

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. april 2025 blev i sag nr. 102355:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 30/9 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Forhold 1: Skimmelsvamp i 3 af 5 skunkrum under sydvendt tag. Ifølge vor bygningssagkyndige er årsagen fejl ved dampspærre og muligvis isolering.

Forhold 2: Skimmelsvamp omkring vinduer og døre i nordvendt facade. Vi mener årsagen er mangler og fejl ved isolering.

Forhold 3: Her klager vi ikke, ejerskifteforsikringen har accepteret at dække forholdet. Medtages da kun fordi forholdet er omtalt i bilagene.

Forhold 4: Fugtoptrængning i væg i bryggers mod carport. Vi mener at forholdet især skyldes, at sokkel ligger under overfladeniveau i carport.

Der findes tegninger i forsikringsselskabets besigtigelsesnotat efter besigtigelse 09/02/2024, og i vor byggesagkyndiges notat efter besigtigelse 23/10/2023. Disse bilag indeholder relevante fotos.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker, at forsikringsselskabet skal acceptere at dække udbedring af forholdene 1+2+4, således som de har accepteret at dække forkod 3."

Selskabet har den 31/10 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører skimmelsvamp og kuldebroer i skunkrum, vinduer og døre samt årsagen til fugt i en væg i bryggerset, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at kuldebroerne i den oprindelige del af bygningen, fra 1953, på overtagelsestidspunktet ikke udgjorde skader i ejerskifteforsikringens forstand og fastholdt, at DBF ikke kan tilbyde yderligere dækning, end DBF allerede har meddelt dækning til i forhold til fugten i bryggersydervæggen.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen opført i 1953 beliggende ... den 1. november 2021. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 2. juli 2021.

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

Nedenfor følger DBF's kommentarer til de enkelte punkter, som klager i sit høringssvar, ønsker ankenævnet skal tage stilling til.

1. Skimmelsvamp i skunkrum

Klager anmeldte den 13. marts 2023, og dermed 1 år og 4 måneder efter overtagelsen, at der var fugt og mug i 4 ud af 5 skunkrum på 1. etage. Anmeldelsen fremlægges som **bilag C**.

Den 22. august 2023 besigtigede DBF's besigtigelseskonsulent det anmeldte forhold. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag D**.

Den 30. august 2023 afviste DBF dækning bl.a. pga., at årsagen skyldtes manglende udluftning samt almindeligt forekommende kuldebroer **bilag E**.

Klager fremsendte herefter et notat fra sin rådgiver dateret den 30. november 2023 (klagers bilag), hvorefter DBF's besigtigelseskonsulent besigtigede ejendommen den 9. februar 2024. Besigtigelsesnotatet er fremlagt af klager.

Den 12. marts 2024 vendte DBF tilbage og fastholdt afgørelsen (**bilag F**).

Herefter fremsendte klager en indsigelse den 23. maj 2024 til DBF's interne klageafdeling, som den 4. juli 2024 fastholdt dækningsafslaget. Korrespondancen fremlægges som **bilag G**.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udbedring af skimmelsvamp i skunkrummene.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. november 2021 var forhold ved ejendommens skunkrum, som udgjorde en

dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om en ejendom opført i 1953. Taget er et sadeltag, hvor tagkonstruktionen er udført med bjælkespær og tagbelægning af betontagsten inkl. undertag. Tagkonstruktionen består af de oprindelige spær, hvorpå der er bygget videre i forbindelse med renovering i 2017-19. Konstruktionerne er derfor fra husets opførelse i 1953, som man har renoveret videre på senere hen. Jf. pkt. 3.3 i tilstandsrapporten, er renoveringen i 2017-19 foretaget som delvis selvbyg.

For så vidt angår isoleringsmængder, er der enighed om, at der på skråvæggen i skunkskabet er 280 mm. isolering, men på den lodrette væg i skunkskabet er der 120 mm. isolering.

Ved DBF's første besigtigelse den 22. august 2023 (bilag D) har konsulenten konstateret lidt skimmel i skunkrummene på 1. sal. Fugtmålingerne af skabene har vist normale fugtforhold.

Klager har fremlagt en udtalelse fra [klagerens byggesagkyndige] fra den 30. november 2023 (klagers bilag). Rådgiveren vurderer, at årsagen til kuldebroerne/skimmelvæksten er, at isoleringstykkelsen ikke er udført med tilstrækkelig tykkelse samt dampspærren er ikke udført tæt i forbindelse med renovering af ejendommen tilbage til 2018.

Ved DBF's anden besigtigelse den 9. februar 2024, og dermed over 2 år efter overtagelsen, er der fortsat ikke målt opfugtning af skunkrummene, men alene kuldebroer (klagers bilag).

Det forhold at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt optimalt, er ikke i sig selv afgørende for, om et forhold er dækket under ejerskifteforsikringen. Det afgørende er, om der på overtagelsestidspunktet er skader eller nærliggende risiko herfor.

Det er oplyst i sælgeroplysningernes pkt. 3.3, at totalrenoveringen er udført som delvis selvbyg. Klager kan derfor ikke forvente, at renoveringen af ejendommen er foretaget håndværksmæssigt korrekt.

Der er ikke konstateret alvorlige rådskader i skunkrummene men alene skimmelsvamp.

Med hensyn til de mørke aftegninger/skimmelsvamp lokalt i skunkene, skal følgende betingelser være til stede, før der er mulighed for at dække skimmelsvamp over en ejerskifteforsikring, jf. bl.a. kendelse 98868 fra Ankenævnet for Forsikring:

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

I forhold til pkt. 1) er der ikke konstateret skimmelsvamp, som udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag i bygningen.

Med hensyn til pkt. 2) har klager ikke påvist, at der på overtagelsen var et massivt skimmelangreb i selve beboelsesrummene.

Betingelserne for dækning af skimmelsvamp er derfor ikke til stede.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. november 2021 var forhold ved ejendommens skunkrum, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand og er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

2. Skimmelsvamp omkring vinduer og døre

Klager anmeldte den 13. marts 2023, at der var mugvækst ved hjørner af vinduer, døre og væg-sammenføjninger. Anmeldelsen fremlægges som **bilag H**.

