

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 24. september 2025 blev i sag nr. 102990:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 29/1 2025 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Mine klienter købte og overtog ejendommen den 1. februar 2020 kl. 12 og flyttede ind i medio februar 2020.

Året efter – i vinteren 2020/2021 – konstaterede mine klienter imidlertid, at der skete en eksplosiv tilvækst af skimmelsvamp i ejendommen. Mine klienter forsøgte straks at nedbringe skimmelvæksten ved blandt andet at foretage affugtning med henblik på at identificere, hvorvidt der kunne konstateres for høj luftfugtighed. Affugtningen medførte imidlertid, at luftfugtigheden alene blev bragt ned med få procent. På denne baggrund kunne mine klienter således konstatere, at differencen mellem luftfugtigheden indenfor og udenfor ikke var væsentlig. Mine klienter kunne dermed konstatere, at skimmeldannelsen måtte hidrøre andre forhold.

Den næstkommende vinter konstaterede mine klienter, at skimmelvæksten fortsatte i eksplosiv fart. Mine klienter rekvirerede derfor byggesagkyndig, [rådgivningsfirma 1], med henblik på at identificere årsagen til problemet. Det skal i den forbindelse bemærkes, at [rådgivningsfirma 1] er ekspert inden for dette område og blandt andet anvendes som skønsmand ved domstolene.

[Rådgivningsfirma 1] kunne i forbindelse med sin undersøgelse den 29. september 2022 konstatere, at

- der ikke er udluftningsventiler i vinduer eller døre,
- der ikke er etableret kondensisolering i væggene, idet vinduesfalske er fuldmuret,
- der er skimmel på indvendig ydervæg fra gulv og 0,3 meter over gulv,
- der er forhøjet fugt flere steder i gulvet langs vinduespartierne,

- der er defekt forskelling i gavle, hvor tagsten ikke havde udhæng
[Rådgivningsfirma 1's] gennemgang af ejendommen medførte således, at der blev konstateret adskillige mangler.

Der henvises til vedlagte 'første indsigelse mod forsikringens afvisning', hvor der bliver redegjort yderligere herfor.

I tillæg til ovenstående har mine klienter klaget over mangler ved ejendommens tag, der ikke var angivet i tilstandsrapporten samt at deres facade smuldrer. Der henvises ligeledes til 'første indsigelse mod forsikringens afvisning'.

For klarhedens skyld relaterer alle vedhæftede filer med navnet 'bilag' til vedhæftede fil benævnet 'første indsigelse mod forsikringens afvisning'

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning til udbedring af skimmelskader, herunder udbedring af manglende kuldebro, som ligeledes nødvendiggør udbedring af murens styrke og kvalitet.

Dækning til udbedring af ejendommens tag.

Dækning til udbedring af mangler ved ejendommens facade."

Selskabet har den 14/3 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget jeres meddelelse om ... (herefter kaldet 'klagerne') klage over ejerskifteforsikringens afslag på at dække anmeldte forhold vedrørende manglende kuldebrosisolering, herunder skimmel, samt vedrørende ejendommens tag og facade.

Vi har noteret os, at klagerne er repræsenteret ved advokat.

Vi forstår klagen således, at klagernes advokat mener, at forsikringen skal acceptere:

'Dækning til udbedring af skimmelskader, herunder udbedring af manglende kuldebro, som ligeledes nødvendiggør udbedring af murens styrke og kvalitet.

Dækning til udbedring af ejendommens tag.

Dækning til udbedring af mangler ved ejendommens facade'.

Der er tale om en ejendom, som er opført i år 1988, og som er overtaget af klagerne den 1. februar 2020, hvor ejerskifteforsikringen også trådte i kraft. Ejerskifteforsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport med løbenummer: ..., som er uploadet af klagernes advokat. Vi vedlægger kopi af police som **bilag A**. Klagerne har tegnet en basis ejerskifteforsikring uden udvidet dækning, for hvilken vilkår 6776-1 er gældende. Disse vedlægges som **bilag B**.

Indledningsvist skal vi oplyse, at nærværende klage ikke giver os anledning til at ændre vores tidligere afgørelser. Vi finder således fortsat ikke, at der er påvist dækningsberettigende skader under ejerskifteforsikringen vedrørende skimmel omkring vinduerne og på væggene, herunder manglende kuldebrosisolering, vedrørende ejendommens tagkonstruktion eller vedrørende ejendommens facader.

Nedenfor vil vi komme med vores uddybende bemærkninger.

Sagsfremstilling

Den 7. oktober 2022 rettede klagerne telefonisk henvendelse til ejerskifteafdelingen, som sendte en opfølgende e-mail samme dag med anmodning om flere oplysninger, i form af blandt andet en beskrivelse af de forhold, som klagerne ønskede at anmelde, samt forskellige dokumenter, der lå til grund for erhvervelsen af ejendommen.

Klagerne vendte tilbage den 7. november 2022 med beskrivelse af, at de ønskede at anmelde manglende udluftningsventiler i vinduer, samt at der året efter deres overtagelse blev konstateret skimmel på fuger og murværk, og at der var revner i forskellingene på øst- og vestvendte gavle. Hertil ønskede klagerne at anmelde, at der ikke var etableret kondensisolering i væg, men at vinduesfalsene var fuldmuret.

Den efterfølgende dag (den 8. november 2022) bekræftede vi modtagelsen af klagerne's henvendelse og meddelte på denne baggrund, at vi havde rekvireret en taksator til at besigtige og vurdere sagen.

Taksator skrev til klagerne den 9. november 2022 og foreslog, at han kunne komme og foretage en besigtigelse den 15. november 2022.

Besigtigelsen blev derefter fastlagt til den 2. december 2022, og denne resulterede i en rapport, som taksator sendte til klagerne den 12. december 2022. Rapporten er uploadet på sagen af klagerne's advokat.

Generelt kunne taksator ikke måle fugt i konstruktionerne ved besigtigelsen, og i korte træk forklarede han blandt andet, at vinduerne var udført i plastik, hvilket ikke var unormalt i 1980'erne, hvor ejendommen blev opført. Han forklarede videre, at plastikvinduerne fra 1980'erne var mindre godt isoleret og dermed koldere end dem, der produceres i dag. Når den fugtige luft møder det kolde vindue, dannes der kondens, og dermed kan der dannes skimmel. Videre vurderede taksator, at skimmel på væggen skyldtes høj luftfugtighed og en kold overflade - og ikke udefra kommende fugt, da der ikke kunne måles forhøjet fugt på konstruktionerne. Desuden beskrev taksator, at placering af reol op ad væg gjorde, at væggen blev nedkølet, og at den fugt, der dannes på væggen, ikke blev ventileret bort.

Taksator kunne i forlængelse heraf sammenfatte, at mørke aftegninger/skimmel på vinduer og fuger omkring vinduer ikke skyldtes en skade på ejendommen, og at vinduerne heller ikke adskilte sig i negativ retning fra tilsvarende vinduer. Det anmeldte forhold var efter oplysningerne videre først opstået efter klagerne's overtagelse af ejendommen og skyldtes den høje fugt i indeklimaet.

Taksator kom med det råd at sørge for udluftning ved gennemtræk og at få flyttet indbo, så det ikke var placeret helt op ad ydervæggene.

I forhold til gulvet i køkken/alrummet kunne der hverken måles fugt eller konstateres følgeskader. Klagerne's rådgiver havde tidligere haft målt fugt, og han vurderede, at fugten skyldtes en utæt fuge. Taksator afviste forholdet, idet der som nævnt ikke kunne konstateres nogen følgeskader, og at udbedring af revnedannelse i fuger vurderedes som værende en del af almindelig vedligeholdelse, som ikke udgør en dækningsberettigende skade under ejerskiftforsikringen.

Taksator vurderede endeligt for så vidt angik forskellings mellem tagsten og mursten, at der var varierende udkrugning, men at der generelt var over 1 cm udkrugning. Udkrugningen havde ifølge taksator kun begrænset indflydelse på holdbarheden af forskellings, og idet forskellings vurderedes at have haft en vis levetid, og at tagstenenes placering havde meget lille indflydelse på holdbarheden af forskellings, vurderede taksator ikke, at der var sandsynliggjort en skade i forsikringens forstand, der var til stede tilbage i begyndelsen af år 2020 ved klagerens overtagelse af ejendommen. Udbedringen af forskellings var ifølge taksator en del af den almindelige vedligeholdelse.

Herefter hørte vi ikke fra klagerne igen, før de - repræsenteret ved advokat – kontaktede os den 14. februar 2024 med en indsigelse over taksators afgørelse samt anmeldelse af to nye forhold bestående i, at tagsten ikke var bundet korrekt med løse tagsten til følge, samt at facaden smuldrerede.

Taksator bekræftede modtagelsen af ovenstående den 26. februar 2024. Efter at have gennemgået det fremsendte, anmodede taksator om at få tilsendt de i det fremsendte materiale nævnte bilag.

I forlængelse heraf skrev taksator til klagerens advokat, at han af det fremsendte forstod, at klagerens advokat nu mente, at problemet bestod i, at der ikke var udført kuldebrosisolering mellem for- og bagmur. Taksator oplyste derfor, at idet der ikke var foretaget destruktive undersøgelser for at undersøge, om der var udført kuldebrosisolering, ville vi tilbyde at igangsætte og bekoste dette.

[Rådgivningsfirma 2] (fremadrettet kaldet selskabets tekniske rådgiver) foretog på denne baggrund en undersøgelse den 17. april 2023. Vi modtog den deraf følgende rapport den 6. maj 2024, og vi uploader kopi af denne som **bilag C**.

Videre rekvirerede taksator [rådgivende ingeniørfirma] (fremadrettet kaldet selskabets murværksspecialist) til at komme med en vurdering af mørtelfuger i udvendigt murværk samt binding/forankring af tagsten. Denne rapport uploader vi som **bilag D**.

Taksator sendte med afsæt i rapporterne den 8. juli 2024 en afgørelse til klagerne omkring følgende forhold: kuldebro ved vinduer og døre, skader på murværk og skader på tag. Afgørelsen er uploadet af klagerens advokat.

Det fremgik blandt andet af vores tekniske rådgivers undersøgelser omkring kuldebrosisolering, at til trods for at det blev konstateret, at der ikke var kuldebrosafbrydelse i murværket bag karmen i det store vinduesparti mod haven i ejendommens nederste niveau, kunne der ikke konstateres fejl eller funktionssvigt i ejendommens bygningsdele. Det kunne også konstateres, at der var isoleret med kuldebrosafbrydelse bag karme i de undersøgte vinduer.

Det fremgik blandt andet af murværksspecialistens rapport vedrørende murværk, at afskalninger og forvittringer vurderes at være forårsaget af frost i perioder med højt fugtindhold i murværket/mørtelfugerne. Frostskafterne vurderedes hovedsageligt at være sket på grund af, at der var anvendt en mørtel med moderat styrke, hvilket er sædvanligt for en ejendom, der er opført i 1988.

Det er videre beskrevet i rapporten vedrørende tagbindere, at trods det forhold, at tagstenene ikke var bundet i overensstemmelse med de anvisninger, der var gældende i år 1988, så var der ikke tegn på større reparationer i tagfladerne (udskiftning af tagsten eller lignende), og efter det af klagerne oplyste, havde der kun været anmeldt stormskade i form af, at nogle få tagsten havde løsnet sig og havde ligget skæve. Murværksspecialisten vurderede i forlængelse heraf, at det ikke ville være usædvanligt, at tagsten i 'ny og næ' løsner sig, også selvom tagstenene evt. havde været bundet på korrekt vis.

På baggrund af rapporterne meddelte taksator klagerne, at de anmeldte forhold ikke udgjorde dækningsberettigende skader. Afgørelsen er som nævnt uploadet af klagerens advokat.

Klagerens advokat vendte tilbage den 3. september 2024 med nogle bemærkninger til afgørelsen og med efterspørgsel af de udfærdigede rapporter.

Denne henvendelse besvarede taksator den 5. september 2024.

Herefter modtog vi en indsigelse fra klagerens advokat den 22. oktober 2022. Denne er ligeledes uploadet af klagerens advokat.

Efter nogle statusopdateringer omkring sagsbehandlingstid sendte vi en besvarelse af indsigelsen den 17. januar 2025, hvori taksators afgørelse blev fastholdt. Også denne afgørelse er uploadet af klagerens advokat.

Efter dette forløb modtog vi meddelelse fra jer omkring klagerens advokats indbringelse af sagen for Nævnet.

Som indledningsvist nævnt ændrer denne klage ikke vores stillingtagen til sagen.

Vi vil nedenfor begrunde vores vurdering.

Vores vurdering

Til en start kan vi oplyse, at der er tale om et enfamilieshus, som er 'sammenbygget' af tre bygningsdele, der er forskudt i forhold til hinanden. Ejendommen er opført med hulmurede teglstensydervægge (røde, håndstrøgne mursten) på støbte fundamenter og terrændæk. Den midterste høje bygningsdel er med sadeltag uden udhæng i gavlene og ca. 400 mm. udhæng i facader, mens bygningsdelene nord og syd for den 'midterste' sektion er med ensidige taghældninger uden udhæng i gavlene og uden udhæng i de høje facader men med ca. 400 mm. udhæng i de lave facader.

Vi indsætter et foto af ejendommen fra www.skraafoto.dataforsyningen.dk for at give et bedre overblik over ejendommens opbygning:

...

Ad det af klagerens advokat fremførte omkring skimmelskader, herunder udbedring af manglende kuldebro, som ligeledes nødvendiggør udbedring af murens styrke og kvalitet

Klagerens advokat anfører, at forsikringen bør dække skimmelskader, herunder udbedring af manglende kuldebro, som ifølge klagerens advokat også nødvendiggør udbedring af murens styrke og stabilitet ved det store vinduesparti.

Klagerne anmeldte som ovenfor nævnt forholdet den 7. oktober 2022. Klagerne overtog ejendommen i februar måned 2020 og konstaterede efter det oplyste året efter i vinteren 2020/2021 'eksplosiv tilvækst af skimmelsvamp' i ejendommen.

Klagerne rekvirerede på denne baggrund en rådgiver, som udtalte sig om, at der måtte mangle kuldebrosisolering omkring vinduer og døre i ejendommen. Og at dette formodedes at være årsagen de mørke aftegninger/skimmelen.

Taksator vurderede ved sin besigtigelse, at det ikke var sandsynliggjort, at mørke aftegninger/skimmel på vinduer og fuge omkring vinduer skyldtes en skade på huset, eller at vinduerne eller de omkringliggende konstruktioner adskilte sig fra tilsvarende vinduer og konstruktioner af samme alder.

Det anmeldte forhold var efter det oplyste opstået året efter, at klagerne havde overtaget ejendommen, og skyldtes ifølge taksator for høj fugt i indeklimaet, hvilket kondens på vinduerne også viste.

Forholdet var ikke undersøgt ved destruktive indgreb, og taksator tilbød at rekvirere en teknisk rådgiver til at foretage tre inspektionshuller i ejendommen. Nærmere bestemt ved et vindue i spisestuen på ejendommens mellemste niveau (inspektionshul 2) og ved et vindue i det mellemste værelse i ejendommens øverste niveau (inspektionshul 3) samt ved terrassedøren i det store vinduesparti i den laveste del af ejendommen (inspektionshul 1).

Nedenfor indsatte skitse viser, hvor inspektionshullerne/åbningerne blev udført.

...

Undersøgelserne viste, at der var udført kuldebrosisolering (2,5 cm. isoleret kuldebrosafbrydelse) ved begge de undersøgte vinduer.

Vi indsætter foto fra det ene inspektionshul som illustration.

...

Ved inspektionshul 3 kunne det også konstateres, at den indvendige fuge var misfarvet af kondensbetinget skimmel.

...

Og ved gavlværelset mod ... kunne der ses en smule misfarvninger nederst på vægge bag reoler.

...

Der blev foretaget fugtmålinger de steder, hvor der kunne konstateres misfarvning af murværket, og målinger viste, at der var tørt (45-65 Gann digits - altså ingen aktuel opfugtning). Dette ses på de to fotos indsat ovenfor.

Ved terrassedøren i det store vinduesparti kunne der som ovenfor nævnt ikke konstateres kuldebrosisolering.

