette opadvendte overflader efter 24 timer. Inventar aftørres med fugtig klud i neutralt rengøringsmiddel.
- ...
- Der foretages undersøgelse for lækage af afløbsinstallationer.
- Der foretages en oprensning af regnvandsledningerne, samt en undersøgelse bortledning af regnvand.
- Det undersøges hvorvidt der er omfangsdræn og eller om der er nødvendigt at etablere.
- Der etableres en fugtspærre under skillevæggene i boligen.
 - Det kan i nogle tilfælde være nødvendigt at demontere dele eller skillevæggene i deres helhed, for etablering af fugtspærren.
- Der etableres en fugtsikring på terrændækket af typen MB2K+ fra www.introflex.dk eller tilsvarende, som føres til fast forbindelse med fugtspærre i yder- og skillevægge.
 - Hvor terrændæk ikke har en bæredygtig overflade skal terrændæk forstærkes/udskiftes.
- Vægge og gulve retableres med nye materialer.
- Der holdes en temperatur på min. 15 °C i boligen hele året rundt.

Det anbefales, at sagen følges af rådgiver med ekspertise på fugt- og skimmelsvampeområdet. Dette arbejde kan udføres af ØSTERGAARD bygge & indeklimateknik a/s.

...

FOTODOKUMENTATION BILAG 1

...

- Foto 1** Køkken. Der blev målt fugtigt (110 digits) i betongulvet.
- Foto 2** Stue 1. Der blev målt fugtigt (110 digits) i betongulvet.
- Foto 3** Stue 2. Der blev målt meget fugtigt (120 digits) i betongulvet.
- Foto 4** Værelse 1. Der blev målt fugtigt (90 digits) i betongulvet.
- Foto 5** Værelse 2. Der blev målt fugtigt (90 digits) i betongulvet.
- Foto 6** Værelse 3. Der blev målt fugtigt (90 digits) i betongulvet.
- Foto 7** Stue 1. Åbning nr. 1 – Å-1
- Foto 8** Stue 2. Åbning nr. 2 – Å-2
- Foto 9** Stue 2. Åbning 2 – A-2. Der kunne konstateres grus/sand umiddelbart under isoleringen.
- Foto 10** Stue 2. Fugtmåling nederst i profilbrædder i ydervæg målte fugtigt (17 % træfugt).
- Foto 11** Værelse 2. Fugtmåling i gipsplade på ydervæg målte let fugtigt (ca. 21 % træfugt)
- Foto 12** Værelse 3. Fugtmåling i gipsplade på skillevæg mod stue 1 målte let fugtigt (18 % træfugt)
- Foto 13** Værelse 1. Markeret vægområde på yder- og skillevæg, samt sokkel, fremstod med misfarvninger af skimmelsvampe.
- Foto 14** Værelse 2. Markeret vægområde på yder- og skillevæg, fremstod med misfarvninger af skimmelsvampe.
- Foto 15** Værelse 2. Åbning 3 – Vægflade fremstod med misfarvninger og tydelige tegn på fugtskade.
- Foto 16** Værelse 2. Åbning 3 – Der blev målt fugtigt (ca. 20 % træfugt i bagsiden af beklædningen).

- Foto 17** Værelse 2. Åbning 3 – Der blev målt let fugtigt (16 % træfugt i stolpeskelettet bag beklædningen.
- Foto 18** Værelse 2. Åbning 3 – Der blev målt fugtigt (17-18 % træfugt) i bundremmen bag beklædningen.
- Foto 19** Værelse 3. Åbning 4 – Det kunne konstateres at der ikke var fugtspærre mellem skillevæggen og betondækket.
- Foto 20** Værelse 3. Åbning 4 – Der blev målt fugtigt (17-18 % træfugt) i bundremmen bag beklædningen.
- Foto 21** Værelse 3. Skillevæg mod stue 1 – Referencemåling i træskelet målte tørt (ca. 12 % træfugt) ca. 1,5 meter over gulv.
- Foto 22** Værelse 2. Åbning 5 – Destruktiv åbning foretaget i ydervæggen.
- Foto 23** Værelse 2. Åbning 5 – Destruktiv åbning foretaget i ydervæggen.
- Foto 24** Værelse 2. Åbning 5 – Der blev målt fugtigt (ca. 19 % træfugt) i bundremmen for træskelettet.
- Foto 25** Værelse 2. Åbning 5 – Overfladen på dampspærren af Alukraft var lettere forvitret.
- Foto 26** Nordøstvendte hushjørne. Regnvandsbrønd var helt tilstoppet af sten og løvfald.
- Foto 27** Sydøst hushjørne. Regnvandsbrønd, var helt tilstoppet af sten og løvfald.
- Foto 28** Sydvest hushjørne. Regnvandsbrønd, var helt tilstoppet af sten og løvfald.
- Foto 29** Østvendt gavl. Afstand fra bund af vægbeklædning til terræn, var flere steder få cm.

...

SKIMMELSVAMPEPRØVER - OVERFLADE BILAG 3

...