Den 14. marts 2023 afviste DBF dækning af det anmeldte forhold (**bilag I**).

Klager fremsendte et notat fra sin rådgiver (klagers bilag), hvorefter DBF's besigtigelseskonsulent besigtigede ejendommen (klagers bilag).

Den 12. marts 2024 vendte DBF tilbage og fastholdt afgørelsen (bilag F).

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække skimmelsvamp omkring vinduer og døre.

DBF's besigtigelseskonsulent har ved besigtigelsen (klagers bilag) konstateret kuldebroer ved vinduer og døre. De steder, hvor der forekommer kuldebroer, befinder sig i den oprindelige del af ejendommen fra 1953.

Klagers egen rådgiver har konstateret, at der ikke er udført kuldebrosisolering mod formuren bag lysninger, og der ses skimmelvækst i det stykke, der går udover formuren.

Klager gør gældende, at årsagen er mangler og fejl ved isolering, som bør været dækket af DBF.

Der er hverken af klagers rådgiver eller DBF's besigtigelseskonsulent konstateret alvorlige skader i form af rådskader eller lign. som følge af kuldebroerne.

Også vedr. dette pkt. skal DBF gøre opmærksom på, at totalrenoveringen af ejendommen er udført delvist som selvbyg, og at klager derfor ikke kan forvente, at alle konstruktioner er udført håndværksmæssigt korrekt.

At der er konstateret kuldebroer i en ejendom fra 1953, hvor der fortsat eksisterer de oprindelige ydervægge, udgør ikke et forhold, som udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand og er derfor ikke dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

I forhold til den konstaterede skimmelsvamp er der alene konstateret mindre forekomst af skimmelsvamp, som kan fjernes ved almindelig rengøring.

Når der ikke er konstateret skimmelsvamp, som udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag i bygningen, og klager samtidigt ikke har påvist, at der på overtagelsen var et massivt skimmelangreb i selve beboelsesrummene, dækker DBF heller ikke den konstaterede skimmelsvamp, da forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

3. Fugt i væg i bryggers mod carport

Klager anmeldte den 13. marts 2023, at der var mug på væg i bryggers bagved vaskemaskine og tørretumbler. Anmeldelsen fremlægges som **bilag J**.

Den 14. marts 2023 afviste DBF dækning af det anmeldte forhold, hvorefter klager den 22. marts 2023 fremsendte en indsigelse (**bilag K**).

DBF's besigtigelseskonsulent besigtigede herefter det anmeldte forhold den 31. marts 2023. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag L** og fotos som **bilag M**.

Den 29. juni 2023 meddelte DBF til klager, at der var behov for en genbesigtigelse.

Den 6. juli 2023 genbesigtigede DBF's besigtigelseskonsulent forholdet (**bilag N**), hvorefter DBF den 8. august 2023 afviste dækning (**bilag O**).

Klager fremsendte et notat fra sin rådgiver (klagers bilag), hvorefter DBF's besigtigelseskonsulent besigtigede ejendommen (klagers bilag).

Den 12. marts 2024 vendte DBF tilbage og dækkede manglende tæthed i drænplader, som efter DBF's besigtigelseskonsulent vurdering var årsagen til den indtrængende vand (bilag F).

Herefter fremsendte klager en indsigelse den 23. maj 2024 til DBF's interne klageafdeling, som den 4. juli 2024 fastholdt dækningsafslaget (bilag G).

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udbedring af, at sokkel ligger under niveau i carport. Væggen, som klager har anmeldt til DBF, befinder sig i bryggerset, som er opført i 2018. DBF's besigtigelseskonsulent har i forbindelse med den første besigtigelse (bilag L) konstateret, at der mangler fugt under bryggersdøren, som kan medvirke til indtrængende vand ved nedbør.

DBF har den 4. juli 2024 (bilag G) adspurgt klager, om klager har udbedret fugen, herunder om udbedringen har haft nogen effekt på den fugt, som er konstateret ved lysningen i døren.

Klager har efterfølgende ikke vendt tilbage med dokumentation på, at fugen er udbedret.

Fugningen under døren samt maling af væggen, hvor der er fugtaftegning ved døren, opfylder skadebegrebet, jf. pkt. 3.1 samt 3.5 i vilkårene, og er derfor dækket af forsikringen.

Hertil har DBF's besigtigelseskonsulent i forbindelse med besigtigelsen den 6. juli 2023 (bilag N) konstateret, at der er en eksisterende sokkel udvendig, og ydervæggen og soklen er udført efter normal byggeskik.

Ved genbesigtigelsen den 9. februar 2024 (klagers bilag), har DBF's besigtigelseskonsulent konstateret følgende:

Ved kig udvendigt mod vest ses påsatte drænplade med overliggende fugeskinne. Denne fugeskinne og overgang til drænplader ses med manglende tæthed. Der ses ligeledes manglende tæthed i fuge pålagt fugeskinne. Vand kan derved trænge mod de indvendige bygningsdele med opfugtning og skimmel til følge.

DBF har efterfølgende den 12. marts 2024 dækket opgravning af terræn ved drænplader, udbedring af manglende tæthed i drænplader samt overliggende fugeskader, jf. besigtigelseskonsulentens anbefaling.

I forhold til følgeskader dækker DBF malingen af væggen samt forudgående rengøring med et egnet rengøringsmiddel.

Klager har fremlagt notat fra egen rådgiver (klagers bilag), som vurderer, at årsagen til fugten i væggen skyldes fejlmonteret fugtsikring, hvilket reelt harmonerer med DBF's besigtigelseskonsulents vurdering i form af, at fugeskinne og overgang til drænplader ses med manglende tæthed.

DBF finder derfor ikke, at notat fra klagers egen rådgiver dokumenterer, at udbedringen, dækket af DBF, ikke er tilstrækkelig.

Hertil gør klager gældende, at fugten i væggen især skyldes, at soklen udvendigt ligger under overfladeniveau i carporten.

DBF finder ikke, at klager har dokumenteret, at årsagen til fugten i væggen i bryggerset skyldes placeringen af soklen, når DBF's besigtigelseskonsulent ved udgravning har konstateret, at utætheden i væggen skyldes, at fugeskinne og overgang til drænplader ses med manglende tæthed, og konstruktionen er udført efter almindelig byggeskik i 2018.