Vi finder det på ovenstående baggrund overvejende sandsynligt, at der er udført kuldebrosisolering (murfals udført med isoleret kuldebrosafbrydelse bag karme) ved alle vinduerne i ejendommen, da 'stikprøvekontrol' ved to af vinduerne har vist dette. Der kunne som nævnt ikke konstateres kuldebrosisolering ved terrassedørspartiet.

Årsagen til, at der ikke er udført kuldebrosisolering ved terrassedørspartiet, er i medfør af vores rådgivers formodning, hensynet til den godt 4,5 meter høje facademurs styrke og stabilitet. Ved ikke at skære mursten over for at kuldebrosisolere, har konstruktionen en bedre søjlevirkning, og bliver derfor mere stabil, hvilket er nødvendigt, når man tager højden i betragtning.

Vi indsætter et foto af ejendommen med terrassedørspartiet i forgrunden for at illustrere:

...

Vi har ved vores vurdering af forholdet omkring skimmel og manglende kuldebrosisolering lagt til grund, at der er konstateret mindre forekomster af misfarvning (skimmel) i fuger og på murværk i nogle af værelserne samt i stuerne.

Vi har videre lagt vægt på, at skimmelforekomsterne er opstået efter, at klagerne har overtaget ejendommen, og at sælgerne af ejendommen efter det oplyste ikke har oplevet skimmelforekomster, ligesom taksator efter sin besigtigelse har noteret, at klagerne inden overtagelsen har haft fået gennemgået ejendommen af et familiemedlem, som er bygningsingeniør, og at der her heller ikke blev konstateret skader på vinduerne/terrassedørspartiet eller heromkring af denne.

Vi har desuden lagt vægt på, at hverken taksator eller nogen af de tekniske rådgivere har konstateret aktuelle bygningskader ved vinduerne/terrassedørspartiet, og at der ved besigtigelsen af taksator eller ved undersøgelserne af vores tekniske rådgiver heller ikke har kunnet måles fugt i konstruktionerne.

Det er på baggrund af taksators oplysninger vores vurdering, at de mørke aftegninger er opstået i en kombination af forhøjet fugt i indeklimaet, som blandt andet fugt på vinduerne viser, og så kolde overflader.

Som ovenfor anført var plastikvinduer i 1980'erne mindre godt isoleret end i dag og dermed koldere end i dag.

Når den fugtige indeluft møder det kolde vindue, dannes der kondens og dermed kan der dannes skimmel.

Skimmelen på væggen bag reolen skyldes efter vores vurdering ikke udefrakommende fugt, da der ikke er målt forhøjet fugt i konstruktionerne.

Det er vores vurdering, at skimmelen sandsynligvis er opstået på grund af høj luftfugtighed og en kold overflade. Placeringen af indbo (reol) gør, at væggen nedkøles, samt at den fugt, der kan dannes på væggen, ikke bliver ventileret bort.

Vi vurderer ud fra ovenstående ikke, at klagerne har sandsynliggjort, at de sorte aftegninger/skimmelen på vinduer/terrassedørsparti eller fugerne omkring og ej heller på murværk skyldes en skade på ejendommen, eller at klagerens vinduer adskiller fra tilsvarende vinduer af samme alder.

At årsagen til, de mørke aftegninger/skimmelen ikke skyldes manglende kuldebrosisolering, underbygges af, at de er registeret ved såvel vinduer, hvor der er konstateret kuldebrosisolering, som ved terrassedørspartiet, hvor der ikke er udført kuldebrosisolering. Såfremt manglende kul-

debrosisolering havde været årsagen til de mørke plamager/skimmelen, ville der ikke have kunnet observeres mørke aftegninger/skimmel ved vinduerne, hvor der er kuldebrosisoleret.

Vi mener således, at den manglende kuldebrosisolering ikke har medført en skade i forsikringens forstand.

At det muligvis havde været hensigtsmæssigt at udføre kuldebrosisoleringen er ikke ensbetydende med, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade.

For at der er tale om en dækningsberettigende skade, skal forholdet realisere forsikringens skadebegreb i vilkårenes punkt 15 C. Der skal således være tale om en aktuel bygnings-skade, der nedsætter bygningens brugbarhed eller (byggetekniske) værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder. Eller der skal have været nærliggende risiko for en sådan skade. Skaden eller den nærliggende risiko for skade skal have været til stede inden overtagelsen af ejendommen, jf. vilkårenes punkt 14 A.

Vi har som ovenfor nævnt ved vores vurdering lagt vægt på, at der ikke er sket skader som følge af den manglende kuldebrosisolering ved terrassedørspartiet. Der opstår kondens, men denne har ikke medført en skade i form af for eksempel nedbrydning af underliggende gulv eller kondens i et omfang, der gør, at der for eksempel ikke kan foretages behandling af væggene (maling, opsætning af filt, tapet eller lignende).

Det forhold, at der muligvis har været anbefalinger om at udføre kuldebrosisolering på opførelsestidspunktet, medfører ej heller, at manglende kuldebrosisolering udgør et dækningsberettigende forhold.

Vi bemærker i forlængelse heraf, at klagerne har tegnet en basis-ejerskifteforsikring, og at der ikke er dækning for eventuelle ulovlige bygningsindretninger på forsikringen.

Vi henleder kort opmærksomheden på klageguiden på Ankenævnets hjemmeside (indsat uddrag i kursiv nedenfor), hvorefter konstruktioner godt kan siges at være uhensigtsmæssige eller 'underlige' eller ikke leve op til diverse anbefalinger eller vejledninger, uden at dette er ensbetydende med, at der er tale om skader i forsikringens forstand. Det afgørende for forsikringsdækning er som nævnt, at der er konstateret en egentlig bygnings-skade som følge af forholdet.

*'For at noget anses som en skade, er det **ikke nok**, at der er tale om en underlig eller uhensigtsmæssig konstruktion, hvis den fungerer rimeligt i forhold til, hvad man kan forvente. Det betyder, at du ikke kan få erstatning for kosmetiske forhold eller for forhold, som er almindeligt forekommende i bygninger af samme alder. At en bygningsdel ikke er udført håndværkfagligt korrekt eller i overensstemmelse med producentanvisninger og lovgivning betyder ikke i sig selv, at forholdet udgør en skade. Se eksempelvis sagerne 97533, 96571 og 95757.'*

Vi finder det således ud fra de foreliggende oplysninger ikke sandsynliggjort, at manglende kuldebrosisolering udgør en skade, medfører en skade eller medfører en nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand ved bygningen.

Når der ikke er sket en skade på nuværende tidspunkt, ca. 37 år efter opførelsen, og ca. fem år efter klagernes overtagelse, mener vi som nævnt heller ikke, at der kan statueres nærliggende risiko for skade.

Vi henviser til vores tekniske rådgivers konklusion i deres rapport, hvoraf blandt andet fremgår:
'Når fuger mv. omkring vinduer samt vægge som dem i gavlværelset mod ... misfarves af skimmel-svampe, skyldes det at luftfugtigheden i soveværelser hurtigt kan stige uhensigtsmæssigt, kombi-neret med at overfladerne i vinterhalvåret er kølige. Problemet forværres hvis soveværelset op-varmes og udluftes utilstrækkeligt, og/eller møbler, gardiner og andet forhindrer varme i at nå bygningsdelene indefra.

Intet tyder således på fejl eller funktionssvigt i ejendommens bygningsdele.'

De mørke aftegninger/skimmelen udgør i sig selv heller ikke dækningsberettigende skader under ejerskifteforsikringen al den stund, at de ikke udgør skader i forsikringens forstand, der nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder. De mørke aftegninger/skimmelen var ikke til stede på tidspunktet for klagernes overtagelse af ejendommen – de er først opstået i klagernes ejertid – og de kan således ikke udgøre en selvstændig skade i form af et massive skimmelangreb, der nedsatte brugbarheden af beboelsesrummene i ejendommen på overtagelsestidspunktet.

Som ovenfor nævnt er de mørke aftegninger/skimmelen heller ikke en følge af en dækningsberettigende skadeårsag og kan heller ikke udløse forsikringsdækning ad denne vej.

Vi henviser kort til beskrivelse under klageguiden på Ankenævnets hjemmeside, hvoraf det er beskrevet, at forekomst af skimmel kun i nogle tilfælde kan være dækket af ejerskifteforsikringen. Det være sig, hvis skimmelen udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skade, eller hvis forekomsten af skimmelsvamp var til stede ved overtagelsen af ejendommen i så massivt omfang, at brugbarheden af beboelsesrummene var væsentligt nedsat.

*'Hvis du anmelder, at der er **skimmelsvamp i bygningen** på ejerskifteforsikringen, kan du kun i nogle tilfælde få dækning. Du kan for det første få dækning, hvis skimmelsvampen udgør en følgeskade af en anden skade, der er dækket af forsikringen, og denne skade er den væsentligste årsag til skimmelsvampen. For det andet kan du også få dækning, hvis du kan bevise, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et så massivt skimmelangreb, at brugbarheden af først og fremmest beboelsesrummene i bygningen er væsentligt nedsat i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Se eksempelvis sagerne 96353 og 96783. Det vil ofte være nødvendigt at indhente en sagkyndig erklæring for at kunne bevise, at generne som følge af skimmelsvampen har et omfang, der væsentligt nedsætter brugbarheden af rummene. Det er vigtigt, at den byggesagkyndige måler og registrer generne i alle de rum – du mener er påvirket af skimmel – idet man ikke kan udlede, at andre rum,*

end de undersøgte, er behæftet med samme indeklimaproblemer.'

Ved en granskning af de af klagernes tekniske rådgivers optagede termografiundersøgelser ses da også, at det koldeste område ligger rundt om vinduerne og terrassedørspartiet, markeret med mørkeblå. Dette er helt i overensstemmelse med der, hvor fugerne rundt om henholdsvis vinduer og terrassedør ligger og er helt i tråd med, at der er tale om fuger rundt om vinduer og døre, som er isoleret mindre godt, end man gør i dag. Og det er i og omkring fugerne, at de mørke aftegninger/skimmelen primært ses. Det er helt sædvanligt for en ejendom af denne alder, at fu-

gerne rundt om vinduer og døre ikke er isoleret så godt, som man gør i dag. Termografifotos'ne viser også, at der ikke er kuldebroer ved vinduer og døre, da der ikke er mørkeblåt ved murværket men som nævnt - helt tydeligt - hvor fugerne ligger.

Vi har uploadet klagerne rapport med termografiundersøgelser som **bilag E**, da vi er i tvivl om, hvorvidt klagerne selv har fremlagt disse.

Her ses en tydelig mørkeblå stribe, hvor fugen ligger nederst ved terrassedørspartiet:

...

Her ses også, at fugen er mørkeblå i toppen af terrassedørspartiet:

...

Som sagt viser disse fotos tydeligt, at de kolde områder konstateres lige, hvor fugerne er lagt, og dette er som nævnt helt sædvanligt i ejendomme af denne alder, da fugerne i 1988 ikke var isoleret, som man gør i dag.

Samlet set må vi på baggrund af ovenstående fastholde vores vurdering af, at det ikke af klagerne advokat er sandsynliggjort, at det anmeldte omkring manglende kuldebrosisolering og mørke plamager/skimmel udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Ad ejendommens tag

Klagerne advokat har anført, at ejendommens tagsten ikke er bundet korrekt, og at dette forhold bør udbedres af forsikringen.

Vi har ved vores vurdering lagt til grund, at ejendommen som flere gange nævnt er opført i år 1988, men at taget muligvis er lagt om efter et par år, idet den daværende ejer angiveligt bedre kunne lide den slags tegl, han skiftede til (og som ligger som tagbelægning nu).

Det er oplyst, at klagerne har oplevet, at en hjørnetagsten i marts måned 2020 faldt ned, at en tilsvarende hjørnetagsten i september måned 2022 også er faldet ned, samt at der er enkelte løse teglsten på den ene tagryg og midt på taget ud mod vejen.

Murværksspecialisten har besigtiget forholdet og konstaterede fra en stige, at tagstenene på den lave tagflade mod nordøst lå fint i tagfladen uden synlige huller eller lignende i hjørnesamlingerne mellem tagstenene (jf. foto 30-32 i bilag D). Murværksspecialisten løftede nogle sten op i de nederste rækker, hvorved det kunne konstateres, at hver 4. tagsten var bundet (med kramper søm formet som syv-tal, monteret i nakken af tagstenene).

Murværksspecialisten kunne konstatere, at i nederste/næstnederste rækker var det ikke alle tagsten, der var bundet, – også her var kun hver 4. tagsten bundet.

I den 'frie' gavl mod sydøst blev nogle tagsten ved undersøgelsen fjernet i yderste række over gavlen. Undertaget i tagfladen var 'bukket omkring' lægteender, og forskellingsmørtlen under yderste række tagsten var udført i en smal stribe, delvis afsluttet ovenpå undertagsdugen af armeret plastfolie (jf. foto 33-35 i bilag D).

Murværksspecialisten oplyser, at bindingen af tagstenene ikke overholdt de anbefalinger, der var gældende på opførelsestidspunktet, idet tagstenene er bundet i et andet 'mønster' og i et lidt

mindre omfang end anbefalet. Han vurderer videre, at forskellingsmørtlen under tagstenene er relativ svag.

På trods heraf kunne murværksspecialisten ikke se tegn på, at der var udført større reparationer i tagfladerne (i form af udskiftning af tagsten eller lignende). Og som anført af klagernes advokat er der kun tale om, at der er kun to tagsten, der har været faldet ned i forbindelse med storm. Ligesom der kun er konstateret enkelte løse tegl i to mindre områder.

Vi henviser til, at murværksspecialisten i sin rapport (bilag D) på side 5 skriver, at *'Stormskaden er som sådan udbedret og det er undertegnedes vurdering, at det ikke vil være usædvanligt at tagsten i 'ny og næ' løsner sig, også selvom tagstenene evt. havde været 'bundet på korrekt vis'.*

Som ovenfor anført er det afgørende for, hvorvidt et forhold kan anses for at være en under ejerskifteforsikringen dækningsberettiget skade, om det opfylder forsikringens skadebegreb i vilkårenes punkt 15 C.

I medfør af denne bestemmelse dækker forsikringen som bekendt aktuelle skader (eller nærliggende risiko for sådanne) i form af for eksempel revnedannelse, svækkelse eller lignende, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder. Det er en forudsætning for dækning, at skaden eller den nærliggende risiko for skaden skal have været til stede på det tidspunkt, hvor forsikringstagerne overtog ejendommen.

I nærværende sag er der i klagernes ejertid på omkring fem år faldet to tagsten ned, og der kan konstateres enkelte løse sten på to mindre områder.

Der er ikke oplysninger om eller tegn på, at der skulle være faldet sten ned eller være blevet sten løse i den del af ejendommens levetid, der er gået forud for klagernes overtagelse af ejendommen (fra 1988 eller et par år senere, hvor de 'nye' tegl skulle være lagt, og til 2020).

Hvis vi går ud fra, at det nuværende tag er omkring 35 år gammelt, og der er konstateret to nedfaldne sten samt nogle enkelte løse, indikerer dette for os ikke, at der skulle være tale om en konstruktion, der udgør en skade i forsikringens forstand. Uanset antallet og placeringen af tagbinde-re.

Vi bemærker, at der i denne årrække har været flere kraftige storme, og at taget har holdt til disse uden større skader.

Det fremgår af taksators rapport af 8. juli 2024, at det er helt sædvanligt, at tagsten ved kraftig blæst kan forskyde sig en smule og skal lægges på plads igen – også i konstruktioner med flere tagbindere. Det fremgår også, at taksator ved sin besigtigelse den 17. april 2024 let kunne skubbe de 3-4 tagsten, der lå forskudt, på plads igen.

Vi henviser til taksators vurderinger i samme afgørelse, hvor han beskriver, at et 34/35 år gammelt tag løbende skal vedligeholdes. Herunder hører at skulle skubbe forskudte tagsten på plads.

Vi vurderer i overensstemmelse med taksator ikke, at de beskrevne forhold går udover, hvad man kan forvente af et tag af den alder og konstruktion.

Kriteriet for, at forholdet skulle være dækket, ved at det nedsætter bygningens byggetekniske værdi eller brugbarheden af konstruktionen eller ejendommen i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder, er derfor ikke opfyldt.