Analyseresultater

Prøve nr.	Prøvetagningssted	Aftryksprøver	Tapeaftryk	Mycometer
AF-1	Betongulv	200 <i>Penicillium sp.</i>		
TA-1		13 <i>Cladosporium spp.</i>	Sporer: +	
		8 <i>Aspergillus versicolor</i> (IA)	Hyfer: +++	
		6 <i>Mucor plumbeus</i>	Arter/slægter:	
		227 Total	<i>Penicillium</i>	
Intensitet af skimmelsvampe:		Meget høj	Meget høj	
AF-2	Væg		Sporer: +++	
TA-2	Bagside gips	36 <i>Penicillium spp.</i>	Hyfer: +++	
		4 <i>Aspergillus versicolor</i> (IA)	Arter/slægter:	
		40 Total	<i>Aspergillus</i>	
Intensitet af skimmelsvampe:		Middel	Meget høj	

Intensitet af skimmelsvampe

Resultaterne af analysen inddeles i følgende kategorier jf. SBI-anvisning 274:

Aftryksprøver

Intensitet Resultat af analyse

Lav <10 cfu pr. aftryksplade

Middel 10-50 cfu pr. aftryksplade

Høj 50-100 cfu pr. aftryksplade

Meget høj >100 cfu pr. aftryksplade

Tapeaftryk

Intensitet	Resultat af analyse
Lav	Ingen til få svampesporer eller myceliestykker.
Middel	Nogen forekomst af svampesporer eller myceliestykker. Ofte skrumpede eller ødelagte.
Høj	Mange og flest sundt udseende svampesporer eller myceliestykker.
Meget høj	Mange og udelukkende sundt udseende svampesporer eller myceliestykker."

Selskabets taksator har i mail af 28/6 2024 til klageren bl.a. anført:

"Med henvisning til gennemgang på stedes, fremsendes hermed skriftlig afgørelse, af det anmeldte forhold.

Terrændæk:

Konstruktionen er som det kan forventes at være opført på udførelsestidspunktet. Det er ikke en skade på selve terrændækket, at der direkte på overfladen af et betondæk af pågældende alder og type i et sommerhus, hvor der har været monteret et gulvtæppe, kan konstateres skimmel. Som angivet senere i skrivelsen, er der i tilstandsrapporten gjort opmærksom på flere forhold der kan medføre et fugtigt miljø for terrændækket.

Der kan ikke konstateres et forhold som nedsætter brugbarheden, sammenlignet med tilsvarende intakte ejendom af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Forholdet er derfor ikke dækningsberettiget, via den tegnede ejerskifteforsikring.

Ydervægge:

Her er konstruktionen også som forventet, der kan måles en smule træfugt samt fugt i gipsplader, hvilket kan komme fra rumluft, hvis det ikke benyttes/opvarmes og udluftes. Gipsplader optager forholdsvis let fugt fra rummet og det kan afgives igen under bedre indeklimabetingelser.

Der kan ikke konstateres et forhold som nedsætter brugbarheden, sammenlignet med tilsvarende intakte ejendom af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er også forventeligt at ydervægge kan være opfugtet med de anmærkninger der er i tilstandsrapporten herom, se sidst i skrivelsen herom.

Forholdet er derfor ikke dækningsberettiget, via den tegnede ejerskifteforsikring.

Skillevægge:

Der er konstateret at der ikke er pap under skillevægge. På trods af dette er fugten på bundreglen af træ lavere end flere steder i ydervægge. Målingen af fugt i bunden af skillevæggen er 17,4 % og det er erfaringsmæssigt at fugten skal over 18-20 % før at der kan ske nedbrydning af svampe. Det ser også helt lyst og fint ud der hvor der er foretaget indgreb og målt fugt.

Der kan derfor ikke konstateres at være opstået en skade på baggrund af den aktuelle konstruktion. Der kan derfor ikke konstateres et forhold, som nedsætter brugbarheden, sammenlignet med tilsvarende intakte ejendom af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Forholdet er derfor ikke dækningsberettiget, via den tegnede ejerskifteforsikring.

Referencemålinger er foretaget inde midt i boligen 1,5 m højde hvor der kan måles 12 %. Det tyder også på en generel fugtig rumluft som beskrevet tidligere. Det må siges at være forventeligt i et sommerhus af samme alder og type med samme beliggenhed.

Der kan være tale om et relativt højt grundvandsspejl, hvilket ikke er en skade på selve bygningen og udenfor forsikringens dækningsomfang.

Forsikringen dækker ligeledes ikke forhold, der er anmærket i tilstandsrapporten, jf. pkt. 19 a i dine forsikringsbetingelser.

I tilstandsrapporten som er udleveret i forbindelse med dit køb af ejendommen, er der følgende anmærkninger der bør føre til skærpede undersøgelser for at sikre der ikke er forhøjet fugt i ydervægge og terrændæk som kan føre til det som du har anmeldt til forsikringen.

Pkt. 3 gult hus: 'Tagnedløbsrør i facader er ikke ført til tagbrønd, men ender i rør med grus og sten ved terræn. Forholdet medfører et fugtigt miljø omkring fundament hvilket på sigt giver risiko for følgeskader på sokkel og tilstødende konstruktioner.'