Hertil dækker forsikringen ikke eventuel omlægning af terrænet, så soklen bliver synlig, jf. vilkårenes pkt. 2.2.

Samlet finder DBF, at klager ikke har påvist, at den tilbudte erstatning ikke er tilstrækkelig til udbedring af den anmeldte skade og fastholder, at DBF ikke kan tilbyde yderligere dækning, end den DBF allerede har meddelt dækning til.

4. Udgifter til byggeteknisk rådgivning

DBF har, efter at klager har indhentet byggeteknisk rapport fra [klagerens byggesagkyndige], meddelt dækning til pkt. 3. beskrevet ovenfor.

DBF kan af den grund tilbyde rimelige omkostninger til teknisk rådgivning i tilknytning til dette punkt.

DBF **opfordrer** klager til at fremlægge fakturaen for udarbejdelse af rapporten.

DBF vil efterfølgende vurdere, hvilke rimelige omkostninger DBF kan tilbyde dækning af.

DBF afventer ankenævnets kendelse

DBF fastholder, at kuldebroerne ved skunke, døre og vinduer i den oprindelige del af bygningen ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand. I forhold til muren i bryggerset samt døren i bryggerset fastholder DBF, at der ikke kan tilbydes yderligere dækning, end DBF allerede har meddelt dækning til.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 27/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vores byggesagkyndige ... har følgende kommentarer til høringssvaret fra selskabet:

Skimmelsvamp i skunkrum

Som jeg ser det, er skimmelproblemet en konsekvens af skjulte bygningsfejl, der ikke fremgår af tilstandsrapporten, og som derfor var ukendte for køberen på købstidspunktet. I forbindelse med ombygningen er konstruktionen udført med for lidt isolering i skunkvæggen samt en utæt dampspærre bag de indbyggede skabe. Dette kan skabe betingelser for kondens, hvilket igen har ført til skimmelvækst i skabets bund og sider. DBF fremhæver i deres skrivelse, at det udførte arbejde er delvis selvbyg af den tidligere ejer. Dette rejser spørgsmål om sælgers ansvar i forbindelse med de skjulte fejl, der nu viser sig.

Skimmelsvamp omkring vinduer og døre

Dette punkt er svært at komme med et modstridende svar på. Igen er det udført som selvbyg med manglende indsigt i fagmæssig korrekt udførelse.

Fugt i væg i bryggers mod carport

1. Kravet om faldet på belægningen i en carport er en vigtig del af bygningsreglementet og sikrer, at vand ledes væk fra bygningen for at undgå skader og forhindre vandansamling. Ifølge gældende regler skal faldet i belægningen ved indkørsler være minimum 20 promille, hvilket svarer til 2 centimeter pr. meter. Når faldet ikke er udført korrekt, kan det føre til problemer som vandindtrængning i sokkel og murværk, og i værste fald strukturelle skader på bygningen over tid. Hvis faldet i carporten ikke opfylder kravene, kan det være nødvendigt at foretage reparationer eller ombygning for at sikre, at der er tilstrækkeligt fald til at lede vandet væk fra soklen og murværket.
2. Den udførte tætning af og omkring drænpladen i gavlen ved bryggers er beskrevet som værende udført på en fyldestgørende måde. Jeg har ingen kommentarer til denne beskrivelse, da den giver et klart indtryk af arbejdet. Det skal dog bemærkes, at jeg ikke har besigtiget det udførte arbejde.

Konklusion

Som konklusion må det understreges, at skimmelproblematikken tydeligvis er forbundet med skjulte bygningsfejl, der ikke kunne identificeres ved købstidspunktet. Den utilstrækkelige isolering og den defekte dampspærre er faktorer, der kan føre til alvorlige konsekvenser for både bygningens sundhed og beboerens trivsel. Disse skjulte mangler kan have betydelige sundhedsmæssige implikationer, hvilket gør det afgørende at tage dem alvorligt. Da disse aspekter udgør en væsentlig del af ejendommens tilstand, er det klart, at manglen lever op til ejerskifteforsikringens eget begreb om, at *'hvis manglen udløser en skade, eller der er nærliggende risiko for, at manglen medfører en skade, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt,'* vil skaden umiddelbart være dækket.

Min kommentar (...):

Ankenævnet for Forsikring

8.

102355

Vedrørende det nævnte forhold om delvis selvbyg, da har sælger oplyst til os, at hun alene har stået for en del af malerarbejdet, og har yderligere oplyst, at selve ombygningen er foretaget af pensioneret håndværker og dennes medhjælper."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Ud-
drag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 2/7 2021 fremgår bl.a.:

"Sælgeroplysninger

...

3.1 Har du kendskab til, at der er udført tilbygninger med boligformål?

Ja

Beskriv hvilke tilbygninger der er opført, byggeåret, og om det er udført som selvbyg.

Badeværelse og bryggers ...delvis selvbyg. 2018-2019"

Af skadesanmeldelse 1 af 13/3 2023 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget?

Vi tog ting ud af een af skurkene på 1. sal (stue rum), og opdagede fug og mug. Ved nærmere eftersyn var det samme tilfældet i 4 af 5 skunkrum – som er separate, hver med dobbeltlåge mod stuen.

Hvad er skaden?

(hvad er Fugt og mugdannelse på pladerne, og på en del af tingene, som var i skaderamt) skurkene"

Af skadesanmeldelse 2 af 13/3 2023 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget?

I forbindelse med rengøring - og i øvrigt ganske synlige forhold

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Mugvækst ved hjørner af vinduer, døre og vægsammenføjninger"

Af skadesanmeldelse 3 af 13/3 2023 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget?

Rengøring bag vaskemaskine og tørretumbler

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Mug på væg i brygger - under bord, bag maskiner."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 3/4 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

...

Forhold 1, anmeldelse 1:

Ses ved lysning på bryggersdør mod nord i litra a.

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

102355

Forhold 2, anmeldelse 4:

Ses bag maskiner mod vest i bryggers litra a.

Beskrivelse/årsag/konklusion:**Konstruktion/opbygning:**

Muret facader og indervægge , plastik dør i bryggers.

Beskrivelse:**Forhold 1:**

Her ses bryggersdør mod nord litra a. Billede 22.