Vi gentager ovenfor nævnte henvisning til klageguiden på Ankenævnets hjemmeside med beskrivelsen af, at det afgørende for, om et givent forhold er dækket af forsikringen er, om det realiserer vilkårenes skadebegreb. Det er ikke nok til at statuere en ejerskifteskade, at diverse anbefalinger eller vejledninger ikke er overholdt, eller at der kan være tale om en uhensigtsmæssig konstruktion, som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Det afgørende er altså, om der er tale om en skade i vilkårenes forstand, og det kan vi ikke se, skulle være sandsynliggjort af klagernes advokat vedrørende taget, hvorfor vi på denne baggrund fastholder vores oprindelige afgørelse.

Klagernes advokat anfører også, at der er defekt forskelling i gavle, hvor tagsten ikke har udhæng, og revner i forskellingen på øst- og vestvendte gavle.

Taksator konstaterede ved sin besigtigelse, at tagsten har varierende udkragning, men generelt med over 1 centimeter.

Taksator oplyser, at udkragningen kun har lille betydning for holdbarheden af forskellingen under. Det kan ikke helt udelukkes, at den konstaterede udkragning kan have en lille indflydelse på holdbarheden af forskellingen, men denne eventuelle indflydelse er ifølge taksator stærkt begrænset.

Forskellingen er fra tagbelægningens udførelse og har således mange års levetid bag sig. Det er helt forventeligt, at forskelling skal eftergå og vedligeholdes løbende. Dette gør sig især gældende, når der er tale om gavle uden udhæng, der medfører, at såvel forskelling, fuger og mursten er mere udsatte for slagregn og vind. At ejendommen er opført (og købt) uden udhæng ved dele af tagbelægningen, medfører en øget vedligeholdelsesbyrde ved forskellingen. Som boligejer skal man eftergå og efterse forskellingen løbende og for denne konstruktions vedkommende nok som minimum en gang om året.

At der er opstået revner i forskellingen over halvandet år efter overtagelsen udgør således ikke en skade i forsikringens forstand (vilkårenes punkt 15 C), og forsikringen dækker i overensstemmelse hermed ikke forhold, som er opstået grundet manglende vedligeholdelse, jf. vilkårenes punkt 16 G.

Vi kan på denne baggrund ikke tilbyde at dække udgifter forbundet med revnedannelser i forskellingen under tagstenene.

Ad mangler ved ejendommens facade

Klagernes advokat kræver videre, at forsikringen skal dække udbedring af mangler ved ejendommens facade.

Det fremgår af klagernes rådgivers rapport af 22. januar 2024 (klagernes bilag 8), at der var registreret nedfald af fugemateriale fra ydervægge med størst omfang på facaderne benævnt 1 og 10 (sydøstvendte facader). Der kunne registreres mindre omfang på facade 2 (nordøstvendt facade)

og 3 (også sydøstvendt). Det fremgår yderligere, at ved de øvrige facader (benævnt 4-10) ikke kunne konstateres skader i form af nedfaldent fugemateriale ved sokler.

Klagernes rådgiver vurderer, at årsagen til nedfaldent fugemateriale er en følge af sammensætningen af det aktuelle fugemateriale, som kan være uden cement eller med lavt cementindhold. Samt fastheden af fugen og manglende tagudhæng.

Af murværksspecialistens rapport (bilag D) fremgår det blandt andet, at der på den 'frie' gavl mod sydøst (af klagernes rådgiver kaldet 'facade 1') sås afskalninger og forvittringer i større eller mindre omfang.

Der virker til at være enighed mellem de to rådgivere om, det er denne gavl, der er konstateret mest nedfaldent fugemateriale fra.

Murværksspecialisten har to tilfældige steder i denne gavl boret ind i en mørtelfuge, og test med phenoltalein viste ingen rødfarvning (afbilledet på foto 16 og 17 i rapporten). Ingen udslag/ingen rødfarvning indikerer, at mørtlens hydratiseringsprodukter (hydratkalk, gips eller cementgel) har opnået fuld karbonatisering (har opnået fuld hærdningsgrad).

Murværksspecialisten har videre konstateret tilfældigt forekommende mindre omfang af forvittringer i mørtelfugerne i den øverste halvdel af facaden i den høje facade mod nordøst (nr. 2 i klagernes tekniske rådgivers rapport).

Ved gavlen mod sydøst ved indgangen (nr. 3 i klagernes tekniske rådgivers rapport) kunne murværksspecialisten konstatere afskalninger og forvittringer i mørtelfuger i større omfang i arealet under yderste række tagsten over gavlen. Længere nede sås der ikke afskalninger/forvittringer i mørtelfugerne af nævneværdig karakter.

I facade mod sydøst (nr. 4 i klagernes tekniske rådgivers rapport) oplyser murværksspecialisten, at mørtelfugerne så intakte ud uden afskalninger/forvittringer af nævneværdig karakter.

Ved gavl mod nordvest i den høje bygningsdel beskriver murværksspecialisten, at afskalninger i mørtelfuger kunne ses i et vist omfang, tilfældigt forekommende i arealet over den lave tagflade.

I facade mod sydvest uden tagudhæng (nr. 7 i klagernes tekniske rådgivers rapport) kunne murværksspecialisten konstatere afskalninger i mørtelfuger i et vist omfang, især i niveauet omkring/over vinduerne.

Omkring det resterende murværk ser mørtelfugerne generelt intakte ud uden afskalninger/forvittringer af nævneværdig karakter, hvilket vi forstår, at murværksspecialisten og klagernes tekniske rådgiver er enige om.

Som ovenfor nævnt er det vores vurdering – understøttet af taksator og murværksspecialisten, at afskalninger og forvittringer i mørtelfugernes synsflader vurderes at være forårsaget af frost i perioder med højt fugtindhold i murværket/mørtelfugerne, og frostskaaderne vurderes hovedsageligt at være sket på grund af, at der er anvendt en mørtel, der er svag/med moderat styrke, hvilket ikke er usædvanligt for en ejendom, der er opført i 1988.

I 1988 var det sædvanligt at opføre/mure facademurværk i relativt svage mørtler (set med nutidens krav og anvisninger), typisk blev mørtel af typen KC 50/50/700 anvendt, hvilket i dag ikke anbefales anvendt i murværk, der kan henføres til eksponeringsklasse MX3.2 (for eksempel fugtbelastet murværk uden beskyttende tagudhæng).

Som ovenfor nævnt dækker en ejerskifteforsikring aktuelle bygningsskader – for eksempel i form af revnedannelse, svækkelse eller deformering - som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder.

Her er det vores vurdering, at der er tale om, at slagregn har stået ind på bygningen og har opfugtet murværket. Dette skyldes delvist, at ejendommen er udført uden udhæng.

Frostperioder, mens bygningen har været opfugtet, kan medføre afslag i fugematerialet. Generelt er der ifølge murværksspecialisten de seneste år set en del frostskafer i mørtelfuger over hele landet, navnlig i nord- og østvendte facader, hvor der ikke tidligere har været konstateret skader, hvilket ifølge ham kan henføres til det våde vejr og vind fra retninger, som der tidligere ikke har været så forekommende.

Der er ved den aktuelle konstruktion anvendt en mørtel, som var sædvanlig at benytte på opførelsestidspunktet i 1988, men som rigtigt nok har mindre styrke end den mørtel, der benyttes i dag.

Det er vores vurdering, at mørtelen ikke er ringere end mørtel anvendt i tilsvarende konstruktioner af samme alder, ligesom det er vores vurdering, at mørtelfuger med en alder på omkring 37 år skal vedligeholdes løbende.

Selvom man anvender mørtel af en anden styrke i dag, er sammenligningsgrundlaget for vurderingen over ejerskifteforsikringen, hvordan det var sædvanligt at udføre konstruktionen på udførelsestidspunktet. Der skal altså tages udgangspunkt i mørtel anvendt i tilsvarende konstruktioner af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Videre vurderer vi, blandt andet henset til, at mørtlen er hærdet tilstrækkeligt, at der ikke er tale om, at der er sket skader på bygningen på grund af den anvendte mørtel (og i hvert til fælde ikke, at der var sket skader på overtagelsestidspunktet for over fem år siden).

Det er på denne baggrund vores vurdering, at afskallende og forvitrende fuger på ejendommen ikke realiserer forsikringens skadebegreb, hvorfor vi som indledningsvist oplyst ikke kan tilbyde at omgøre den oprindelige afgørelse.

Praksis fra Ankenævnet:

Blot til illustration af ankenævnspraksis på området kan vi henvise til ankenævnskendelse 66.200, hvori klagerne krævede, at selskabet skulle dække udgifterne til omfugning af en ejendom fra 1973, som på anmeldelsestidspunktet var 32 år gammel, og med mørtelfuger fra ejendommens opførelse. Klagerne enviste til, at to muremestre havde udtalt, at mørtelfugerne var i værre stand end forventeligt.

Nævnet lagde ved sin vurdering til grund, at ejendommen var opført efter datidens byggeskik. At dele af fugerne i murværket ikke var helt intakte, måtte i den sammenhæng efter Nævnets opfattelse anses for et udtryk for almindeligt slid og ælde, hvilket specifikt var undtaget fra ejerskifte-

forsikringens dækningsomfang. Nævnet fandt således ikke anledning til at kritisere, at selskabet på det foreliggende grundlag havde afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Videre kan vi nævne kendelse 98.850, hvoraf kan udledes, at Nævnet ved vurderingen af sager om mørtelfuger blandt andet lægger vægt på, om der er forhold ved fugerne, der udgør skader eller nærliggende risiko for skader i ejerskifteforsikringens forstand, i form af for eksempel vandindtrængning, fugt eller nedbrud af den bagvedliggende konstruktion. Samt kendelse 73759, hvor Nævnet ej heller fandt, at fugerne i en ejendom, der var 43 år gammel, under henvisning til fugernes konstruktion og alder afveg nævneværdigt fra andre fuger med samme alder og konstruktion. Der forelå således efter Nævnets vurdering ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og Nævnet kunne ikke pålægge selskabet at dække omkostningerne til udbedring af fugerne.

Med henvisning til ovenstående må vi således fastholde, at det ikke er sandsynliggjort, at afskalning og forvittringer ved mørtelfugerne realiserer forsikringens skadebegreb, hvorfor vi ikke kan tilbyde at dække udgifter forbundet med udbedring af fugerne.

Sammenfatning

Det er et forsikringsretligt princip i dansk ret, at det er den, der mener at have et krav, der skal sandsynliggøre rigtigheden af kravet. Det fremgår også af vilkårenes punkt 8 B, at det er forsikringstager, der skal sandsynliggøre/bevise, at der er tale om skader, der er dækket af forsikringen.

Ud fra ovenstående må vi sammenfattende konkludere, at denne bevisbyrde fortsat ikke er løftet, og at der således ikke af klagerens advokat er sandsynliggjort eksistensen af dækningsberettigede skader i form af skimmel og manglende kuldebrosisolering eller hvad angår tag- eller facadekonstruktionerne.

Vi fastholder på denne baggrund vores tidligere afgørelser."

Klagerens advokat har i brev af 16/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"1 OVERORDNEDE UD GANGSPUNKT

I byggeloven er der fastsat et bygningsreglement som er en bindende administrativ forskrift. Bestemmelserne i bygningsreglementet har derfor retsvirkning, hvorfor de skal overholdes. Bygningsreglementets henvisninger til andre forskrifter eller tekniske standarder medfører de facto, at disse også får bindende virkning, medmindre andet fremgår. Afvigelser fra bygningsreglementets bestemmelser kræver som altovervejende udgangspunkt dispensation, som alene kan meddeles af den kompetente bygningsmyndighed.

Byggetilladelsen for den i sagen omhandlende ejendom henviser til Bygningsreglementet for småhuse af 1985 (BR 85 S).

2 AD MANGLENDE KULDEBROSISOLERING VED VINDUESPARTI

Topdanmark har i sit indlæg fremhævet [rådgivningsfirma 2's] rapport angående inspektionsåbningerne i ejendommen. I rapporten fremgår det, at der ikke er udført kuldebrosisolering ved vinduespartiet ud til terrassen. Topdanmark anfører hertil følgende:

'Årsagen til, at der ikke er udført kuldebrosisolering ved terrassedørspartiet, er i medfør af vores rådgivers formodning, hensynet til den godt 4,5 meter høje facademurs styrke og stabilitet. Ved ikke at skære mursten over for at kuldebrosisolere, har konstruktionen en bedre søjlevirkning, og

bliver derfor mere stabil, hvilket er nødvendigt, når man tager højden i betragtning.' [min understregning]

På baggrund af ovenstående kan det indledningsvist konstateres, at det er ubestridt, at der ikke er kuldebroafbrydelse i murværket ved vinduespartiet.

Klager anerkender, at tegninger i byggesagsarkivet indikerer, at der er kuldebroafbrydelse ved alle de mindre vinduer, hvorfor det således alene er ved begge sider af det store vindue i stuen, hvor der ikke er kuldebroafbrydelse.

I BR 85 S fremgår i kapitel 4,2 om *bærende konstruktioner*, at '4.2.1' ved dimensionering af bærende konstruktioner skal anvendes følgende normer fra Dansk Ingeniørforening:

- Sikkerhedsbestemmelser for konstruktioner (DS 409) og
- Last på konstruktioner (DS 410).

Bærende konstruktioner skal herudover dimensioneres og udføres på grundlag af de normer fra Dansk Ingeniørforening, som vedrører den pågældende konstruktion.

Følgende normer vil normalt have betydning ved konstruktioner til enfamiliehuse: [...]

Der kan afviges fra bestemmelserne i normerne for bærende konstruktioner, når det dokumenteres over for kommunalbestyrelsen, at afvigelsen er forsvarlig' [min understregning]

I pkt. 4.2.1 i BR 85 S henvises samtidig til SBI-anvisningen 147, konstruktioner i småhuse. I SBI-anvisningen 147 under afsnittet om ydervægge, er der på figur 29 vist kuldebrosafbrydelse ved vinduer og døre i 350 mm hulmure. I figur 26 er vist en ydermur med en bredde på 348 mm og med murbindere med mere. Det angives samtidig, at anvisningen kun kan anvendes hvis højden på væggen maksimalt er 2,8 meter. I klagers ejendom er murtykkelsen på tegningen angivet til 350 mm, men højden er angivet til 4,5 meter. Derfor kan de i anvisningen beskrevne ydervægge ikke anvendes som 'godkendelse' af muren. Den skal derfor de facto dimensioneres på anden vis som beskrevet i BR 85 S, kap 4.2. Dette er *ikke* sket.

På baggrund af ovenstående må det antages, at etablering af kuldebrosafbrydelse ved det store vinduesparti kan svække stabiliteten i væggen. Dette indikerer, at væggen i sin nuværende form ikke følger bygningsreglementets bestemmelser. Etablering af kuldebrosafbrydelse vil formodentlig ligeledes kræve ny dokumentation for, at de relevante bestemmelser er overholdt.

...

Fejlen i konstruktionen (skaden) forårsager skimmelvækst på klagers ejendom. Som **Bilag 9** fremlægges billeder af de omfattende skimmelforekomster ved vinduespartiet af 12. maj 2025, der går langt ud over bagatelgrænsen. Der henvises herudover til bilag 2 for en samlet oversigt over skimmelskaderne.

BR-S 85 fremlægges som **bilag 10**.

På baggrund af ovenstående kan det konkluderes, at ejendommen er opført uden tilstrækkelig hensyntagen til reglementskravene, idet SBI-anvisning 147 er tilsidesat, da der ikke er taget hensyn til, hvordan konstruktionen skulle udføres for at opfylde kravene om '*dimensionering*' og '*fugt*'

forhold'. Yderligere er kravene om 'tilfredsstillende sundhedsmæssige forhold' ikke opfyldt, da den voldsomme skimmelvækst er yderst sundhedsskadelige.

Det er således klagers klare opfattelse, at ejendommen er behæftet med en skade omkring vinduespartiet. En sådan graverende skade på klagers ejendom kan ikke rettes med en simpel udskiftning af fugen, idet det rettelig kræver et byggetekniske indgreb.

2.1 Skimmeldannelsen udgør en skade

Det er faktisk forkert, når Topdanmark anfører, at der ikke er skimmelskader omkring vinduespartiet. Skaderne angår både fuge og murværk i hele vinduespartiets højde på 4,3 meter.

Der henvises igen til bilag 9, hvori det kan ses, at vinduespartiet er behæftet med betydelige skimmelskader.

Topdanmark har i tillæg til ovenstående afvist, at de øvrige påviste aftegninger/skimmelen i sig selv, udgør en dækningsberettiget skade i henhold til ejerskifteforsikringen, da skimmeldannelsen, ifølge Topdanmark, ikke nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendommen af samme alder.