Her skal man altså forvente et miljø der er fugtigt rundt langs hele huset - dette kan opfugte/belaste terrændæk og ydervægge mere end de er tiltænkt at kunne klare.

Pkt. 9 rødt hus: 'Sålbænke har ikke tilstrækkeligt fald ved flere vinduer samt sidekanter slutter ikke tæt mod beklædning især på værelsesvindue mod sydøst. Forholdet giver risiko for fugtindtrængning i den underliggende konstruktion.'

Her er der angivet at der allerede kan være sket følgeskader på den underliggende konstruktion, altså ydervægge.

Pkt. 11 gult hus: 'Træbeklædning går generelt for tæt på terræn men især mod bl.a. vestgavl og omkring pejsestue. Dele af bræddeender mod terræn med begyndende trænedbrydning. Det vurderes, at der er risiko for yderligere opfugtning og nedbrydning. Kondensvand fra varmepumpe ledes ikke tilstrækkeligt væk fra vægbeklædning'.

Her er igen en anmærkning omkring ydervægge der angiver at der er i tillæg til ovenstående er der flere anmærkninger med et rødt hus, for bl.a. Tag, skorsten, badeværelse. Det betyder der allerede ved overtagelsen må forventes, at der kan være sket skader og følgeskader her, hvilket kan give rådskader og skimmel der kan have spredt sig i beboelsen.

Vi skal hermed meddele at vi grundet ovenstående gennemgang, ikke kan være behjælpelige med de anmeldte forhold og derfor ikke kan acceptere den fremsendte forligsmæssige løsning."

"Skimmelsvampe- og fugtundersøgelse i ejendommen

...

Efter aftale med [taksator], Gjensidige, har vi besigtiget ejendommen ... Besigtigelsen blev foretaget den 4. juli 2024.

...

2. Baggrund

Det blev oplyst af [taksator], at der skulle foretages en bygningsbiologisk undersøgelse i ejendommen med udgangspunkt i tilstandsrapport, og tidligere udført fugtundersøgelse i ejendommen af Østergaard bygge & indeklimateknik.

Ved besigtigelsen var ejendommen under renovering, hvor alle gulve fremstod med blotlagte betondæk, og den indvendige vægbeklædning var generelt demonteret på facadevæggene.

Ved besigtigelsen blev ejendommen gennemgået med ejer [klageren].

3. Konstruktion

Kun relevante konstruktioner er beskrevet.

Ejendommen var opført som fritidshus i 1 plan i 1978. Der var opført tilbygning mod syd i 1994.

Facadevæggene var udført som lette vægge som angivet:

- 1 på 2 træbeklædning
- Tjærepap som vindspærre
- Trækonstruktion - 45 * 95 mm isoleret med mineraluld
- Indvendig beklædning var demonteret

Bundremmen i facadevæggene var generelt placeret på murpap. Bundremmen var udført i tryk-impregneret tømmer.

Indervæggene var udført som lette vægge med gipsplade eller profilbrædder som vægbeklædning.

Vægkonstruktionerne i badeværelse var udført i porebeton. Facadevæggen ved skorsten i tilbygningen var udført i teglsten.

Gulvkonstruktionen var udført som angivet:

- Betondæk (tæppebelægning som gulvbelægning – var demonteret)
- Ca. 50 mm mineraluld
- Singles som kapillarbrydende lag

Rendfundament i den oprindelige ejendom var udført med fundablokke, og med letklinkerblokke i tilbygningen.

Tagkonstruktionen var udført som sadeltag med bølgeeternit som tagbelægning. Lofterne var udført med profilbrædder. Facadevæggene var generelt konstruktivt beskyttet med stort tagudhæng.

4. Metode

Ejendommen blev gennemgået visuelt. Der blev udtaget prøver til bestemmelse af koncentrationen af skimmelsvampe. ...

Fugtforholdene i murværk og betondæk blev målt som fugtvariationer med Gann Hydromette BL UNI 11 med B55 føler. Træfugtindhold [%] blev målt med Gann Hydromette, BL Compact 1. Relativ luftfugtighed og temperatur blev målt med Gann Hydromette, BL RH-T Flex. Overfladetemperatur blev målt med Gann Hydromette, BL Compact IR.

...

Vi har udtaget 5 stk. Mycometer-surface - Fungi til kvantitativ analyse af skimmelsvampe på bygningsoverflader. Metoden kan påvise og kvantificere mængden af skimmelsvampe i materialeprøver.

5. Resultat

Der blev registreret afgrænset synlig forekomst af skimmelsvampe nederst på gipspladebeklædningen på indervæggene i tre områder, se tegning 1.

I alle øvrige bygningskonstruktioner blev der ikke registreret synlige tegn på forekomst af skimmelsvampe.

Der blev udtaget 2 stk. prøve til analyse for forekomst af skimmelsvampe på betondækket i gulvkonstruktionen, se tegning 1. Analyseresultatet viste et mindre forhøjet niveau af skimmelsvampe.