Ved fjernelse af måtte ved dør ses manglende fuger under dør til bryggers. Billede 23-24-25.

Mod nord ses bryggers . Billede 3-4.

I bryggers ses dør med udgang mod øst. Billede 5.

Ved bryggers dør ses anmeldte forhold med gulv. Billede 7.

Ved anmeldte forhold ses skjolder på væg og skades liste på dør. Billede 8-10.

Der måles opfugtning af skadet liste ved bryggersdør. Billede 11-12.

Der måles opfugtning af væg ved dør og anmeldte forhold mod nord i bryggers. Billede 13-14.

Væg måles uden opfugtning ca 50-100 cm over anmeldte område ved dør. Billede 15-16-17-18.

Der måles ikke opfugtning ved modsatte lysning på bryggersdør. Billede 19-20.

Der måles kuldebroer ved anmeldte forhold ved bryggersdør. Billede 30-31.

Der måles ikke kuldebroer ca 50 cm oppe over anmeldte forhold. Billede 32-33.

Forhold 2:

Mod nord ses bryggers . Billede 3-4-5.

Ved vest vendte facade ses hårde hvide varer i bryggers. Billede 3.

Ved udtagning af maskiner ses skjolder bag disse. Billede 34-35-40-42-43.

Der ses ikke tegn på utætheder ved kig bag maskiner . Billede 42-43-44.

Der måles ikke opfugtning bag maskiner ved anmeldte forhold. Billede 36-37.

Der måles kuldebroer ved anmeldte område ved maskiner. Billede 47-48-49.

Konklusion:**1:**

Manglende fuger samt kuldebroer.

Vand kan presset under bundstykke ved bryggers dør med skader til følge.

2:

Kuldebroer.

Det vurderes luft ikke kan cirkulere ved maskiner og kondens derved dannes bag disse.

Ved besigtigelsen er der lavet service målinger for FT for kuldebroer rundt vinduer og døre stueplan litra a.

Billede 54-70.

Det vurderes der kan være manglende isolering rundt disse.

Alderen på det skadede:

Bryggers fra 2018-2019 i henhold til TR og sælger oplysninger.

Aktuelle skader:

2018-2019 her er sket udvidelse med bryggers og nye vinduer og døre.

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:

Ingen konstruktiv betydning.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Basis.

Ses udført i henhold til normal byggeskik.

Der kan dog være manglende isolering rundt døre og vinduer.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Årsag til stede ved overtagelsen Oktober 2021, men udviklet sig over det seneste 1 ½ år med skjolder og skimmel til følge.

Tilstandsrapport:

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:

Nr. Vurdering Skade Risiko Bemærkning

1

Der er ikke etableret sålbænk under vinduer i underetage.

Forholdet medfører risiko for, at der trænger vand ind og skader den underliggende konstruktion.

Fra sælgeroplysninger:

3.1 Har du kendskab til, at der er udført tilbygninger med boligformål?

Ja

Beskriv hvilke tilbygninger der er opført, byggeåret, og om det er udført som selvbyg.

Badeværelse og bryggers ...delvis selvbyg .2018-2019

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'?

Anmeldte skimmel ikke nævnt i TR,

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde BS have set det?)

Forhold ikke tilstede ved besøg af BS i sommeren 2021 grundet varme. Forhold kun tilstede ved perioder med kulde påvirkning.

Er der grundlag for regres?: JA/NEJ

Nej.

Udbedring:

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

Forhold 1:

Pålægning fuge under dør.

Vurdere ikke vi skal ind i kuldebros problematikken .

Forhold 2:

Vurdere ikke vi skal ind i denne.

Kuldebros problematik.

Omkostningerne til det skadede:

Forhold 1:

Under selvrisko.

Forhold 2:

Ikke relevant.

Kr. ekskl. moms

Beskrivelse af udbedring af evt. følgeskader:

Ikke relevant.

Omkostningerne til følgeskader:

Kr. ekskl. moms

Yderligere bemærkninger med relevans for sagen:

Oplyst af dig ved besigtigelsen:

Det er oplyst til FT der måles kuldebroer ved anmeldte forhold.

Under besigtigelsen måles vinduer rundt stueplan ligeledes med kuldebroer, og FT informeres om dette. Det oplyses ligeledes der ikke ses fuger under bryggersdør. Her kan vand ved rette vindretning presses under og mod bryggers.

Oplyst til dig ved besigtigelsen:

Fr FT oplyser der kommer konsulent fra ... vinduet for at se på kondens og skimmel problematik der ses generelt rundt litra a i stueplan. Hun spørger om vi vil måles rundt øvrige vinduer i stueplan for evt kuldebroer."

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

"Anmeldt forhold omhandler:

Anmeldte forhold vedrørende manglende sokkel ses ved bryggers litra A

...

Konklusion

Ingen skade

Årsag til anmeldte forhold må tilskrives mistanke om manglende sokkel, og risiko for opfugtning herfra.

Mod bryggers ses carport mod nord. I carport er belægning lagt mod facader ved bryggers og her ses ikke synlig sokkel. Ved besigtigelsen optages belægning i carport med bryggers. Ved optagning af belægning ses underliggende leca sokkel ved bryggers. Ved opgravning ses ligeledes styrolit fra dæk i bryggers.

Bryggers vurderes opført i henhold til normal byggeskik 2018-2019 ved kig fra fjernet belægning.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Dingeo, og luftfoto 2018. Her ses om forandringer og byggeplads på grunden ved opførsel af bryggers.

Observationer og målinger

Plantegning bryggers

Muret facader , isolering, støbt leca sokkel, terrændæk, styrolit

...

Oversigt destruktive indgreb flisebelægning

Foto 1

...

Belægning der optages i carport

Foto 2

...

Belægning lagt mod bryggers over sokkel

...

Oversigt optaget belægning og bagvedliggende bygningsdele

Foto 3

...

Optaget belægning mod bryggers

Foto 4

...

Rester af styrolit ved dæk

...

Foto 5

...

Sokkel synlig ved destruktive indgreb

Foto 6

...

Belægning pålagt efter destruktive indgreb

Tilstandsrapport

Intet relevant for det anmeldte forhold.