Ovenstående bestrides i sin helhed.

Skimmeldannelsen omkring vinduespartiet, på væggene og i de resterende rum har for det første betydelige økonomiske konsekvenser for klager – herunder i forbindelse med et eventuelt salg af ejendommen.

Det er åbenbart, at en eventuel køber vil kræve afslag i købesummen, når det oplyses, at der er store forekomster af skimmelvækst. Skimmelsvampen vil således have en negativ effekt på værdien af ejendommen.

I tillæg til ovenstående er skimmelsvamp for det andet sundhedsskadeligt, hvorfor det ligeledes nedsætter ejendommens brugbarhed og værdi væsentligt. Det bemærkes hertil, at taksator anbefalede klager ikke at placere indbo op ad ydervægge. I et af de berørte værelser – der har en grundplan på 4,1 x 2,2 – er der tre ydervægge. Det må derfor anses som åbenbart, at det nedsætter værelsets og dermed ejendommens brugbarhed væsentligt, såfremt der ikke må placeret indbo op ad nogle af ydervæggene.

I SBI-anvisning 274:2020, 'Skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering' fremgår det i kapitel 2.4 om 'Bestemmelse af skimmelsvampevækst og dets omfang' blandt andet, at 'Omfangsbestemmelsen er et vigtigt bidrag til en vurdering af, om en bygning har et sundhedsmæssigt tilfredsstillende indeklima. Som det fremgår af afsnit 3 og særligt tabel 17 forudsætter et sundhedsmæssigt tilfredsstillende indeklima, at omfanget af synligt skimmelsvampevækst i en bygning eller et bygningssegment på 100m² er mindre end 0,06m²'

TABEL 17. Vurdering af skimmelsvampevækstens omfang. Værdierne gælder for det samlede omfang i et enfamiliehus på ca. 100 m². For større bygninger bør der skaleres op, fx ved at tillade større samlet omfang af arealer med skimmelsvampevækst afhængigt af bygningens størrelse. Fx tre gange større omfang ved tre gange større areal. I det enkelte rum bør overskridelser af tabelværdierne dog kun forekomme i opholdsrum over ca. 100 m².

Skimmelsvampebelastning	Lav	Middel	Høj	Meget høj	Bemærkninger
Vækst i rummet, inklusiv over nedhængt loft, bag tapet, skabe m.m.	< 0,06 m ²	0,06-0,25 m ²	0,25–1 m ²	> 1 m ²	Gælder ikke kun for opholdsrum, men også for bryggers, kældere, trappeopgang og adgangsveje. Arealangivelse pr. lokale op til ca. 50 m ² .

Sundhedsstyrelsen opererer desuden med begrebet bagatelagtig skimmelsvampevækst som en acceptabel forekomst. På grund af de store individuelle forskelle mellem menneskers følsomhed over for skimmelsvampeeksponering findes der ikke generelle og videnskabeligt underbyggede data, der kan præcisere arealet for bagatelagtig skimmelsvampevækst. Mindre områder med vækst af skimmelsvampe *'op til nogle håndfladers størrelse'* i ikke-opholdsrum vurderes dog at være af bagatelagtig karakter, der normalt ikke vil give anledning til helbredsmæssige problemer (Sundhedsstyrelsen, 2009).

Størrelsesmæssigt svarer dette til et areal på størrelse med et A4 ark eller 0,06 m². Denne udbredelse bruges derfor også i denne anvisning som den øvre grænse for skimmelsvampe-vækst af bagatelagtig karakter og for det sundhedsmæssigt tilfredsstillende indeklima.

Det skal dog understreges, at skimmelsvampevækst på 0,6 m² og grænsen for det sundhedsmæssigt tilfredsstillende indeklima ikke giver fuldstændig sikkerhed for fravær af symptomer blandt særligt sårbare personer.

Omfanget af skimmelsvamp i klagers ejendom overstiger klart dette udgangspunkt, hvorfor der de facto er tale om en skade.

For en god ordens skyld henvises til Topdanmarks egne betingelser for dækning:

'Forsikringen dækker kun fejl og mangler, hvis manglen udløser en skade, eller der er nærliggende risiko for, at manglen medfører en skade, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme stand og alder.'

Det er klagers klare opfattelse, at ovenstående betingelser er opfyldt. Topdanmark er således i medfør af forsikringsbetingelserne forpligtet til at forestå udbedring af skaderne/manglerne omkring vinduespartiet og de manglende udluftningsventiler, jf. pkt. 3.2.

3 SKIMMELDANNELSEN PÅ ANDRE DELE AF EJENDOMMEN

3.1 Skimmelsvampen er ikke opstået som følge af klagers forhold

Indledningsvist bemærkes, at Topdanmark i sit indlæg ikke bestrider, at der er opstået ganske betydelig forekomst af skimmeldannelse på de resterende dele af klagers ejendom. Billeddokumentation for skimmeldannelsen er fremlagt som bilag 2, hvoraf de omfattende skader tydeligt fremgår.

Topdanmark anfører, at de påviste skimmelskader er opstået som følge af klagers egne forhold. Til støtte herfor anfører Topdanmark desuden, at de tidligere ejere af ejendommen har oplyst, at de ikke har oplevet skimmelforekomster. Topdanmark anfører følgende:

'Det er på baggrund af taksators oplysninger vores vurdering, at de mørke aftegninger er opstået i en kombination af forhøjet fugt i indeklimaet, som blandt andet fugt på vinduerne viser, og så kolde overflader.'

(..)

Det er vores vurdering, at skimmelen sandsynligvis er opstået på grund af høj luftfugtighed og en kold overflade. Placeringen af indbo (reol) gør, at væggen nedkøles, samt at den fugt, der kan dannes på væggen, ikke bliver ventileret bort.'

Ovenstående forklaring på skimmelforekomsten bestrides.

Det er ikke klagers forhold, der har forårsaget forekomsten af skimmelsvamp. Til støtte herfor henvises til klagers rådgivers notat (bilag 3, side 3), hvori det fremgår:

'At der ikke er registreret skader på vinduer eller konstruktioner omkring disse på tidspunktet for tilstandsrapportens udførelse, kan bl.a. hænge sammen med, at sorte plamager/skimmel forinden er blevet fjernet, hvorfor dette i sig selv ikke er bevis for, at sorte plamager/skimmel alene er opstået i forsikringstagers brugsperiode.'

Som følge af udførte målinger og beregninger er det ikke korrekt, som det fremgår af Topdanmarks Stadestatus af 12. december 2022, at sorte plamager og skimmel er opstået som en kombination af forhøjet fugt i indeklimaet og kolde overflader. Ligeledes er det heller ikke korrekt når det påstås, at der er alt for høje fugtniveauer i indeklimaet, hvilket de gennemførte datalogninger af relativ fugt og temperatur viser.'

Som det fremgår af ovenstående, er Topdanmarks forklaring på skimmeldannelsen ikke korrekt. Den eneste forklaring på forekomsten af skimmelsvampen er derfor, at der mangler kuldebrosisolering ved vinduespartiet samt, at ejendommen ikke i besiddelse af nødvendige regulerbare ventiler, jf. straks nedenfor.

3.2 Ikke muligt at udlufte tilstrækkeligt – manglende udluftningsventiler

Ifølge 'Bygningsreglementet for småhuse, BR-S 85' anføres der følgende angående kravene til ventilation:

'Luftskiftets omfang'

I enfamiliehuse skal beboelsesrum, køkken, baderum og wc-rum kunne ventileres - enten naturligt eller mekanisk - så luften udskiftes mindst 0,5 gange i timen.

Dette krav anses for opfyldt, når følgende rum ventileres således:

Beboelsesrum

Tilførsel af udeluft:

både oplukkeligt vindue, lem eller yderdør og regulerbar ventil med fri åbning på mindst 30 cm² til det fri.

Køkken

Tilførsel af udeluft:

enten oplukkeligt vindue, lem eller yderdør eller regulerbar ventil med fri åbning på mindst 30 cm² til det fri.

Fjernelse af indeluft:

enten naturlig aftræk med kanaltværsnit på mindst 200 cm² eller mekanisk udsugning med volumenstrøm på mindst 20 l/s.

Baderum

Tilførsel af udeluft:

enten oplukkeligt vindue eller lem på mindst 0,2 m²

eller regulerbar ventil med fri åbning på mindst 100 cm² til det fri eller til naborum.

Fjernelse af indeluft:

enten naturlig aftræk med kanaltværsnit på mindst 150 cm²

eller mekanisk udsugning med volumenstrøm 15 l/s. s.

På baggrund af ovenstående kan det konkluderes, at der i alle 5 beboelsesrum mangler regulerbare ventiler med fri åbning på mindst 30 cm² til det fri. I køkkenet mangler naturligt aftræk med kanaltværsnit på mindst 200 cm². Herudover mangler det ene baderum regulerbar ventil med fri åbning på mindst 100 cm² til det fri eller til naborum.

Ingen af ovenstående forhold er nævnt i tilstandsrapporten, hvilket er en klar mangel, som klager har krav på at få dækket via sin ejerskifteforsikring.

Det har været kutyme, at man accepterer, at der ikke er ventil fra bad/WC til forrum. Typisk skærer man 2-3 cm af dørens underside, hvilket imidlertid ikke er sket i klagers ejendom. Derfor bliver ventilationen i bad og WC dårlige end forudsat. Den manglende afkortning af dørene er ligeledes en mangel, som burde fremgå af tilstandsrapporten.

Når der imidlertid ikke er udelufttilførsel i hele ejendommen, så er der heller ikke noget brugt luft til aftræk. Derfor er fugtproblemerne i bad og WC også påvirket af de manglende udeluftventiler i vinduerne. Det er forventeligt, at der under og lige efter et bad vil være kondensdannelser på kolde flader (herunder særligt vinduer), især når der ikke er mekanisk ventilation. Ventilation i boliger skal være således, at der tilføres udeluft til værelser og stue.

Fjernelse af 'brugt luft' skal ske ved udsugning/aftræk fra bad, WC og køkken. Derfor skal udeluft kunne komme ind i værelser og stue og komme videre til bad, WC og køkken for derefter at blive sendt til det fri. Her er det naturligvis en hindring, at udeluft kan komme ind i værelser og stue, uagtet luften ikke kan komme videre til bad fordi dørene ikke er afkortet.

I huset, som har et areal på 161 m² og et samlet luftvolumen på ca. 350 m³, er den eneste etablerede mulighed for fjernelse af indeluft tre naturlige aftrækslemme, der er placeret i de to badeværelser samt i bryggerset. Tilførsel af udeluft er endvidere begrænset til ét enkelt Ø 7 cm rør, der ligeledes placeret i bryggerset. Dørene til disse tre rum er tætsluttende og står typisk lukkede i den daglige brug af huset.

Ventilationen i ejendommen er således udelukkende baseret på naturligt træk, men under de faktiske forhold fungerer dette ikke, da den nødvendige luftcirkulation ikke kan finde sted uden samtidig åbning af både tætsluttende døre og vinduer andre steder i huset. Der forekommer derfor reelt ingen effektiv luftudskiftning i huset, medmindre klager manuelt sikrer gennemtræk ved at åbne vinduer eller aktivere emhætten.

De ringe udluftningsmuligheder bidrager til den kraftige vækst af skimmel omkring murværket ved vinduerne. De store gener som klager er udsat for ved konstant – herunder også om natten – at skulle lufte ud i deres ejendom, er ikke noget som er forventeligt.

Idet udluftningen i ejendommen ikke lever op til kravene i BR-S 85, var ejendommen allerede fra tidspunktet for dets opførsel behæftet med en betydelig mangel. Til støtte herfor bemærkes det, at Topdanmarks egen taksator har vurderet, at der er for høj fugt i indeklimaet.

Forholdene omkring de utilstrækkelige udluftningsmuligheder er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Forholdet nødvendiggør udbedring, som Topdanmark er forpligtet til at dække, idet BR 85S kap. 6's krav til sundhedsmæssigt forsvarligt indeklima ikke er overholdt. Det kan samtidig dokumenteres, at denne manglende overholdelse har medført for høj fugt i indeklimaet, som resulterer i skimmelsvamp, som de facto udgør en skade.

Ved gennemgang af byggetilladelsen fremgår bl.a. at beboelsesrum skal tilføres udeluft, jf. BR 85 kap.3.1.1. Det var derfor et myndighedskrav for opførelsen af huset, at dette blev etableret.

4 SKADER PÅ EJENDOMMENS TAG

Topdanmark har i sit indlæg afvist at dække de skader, der har vist sig på klagers tag, herunder 1) at understrøgne tagsten er faldet ned to gange, 2) at fem til syv tagsten har løsnet sig under en storm, samt 3) at et område midt på taget har løsnet sig).

Det skal indledningsvist bemærkes, at det er ubestridt mellem parterne, at der af flere omgange er faldet tagsten ned fra ejendommens tag, ligesom det af Topdanmarks egen specialist er oplyst, at bindingen af taget ikke overholder de anbefalinger (og dermed byggereglementet), der var gældende på opførelsestidspunktet. Topdanmark anfører blandt andet følgende:

'Murværksspecialisten oplyser, at bindingen af tagstenene ikke overholdt de anbefalinger, der var gældende på opførelsestidspunktet, idet tagstenene er bundet i et andet 'mønster' og i et lidt mindre omfang end anbefalet. Han vurderer videre, at forskellingsmørtlen under tagstenene er relativ svag.' (Min understregning)

På trods af ovenstående har Topdanmarks murværksspecialist imidlertid – og noget overraskende – anført, at det ikke er usædvanligt at tagsten i 'ny og næ' løsner sig. Topdanmark har på denne baggrund besluttet, at forholdet ikke er dækningsberettiget, da de beskrevne forhold ikke går ud over, hvad man kan forvente af et tag af den alder og konstruktion.

Henset til Topdanmarks egen rapport, savner ovenstående begrundelse dog mening. Til støtte herfor skal undertegnede henvise til Topdanmarks murværksspecialists bemærkninger:

'Hver 4. tagsten er registreret at være bundet i den aktuelle tagflade og tagstenene er registreret at være bundet diagonalt modsat i forhold til figuren ovenfor (hvilket i sig selv giver en ringere fastholdelse i forhold til, hvis stenene bindes diagonalt som illustreret på figuren). Alle tagsten i næstnederste række er ikke bundet i tagfladen, så samlet set opfylder bindingen af tagstenene i den aktuelle tagflade ikke de anvisninger, der var gældende i 1988.' [Min understregning].

På baggrund af ovenstående kan det konkluderes, at taget blev opført i strid med dagældende byggereglement. Som husejer burde man naturligvis kunne forvente, at ens ejendom er opført i overensstemmelse med gældende regler. I tillæg hertil er det naturligvis ikke acceptabelt, at der

kan falde tagsten ned i *ny og næ* - I modsat fald ville det være ekstremt farligt at begå sig på gaden i større byer.

Herudover må det antages, at en hændelse, som nødvendiggør, at klager straks tilkalder håndværkere for at beskytte bygningen, er at betragte som en skade. Skaden udgør desuden et værditab for klager, idet der skal oplyses herom i forbindelse med et eventuelt salg.

Endeligt er det naturligvis ikke acceptabelt, at der kan falde tagsten ned i tide og utide, herunder både ud fra et sikkerheds- og økonomisk perspektiv. Idet det mangelfulde forhold var til stede på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen, bør det således dækkes af klagers ejerskifteforsikring.

4.1 Forskellingen

Topdanmark har anført, at det er forventeligt, at tagets forskelling løbende skal eftergås og vedligeholdes. Klager bestrider ikke, at der skal ske vedligeholdelse, men bestrider imidlertid, at det burde være nødvendigt at vedligeholde tagets forskelling en gang om året, som Topdanmark anfører. Topdanmark har dog heller ikke henvist til noget reglement eller på nogen måde dokumenteret sin påstand. Der er således ikke tale om manglende vedligehold af taget, men rettelig en faktisk mangel, der var til stede på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen.

I tillæg til ovenstående henvises til bilag D (rapport fra [rådgivende ingeniørfirma]), hvori det på side 2 fremgår, at mørtlen vurderes at være *svag til moderat styrke*. I tillæg hertil fremgår på side 3, at

'I 1988 var det sædvanligt at opføre / mure facademurværk i relativt svage mørtler (set med nutidens krav og anvisninger), typisk blev mørtel af typen KC 50/50/700 anvendt, hvilket i dag ikke anbefales anvendt i murværk, der kan henføres til eksponeringsklasse MX3.2 [...]