Der blev udtaget 2 stk. prøve til analyse for forekomst af skimmelsvampe på overside af bundrem i facadevægskonstruktionen, se tegning 1. Analyseresultatet viste et acceptabelt niveau af skimmelsvampe.

Der blev udtaget 1 stk. prøve til analyse for forekomst af skimmelsvampe på forside af profilbræt i indervæg i stue, se tegning 1. Analyseresultatet viste ingen forekomst af skimmelsvampe.

Fig. 1 Udsnit af værelse mod sydvest

1. Der blev registreret afgrænset synlig forekomst af skimmelsvampe nederst på indervæg
2. Prøve udtaget på overside af bundrem viste et acceptabelt niveau af skimmelsvampe

Der blev registreret sporadisk forhøjede fugtniveauer i betondækket langs med rendfundamentet i entre og værelse mod sydvest samt i meget begrænset omfang i stue og værelse mod sydøst, se tegning 1.

I tilbygningen blev der registreret forhøjede fugtniveauer i ca. 2/3 af betondækket, se tegning 1.

Der blev registreret mindre forhøjede træfugtniveauer i bundremmen i facadevæggene med måleværdier på op til ca. 21 %. [Note: Bundremmen var udført med trykimprægneret tømmer, hvilket kan give et mindre falsk-positivt måleresultat.]

Det øvrige træværk i facade- og indervæggene lå generelt med et træfugtniveau på 14-16 %, hvilket skal betragtes som acceptabelt.

Der blev registreret et fugtniveau på under 70 Digits nederst i porebetonvæggen omkring badeværelset, hvilket skal betragtes som acceptabelt.

Der blev registreret en relativ luftfugtighed i indeklimaet på 66,9 % ved 19,1°C, hvilket skal betragtes som normalt for årstiden.

Der blev registreret et lille afgrænset område med saltudfældninger på oversiden af betondækket i stue ved prøve P5.

Fig. 2 Udsnit af værelse mod nordøst

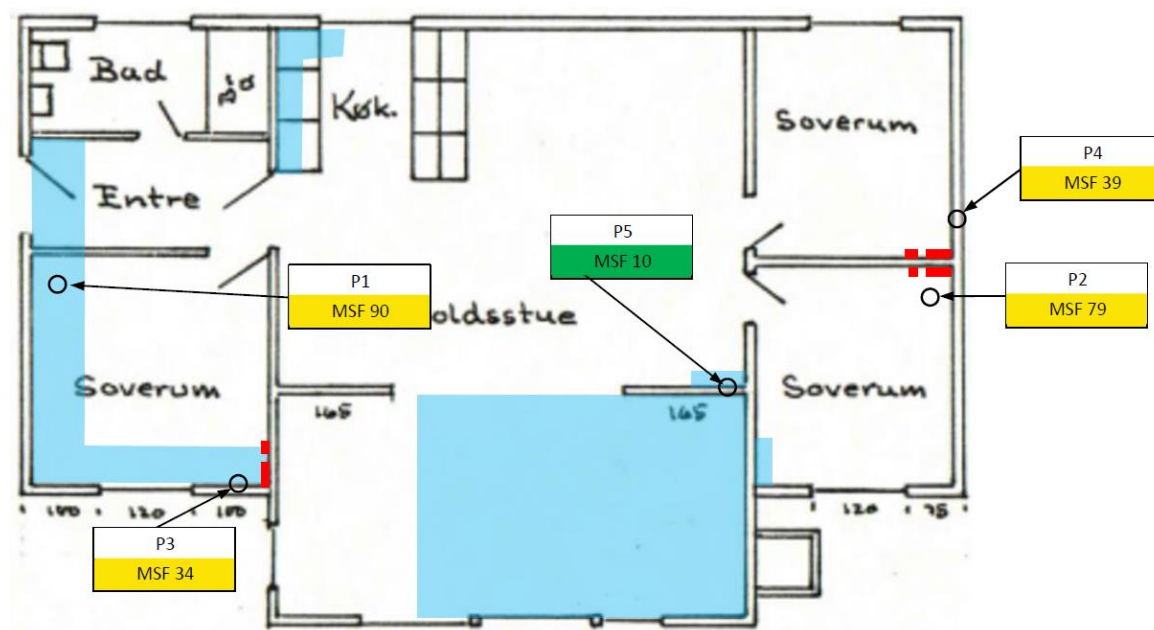
1. Der blev registreret afgrænset synlig forekomst af skimmelsvampe nederst på indervæg
2. Prøve udtaget på overside af bundrem viste et acceptabelt niveau af skimmelsvampe

Der blev generelt registreret tegn på aktivitet af mus i facadevæggene.

Der blev registreret enkelte spind fra Humlevoksmøl (*Aphomia sociella*) i facadevæggene.