Ved destruktive indgreb er underliggende sokkel anvist til forsikringstager.

Udbedring og økonomi

Ikke relevant

Der er underliggende sokkel.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

Ikke relevant

Der er underliggende sokkel."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 22/8 2023 fremgår bl.a.:

"**Anmeldt forhold:** Forholdet anmeldt den 5.02.2023 – Police indtegnet 011120221. Vi tog ting ud af en af skunkrummene på 1. sal (stuerum), og opdagede fug og mug på pladerne og også på en del af tingene. Ved nærmere eftersyn var det samme tilfældet i 4 af 5 skunkrum – som er separate, hver med dobbeltlåde mod stuen.

Forholdet er afvist af [andet selskab] da firmaet mener at der kan være tale om fejlkonstruktion i form af forkert placeret isolering eller dampspærre

Beskrivelse: I henhold til energimærkerapporten er lofter og skunkrum og skråvægge isoleret med 200 mm isolering, isolerings forhold er skønnet.

Vinduer i huset er med 3 lags energiruder. Der er naturlig ventilation i hele bygningen. Det vil sige oplukkelige vinduer og aftræk fra vådrum gennem ydervægge mv. Opvarmning er elvarme. Der er ikke konstateret utætheder i tagbelægning som er betontagsten. Indvendigt var MDF beklædning fjernet mod skunk af HUS forsikringen og jeg fik forevist det stykke MDF plade der var med skimmel. Der var skåret op i Dampspærren som nu var tætnet nødtørftigt med tape. Der er 5 skunkrumsskabe ved siden af hinanden og hver med dobbeltlåge. Der er ingen form for ventiler af skabene Mine fugtmålinger viste normale fugtforhold. Ejendommen oplyst renoveret i 2019.

Konklusion: Min vurdering er at der er tale om brugeradfærd. Der luftes ikke tilstrækkelig ud, der er ingen ventiler i vægge og vinduer samt døre. Der er ingen ventiler i skabsrum. Ved i lægning af organiske materialer i skabsrum kan der opstå skimmelvækster. Bemærk også at MDF plader er ubehandlede og står rå.

Tilstandsrapport: Intet i TR.

Udbedring/økonomi: Etablering af spalteventiler i vinduer og døre eller gennem ydervægge. Det vil være en forbedring. Ikke prissat. Maling af skabsrum koster formentlig under selvriskobeløbet."

Af byggeteknisk gennemgang af 30/11 2023 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Byggeteknisk rapport

1. [Klagerens byggesagkyndige] har den 23. oktober 2023 besigtigede ejendommen ... Baggrunden for gennemgangen er at finde årsagen til de konstaterede mørke misfarvninger som fremkommer på vægge og lysninger omkring vinduer og døre samt skimmel på MDF-plader i skabe indbygget i skunken på 1. salen Den byggetekniske gennemgang er udført uden destruktive indgreb i konstruktionen. Der tages dog forbehold for skjulte fejl, mangler og skader.

...

Indledning

2. Ejendommen har i 2018 gennemgået en gennemgribende renovering og tilført en ny tilbygning på 26 m2 i ejendommens gavl hvori der er etableret bryggers og badeværelse. Der ses at være etableret forsatsvægge på indvendig side af alle ydervægge. 1. salen er indrettet som et stort rum. Der ses ligeledes at taget på ejendommen er udskiftet i perioden juni 2018 - juni 2019. Taget har tidligere været belagt med bølgeplader (let tag) og efterfølgende udskiftet til betontagsten (tungt tag) Umiddelbart ses tagkonstruktionen ikke forstærket til at optage lasten fra tungt tag.

...

Punkter

3 1. sal og indretning

Der fremgår af billedmateriale fra juni 2018, at 1. salen er under indretning. Der ses på nærværende billeder at dampspærren direkte er monteret under eksisterende spær, hvilket da må antages at spærkonstruktionen ikke er udført med forstærkning i forhold til lasten af det nye tag. Ligeledes er der ikke udført efterisolering i henhold til bygningsreglementets tekniske bestemmelser/Energiforbrug/Kap-4, som er 300 mm. Der er ved gennemgangen ikke udført de-

strukturelt indgreb i konstruktionen hvorved isoleringenstykkelser ikke er målt, men må antages kun at være maksimum 120 mm hvilket kun er 1/3 del af kravet ved udskiftning af taget. I så fald der viser sig at der er udført tilstrækkeligt isolering vil placering af dampspærren ikke være placeret korrekt da den ligger 2/3 inde i isolering. Der anbefales at der udføres et destruktivt indgreb for at lokalisere isoleringstykkelser og placering af dampspærren i konstruktionen.

...

4. Skimmel i skabe 1. sal

Der kunne konstateres kraftig skimmelvækst i indbygget skunkskabe på 1. salen.

...

5. Dampspærre og isolering i skråvæg

Der er tidligere udført destruktivt indgreb i et af skabende. Her ses dampspærren i skunken opsat på spæret og fastholdt med en list. Dampspærren ses bukket ned på mod gulvet og fastholdt med en lægte. Dampspærren er ikke udført tæt mod gulvet hvorved der kan trække fugt og kulde ind udefra. Den lodrette isolering er ikke fastholdt og udgør kun 100 mm. Generelt set er isoleringstykkelser ikke udført tilstrækkeligt og ikke udført med tætte samlinger hvilket afstedkommer kraftig nedkøling i bunden af de indbyggede skabe i skunken. Den primære årsag til skimmelvæksten er at isoleringstykkelser ikke er udført med tilstrækkelig tykkelse samt dampspærren er ikke udført tæt.

...

6. Lysninger omkring vinduer og døre

Der er i forbindelse med etablering af nye forsatsvægge og udskiftning af vinduer og døre udført nye lysninger. Der kan konstateres at der ikke er udført kuldebrosisolering mod formuren bag lysninger. Generelt ses der skimmelvækst i det stykke der går udover formuren hvorved der må antages at der ikke er udført kuldebrossikring og dampspærre bag lysningerne.

...