Den anvendte mørtel vurderes at være forholdsvis lys i farven, hvilket kan tyde på at der evt. er anvendt en hydraulisk kalkmørtel i facaderne (som i reglen er svagere end fx KC 50/50/700, men nærmere undersøgelse af forholdet/sammensætningen er ikke iværksat' [min understregning]

Det kan således konkluderes, at Topdanmark ikke har foretaget tilstrækkelig undersøgelse af fugerne, ligesom det alene er en antagelse fra Topdanmark, at der er anvendt hydraulisk kalkmørtel.

På baggrund af forskellingens overordnede beskaffenhed og Topdanmarks utilstrækkelig undersøgelse gøres det gældende, at der foreligger en skade, som Topdanmark er pligtig til at udbedre.

5 EJENDOMMENS FACADE

Klager har ligeledes konstateret betydelige skader på ejendommens facader. Klagers rådgiver har under gennemgangen af ejendommen tilsvarende konstateret, at der på fire facader er sket nedfald af fugemateriale.

Klagernes rådgiver har i sit notat anført, at

'Årsagen til nedfaldent fugemateriale er en følge af sammensætningen af det aktuelle fugemateriale, som kan være uden cement eller med lavt cementindhold, fastheden af fugen, der ikke har været trykket tilstrækkeligt, samt manglende tagudhæng på de skadede bygningsdele'

Topdanmark har i sit indlæg tilsvarende anført, at der i murværket er anvendt en ganske svag mørtel, som man ikke ville bruge i dag. Klager er derfor af den opfattelse, at de betydelige mangler ved murværket – der kan ses af rapporten i bilag D – under alle omstændigheder er en skade, der er dækningsberettiget i forsikringsmæssig henseende.

Topdanmark har anført, at den anvendte type af mørtel ikke var usædvanlig at anvende på tidspunktet for opførelsen af ejendommen, hvorfor Topdanmark ikke mener at være forpligtet til at dække de konstaterede skader. Yderligere anfører Topdanmark, at facaden er godt 37 år gammel, og at mørtelfuger i en sådan alder skal vedligeholdes løbende. I tilknytning hertil anfører Topdanmark, at skaderne ikke er opstået forinden overtagelsestidspunktet, men at skaderne først er sket i klagers ejertid, hvorfor det ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Ovenstående bestrides. Både Topdanmarks egne murværksspecialist har konstateret, at det er *'usandsynligt at nuværende skader alene skulle være opstået i vinteren 2023-24'*, ligesom det kan ses af billeder af ejendommen fra Google Street View af 2009, at der allerede på dette tidspunkt kunne iagttages skader på facaden. Billederne fremlægges som **Bilag 11**. Til støtte herfor henvises desuden til det i pkt. 4.1 anførte, hvorefter alt tyder på, at der er anvendt en utilstrækkelig mørtel.

På baggrund af ovenstående fastholdes det, at skaderne på murværket er en direkte følge af en mangelfulde opførelse af facaden, og at skaderne ikke kan siges at være et udslag af facadens alder. Såfremt skaderne opstod i 2009, er skaderne allerede opstået efter blot 21 år fra ejendommens opførelsestidspunkt. Dette indikerer, at facaden er behæftet med væsentlige mangler, der således kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen.

I tilknytning til ovenstående skal jeg henvise om indholdet af Topdanmarks skadebegreb:

'Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysisk forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt [...]' [min understregning].

Henset til 1) at skaderne på facaderne under alle omstændigheder nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, ligesom forholdene 2) kan kategoriseres som skader, der 3) var til stede på tidspunktet for klagerens overtagelse uden at der var oplyst herom i tilstandsrapporten, opfylder skaderne således betingelserne for forsikringsdækning.

Det synes således åbenbart, at Topdanmark også er forpligtet at dække skaderne på facaderne."

Selskabet har i brev af 27/6 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvist skal vi dog oplyse, at den seneste henvendelse ikke giver os anledning til at ændre vores tidligere afgørelse, som derfor fastholdes.

Nedenfor vil vi komme med vores uddybende kommentarer.

Ad 1 – Det af klagerens advokat fremførte omkring det overordnede udgangspunkt

Klagers advokat anfører, at reglerne i det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement har retsvirkning og skal overholdes.

Hertil skal vi blot gentage, at den lovbestemte ejerskifteforsikring opererer med et skadebegreb som det centrale for forsikringsdækning.

Herefter dækker forsikringen aktuelle skader eller nærliggende risiko for skader. Afgørende er, at skaden eller den nærliggende risiko herfor skal have været til stede på overtagelsestidspunktet. Vi henviser til vilkårenes punkt 15 C.

Det forhold, at en bygningsindretning muligvis ikke er opført i overensstemmelse med lovgivningen, medfører ikke i sig selv, at denne bygningsindretning realiserer forsikringens skadebegreb.

Klagerne har desuden, som tidligere nævnt, tegnet en basis ejerskifteforsikring, uden dækning for ulovlige bygningsindretninger.

Ad 2 – Ad manglende kuldebrosisolering ved vinduesparti

Det fremgår af klagernes advokats seneste skrivelse, at han anerkender, at det kun er ved begge sider på det store vinduesparti i stuen, at der ikke er kuldebrosisolering. På denne baggrund går vi ud fra, at klagernes advokat frafalder kravet om manglende kuldebrosisolering ved de andre vinduer i ejendommen.

Vi må endnu engang understrege, at den konstaterede skimmel, som også er affotograferet og henvist til af klagerens advokat i hans bilag 9, nøjagtigt følger fugen rundt om vinduespartiet.

Adspurgt har taksator uddybende forklaret, at hvis man ser på de termograferinger, som klagerens rådgiver har foretaget, kan man se, at fugerne er kolde både omkring vinduerne, hvor der er kuldebrosisolering og ved det store vinduesparti, hvor der ikke er kuldebrosisolering.

Der er altså tale om kolde fuger og ikke videre kolde lysninger. Det er hovedsageligt på fugerne, der danner sig skimmel, og ikke på murværket.

De kolde fuger opstår ifølge taksator, fordi der er begrænset isolering i fugerne. Er fugerne utætte forværres problemet.

Plastvinduer fra 1980'erne er som tidligere nævnt dårligt isoleret, hvilket bidrager til nedkølingen af konstruktionerne og dermed risikoen for skimmel.

Elastiske fuger er modtagelige for snavs. Afvaskes de ikke, vil der kunne dannes skimmel på dem. Det samme ser man i brusenicher. Rengøres bløde fuger ikke, dannes der skimmel.

I overensstemmelse med og i forlængelse af taksators vurderinger, må vi fastholde, at konstruktionen ikke adskiller sig fra tilsvarende konstruktioner af samme alder med plasticvinduer og mindre godt isolerede fuger.

Vi bemærker, at klagerne tidligere har oplyst, at de har brugt meget køkkenrulle til at tørre vinduerne om morgenen i de kolde perioder. Dette vidner om den høje fugt i luften, som der opstår i boligen. For at undgå høj fugt skal man for eksempel undgå at tørre tøj indenfor, man skal sørge for at lufte ud regelmæssigt og samtidigt holde en fornuftig varme i boligen. Høj fugt kan altså oftest reguleres ved brugeradfærd.

Vi bemærker også, at der ikke er sket skader på bygningen grundet manglende kuldebrosisolering. Og i og med at bygningen er opført i år 1988 uden skader, mener vi heller ikke, at der kan statuere nærliggende risiko for skade.

Sælger boet i ejendommen i 12 år og har oplyst i tilstandsrapporten, at vedkommende ingen problemer eller gener har oplevet ved ophold i boligen.

Vi kan for eksempel henvise til artikel på Velux' hjemmeside omkring vinduespleje- og vedligeholdelse, der underbygger taksators forklaring kondens ved ældre vinduer [link]).

Heraf fremgår det blandt andet, at:

'Kondens, der dannes på indersiden af vinduet, opstår som regel på en kold dag, hvor der er høj luftfugtighed indendørs på grund af madlavning, brusebade, mange gæster i huset eller utilstrækkelig udluftning. Vanddampen i luften kondenserer, når den kommer i kontakt med den kolde rude eller vinduesramme. Det sker sjældnere med nyere, meget energieffektive vinduer, for eksempel med trelagsruder, fordi ruden og vinduesrammen er bedre isolerede og derfor ikke bliver så kolde.'

I samme artikel kan man læse, at det mest effektive for at undgå skimmel ved vinduer er at lufte ud 2-4 gange om dagen af 5-15 minutters varighed med gennemtræk (eller hvis der er mekanisk ventilation i boligen så sørge for, at luften i huset bliver udskiftet ofte nok til at undgå dannelse af skimmelsvamp) og samtidigt sørge for, at temperaturen ikke falder til under 18 grader inde i ejendommen.

Vi kan altså konstatere, at der ikke er tale om, at skimmelforekomsterne er følger af den manglende kuldebrosisolering – i så fald ville der ikke kunne konstateres skimmel i de andre fuger omkring andre vinduer eller døre end ved det store vinduesparti i stuen. Det fremgår af fotos på sagen (blandt andet i kopi af anmeldelsen af skaden, vedlagt af klagernes advokat), at der også er skimmelaftegninger i fuge på værelse.

Skimmeldannelsen knytter sig altså som beskrevet til høj luftfugtighed som møder det kolde vindue og den ikke så godt isolerede fuge. Dette vil man ganske ofte opleve i lignende huse af samme alder og med samme konstruktioner.

Der foreligger ikke målinger, der viser, at der skulle have været tale om et massivt angreb af sundhedsskadelig skimmel i boligen, som nedsatte brugbarheden af beboelsesrummene primært på tidspunktet for klagernes overtagelse af ejendommen i februar 2020.

Vi bemærker igen, at dannelse af skimmelsvamp først er opstået efter klagernes overtagelse af ejendommen, og at forholdet først er anmeldt hertil små to år efter overtagelsen.

Vi bemærker også igen, at sælgerne af ejendommen har boet der i 12 år uden at have kommet med oplysninger i tilstandsrapporten om eventuelle gener.

Der er i øvrigt ingen indikationer på, at murens stabilitet skulle være udfordret.

I forhold til det af klagernes advokat anførte omkring, at skimmelen i sig selv skulle udgøre en dækningsberettigende skade, idet det har økonomiske konsekvenser for klagerne, at der er skimmel langs fugerne, må vi henvise til, at der i forhold til skadebegrebets formulering af, at en skade

skal udgøre et fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed sigtes til bygningens byggetekniske værdi, og ikke ejendommens økonomiske værdi.

Vi henviser til klageguiden på Ankenævnets hjemmeside, hvoraf blandt andet følgende fremgår: *'Hvad angår et eventuelt **økonomisk værditab** som følge af et anmeldt forhold, har nævnet udtalt, at der med begrebet "bygningens værdi" i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes bygningens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker ikke økonomiske værditab i øvrigt. Du kan derfor ikke forvente erstatning med den begrundelse, at et anmeldt forhold vil medføre, at bygningen er mindre værd ved et salg. Se eksempelvis sagerne 95685, 96166 og 93332.'*

Klagernes advokat gentager, at forsikringen efter hans opfattelse bør dække udbedring af skimmelforekomsterne omkring det store vinduesparti i stuen med henvisning til omfanget af skimmel.

Som ovenfor nævnt er der ikke fremlagt målinger, der viser, at der på overtagelsestidspunktet, omkring to år inden anmeldelsestidspunktet, var tale om et massivt angreb af sundhedsskadelig skimmel, der nedsatte brugbarheden af særligt beboelsesrummene.

Vi henviser i det hele til vores tidligere indlæg (særligt side 10-11) omkring dette punkt samt til righoldig praksis på området i form af for eksempel ankenævnskendelserne 96353, 96783 og 101880, der definerer, hvornår skimmelsvamp kan være dækket af en ejerskifteforsikring.

I nærværende sag lægger vi ved vores vurdering udover ovenstående vægt på, at der er tale om for udførelsestidspunktet sædvanlige konstruktioner med plasticvinduer, som ikke er så godt isolerede, som vinduer i træ. At der er tale om fuger rundt om vindues- og dørpartierne, der ej heller er så godt isoleret som fuger i dag. At den manglende kuldebrosisolering ved det store vinduesparti ikke er årsag til skimmel ved fugerne, som kan konstateres flere steder rundt i ejendommen, herunder ved vinduer hvor der er udført kuldebrosisolering. At der ikke kan måles fugt ved konstruktionerne, og at der ej heller kan konstateres skader på bygningsdelene. Samt at det som ovenfor nævnt ikke er unormalt, at der opstår skimmel ved vinduesfuger.

Vi fastholder på denne baggrund, at klagernes advokat ikke har sandsynliggjort, at manglende kuldebrosisolering eller skimmel 'som følge deraf' skulle udgøre dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikringen.

Ad 3 – Skimmeldannelsen på andre dele af ejendommen

Indledningsvist skal vi meddele, at vi ikke er enige i, at der *'er opstået ganske betydelig forekomst af skimmeldannelse på de resterende dele af klagers ejendom'*, som klagernes advokat anfører.

Klagernes advokat henviser til fotomateriale i **bilag 2**.

Disse fotos viser som tidligere nævnt skimmelforekomster langs fugerne rundt om det store vinduesparti og ved gavlvindue. Forekomster som ikke er usædvanlige henset til den tidstypiske konstruktion med plasticvinduer og mindre godt isolerede fuger.

Klagernes advokat anfører igen, at årsagen til skimmelsvampedannelsen delvist er, at der mangler kuldebrosisolering. Vi fremhæver endnu engang i forbindelse hermed, at der i så fald ikke burde være noget skimmel i fugerne ved vinduerne, hvor der er udført kuldebrosisolering. Det er som tidligere nævnt ikke tilfældet, da der også er konstateret skimmelforekomster i fuger ved vinduer.

Videre anfører klagernes advokat, at årsagen til skimmel i fugerne delvist er, at ejendommen ikke er i besiddelse af regulerbare ventiler.

Hertil skal vi først og fremmest gentage, at det centrale for mulig dækning over ejerskifteforsikringen er forsikringens skadebegreb i vilkårenes punkt 15 C. Der er ikke dækning for eventuelle uoverensstemmelser med det relevante bygningsreglement i sig selv.

Når det er skrevet, så bemærker vi, at det fremgår af bygningsreglementet fra 1985, at beboelsesrum, køkken, baderum og wc-rum skal kunne ventileres enten naturligt eller mekanisk. Vi indsætter udklip fra reglementets kapitel 6.1.

6. Ventilation

6.1 Luftskiftets omfang

- 6.1.1 I enfamiliehuse skal beboelsesrum, køkken, baderum og wc-rum kunne ventileres – enten naturligt eller mekanisk – så luften udskiftes mindst 0,5 gange i timen.

Herefter oplistes der måder, at dette kan opfyldes på. Vi tolker ikke dette som krav til hvordan ventilation skal udføres. Denne holdning deler vores taksator angiveligt med klagernes egen tekniske rådgiver, der i sit tilsynsnotat, som er fremlagt af klagernes advokat som **bilag 3** på side 4, anfører:

'Det vurderes, at udluftsforhold i beboelsesrum opfylder Bygningsreglement for småhuse BR85, idet vinduer kan åbnes'.

Vi fastholder på denne baggrund, at der ikke er dokumenteret nogen skader i forsikringens forstand omkring 'manglende' ventilationsåbninger.

Og vi fastholder ligeledes, at skimmel på de andre bygningsdele end fugerne heller udgør en skade i forsikringens forstand henset til omfanget af det konstaterede.

Som beskrevet i vores forrige indlæg (nærmere side 11-12) er der to døre ind i forsikringen for mulig dækning af skimmelsvamp. Skimmelsvamp er nemlig ikke en trænedbrydende svamp, og den medfører således ikke ejerskifteskader i klassisk forstand såsom netop nedbrydning, svækkelse, deformering eller lignende.

Den ene vej ind i forsikringsdækning for så vidt angår skimmelsvamp er, at skimmelen skal være en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag. Her må vi på baggrund af de tekniske vurderinger i sagen lægge til grund, at skimmelen skyldes de for opførelsesperioden tidstypiske konstruktioner. Havde skimmelen skyldes manglende kuldebrosisolering, ville der som ovenfor nævnt ikke have kunnet konstateres skimmel på fugerne ved de vinduer, hvor der er konstateret kuldebrosisolering.