Fig. 3 Udsnit af stue

1. Prøve udtaget nederst på profilbrædder viste ingen forekomst af skimmelsvampe



Tegning 1 Plan

MSF-værdi ≤ 20

$21 < \text{MSF-værdi} \leq 135$

MSF-værdi > 135

Område for udtaget prøve

Angiver betondæk med mindre forhøjede fugtniveauer

Angiver vægge med synlig forekomst af skimmelsvampe nederst

6. Konklusion

På baggrund af undersøgelsen og analyseresultatet, er det vores vurdering, at de undersøgte bygningskonstruktioner generelt indeholder et forventeligt skimmelsvampeniveau.

Yderligere er ejendommen opført som et fritidshus i 1978 (tilbygning 1994), som i lange perioder fremstår uopvarmet, hvilket vil give anledning til kritisk høje fugtniveauer i bygningskonstruktionerne.

Ejendommen fremstod som en 'byggeplads' ved besigtigelsen, hvilket øger niveauet af skimmelsvampe, som følge af naturligt akkumuleret skimmelsvampemateriale på overfladerne.

De registrerede synlige forekomster af skimmelsvampe nederst på indervægsoverfladerne, skyldes efter vores vurdering, afgrænset kondensdannelse i vinterhalvåret. Der havde umiddelbart stået indbygningsskabe i områderne hvilket øger risikoen for lokal kondensdannelse.

Vi har nedenstående anbefalinger [Note: Nærværende rapport angiver ikke forslag til konstruktionsændringer eller bygningsforbedrende tiltag.]

- Gipspladebeklædningen i områder med synlige forekomster af skimmelsvampe afskæres, i alt ca. 1,0 m²
- Mineralulden langs med bundremmen demonteres (kan genbruges). Efterfølgende støvsuges (med Hepa-filter) bundremmen grundigt på de tilgængelige overflader, og afslutningsvis imprægneres bundremmen forebyggende med et forseglende produkt som fx ProtoxSkimmel
- Betondækket kan efter udført renovering i ejendommen støvsuges grundigt med støvsuger monteret Hepa-filter (klasse H), og afslutningsvis kan betondækket afvaskes grundigt med almindeligt rengøringsmiddel
- Tagnedløbsrør bør føres ned i tagnedløbsbrønd med forbindelse til faskine

Denne rapport udtaler sig kun om vækst/forekomst af skimmelsvampe på de angivne steder.

...

Bilag 1. Laboratorieanalyse Mycometer-surface - Fungi

...

Prøve			Prøvested		Kvantificering af svampebiomasse		
Prøve nr.	Afrensning		Rum	Bygningsdel	Værdi		
	Før	Efter			≤ 20	21-135	> 135
P1.	X		90	Værelse mod sydvest	Gulv, betondæk		X
P2.	X		79	Værelse mod sydøst	Gulv, betondæk		X
P3.	X		34	Værelse mod sydvest	Facadevæg, overside bundrem		X
P4.	X		39	Værelse mod nordøst	Facadevæg, overside bundrem		X
P5.	X		10	Stue	Indervæg, forside profilbræt	X	

Tabel. Kvantitativ analyse af skimmelsvampe på overflader.

11

Ankenævnet *for* Forsikring

38.

102104

Klageren har i brev af 15/7 2024 til selskabet bl.a. anført:

"Kritik af rapport udarbejdet af Bøg & Helstrup

Ved gennemgang af rapporten fra Bøg og Helstrup kan der konstateres flere forhold, der synes som deciderede forsøg på at manipulere de faktiske omstændigheder ved ejendommen.

1. Terrændæk

Der er ifølge rapporten foretaget to mycometertests på betondækket i gulvkonstruktionen, henholdsvis P1 på gulvet i soverum 1 og P2 i soverum 2.

Prøve P2 er taget på betondækket i et område, hvor der tidligere har stået et højskab på sokkel, hvilket betyder, at denne del af gulvet ikke har været i kontakt med gulvtæppet eller andre organiske materialer, hvori skimmelsvampen ville kunne gro. Prøven er derfor ikke repræsentativ for resten af gulvarealet. Rådgiveren var bekendt med dette forhold på undersøgelsestidspunktet, og han beskriver ligeledes i rapporten, at der havde stået indbygningsskabe i dette område hvor der konstateres synlig skimmelvækst på væggen. Derudover er der en synlig afmærkning af den tidligere skabssokkel på betongulvet i dette område.

Det er desuden påfaldende, at der ikke er foretaget prøver for skimmel i området i tilbygningen, hvor rådgiveren ved sin besigtigelse konkluderer særlig høj opfugtning i terrændækket. Derfor et område man burde teste for skimmelvækst, hvis man søger at afdække dette forhold korrekt.

2. Indvendige vægge

Man kan undre sig over, at der ikke er lavet destruktive indgreb i konstruktionen af de indvendige skillevægge for at belyse fugt- og skimmelpåvirkningen i disse. Af beskrivelsen af konstruktionen af de indvendige vægge i afsnit 3 i rapporten fremgår det, at der ikke er etableret nogen fugtsikring mellem terrændækket og de indvendige vægge. Dette, i kombination med den konstaterede opfugtning af terrændækket, lader fugten vandre op i konstruktionen og danner baggrund for et miljø, hvor skimmel og andre mikroorganismer kan vokse. Dette er ikke undersøgt i rapporten, og konklusionen er derfor mangelfuld.