7. Misfarvning på væg i bryggers bag vaskemaskine

Der ses misfarvning og forhøjet fugt på væg. Der kan konstateres at det udvendige terræn ligger ca. 40 cm højere end gulvet i bryggers. Der ses udført opsat en form for fugtsikring på ydervæggen. Den opsatte fugtsikring er ikke udført efter gældende forskrifter og er derved ikke tæt, hvorved fugt kan trænge ind i væggen og give fugtskader. Der må antages at misfarvninger og den forhøjet fugt i bagmuren må skyldes den fejlmonteret fugtsikring

...

8. Misfarvning på væg ved bryggersdør

Gavlægge i bryggers ved indgangsdør ses misfarvet og med forhøjet fugt. Her ses opfugtningen 60 - 70 cm op ad væggen. Der kan konstateres at den udvendige belægning er lagt helt op mod facade muren hvorved afvandingen af belægningen opfugter ydervæggen og hul/bagmur. En konstant opfugtning af facade muren giver på sigt fugtskader i konstruktionen.

...

Konklusion

Den byggetekniske gennemgang af ejendommen har medført observation af misfarvning og skimmel på MDF-plader i indbyggede skabe på 1. salen. De primære grundvurderes udelukkende at være utilstrækkelig isolering i skunkvæggen samt utæt dampspærre hvilket afstedkommer kondens. Kondensen opstår når den varme, fugtige luft indefra møder de kolde overflader ved kuldebroen. Her fortætter fugten i luften og sætter sig som kondens på MDF-pladerne. Når overfladen vedvarende er fugtig, vil det udvikle sig til et angreb af skimmelsvamp som der ses på billedmaterialet.

Det samme gør sig gældende ved lysninger omkring vinduer og døre. Her må der antages at der ikke er udført kuldebrosisolering bag lysningen mod formuren hvorved der opstår kondens som udvikler sig til skimmelsvamp som der ses på billedmaterialet.

Hele tagkonstruktionen ses umiddelbart ikke at opfylder bygningsreglementets tekniske bestemmelser/11/BRV/Energiforbrug/Kap-4 da der ikke ses udført kravet på de 300 mm isolering i skråvægge. Ved ombygningen af 1. salen har det været muligt at efterisolere efter de tekniske bestemmelser, ved at lave en påforing på siden af de eksisterende spær. Der anbefales at udfører et destruktivt indgreb i konstruktionen for at lokalisere opbygningen

Den samlede konklusion:

Der ses en utæt dampspærre i tagkonstruktionen hvilket giver en nærliggende risiko for, at medfører yderlig skade, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Lysninger omkring vinduer og døre som mangler kuldebros isolering bag lysningen mod formuren ses ligeledes at have nærliggende risiko for yderlig skadeudvikling. Korrekt fugtsikring mod formuren i bryggers ses ikke udført tilstrækkeligt. Belægninger ved gavlen og ved dør i bryggers lagt helt op til og mod ydervæggen. Den manglende fugtsikring mod formuren og belægninger lagt for højt mod gavlen i brygger giver ligeledes en nærliggende risiko for, at medfører yderlig skader.

Udbedringsforslag:

Efterisolering og etablering af tæt dampspærre kan kun udføres ved at alt indbygningsskabe, gips, isolering og dampspærre på skråvægge og skunkvægge fjernes helt ind til det rå spær, hvorefter spær monteres en påforing på siden af spær Herefter kan der opbygges med 300 mm isolering, en korrekt placeret dampspærre, forskalling og 2 lag 13 mm gips. Indbygningsskabe, lister m.m. kan herefter monteres. Der skal påregnes tømrer, elektriker, vvs og maler til opgaven

Anslået udbedringsomkostning kr. 240.000 inkl. moms

Alle lysninger omkring vinduer og døre demonteres og der monteres en kuldebros afskærmning mod formuren. Der monteres og tapes ny dampspærre hvorefter der monteres en ny lysning. Der skal påregnes tømrer og maler til opgaven.

Anslået udbedringsomkostning kr. 45.000.00 inkl. moms

Fugtsikring mod ydervæg i bryggers skal udføres med en egnet løsning og materialer så der ikke kan trænge fugt ind i gennem ydervæggen.

Anslået udbedringsomkostning kr. 12.000 inkl. moms

Den udvendig belægning ved gavlvæg og foran dør i bryggers skal etableres med en sokkelaffugter som tilkøbes en tagvandsbrønd

Anslået udbedringsomkostning kr. 30.000 inkl. moms

Forslået tiltag til for at lokalisere forholdene

- 1) Der udføres et destruktivt indgreb i tagkonstruktionen for at lokalisere opbygningen
- 2) Der foreslås at der demonteres 3 lysninger flere steder for at se opbygningen bag lysningen

Omkostning til udførelse af destruktiv indgreb punkt 1 og 2 kr. 12.000 inkl. moms"

Af selskabets besigtigelsesnotat udfærdiget på baggrund af besigtigelse af 9/2 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold

Anmeldt forhold omhandler:

Notat og gennemgang tager udgangspunkt i rapport 'Byggeteknisk gennemgang', udfærdiget af [klagerens byggesagkyndige].

Genbesigtigelse er lavet for undersøgelse af bla isoleringstykkelser, spær og forstærkning samt fugeskinne ved dræn mod bryggers.

...

Konklusion

1- Isolering og skråvægge/skunkrum

Ved besigtigelsen er dampspærre opskåret mod tagflade samt skunk rum hvor plader tidligere er demonteret. Der måles ikke opfugtning ved skunk rum, men der måles kuldebros problematikker. Dampspærre ses klemte med lægte mod etage adskillelsen. Ved indstik af hånd gennem isolering mærkes træk i skunk rum, formentlig grundet manglende korrekt tæthed i skunk mod gavle og tagfod. Ved besigtigelsen er der fjernet isolering i tagflade. Her ses spær forstærket på overside, og ca 280 mm indlagt isolering. I lodret skunk måles ca 120 mm lodret isolering. Opskåret dampspærre er efter undersøgelse tapet med dampspærre tape. Det vurderes udfra destruktive indgreb at årsag til skimmel er kulde der trækker mod skunk skabe med skimmel til følge. En udbedring kan være opskæring af skunke og montering af inspektionslemme. Herfra kan man udbedre formodet manglende korrekt isolering mod gavle. Der kan ligeledes fra skabe og evt monteret lemme nås adgang til tagfod for udbedring af isolering mod denne.