De tidstypiske konstruktioner kombineret med høj luftfugtighed (hvilket kondens på vinduerne vidner om) medfører som nævnt, at der kan sætte sig smuds primært på vinduesfugerne, og der er risiko for skimmel. Kuren herimod er udluftning (mekanisk ved at åbne vinduer er fint) og rengøring.

Den anden vej ind i forsikringsdækning for skimmeldannelse er, at skimmelen i sig selv skal udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand. For at denne dør er åbnet, skal der have foreligget et massivt omfang af sundhedsskadelig skimmel på overtagelsestidspunktet. Vi bemærker, at det er forsikringstager, der skal løfte bevisbyrden for, at dette er tilfældet. I nærværende sag taler såvel tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen som den periode, boligen har været beboet – samt ikke mindst mangel af målinger – imod, at denne bevisbyrde skulle være løftet.

De fremlagte fotos og vores taksators registreringer på ejendommen ændrer ikke herpå.

Vi læner os op ad den klare praksis fra Ankenævnet i denne tolkning af dækningsmulighederne for skimmel og har i vores forrige indlæg henvist til flere illustrerende kendelser på området.

Afslutningsvist skal vi bemærke, at de mindre forekomster af skimmel på den indvendige side af ydervæg ved gavlværelse (se eventuelt fotos på side 7 i vores forrige indlæg) heller ikke udgør skader i forsikringens forstand.

Der er som nævnt ikke målt fugt, og det er vores vurdering, at skimmelen kan skyldes en mindre kondensering, der kan forekomme når varm og fugtig indeluft møder en koldere overflade (ydervæggen).

Det er vores vurdering, at mange boligejere vil kunne konstatere skimmel blandt andet i kanter af vinduer (og i øvrigt som nævnt ovenfor mellem fliser på badeværelser), og dette kan holdes i ave ved at holde luftfugtigheden nede, at lufte ud, sørge for en god rengøringsstandard og en hensigtsmæssig placering af indbo med en lille luftspalte op mod ydervægge for bedre ventilation.

På denne baggrund fastholder vi, at skimmeldannelse det være sig både ved vinduer/fuger og i mindre grad på ydervæg ikke realiserer forsikringens skadebegreb.

Ad 4 – Skader på ejendommens tag

Klagernes advokat kommer som sådan ikke med nye oplysninger omkring dette forhold, men sidestiller manglende overholdelse af lægningsvejledninger med manglende overholdelse af det dagældende bygningsreglement.

Denne præmis er vi fortsat ikke enige i.

For det første gentager vi, at det forhold, at en konstruktion ikke er udført i overensstemmelse med diverse anbefalinger eller vejledninger ikke nødvendigvis udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand. Vi henviser i denne forbindelse til vores tidligere høringssvar side 13-14.

Dernæst skal vi igen gøre opmærksom på, at forsikringen ikke har en ulovlighedsdækning indeholdt, hvorfor det forhold, at bestemmelser i et bygningsreglement ikke er overholdt, heller ikke i sig selv medfører dækning over ejerskifteforsikringen.

Det afgørende for dækning er som flere gange nævnt, om der på overtagelsestidspunktet (for ca. 5,5 år siden) kunne konstateres skader eller nærliggende risiko for skader ved ejendommens tag.

Taksator har flere gange oplyst, at det er forventeligt, at man hvert år skal gennemgå sit tag og udskifte eventuelle beskadigede tagsten eller binde tegl, der har løsnet sig. Dette gør sig naturligt især gældende, når der har været storme og lignende.

Taksator vurderer som nævnt ikke, at klagernes tag kræver mere vedligeholdelse end tilsvarende. Og vi fremhæver, at murværksspecialisten vurderer, at det ikke vil være usædvanligt, at tagsten i ny og næ løsner sig, dette også selv ved tagsten, som er bundet helt i overensstemmelse med anbefalinger på daværende tidspunkt.

Det forhold, at to sten på omkring 5,5 år er faldet ned og et mindre antal har forskubbet sig og har kunnet rykkes på plads igen, mener vi ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder. Vi henviser i det hele til vores argumentation i forrige indlæg side 12-14.

Vi indsætter til støtte for vores vurdering nedenstående udklip fra artikel fra [link], som også beskriver, at det ikke er usædvanligt, at tagsten kan forskubbe sig, og at det anbefales, at man gennemgår sit tag to gange årligt.

'Løse teglsten

Teglsten kan forskubbe sig fx ved kraftige vindstød. Har en teglsten forskubbet sig på dit tag, og er den ikke gået i stykker, så kan du ofte bare skubbe den på plads igen. Ud over de anbefalede to gennemgange af taget årligt, er det derfor en god idé at kigge efter forskubbete eller beskadigede tegl, når der har været storm eller skybrud. For at få en løs teglsten til at sidde ordentligt kan det være nødvendigt at klæbe den sammen med en af de andre tagsten. Det kan du sagtens gøre selv ved at 'lime' den med tagstensklæber, som du kan købe i et almindeligt byggemarked.'

Vi bemærker, at vi ikke kan se i det dagældende bygningsreglement, at der skulle stå noget om, hvor mange bindere taget skal bindes med. Der står til gengæld i kapitel 4.1 et funktionskrav om, at byggearbejder skal udføres på en teknisk og håndværksmæssig forsvarlig måde.

4. Konstruktioner, materialer og byggepladsen

Byggesagsrapport, 2014-15, side 12-13

4.1 Generelt

- 4.1.1 Bygearbejder skal udføres på en teknisk og håndværksmæssig forsvarlig måde, og de anvendte materialer skal være holdbare og velegnede til formålet.

Det er på baggrund af ejendommens historik, herunder det begrænsede omfang af konstaterede løse og nedfaldne tagsten, vore vurdering, at taget i sin levetid har bevist, at det opfylder funktionskravet i det dagældende bygningsreglement.

I forhold til forskellingen anfører klagernes advokat primært, at han ikke mener, at der er belæg for at sige, at taget skal gennemgås årligt, og at forsikringen bør undersøge forskellingen nærmere.

Hertil vil vi først og fremmest gentage det forsikringsretlige princip i dansk ret, hvorefter det er den, der mener at have et krav (i dette tilfælde forsikringstager), der skal bevise rigtigheden af dette.

Klagerne har ikke løftet bevisbyrden for, at forskellingen, som er udført for omkring 35 år siden, udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er på ingen måde usædvanligt, at der opstår revner i forskelling af den alder og især i en ejendom, der er udført uden udhæng. Udbedring af sådanne revner hører under den almindelige vedligeholdelse ved en sådan konstruktion af den alder.

Det afgørende for forsikringsdækning er, som flere gange nævnt, om der er sket en skade eller har været nærliggende risiko for en sådan ved klagernes overtagelse af ejendommen.

Og til trods for at murværksspecialisten vurderer, at forskellingsmørtlen er relativt svag og måske ikke er udført i overensstemmelse med de dagældende anbefalinger, er det afgørende i forhold til vurderingen af, om der er tale om et dækningsberettigende forhold - som nævnt flere gange – om der kan konstateres skader i forsikringens forstand ved konstruktionen (og ikke om diverse anbefalinger eller vejledninger er fulgt).

Ved denne vurdering har vi som nævnt lagt vægt på, at murværksspecialisten har oplyst, at der ikke er tegn på, at der er udført større reparationer i tagfladerne, og at det forhold, at nogle få tagsten har løsnet sig og ligget skæve ikke er usædvanligt – heller ikke selvom tagstenene havde været bundet i overensstemmelse med forskrifterne.

Vi kan ud fra de foreliggende oplysninger ikke se, at bevisbyrden for, at der skulle være tale om forhold ved hverken tagets binding eller forskellingen, der skulle udgøre alvorlige, aktuelle bygningsskader tilbage i 2020 ved klagernes overtagelse af ejendommen, skulle anses for at være løftet.

Vi fastholder på denne baggrund vores tidligere vurderinger.

Ad 5 – Ejendommens facade

Klagernes advokat kommer ikke med nye oplysninger omkring dette forhold.

Vi bemærker, at murværksspecialisten har gennemgået murværket på samtlige facader/gavle, og han – og ligeledes taksator – har kunnet konstatere områder med afskalninger i mørtelfugerne samt områder med intakte fuger.

Murværksspecialisten har vurderet, at afskalninger og forvittringer i mørtelfugernes synsflader er forårsaget af frost i perioder med højt fugtindhold i murværket/mørtelfugerne. Han vurderer videre, at frostskafterne hovedsageligt vurderes at være sket på grund af, at der er anvendt en mørtel med svag/moderat styrke.

Dette er ikke usædvanligt for en ejendom opført i år 1988, udtaler murværksspecialisten (i **bilag D**).

Idet en ejerskifteforsikring dækker skader eller fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme, og idet facadekonstruktionerne ifølge specialisten på området er udført efter gængse opførelses-/byggemetoder, opfylder forholdet ikke forsikringens skadebegreb.

Dette stemmer også overens med selve formålet med huseftersynsordningen, som er at sikre boligkøbere mod skjulte skader, som man ikke kunne forvente af en ejendom af tilsvarende alder.

Med baggrund i ovenstående – og idet vi i det hele henviser til argumentationen i vores forrige høringsvar - skal vi således fastholde, at det ikke er bevist, at der foreligger skader ved facaderne, som realiserer forsikringens skadebegreb (jf. vilkårenes punkt 15 C)."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Nævnet har bl.a. fået forelagt tilbud. Af brev af 12/12 2022 fra selskabet taksator til klageren fremgår bl.a.:

"Besigtigelsen

I oplyste at i havde store problemer med kondens på vinduer om morgenen i de kolde perioder. I brugte meget køkkenrulle hver morgen på, at tørre kondensen væk. I havde meget svært ved, at lufte nok ud så i kunne undgå kondensen.

Vi startede med at kigge på værelset mod øst. Her kunne ses fugt i bunden af vinduerne og sorte aftegninger efter skimmel på vinduer og fuger omkring vindue. På ydervæg bag skab var der skimmel på væg fra gulv og ca 30 cm op. Jeres rådgiver tog fugtmålinger på væggen og der blev målt normalt fugtniveau.

Vi kiggede også på værelset mod sydvest. Her kunne også ses fugt i bunden af vinduerne samt sorte aftegninger på specielt fuger omkring vinduer men også på vinduet.

I stuen kunne der ses massive sorte aftegninger både på vinduer i den dobbelt høje facade men også på fugerne omkring vinduerne. Jeres rådgiver tog fugtmålinger på væggen og der blev målt normalt fugtniveau. I stuen kunne ses sorte aftegninger på fuger ved terrassedør. Jeres rådgiver tog fugtmålinger på væggen og der blev målt normalt fugtniveau. Der var skæret op i fugen mellem terrassedør og ydervæg. Fugen var isoleret men der kunne ikke ses nogen kuldebrosisolering i ydervæggen. Jeres rådgiver foretog temperaturmålinger og kunne konstatere kolde overflader på vinduerne og på lysninger.

Terrassedøren i køkkenet er der tidligere målt forhøjet fugt. Ved besigtigelsen kunne ikke måles forhøjet fugt.

Vi kiggede på forskellen mellem tagsten og facademursten i gavle. Tagsten lå med varierende udkragning ud over gavlen. De lå generelt med over 1 cm udkragning. Dog enkelte steder var der ingen udkragning. Forskellen er flere steder med revner og med udfald.

Vurdering af forhold

En ejerskifteforsikring erstatter jf. vilkår pkt 15.C forhold som medfører nærliggende risiko for skader. Dvs. forhold som inden for en forholdsvis kort tid vil udvikle sig til en skade. Har en kon-

struktion holdt i 5-7 år uden følgeskader kan man sige, at konstruktionen har vist sin duelighed og der er dermed ikke nærliggende risiko for skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Det vurderes at jeres hus er traditionelt opført svarende til byggemåden på opførelsestidspunktet. Vinduerne er fra opførelsen og er i plastik.

Sorte plamager/skimmel:

Tilstandsrapporten beskriver ikke skader på vinduer eller konstruktionerne omkring. Ved besigtigelsen oplyste i, at i heller ikke havde konstateret skader på vinduerne eller konstruktionerne omkring, inden overtagelsen, da i havde fået huset gennemgået af et familiemedlem som var bygningsingeniør. De indvendige skader som ses i form af sorte plamager og skimmel er opstået efter i overtog huset. Det er opstået i en kombination af forhøjet fugt i indeklimaet som bla fugten på vinduerne viser og så kolde overflader. Plastik vinduer var i 80'erne mindre godt isoleret og det er dermed koldere end i dag. Når den fugtige indeluft møder det kolde vindue dannes der kondens og dermed kan der dannes skimmel. Skimmelen på væggen bag reolen skyldes ikke udefrakommende fugt da der ikke er målt forhøjet fugt. Skimmelen er sandsynligvis opstået pga. høje luftfugtighed og en kold overflade. Reolen gør, at væggen nedkøles samt at den fugt der kan dannes på væggen ikke bliver ventileret bort.

Vi vurderer desværre ikke, at i har sandsynliggjort at sorte aftegninger/skimmelen på vinduer eller fugen omkring skuldes en skade på huset eller at jeres vinduer adskiller fra tilsvarende vinduer. Det anmeldte forhold er opstået efter i overtog huset og skyldes den alt for høje fugt i indeklimaet som kondensen på vinduer også viser. Forholdet bør kunne undgås ved at nedbringe fugtniveauet ved bla. udluftning flere gange dagligt ved gennemtræk. Reoler, skabe m.m. bør ikke placeres helt op ad ydervægge.

Manglende udluftningsventiler i vinduer medfører i sig selv ikke skader og derfor er det ikke omfattet af forsikringen. En evt. manglende kuldebros isolering i ydervægge var tidligere helt normalt. Forholdet medfører i sig selv ikke skader og derfor er det ikke omfattet af forsikringen.

Gulv i køkken/alrum:

Jeres rådgiver har tidligere målt forhøjet fugt. Han vurderer at fugten skyldes en utæt fuge. Ved besigtigelsen kunne han ikke måle forhøjet fugt. Jeg kunne ikke konstatere nogen følgeskader. Udbedring af en evt. utæt fuge er at betragte som almindelig vedligeholdelse og erstattes derfor ikke.

Gavle - Forskelling mellem tagsten og mursten:

Tagsten har varierende udkragning men generelt med over 1 cm. Udkragningen har en lille betydning for holdbarheden af forskellingen under. Det kan ikke udelukkes, at den konstaterede udkragning kan have en indflydelse på holdbarheden af forskellingen. Men det vurderes at denne indflydelse er stærkt begrænset. Jeres forskelling vurderes, at have mange år på bagen og det vurderes at tagstenenes placering har meget lille indflydelse på holdbarheden. Udbedring af forskellingen må betragtes som almindelig vedligeholdelse. Jeg vurderer ikke at i har sandsynliggjort at der ved overtagelsen i 2022 var et forhold der medfører nærliggende risiko for skader. Derfor kan vi desværre ikke tilbyde at erstatte forholdet."

Nævnet har fået forelagt termografiundersøgelser. Af notat af 14/4 2023 fra rådgivningsfirma 1 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Formålet med undersøgelsen var derfor at fastlægge, om der var byggetekniske forhold i form af kuldebroer langs vinduer m.m. som i relation til det termiske indeklima forårsagede skimmelvækst i vinduesfalske.

...

Vurdering

Jf. DS/EN ISO 13788, som der refereres til i SBI-anvisning 224 'Fugt i bygninger', tilhører boliger fugtbelastningsklasse 3. Af anvisningens figur 33 fremgår det, at luftens vandindhold [g/m³] under vinterforhold i fugtbelastningsklasse 3 vil være 8-10 g/m³.

På baggrund af resultaterne af de udførte målinger og beregninger fremgår følgende:

- Det gennemsnitlige absolutte fugtniveau i boligens rum ligger på 8,9-10,2 g/m³, dvs. svarende til et forventeligt niveau jf. DS/EN ISO 13788, som der refereres til i SBI-anvisning 224 'Fugt i bygninger'.
- De laveste temperaturer jf. termografirapport ved vindues-/dørfalske svarende til -0,3 - 7,7 oC var væsentligt lavere end grænsen for skimmelsvampevækst, som i stuen på tidspunktet for termografi lå på 8,1-8,7 oC.
- De registrerede middel niveauer for absolut fugt i boligens rum, der ligger indenfor værdier angivet i DS/EN ISO 13788, som der refereres til i SBI-anvisning 224 'Fugt i bygninger', medfører risiko for skimmelsvampevækst på overflader, med en lavere overfladetemperatur end 14-16 oC.