3. Ukorrekt og mangelfuld konklusion

Rapporten konkluderer, at den konstaterede opfugtning af bygningsdele skyldes, at bygningen står uopvarmet i store dele af året. Dette postulat er ikke yderligere underbygget med fakta omkring tidligere ejers anvendelse samt opvarmning af ejendommen. Denne konstatering står desuden i kontrast til konklusionen fra Østergaard, som via destruktive indgreb i terrændækket konkluderede, at opfugtningen af terrændækket skyldes opstigende grundfugt, grundet et til tider for højt stående grundvandsspejl.

I rapporten beskrives det, at ejendommen fremstår som en 'byggeplads', hvilket øger niveauet af skimmelsvamp som følge af naturligt akkumuleret skimmelsvampemateriale på overfladerne. Under undersøgelsen blev rådgiveren oplyst om, at gulvene en uges tid forinden var blevet fejlet samt i nogle områder støvsuget med industristøvsuger - hvilket rådgiveren oplyste kunne mindske niveauet af skimmelsvampemateriale. Dette er ikke præsenteret korrekt i rapporten.

De beskrevne anbefalinger i rapportens konklusion forholder sig ikke til de konstaterede forhøjede fugtværdier i betondækket, som skaber et miljø, hvor skimmel kan opstå, så snart det kommer i kontakt med organiske byggematerialer. Den anbefalede håndtering af gulvfladerne vil derfor resultere i nye skimmelangreb, hvis der på ny etableres væg-til-væg tæpper.

Ankenævnet for Forsikring

40.

102104

Konklusionen og de beskrevne anbefalinger forholder sig heller ikke til problematikken omkring manglende fugtsikring mellem et fugtigt terrændæk og de indvendige skillevægge, ej heller til, hvorvidt disse er påvirket af fugt eller skimmel.

Yderligere kan det bemærkes, at rådgiveren under sin besigtigelse nævnte, at Bøg & Helstrup ikke arbejder for privatpersoner, men udelukkende for virksomheder, mest forsikringselskaber og i særdeleshed for Gjensidige. Dette, i kombination med de ovenstående fejl og mangler i den udarbejdede rapport, frister én til at tro, at rapporten ikke er udarbejdet af en uvildig part, der har til hensigt at fremstille sagen objektivt korrekt."

Af klagerens opgørelse af erstatningskrav fremsendt den 26/11 2024 fremgår bl.a.:

Version 3				
Beskrivelse	Kr.	Afskrivning	Erstatning	Ref
Arbejdsløn				
Tømmer vægge	80.000,00		80.000,00	
Sanering	110.500,00		110.500,00	Bilag 14.1
Arbejdsløn nyt terrændæk	15.000,00		15.000,00	
Arbejdsløn fugtmembran	29.732,44		29.732,44	bilag 12.1
Arbejdsløn tæppemand	12.000,00	37%	7.560,00	
Elarbejde i forbindelse med udskiftning af vægbeklædning (17,25 timer)	14.188,13		14.188,13	Bilag 14.2
			-	
Materialer				
Dampspærre	3.590,00		3.590,00	
Skillevægge materialer	1.000,00		1.000,00	
Rustikbeklædning	10.185,18		10.185,18	
Gips	7.000,00		7.000,00	
Spartel	2.500,00		2.500,00	
			-	
Fugtmembran	16.392,56		16.392,56	bilag 12.1
Flydespartel	10.660,00		10.660,00	
Gulvtæpper	9.130,00	37%	5.751,90	
			-	
Diverse materialer (primer gulv, søm, skruer mv.)	5.000,00		5.000,00	
Omkostninger i alt til udbedring	326.878,30		319.060,20	
Dækning af omkostninger til rådgivere				
Skimmelhund			4.725,00	Bilag 14.3
Østergaard			18.725,00	Bilag 14.4
Erstatningskrav i alt			342.510,20	"

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"11. Hvad dækker forsikringen

...

11.3 Skade

Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved »skade« forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte byg-

ninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et sommerhus fra 1978, som klageren overtog den 1/4 2024. Der var på overtagelsestidspunktet betongulve med gulvtæpper. Ydervægge består af et træskelet med vindspærre og udvendig træbeklædning. De indvendige vægge er beklædt med gipsplader eller profilbrædder. Klageren anmeldte den 24/4 2024, at der er fugt og skimmelsvamp i gulv og vægge. Hun ønsker dækning for skimmelsanering, etablering af fugtmembran og nye gulvtæpper på terrændækket, udskiftning af de nederste 50 cm af skillevægge, etablering af fugtsikring mellem terrændæk og vægge, udskiftning af vægbeklædning og udskiftning af den udvendige dampspærre. Hun ønsker også dækning for omkostninger på 23.450 kr. til undersøgelser ved skimmelhund og ingeniørfirma. Klageren har fremlagt et samlet erstatningsoverslag på 342.510,20 kr. Selskabet har afvist, at der foreligger dækningsberettigende skader.