2 – Kuldebro vinduer

Ved besigtigelsen er der rundt litra A målt generelle kuldebros problematikker rundt ved vinduer og døre. Ved hoveddør som ses ind afgående, ses beslag med kraftige kondens dannelser hvorved der skabes skimmel på indvendige lysninger, da beslag transporterer kulde ind mod opvarmet rum. Der er ved genbesigtigelse målt de samme generelle kuldebroer som ved tidligere besigtigelser. Her vurderes fortsat der er tale om manglende korrekt udført isolering. Der kan ligeledes være tale om et generelt problem med produktions typen af disse vinduer, der transporter kulde mod indvendige rum. Forsikringstager oplyser de jævnligt afrenser hvorfor der ikke ses samme mængde skimmel skjolder som tidligere besigtigelser.

3 -Misfarvning bryggers

Her ses maskiner ved anmeldte forhold rykket ud fra anmeldte område. Skimmel skjolder ses mindre og ikke tydelige som ved tidligere besigtigelser da forsikringstager løbende afrenser området.

Ved kig udvendigt mod vest ses påsatte drænplade med overliggende fugeskinne. Denne fugeskinne og overgang til drænplader ses med manglende tæthed. Der ses ligeledes manglende tæthed i fuge pålagt fugeskinne. Vand kan derved trænge mod de indvendige bygningsdele med opfugtning og skimmel til følge. Ved genbesigtigelsen måles der ikke opfugtning og eller kuldebroer. Udbedring sker ved opgravning af terræn ved drænplader, udbedring af manglende tæthed i drænplader samt overliggende fugeskinne.

4 - Bryggersdør

Ved bryggers dør måles der fortsat kuldebros problematikker samt manglende tæthed i udvendig fuge. Byggeteknisk rapport henleder til, at årsag er at vand fra belægning lede mod bryggersdør med skader til følge. Dette vurderes ikke og være plausibelt, da der mod brygges er fuld overdækning samt trin op til brygges. Flisebelægning ses ej heller med algedannelser mod bryggers som det ses ca 50 cm væk fra litra A. Det vurderes derfor ikke at vand indtrængen herfra belægning er årsag til anmeldte skimmel bag bryggersdør. Men at der kan være tale om samme problematik som ses vinduer rundt litra A (Produktion)

...

Observationer og målinger

Oversigt anmeldte forhold

...

Oversigt skunk mod syd litra A

Foto 1

...

125 mm påforring sket overside spær

Foto 2

...

Ca 270 mm isolering i tagflade

...

Foto 3

...

Ca 120 mm lodret isolering i skun mod syd

Foto 4

...

Kuldebrosproblematik , dampspærre klemt med etagedæk

Skimmel generelt vinduer litra A

Foto 5

...

Kuldebros problematik

Foto 6

...

Kuldebros problematik

...

Foto 7

...

Ingen kuldebro midt vindues plade

Foto 8

...

Kuldebros problematik

Oversigt misfarvning bryggers mod vest

Foto 9

...

Skimmel skjolder bagvæg bag vaskemaskine mod vest

Foto 10

...

Ingen kuldebroer på bagvæg mod vest

...

Foto 11

...

Ingen opfugtning af bagvæg bryggers mod vest

Foto 12

...

Manglende tæthed i drænplader vest mod bryggers

Foto 13

...

Manglende tæthed i fuge over fugeskinne

Oversigt bryggersdør mod øst

Foto 14

...

Kuldebro mod gulv

Foto 15

...

Opkant foran bryggers dør mod carport

...

Foto 16

...

Kuldebro aftagende ca 70 cm oppe

Foto 17

...

Overdækning mod forkant bryggersdør

Tilstandsrapport

Intet relevant"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1953 med en tilbygning fra 2018-2019, hvor der er etableret badeværelse og bryggers – den 1/11 2021. Klageren foretog tre skadesanmeldelser den 13/3 2023, hvoraf det fremgik at "vi tog ting ud af een af skunkene på 1. sal (stue rum), og opdagede fugt og mug. Ved nærmere eftersyn var det samme tilfældet i 4 af 5 skunkrum", "mugvækst ved hjørner af vinduer, døre og vægsammenføjninger" og "mug på væg i bryggers - under bord, bag maskiner". Selskabet har – hvad angår fugt i væg i bryggers mod carport – den 12/3 2024 anerkendt at dække "opgravning af terræn ved drænplader, udbedring af manglende tæthed i drænplader samt overliggende fugeskader, jf. besigtigelseskonsulentens anbefaling", og – hvad angår følgeskader – "malingen af væggen samt forudgående rengøring med et egnet rengøringsmiddel". Herudover har selskabet tilbudt at dække klagerens rimelige omkostninger til teknisk rådgivning, da selskabet efter klagerens indhentelse af byggeteknisk gennemgang af 30/11 2023 har meddelt dækning til ovenstående. Klageren ønsker, at selskabet dækker forholdene.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Skimmelsvamp i 3 af 5 skunkrum

Klageren har anført, at den konstaterede skimmelsvamp i 3 af 5 skunkrum under sydvendt tag ifølge klagerens byggesagkyndige skyldes fejl ved dampspærre og muligvis isolering.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. november 2021 var forhold ved ejendommens skunkrum, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at "der er tale om en ejendom opført i 1953. Taget er et sadeltag, hvor tagkonstruktionen er