At der ikke er registreret skader på vinduer eller konstruktioner omkring disse på tidspunktet for tilstandsrapportens udførelse, kan bl.a. hænge sammen med, at sorte plamager/skimmel forinden er blevet fjernet, hvorfor dette i sig selv ikke er bevis for, at sorte plamager/skimmel alene er opstået i forsikringstagers brugsperiode.

Som følge af udførte målinger og beregninger er det ikke korrekt, som det fremgår af Topdanmarks Stadestatus af 12. december 2022, at sorte plamager og skimmel er opstået som en kombination af forhøjet fugt i indeklimaet og kolde overflader. Ligeledes er det heller ikke korrekt når det påstås, at der er alt for høje fugtniveauer i indeklimaet, hvilket de gennemførte datalogninger af relativ fugt og temperatur viser.

Det er fortsat vores vurdering at sorte plamager/skimmel skyldes de kuldebroer, som der er omkring stort set samtlige vindues- og dørfalske grundet manglende kuldebrosisolering, da der ikke forekommer en kuldebrosadskillelse mellem for- og bagmur, dvs. et forhold, som også var til stede i bygningen på overtagelsestidspunktet, og som giver nærliggende risiko for skader på de indvendige bygningsdele.

Det fremgår desuden af Topdanmarks Stadestatus af 12. december 2022, at kuldebros isolering i ydervægge tidligere var normalt. Det er dog ikke defineret, hvad der menes med tidligere. Jf. SBI-anvisning 111 'Bygningers varmeisolering' fra 1977 samt SBI-anvisning 111 'Bygningers varmeisolering' 2. udgave fra 1986 beskrives kuldebrosadskillelser ved vinduer/hulmure. På den baggrund

må det afvises, at manglende kuldebrosisolering i ydervægge var normalt på bygningens opførelsestidspunkt.

Det skal i denne sammenhæng bemærkes, at begge SBI-anvisninger, ligesom øvrige publikationer der henvises til, hører til det alment tekniske fælleseje for hvilket følgende er gældende:

Alment teknisk fælleseje er et sæt hjælpemidler inden for god kvalitetssikringsskik. De omfatter summen af praktiske erfaringer, faglitteratur, undersøgelsesteknikker og rutiner på de enkelte tekniske områder. BYG-ERFAs erfaringsblade, SBI's anvisninger samt Træinformations publikationer er for eksempel en del af det almene tekniske fælleseje. Byggeriets parter har pligt til at være bekendt med alment teknisk fælleseje. Man kan vælge at bruge andre løsninger, end dem som alment teknisk fælleseje beskriver. Men så skal man dokumentere, at man træffer et velbegrundet valg. Man har dermed en særlig bevisbyrde, hvis der viser sig problemer med de løsninger, man har valgt.

Kilder

Statens Byggeforskningsinstitut

Vejledning om kvalitetssikring i byggeriet. By- og Boligministeriet. København. Maj 2001.

Med baggrund i de registrerede forhold vurderes det fortsat, at bygningen ikke overalt er opført i henhold til Bygningsreglement for småhuse BR-85, hvilket særligt drejer sig om følgende af reglementets punkter:

4.1.1 Byggearbejder skal udføres på en teknisk og håndværksmæssig forsvarlig måde, og de anvendte materialer skal være holdbare og velegnede til formålet.

4.1.2 Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener.

5.1.1 Enfamiliehuse skal isoleres og være tætte i sådan en grad, at unødvendigt energiforbrug undgås samtidig med, at der opnås tilfredsstillende sundhedsmæssige forhold.

5.2.1 Bygningsdele omkring rum, der normalt opvarmes, skal udføres med transmissionskoefficient k , der højst er følgende:

Ydervægge osv.

Vinduer, ovenlys og glasvægge samt glaspartier i yderdøre og lemme (gælder ikke ventilationsåbninger mindre end 500 cm²) 2,90 W/m² OC.

Det vurderes, at udluftningsforhold i beboelsesrum opfylder Bygningsreglement for småhuse BR-85, idet vinduer kan åbnes.

Kondens på vinduesrammer og -karme i vinterperioden tyder på, at punkt 5.2.1 i Bygningsreglement for småhuse BR-85 ikke generelt er overholdt.

Skimmelsvampevækst på indvendige overflader er generelt ikke acceptabelt. I Sundhedsstyrelsens pjeces 'Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvamp – Anbefalinger for sundhedsfaglig

rådgivning' fra 2009 fremgår bl.a. følgende vedrørende moderat samt omfattende fugt og skimmelsvampevækst: *'Fugt og skimmelsvampevækst, der kan give anledning til helbredspåvirkninger ...'*, hvor skimmelsvampevækst op til et par håndflader karakteriseres som bagatelagtig skimmelsvampevækst. I SBI-anvisning 274 *'Skimmelsvamp i bygninger – undersøgelse og vurdering'* fremgår det af forordet, at kravene og dermed grænsen til omfanget af skimmelsvampevækst i det sundhedsmæssigt tilfredsstillende indeklima sættes ved 0,06 m² synlig vækst i en bolig på ca. 100 m². Denne grænse er overskredet i forbindelse med den konstaterede vækst af skimmelsvampe på fuger samt stedvist vægdele omkring vinduer. Af samme årsag er punkt 4.1.1, 4.1.2 og 5.1.1 i Bygningsreglement for småhuse BR-85 ikke overholdt, da der er fugtskader. Desuden er der ikke opnået tilfredsstillende sundhedsmæssige forhold, som følge af at udførelsen ikke er teknisk og håndværksmæssig forsvarlig. Den konstaterede skimmelsvampevækst skyldes manglende kuldebroisolering i de murede vindueslysninger, som var fuldmurede.

På baggrund af de udførte undersøgelser og beregninger skal det anbefales, at Topdanmark re-vurderer afgørelsen, dels som følge af påstande i afgørelsen, der ikke er belæg for, dels som følge af at Topdanmark har tilsidesat anvisningerne i det alment tekniske fælleseje, og dels som følge af at Topdanmark har undladt at forholde sig til bestemmelserne i Bygningsreglement for småhuse BR-85, som der også i notat af 26.09.2022 blev henvist til."

Af notat af 22/1 2024 fra rådgivningsfirma 1 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Formålet med registreringer var af fastlægge omfanget af skader med nedfald af fugemateriale fra ydervægge.

Registrering

På side 3 er vist en plan af huset, hvor den enkelte facade er påført et løbenummer. På de efterfølgende sider er vist foto af facaden og efterfølgende billeder viser nedfaldent fugemateriale ved soklen.

Optagelsesdatoen fremgår af de indlejrede data.

Billederne er mærket med facadenummer før punktum og et løbenummer efter punktum (fx 2.1.)

Hvor der er billeder fra samme sted fra både december og januar er de placeret lige efter hinanden. Der er her tilføjet et ekstra tal (fx 2.1.2)

Billederne er optaget løbende fra venstre til højre med overlap mellem de enkelte billeder. Registreringen af nedfaldent fugemateriale fra murværk betragtes som registrering af skader. Skaderne er størst på facade 1 og facade 10 som begge vender mod SØ. Skaderne er mindre på facade 2, som vender mod NØ. Der ses tillige mindre skader på facade 3.

På de øvrige facader, dvs. facade 4-10, ses ikke skader i form af nedfaldent fugemateriale ved sokler.

Vurdering

Årsagen til nedfaldent fugemateriale er en følge af sammensætningen af det aktuelle fugemateriale, som kan være uden cement eller med lavt cementindhold, fastheden af fugen, der ikke har været trykket tilstrækkeligt, samt manglende tagudhæng på de skadede bygningsdele. Disse forhold har bevirket, at slagregn ind på bygningen har opfugtet murværket. En frostperiode, mens murværket har været opfugtet, har efterfølgende medført afslag i fugematerialet, hvorved fugemateriale, som endnu ikke er nedfaldet, er løstsiddende og nemt kan fjernes uden brug af værktøj.

Udbedring vurderes alene at kunne ske ved udkradsning af fugemateriale og ilægning af nyt fugemateriale, hvor arbejdet udføres håndværksmæssigt korrekt.

Det bemærkes, at tilsvarende hændelse ikke tidligere er forekommet i den periode, hvor nuværende ejer har boet i huset."

Af rapport af 6/5 2024 fra rådgivningsfirma 2 rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Topdanmark Forsikring har kontaktet [rådgivningsfirma 2] for at få foretaget en vurdering af, om ejendommens murværk er udført med såkaldt 'kuldebro-afbrydelse' omkring vinduer mv.

...

Undersøgelser

Der er tale om en villa i flere plan, der ifølge BBR er opført i 1988, se foto 1-2. Ejendommen er opført med hulmurede teglstensydervægge på støbte fundamenter og terrændæk. Ejendommens tag er dels udført som sadeltag, dels som pulttag (tag med ensidigt fald) med tagdækning af tagsten.

I henhold til aftale er der udført tre inspektionsåbninger omkring vinduer mv.

Inspektionsåbning 1, se foto 3-6.

Ved terrassedør i den laveste del af ejendommen var fugen partielt fjernet indvendig. Ved besigtigelsen blev der udført hul hele vejen gennem fugen. Facadepartiets tilslutning til murværket er registreret som skitseret på bilag 2.

Inspektionsåbning 2, se foto 7-8.

I spisestue på ejendommens mellemste niveau blev et vindue fuldstændig demonteret. Her ses ca. 2,5 cm isoleret kuldebro-afbrydelse bag karm i vinduesfals.

Inspektionsåbning 3, se foto 9-10.

I det mellemste værelse i ejendommens øverste niveau, blev den udvendige fuge partielt skåret bort. Fra åbningen ses ca. 2,5 cm isoleret kuldebro-afbrydelse bag karm i vinduesfals. Indvendig er fuge misfarvet af kondensbetinget skimmel.

I gavlværelset med ... ses misfarvninger nederst på vægge bag reoler, se foto 11-12. Aktuelt måles 45-65 Gann digits (tørt) i de misfarvede områder af murværket.

Konklusion

På baggrund af nærværende undersøgelsesresultater kan vi fastslå, at der ingen kuldebroafbrydelse er i murværket bag karmen i det store facadeparti mod haven i ejendommens nederste niveau. Årsagen er, efter alt at dømme, hensyn til den godt 4,5 m høje facademurs styrke og stabilitet.

I de undersøgte vinduer er murfals udført med isoleret kuldebro-afbrydelse bag karme.

Når fuger mv. omkring vinduer samt vægge som dem i gavlværelset mod ... misfarves af skimmelsvampe, skyldes det at luftfugtigheden i soveværelser hurtigt kan stige u hensigtsmæssigt, kombineret med at overfladerne i vinterhalvåret er kølige.

Problemet forværres hvis soveværelset opvarmes og udluftes utilstrækkeligt, og/eller møbler, gardiner og andet forhindrer varme i at nå bygningsdelene indefra.

Intet tyder således på fejl eller funktionssvigt i ejendommens bygningsdele"

Af rapport af 15/5 2024 fra et rådgivende ingeniørfirma rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"1. Indledning

På foranledning af Topdanmark Forsikring, ... er facademurværket besigtiget i ovennævnte ejendom. Formålet er at vurdere mørtelfugernes tilstand samt vurdere om tagsten er korrekt bundet/forankret.

...

2. Beskrivelse af ejendommen

Ejendommen er et enfamiliehus i et plan. Huset er 'sammenbygget' af 3 bygningsdele, forskudt i forhold til hinanden med gavle mod nordvest og sydvost. Midterste, høje bygningsdel er med sadeltag uden udhæng i gavlene og ca. 400 mm udhæng i facader, medens bygningsdelene nord og syd for 'midterste sektion' er med ensidige taghældninger uden udhæng i gavlene og uden udhæng i de høje facader, men med ca. 400 mm udhæng i de lave facader. Formure er med røde håndstrøgne mursten med sort spil (se bilag 1, foto 1 og 2).

Ankenævnet *for* Forsikring

38.

102990

...

5. Vurdering

På baggrund af de foretagne observationer og modtagne oplysninger vurderes følgende:

Murværk i facader:

Afskalninger og forvittringer i mørtelfugernes synsflader vurderes at være forårsaget af frost i perioder med højt fugtindhold i murværket / mørtelfugerne og frostskaaderne vurderes hovedsageligt at være sket på grund af, at der er anvendt en mørtel der er svag og/eller med moderat styrke, hvilket ikke er usædvanligt for en ejendom, der er opført i 1988.

I 1988 var det sædvanligt at opføre / mure facademurværk i relativt svage mørtler (set med nutidens krav og anvisninger), typisk blev mørtel af typen KC 50/50/700 anvendt, hvilket i dag ikke anbefales anvendt i murværk, der kan henføres til eksponeringsklasse MX3.2 (fx fugtbelastet murværk uden beskyttende tagudhæng).

Den anvendte mørtel vurderes at være forholdsvis lys i farven, hvilket kan tyde på at der evt. er anvendt en hydraulisk kalkmørtel i facaderne (som i reglen er svagere end fx KC 50/50/700), men nærmere undersøgelse af forholdet/sammensætningen er ikke iværksat.

Generelt er der de seneste år og specielt i vinteren 2023-24 konstateret mange frostskaader i mørtelfuger over hele landet, navnlig i nord- og østvendte facader, hvor der ikke tidligere er registreret skader. Dette kan uden tvivl henføres til usædvanligt (vådt) vejrlig med vind fra retninger, man ikke tidligere har været vant til.

Når ovennævnte er sagt, vurderes det som værende usandsynligt at nuværende skader alene skulle være opstået i vinteren 2023-24. Udtalelsen begrundes med afskalningerne i mørtelfugerne visse steder er så dybe, at skadesudviklingen vurderes at have stået på over længere tid, herunder vurderes løse mursten i fx sydøstvendte gavle heller at være opstået alene over én vinterperiode.

På Google Street View er der da også fundet et foto fra juni måned 2022, hvor der i et vist omfang ses, jf. nedenstående:

...

Tagstensbelægning mv.:

Tegltage oplagt i 1988 skulle udføres i overensstemmelse med anvisningerne i Murerfagets byggeblade nr. 33 fra marts 1987, hvilket i relation til binding af tagsten vil sige at alle tagsten i yderste række ved gavle samt alle tagsten i næstnederste række skal bindes og i den øvrige tagflade bindes hver 3. tagsten, diagonalt som illustreret på nedenstående figur.

...

Som mørtel i rygninger eller forskelling blev der anbefalet mørtel svarende til KC 50/50/700 eller stærke, afhængigt af miljøpåvirkningen.

Hver 4. tagsten er registreret at være bundet i den aktuelle tagflade og tagstenene er registreret at være bundet diagonalt modsat i forhold til figuren ovenfor (hvilket i sig selv giver en ringere fastholdelse i forhold til, hvis stenene bindes diagonalt som illustreret på figuren). Alle tagsten i næstnederste række er ikke bundet i tagfladen, så samlet set opfylder bindingen af tagstenene i den aktuelle tagflade ikke de anvisninger, der var gældende i 1988.

Som anført tidligere vurderes forskellingsmørtlen under tagstenene at være relativ svag og umiddelbart vurderes mørtlen også at være svagere end mørtel af typen KC 50/50/700.

Der er ikke tegn på at der som sådan er udført større reparationer i tagfladerne (udskiftning af tagsten eller lignende) og overfor undertegnede er det oplyst at husejere har anmeldt stormskade i form af at nogle få tagsten har løsnet sig og har ligget skæve. Stormskaden er som sådan udbedret og det er undertegnede vurdering, at det ikke vil være usædvanligt at tagsten i 'ny og næ' løsner sig, også selvom tagstenene evt. havde været 'bundet på korrekt vis.'

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"14. Hvad er dækningen betinget af?

A Forsikringen dækker forhold, der var til stede, da henholdsvis tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten blev udarbejdet, eller som er opstået, efter disse rapporter er blevet udarbejdet, men inden køber har overtaget ejendommen.

B Skaden skal være konstateret og anmeldt til Topdanmark i forsikringstiden.

15. Hvilke skader dækker forsikringen?

Forsikringen dækker:

...