Klageren har anført, at skaderne er dokumenteret i rapporterne fra de to ingeniørfirmaer. Der er konstateret opfugtning af betondækket, gennemblødt isolering nedenunder og kraftige forekomster af skimmelsvamp på oversiden af betondækket. Fugtproblemerne har bredt sig til vægge, hvor der er fugt i skillevægge, forvitring af alukraft-dampspærre og kraftig, skjult skimmelvækst bag den indvendige vægbeklædning på ydervægge. Der er områder med synlige skimmelplamager nederst på vægge. Skimmelprøver har vist høj eller meget høj skimmelvækst i 3 af 7 prøver, og prøverne domineres af arter, der er karakteristiske ved opfugtning og vand-skade. På betondæk ses saltudfældninger som følge af fugt. Årsagerne til fugt og skimmelsvamp er konstruktionsmæssige mangler, idet der mangler et virksomt kapillarbrydende lag og fugtsikring af gulve, og der mangler vandret fugtsikring mellem terrændæk og vægkonstruktioner. Gulvtæpperne har forværret problemerne. Klageren har anført, at bygningen var ubeboelig på

overtagelsestidspunktet, og at der var risiko for yderligere skadeudvikling som følge af det vedvarende fugtproblem. Forholdene er i strid med Sundhedsstyrelsens og SBI's anbefalinger for sundhedsmæssigt acceptable indeklimaforhold. Klageren oplevede udslæt, hoste og hovedpine i løbet af den første uge i sommerhuset, hvorfor hun fjernede gulvtæpperne og konstaterede opfugtet betondæk. Klageren har igangsat den handlingsplan for udbedring, som ingeniørfirmaet har anbefalet. Klageren havde ikke forud herfor nogen plan om at udføre sådanne arbejder. Klageren har anført, at etablering af en fugtmembran ikke er en forbedring, men en forudsætning for et sundt og brugbart hus. Klageren har anført, at selskabet ikke har dokumenteret, at forholdene er forventede eller acceptable for en ejendom af pågældende type og alder.

Selskabet har anført, at der ikke er afdækket skader i forsikringens forstand. Der er konstateret let forhøjet fugt i gulvkonstruktionen og nedre del af vægge, hvilket er inden for det acceptable. De to ingeniørrapporter er samstemmende og refererer begge til, at fugtforholdene skal tilskrives opstigende grundfugt. Gulvkonstruktionen – med tæppebelægning på betondæk – og vægge er udført og fremstår tidstypisk og efter gængs byggeskik, og der er ikke fugtsikret efter nutidige principper. Den konstaterede skimmelforekomst har et omfang og intensitet, der er for eneligt med, hvad der er forventeligt for et sommerhus fra 1970'erne. De små lokale, afgrænsede områder med aftegninger af skimmel på væg mod gulv i værelser svarer til skimmel som følge af kondensdannelser og udgør ikke en skade. Selskabet har anført, at sommerhuset ikke er opført med henblik på overnatning i vinterhalvåret. Selskabet har anført, at klageren må have påtænkt en renovering, idet de faktiske fund ikke synes at kunne begrunde den omfattende nedbrydning af væg- og gulvbeklædninger, som klageren har iværksat. Selskabet har anført, at etablering af en membran på betongulvet er en optimering af konstruktionen, der ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Det fremgår af rapport af 17/5 2024 fra klagerens ingeniørfirma, at "Der var sporadisk fugt i terrændækket i hele boligen. Isoleringen i de to destruktive åbninger i terrændækket var opfugtet. Der kunne konstateres kraftigt forhøjede niveauer af skimmelsvampe på oversiden af terrændæk. Det er vores vurdering, at de uacceptable fugt- og skimmelniveauer på oversiden af

terrændækket er forårsaget af nedefra kommende fugt, som i kombination med gulvtæpperne har skabt vækstbetingelser for skimmelsvampene. Fugten i betondækket vurderes at være forårsaget af en kombination af et til tider højtstående grundvandsspejl og et utilstrækkelig kapillarbrydende lag samt indtrængende fugt fra fundamenterne, som var sammenstøbt med terrændækket. Det kunne konstateres, at regnvandsbrøndene var tilstoppede med nedfald. Det vurderes, at manglende eller utilstrækkelig bortledning af regnvand, har været hovedårsag til et i perioder højt stående grundvandsspejl, som har tilført fugt til betondækket under huset. ... Der kunne flere steder måles forhøjede niveauer af fugt i både yder- og skillevægge. Det vurderes, at den primære årsag til de forhøjede niveauer af fugt i skillevæggene er forårsaget af en direkte fugtoverførsel fra terrændækket, grundet manglende fugtspærre mellem skelet og betonplade. Sekundære årsag er en mulig vandindtrængen grundet terrænhøjden omkring huset, som har skabt risiko for vandindtrængen over soklen ved en høj vandstand på grunden. Der kunne konstateres kraftigt forhøjede forekomster af skimmelsvampe bag vægbeklædningen på ydervæggene. Ligeledes kunne der konstateres forvitring af dampspærren af Alukraft, hvilket er tegn på nedbrydning grundet fugt. Det er vores vurdering, at den arealmæssige udbredelse af skimmelsvampevækst i gulve og vægge andrager adskillige kvadratmeter, og at der af denne årsag vurderes at være en meget høj skimmelsvampebelastning jf. SBI-anvisning 274 – 'Skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering'. På denne baggrund kan det ikke udelukkes, at der kan være en direkte sammenhæng mellem de påviste skader og de af ejer oplevede gener i forbindelse med ophold i bygningen."