udført med bjælkespær og tagbelægning af betontagsten inkl. undertag. Tagkonstruktionen består af de oprindelige spær, hvorpå der er bygget videre i forbindelse med renovering i 2017-19. Konstruktionerne er derfor fra husets opførelse i 1953, som man har renoveret videre på senere hen. Jf. pkt. 3.3 i tilstandsrapporten, er renoveringen i 2017-19 foretaget som delvis selvbyg", og at "for så vidt angår isoleringsmængder, er der enighed om, at der på skråvæggen i skunkskabet er 280 mm. isolering, men på den lodrette væg i skunkskabet er der 120 mm. Isolering". Hvad angår at klagerens rådgiver har vurderet, at årsagen til kuldebroerne/skimmelvæksten er, at isoleringstykkelsen ikke er udført med tilstrækkelig tykkelse samt damspærren ikke er udført tæt i forbindelse med renoveringen af ejendommen i 2018 har selskabet anført, at der ved selskabets besigtigelse den 9/2 2024 – mere end to år efter overtagelsen – fortsat ikke er målt opfugtning af skunkrummene, men alene kuldebroer. Selskabet har påpeget, at der ikke er konstateret alvorlige rådskader i skunkrummene, men alene skimmelsvamp. Hvad angår de mørke aftegninger/skimmelsvamp lokalt i skunkene, har selskabet anført, at denne ikke udgør en følgeskade eller at klageren har bevist, at der på overtagelsen var et massivt skimmelangreb i selve beboelsesrummene.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved de tre skunkrum – herunder for lidt isolering og forhold ved damspærre – der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er godtgjort skade på ejendommen i ejerskifteforsikringens forstand som følge af isoleringsforholdene eller damspærren, og at det på ejerskifteforsikringens basisdækning ikke i sig selv kan anses for en skade, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Hvad angår skimmelsvamp er det i henhold til fast praksis i Ankenævnet en betingelse for dækning, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der

er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigende skadesårsag eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Efter en gennemgang af sagen har klageren jf. ovenstående ikke bevist, at skimmelforekomsterne er en følgeskade til en dækningsberettigende skade.

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

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at skimmelforekomsten i de indbyggede skunkskabe i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremlagte fotografier, at der er tale om skimmel i skunkskabe, og at der ikke er oplysninger om skimmelsvampens påvirkning af ejendommen i øvrigt – herunder fremlagt målinger, der godtgør, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelsangreb, der i sig selv har en intensitet og et omfang, der nedsatte brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt.

Skimmelsvamp omkring vinduer og døre i nordvendt facade

Klageren har anført, at skimmelsvampen omkring vinduer og døre i nordvendt facade skyldes mangler og fejl ved isoleringen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at den omstændighed, at der er konstateret kuldebroer i ejendom fra 1953, hvor der fortsat eksisterer de oprindelige ydervægge, ikke udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Hvad angår den konstaterede skimmelsvamp har selskabet påpeget, at der alene er konstateret en mindre forekomst af skimmelsvamp, der kan fjernes ved almindelig rengøring. Selskabet har anført, at når skimmelsvampen ikke er en følgeskade til en dækningsberettigende skadesårsag i bygningen, og klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var et massivt skimmelangreb i selve beboelsesrummene, så udgør forholdet ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold omkring vinduer og døre i den nordvendte facade, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at de berørte vinduer og døre, efter det oplyste, er i den oprindelige del af ejendommen fra 1953.

Nævnet har også lagt vægt på, at isoleringsforholdene i byggeri fra den tid efter nutidens standard ofte var ringe, og at der i datidens byggeri hyppigt ses kuldebroer.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det ikke i sig selv udgør en skade på ejerskifteforsikringens basisdækning, såfremt en renovering ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Hvad angår skimmelsvamp finder nævnet jf. ovenstående, at klageren ikke har bevist, at skimmelforekomsterne er en følgeskade til en dækningsberettigende skade.

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

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at skimmelforekomsten omkring vinduer og døre i nordvendt facade i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremlagte fotografier, og at der ikke er fremlagt målinger, der godtgør, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelsangreb, der i sig selv har en intensitet og et omfang, der nedsatte brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt.

Fugt i væg i bryggers mod carport

Klageren har anført, at fugten i væggen i bryggers mod carport især skyldes, at soklen ligger under overfladeniveau i carporten. Klageren har oplyst, at klagerens byggesagkyndige har forholdt sig til, hvad selskabet har anført, og har oplyst, at "kravet om faldet på belægningen i en carport er en vigtig del af bygningsreglementet og sikrer, at vand ledes væk fra bygningen for at undgå skader og forhindre vandansamling. Ifølge gældende regler skal faldet i belægningen ved indkørsler være minimum 20 promille, hvilket svarer til 2 centimeter pr. meter. Når faldet ikke er udført korrekt, kan det føre til problemer som vandindtrængning i sokkel og murværk, og i værste fald strukturelle skader på bygningen over tid. Hvis faldet i carporten ikke opfylder kravene, kan det være nødvendigt at foretage reparationer eller ombygning for at sikre, at der er tilstrækkeligt fald til at lede vandet væk fra soklen og murværket".

Selskabet har afvist at dække en udbedring af, at sokkel ligger under niveau i carport og anført, at klageren ikke har bevist, at den tilbudte erstatning er utilstrækkelig til udbedring af skaden. Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret, at årsagen til fugten i væggen i bryggerset skyldes placeringen af soklen, når selskabets besigtigelseskonsulent ved udgravning har konstateret, at utætheden i væggen skyldes, at fugeskinne og overgang til drænplader ses med manglende tæthed, og at konstruktionen er udført efter almindelig byggeskik i 2018. Selskabet har anført, at notatet fra klagerens rådgiver ikke dokumenterer, at selskabets udbedringsmeto-

Ankenævnet for Forsikring

25.

102355

de er utilstrækkelig. Selskabet har påpeget, at selskabet i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 2.2. ikke dækker en eventuel omlægning af terrænet.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning i videre omfang end tilbudt. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet på baggrund af besigtigelse den 9/2 2024 har tilbudt dækning i henhold til selskabets taksators anvisning i form af "opgravning af terræn ved drænplader, udbedring af manglende tæthed i drænplader samt overliggende fugeskinner".

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af sagen, at der i forbindelse med selskabets besigtigelse 6/7 2023 er foretaget et destruktivt indgreb, hvor der er konstateret en sokkel under belægningen i carporten, og at nævnet ikke finder det bevist, at årsagen til at der er sket fugtoptrængning i væg i bryggers mod carport er, at belægningen i carporten ind mod bryggers er lagt over sokkelniveau.

Nævnet bemærker, at selskabet i sit indlæg af 31/10 2024 til nævnet har oplyst, at selskabet kan tilbyde rimelige omkostninger til teknisk rådgivning i relation til forholdet omkring fugt i væggen i bryggerset, og at klageren opfordres til at fremlægge fakturaen for udarbejdelse af rapporten.

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

Som følge heraf

Ankenævnet for Forsikring

26.

102355

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Peter Thønnings