Det fremgår af rapport af 8/7 2024 fra selskabets ingeniørfirma, at "Der blev registreret afgrænset synlig forekomst af skimmelsvampe nederst på gipspladebeklædningen på indervæggene i tre områder ... I alle øvrige bygningskonstruktioner blev der ikke registreret synlige tegn på forekomst af skimmelsvampe. Der blev udtaget 2 stk. prøve til analyse for forekomst af skimmelsvampe på betondækket i gulvkonstruktionen ... Analyseresultatet viste et mindre forhøjet niveau af skimmelsvampe. Der blev udtaget 2 stk. prøve til analyse for forekomst af skimmelsvampe på overside af bundrem i facadevægskonstruktionen ... Analyseresultatet viste et acceptabelt niveau af skimmelsvampe. Der blev udtaget 1 stk. prøve til analyse for forekomst

af skimmelsvampe på forside af profilbræt i indervæg i stue ... Analyseresultatet viste ingen forekomst af skimmelsvampe. ... Der blev registreret sporadisk forhøjede fugtniveauer i betondækket langs med randfundamentet i entre og værelse mod sydvest samt i meget begrænset omfang i stue og værelse mod sydøst ... I tilbygningen blev der registreret forhøjede fugtniveauer i ca. 2/3 af betondækket ... Der blev registreret mindre forhøjede træfugtniveauer i bundremmen i facadevæggene med måleværdier på op til ca. 21 %. ... Bundremmen var udført med trykimprægneret tømmer, hvilket kan give et mindre falsk-positivt måleresultat. Det øvrige træværk i facade- og indervæggene lå generelt med et træfugtniveau på 14-16 %, hvilket skal betragtes som acceptabelt. ... Der blev registreret et lille afgrænset område med saltudfældninger på oversiden af betondækket i stue ved prøve P5. ... På baggrund af undersøgelsen og analyseresultatet, er det vores vurdering, at de undersøgte bygningskonstruktioner generelt indeholder et forventeligt skimmelsvampeniveau. Yderligere er ejendommen opført som et fritidshus i 1978 (tilbygning 1994), som i lange perioder fremstår uopvarmet, hvilket vil give anledning til kritisk høje fugtniveauer i bygningskonstruktionerne. Ejendommen fremstod som en 'byggeplads' ved besigtigelsen, hvilket øger niveauet af skimmelsvampe, som følge af naturligt akkumuleret skimmelsvampemateriale på overfladerne. De registrerede synlige forekomster af skimmelsvampe nederst på indervægsoverfladerne, skyldes efter vores vurdering, afgrænset kondensdannelse i vinterhalvåret. Der havde umiddelbart stået indbygningsskabe i områderne hvilket øger risikoen for lokal kondensdannelse."

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det efter ankenævnets praksis 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 mas-

sivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringens skadedefinition.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er bevist, at de konstruktionsmæssige forhold ved gulv- og vægkonstruktionerne – herunder i relation til fugtsikring – adskiller sig nævneværdigt fra forholdene i tilsvarende ejendomme af pågældende alder. Der er ikke påvist nedbrud eller tegn på begyndende nedbrud af trækonstruktioner som følge af skadelig opfugtning, og der er ikke i øvrigt påvist aktuelle bygningsskader på husets konstruktioner. Sommerhuset er opført i 1978 – med en senere tilbygning – og det er på den baggrund ikke godtgjort, at der er nærliggende risiko for skadeudvikling som følge af fugt, der kan henføres til husets oprindelige konstruktioner.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det ikke er bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt angreb af skimmelsvamp, der i sig selv udgør en skade i forsikringens forstand, når der henses til, at der er tale om et sommerhus fra 1978.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på undersøgelserne og vurderingerne, der fremgår af ingeniørrapporterne af 17/5 2024 og 8/7 2024. Det er på baggrund af disse to rapporter samlet set ikke godtgjort, at skimmelsvampen på overtagelsestidspunktet havde et omfang og en intensitet, så indeklimaet var påvirket i en grad, at brugbarheden af sommerhuset var nævneværdigt nedsat.

Nævnet bemærker, at der heller ikke i øvrigt er påvist forhold ved ejendommen, som udgør skade i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring med basisdækning.

Ankenævnet for Forsikring

46.

102104

Henset til sagens udfald finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgift til sagkyndig bistand, idet den sagkyndige bistand ikke har ført til afdækning af en dækningsberettigende skade.

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.

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

Peter Thønnings