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

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

16. Hvilke skader dækker forsikringen ikke?

Forsikringen dækker ikke:

...

B Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligtretlige forskrifter, jf. dog punkt 1 5 A og 1 5 B, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 1 5 C.

...

G Forhold, der kun består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 1 5 C.

H Forhold, der kun består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1988 og består af tre sammenbyggede bygningsdele i forskellige niveauer. Ejendommen er opført med hulmurede teglstensydervægge, og taget er belagt med teglsten, som er udskiftet på et ukendt tidspunkt efter ejendommens opførelse. Klageren overtog ejendommen den 1/2 2020 og anmeldte ultimo 2022 en række forhold til selskabet, herunder skimmelsvamp i ejendommen. Selskabet besigtigede ejendommen den 2/12 2022, hvorefter selskabet afviste dækning. Klageren fik i december 2022 foretaget en undersøgelse af ejendommen, hvor formålet var at fastlægge, om der var byggetekniske forhold i form af kuldebroer langs vinduer mv., som i relation til det termiske indeklima forårsagede skimmelvækst i vinduesfalske. I perioden december 2023 til januar 2024 fik klageren foretaget en byggeteknisk gennemgang, hvor formålet var at fastlægge omfanget af skader med nedfald af fugemateriale fra ydervægge. Klageren kontaktede selskabet igen den 12/2 2024, hvor hun samtidig anmeldte, at tagsten ikke var bundet korrekt, og at facader smuldrede. Selskabet rekvirerede rådgivningsfirma 2 for at få vurderet, om ejendommens murværk var udført med kuldebrosafbrydelse omkring vinduer mv. Selskabet rekvirerede endvidere et rådgivende ingeniørfirma, hvor formålet var at vurdere mørtelfugernes tilstand, og om tagsten var korrekt bundet/forankret. Selskabet fastholdt herefter sit afslag på dækning.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udbedring af skimmelskader, herunder udbedring af manglende kuldebrosafbrydelse, murens styrke og kvalitet og ventilationsforhold samt udbedring af tag og facader. De enkelte klagepunkter behandles særskilt nedenfor.

Kuldebrosafbrydelse, ventilation mv.

Klageren har anført, at der ikke er kuldebrosafbrydelse i murværket ved det store vinduesparti i stuen. Etablering af kuldebrosafbrydelse ved vinduespartiet kan svække stabiliteten i væggen, hvilket indikerer, at væggen i sin nuværende form ikke følger bygningsreglementets bestem-

melser. Etablering af kuldebrosafbrydelse vil formodentlig ligeledes kræve ny dokumentation for, at de relevante bestemmelser er overholdt. Fejlen i konstruktionen forårsager skimmelvækst, der går langt ud over bagatelgrænsen. Ejendommen er opført uden tilstrækkelig hensyntagen til reglementskravene, idet SBI-anvisning 147 er tilsidesat, da der ikke er taget hensyn til, hvordan konstruktionen skal udføres for at opfylde kravene om "dimensionering" og "fugtforhold". Yderligere er kravene om "tilfredsstillende sundhedsmæssige forhold" ikke opfyldt, da den voldsomme skimmelvækst er yderst sundhedsskadelig.

Klageren har anført, at der mangler udluftsventiler i vinduer. Ventilationen i ejendommen er udelukkende baseret på naturligt træk. Der forekommer derfor ingen effektiv luftudskiftning i huset, medmindre klageren manuelt sikrer gennemtræk ved at åbne vinduer eller aktivere emhætten. De ringe udlufts muligheder bidrager til den kraftige vækst af skimmel omkring murværket ved vinduerne. De store gener, som klageren er udsat for ved konstant at skulle lufte ud, er ikke noget, som er forventeligt. Idet udluften ikke lever op til kravene i BR-S 85, var ejendommen allerede fra tidspunktet for dets opførelse behæftet med en betydelig mangel. Forholdet nødvendiggør udbedring, idet BR-S 85 kap. 6's krav til sundhedsmæssigt forsvarligt indeklima ikke er overholdt. Det kan samtidig dokumenteres, at denne manglende overholdelse har medført for høj fugt i indeklimaet, som resulterer i skimmelsvamp. Ved gennemgang af byggetilladelsen fremgår, at beboelsesrum skal tilføres udeluft, jf. BR 85 kap. 3.1.1. Det var derfor et myndighedskrav for opførelsen af huset, at dette blev etableret.

Klageren har anført, at skimmeldannelsen omkring vinduespartiet, på væggene og i de resterende rum har betydelige økonomiske konsekvenser i forbindelse med et eventuelt salg af ejendommen. Skimmelsvamp er sundhedsskadeligt, hvorfor det ligeledes nedsætter ejendommens brugbarhed og værdi væsentligt, ligesom det nedsætter ejendommens brugbarhed væsentligt, såfremt der ikke må placeres indbo op ad ydervægge. Klageren har henvist til SBI-anvisning 274.

Selskabet har anført, at klageren ikke har sandsynliggjort, at manglende kuldebrosisolering eller skimmel som følge heraf udgør dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikringen. Selskabet har anført, at der er tale om sædvanlige konstruktioner med plasticvinduer, som ikke er så godt isolerede, som vinduer i træ, at der er tale om fuger rundt om vindues- og dørpartier, der ikke er så godt isoleret som fuger i dag, at den manglende kuldebrosisolering ved det store vinduesparti ikke er årsag til skimmel ved fugerne, som kan konstateres flere steder rundt i ejendommen, herunder ved vinduer hvor der er udført kuldebrosisolering, at der ikke kan måles fugt ved konstruktionerne, at der ikke kan konstateres skader på bygningsdelene, og at det ikke er unormalt, at der opstår skimmel ved vinduesfuger. Skimmeldannelsen knytter sig til høj luftfugtighed, som møder det kolde vindue og den ikke så godt isolerede fuge. Dette vil man ganske ofte opleve i lignende huse af samme alder og med samme konstruktioner. Der er ikke fremlagt målinger, der viser, at der på overtagelsestidspunktet, var tale om et massivt angreb af sundhedsskadelig skimmel, der nedsatte brugbarheden af særligt beboelsesrummene. Der er ingen indikationer på, at murens stabilitet skulle være udfordret.

Selskabet har anført, at der ikke er dokumenteret nogen skader som følge af manglende ventilationsåbninger. Skimmel på de andre bygningsdele udgør heller ikke en skade i forsikringens forstand henset til omfanget af det konstaterede.

Det fremgår af notat af 14/4 2023 fra rådgivningsfirma 1 rekvireret af klageren, at det forhold, "At der ikke er registreret skader på vinduer eller konstruktioner omkring disse på tidspunktet for tilstandsrapportens udførelse, kan bl.a. hænge sammen med, at sorte plamager/skimmel forinden er blevet fjernet, hvorfor dette i sig selv ikke er bevis for, at sorte plamager/skimmel alene er opstået i forsikringstagers brugsperiode. Som følge af udførte målinger og beregninger er det ikke korrekt, som det fremgår af Topdanmarks Stadestatus af 12. december 2022, at sorte plamager og skimmel er opstået som en kombination af forhøjet fugt i indeklimaet og kolde overflader. Ligeledes er det heller ikke korrekt når det påstås, at der er alt for høje fugtniveauer i indeklimaet, hvilket de gennemførte datalogninger af relativ fugt og temperatur viser. Det er fortsat vores vurdering at sorte plamager/skimmel skyldes de kuldebroer, som der er omkring

stort set samtlige vindues- og dørfalse grundet manglende kuldebrosisolering, da der ikke forekommer en kuldebrosadskillelse mellem for- og bagmur, dvs. et forhold, som også var til stede i bygningen på overtagelsestidspunktet, og som giver nærliggende risiko for skader på de indvendige bygningsdele. Det fremgår desuden af Topdanmarks Stadestatus af 12. december 2022, at kuldebros isolering i ydervægge tidligere var normalt. Det er dog ikke defineret, hvad der menes med tidligere. Jf. SBI-anvisning 111 'Bygningers varmeisolering' fra 1977 samt SBI-anvisning 111 'Bygningers varmeisolering' 2. udgave fra 1986 beskrives kuldebrosadskillelser ved vinduer/hulmure. På den baggrund må det afvises, at manglende kuldebrosisolering i ydervægge var normalt på bygningens opførelsestidspunkt". Det fremgår, at "Med baggrund i de registrerede forhold vurderes det fortsat, at bygningen ikke overalt er opført i henhold til Bygningsreglement for småhuse BR-85", og "Det vurderes, at udluftningsforhold i beboelsesrum opfylder Bygningsreglement for småhuse BR-85, idet vinduer kan åbnes. Kondens på vinduesrammer og -karme i vinterperioden tyder på, at punkt 5.2.1 i Bygningsreglement for småhuse BR-85 ikke generelt er overholdt. Skimmelsvampevækst på indvendige overflader er generelt ikke acceptabelt. I Sundhedsstyrelsens pjeces '*Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvamp – Anbefalinger for sundhedsfaglig rådgivning*' fra 2009 fremgår bl.a. følgende vedrørende moderat samt omfattende fugt og skimmelsvampevækst: '*Fugt og skimmelsvampevækst, der kan give anledning til helbredspåvirkninger ...*', hvor skimmelsvampevækst op til et par håndflader karakteriseres som bagatelagtig skimmelsvampevækst. I SBI-anvisning 274 '*Skimmelsvamp i bygninger – undersøgelse og vurdering*' fremgår det af forordet, at kravene og dermed grænsen til omfanget af skimmelsvampevækst i det sundhedsmæssigt tilfredsstillende indeklima sættes ved 0,06 m² synlig vækst i en bolig på ca. 100 m². Denne grænse er overskredet i forbindelse med den konstaterede vækst af skimmelsvampe på fuger samt stedvist vægdele omkring vinduer. Af samme årsag er punkt 4.1.1, 4.1.2 og 5.1.1 i Bygningsreglement for småhuse BR-85 ikke overholdt, da der er fugtskader. Desuden er der ikke opnået tilfredsstillende sundhedsmæssige forhold, som følge af at udførelsen ikke er teknisk og håndværksmæssig forsvarlig. Den konstaterede skimmelsvampevækst skyldes manglende kuldebrosisolering i de murede vindueslysninger, som var fuldmurede".

Ankenævnet for Forsikring

45.

102990

Det fremgår af rapport af 6/5 2024 fra rådgivningsfirma 2 rekvireret af selskabet, at "På baggrund af nærværende undersøgelsesresultater kan vi fastslå, at der ingen kuldebroafbrydelse er i murværket bag karmen i det store facadeparti mod haven i ejendommens nederste niveau. Årsagen er, efter alt at dømme, hensyn til den godt 4,5 m høje facademurs styrke og stabilitet. I de undersøgte vinduer er murfalse udført med isoleret kuldebro-afbrydelse bag karme. Når fuger mv. omkring vinduer samt vægge som dem i gavlværelset mod ... misfarves af skimmelsvampe, skyldes det at luftfugtigheden i soveværelser hurtigt kan stige uhensigtsmæssigt, kombineret med at overfladerne i vinterhalvåret er kølige. Problemet forværres, hvis soveværelset opvarmes og udluftes utilstrækkeligt, og/eller møbler, gardiner og andet forhindrer varme i at nå bygningsdelene indefra. Intet tyder således på fejl eller funktionssvigt i ejendommens bygningsdele".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

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

Da klageren ikke har tegnet udvidet ejerskifteforsikring, er der ikke dækning for ulovlige bygningsindretninger.

Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdet, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet "ejendommens værdi" i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt. Nævnet henviser til sag 96166, 95647 og 93332.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold omkring vinduer, dørparti, gulve og vægge i øvrigt, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klageren har ligeledes ikke bevist, at den manglende kuldebrosafbrydelse ved terrassedørspartiet, manglende udluftningsventiler og ventilationsforhold i øvrigt udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 1988, og at klageren ikke har bevist konstruktionsmæssige forhold ved ejendommen, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder således, at forholdet er omfattet af forsikringens skadebegreb. Det fremgår ligeledes af rapport af 6/5 2024, at intet tyder på fejl eller funktionssvigt i ejendommens bygningsdele.

Nævnet har også lagt vægt på, at det er almindeligt forekommende, at der kan opstå kondens omkring vinduer- og dørpartier af glas, at der er tale om plastvinduer og -dør, som ikke har samme isoleringsværdi som i dag, at der i disse områder er en større risiko for skimmeldannelse, og at skimmelsvampen hovedsageligt er konstateret i og omkring vinduer og dørpartiet.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at der ikke er konstateret råd- og nedbrudsskader i øvrigt.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at den manglende kuldebrosafbrydelse ved terrassedørspartiet i sig selv udgør skade, ligesom klageren ikke har bevist, at den manglende kuldebrosafbrydelse er årsagen til den konstaterede skimmelsvamp. Nævnet bemærker, at rådgivningsfirma 2 ved sin besigtigelse konstaterede, at der var kuldebrosafbrydelse ved begge de undersøgte vinduer i ejendommens øverste og mellemste niveau, hvor der ligeledes er konstateret skimmelsvamp. Rådgivningsfirma 2 har i sin rapport noteret, at årsagen til, at der ikke er etableret kuldebrosafbrydelse ved terrassedørspartiet, efter alt at dømme er hensynet til den godt 4,5 m høje facademurs styrke og stabilitet. Henset til at muren har fungeret

siden opførelsen, har Klageren ikke bevist, at murværkets styrke og kvalitet er svækket og som følge heraf kræver udbedring.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at ventilationsforholdene i ejendommen adskiller sig fra andre tilsvarende ejendomme af samme alder, ligesom det ikke er bevist, at ventilationsforholdene har forårsaget skimmelskader.

Nævnet har endeligt lagt vægt på, at skabe, reoler og lignende ikke bør placeres op af en kold ydervæg, da dette øger risikoen for skimmeldannelse.

Skimmelsvamp

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

Nævnet finder, jf. ovenfor, at der ikke er godtgjort en dækningsberettigende skadeårsag til den konstaterede skimmelsvamp, hvorfor forekomsten heraf ikke kan dækkes som en følgeskade.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forekomster af skimmelsvamp i et omfang og en intensitet, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Skimmelforekomsten udgør derfor ikke i sig selv en dækningsberettigende skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er fremlagt målinger, der påviser, at indeklimaet var negativt påvirket af skimmelsvamp på overtagelsestidspunktet. Nævnet har også lagt vægt på, at den største forekomst af skimmelsvamp ses på og omkring vindues- og dørfugerne og bag reol.

Nævnet bemærker, at den af klageren rekvirerede byggetekniske undersøgelse i form af termiske datalogninger og termografier er foretaget næsten 3 år efter overtagelsestidspunktet.

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

Tag

Klageren har anført, at der er konstateret skader på taget, herunder 1) at understrøgne tagsten er faldet ned to gange, 2) at fem til syv tagsten har løsnet sig under en storm, og 3) at et område midt på taget har løsnet sig. Bindingen af taget overholder ikke de anbefalinger og det byggesreglement, der var gældende på opførelsestidspunktet. Klageren har anført, at forskellingen er med skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet, og at der ikke er tale om manglende vedligehold. Selskabet har ikke foretaget tilstrækkelig undersøgelse af fugerne, og det er alene en antagelse fra selskabet, at der er anvendt hydraulisk kalkmørtel.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagets binding, der udgjorde alvorlige, aktuelle bygningsskader. Det forhold, at to sten på omkring 5,5 år er faldet ned, og at et mindre antal har forskubbet sig og nu er rykket på plads igen, nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder. Selskabet har anført, at klageren ikke har løftet bevisbyrden for, at forskellingen, som er udført for omkring 35 år siden, udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det er ikke usædvanligt, at der opstår revner i forskelling af den alder og i en ejendom, der er udført uden udhæng. Udbedring af sådanne revner hører under den almindelige vedligeholdelse ved en sådan konstruktion af den alder.

Ankenævnet for Forsikring

49.

102990

Det fremgår af rapport af 15/5 2024 fra et rådgivende ingeniørfirma rekvireret af selskabet, at "Tegltage oplagt i 1988 skulle udføres i overensstemmelse med anvisningerne i Murerfagets byggeblade nr. 33 fra marts 1987, hvilket i relation til binding af tagsten vil sige at alle tagsten i yderste række ved gavle samt alle tagsten i næstnederste række skal bindes og i den øvrige tagflade bindes hver 3. tagsten, diagonalt som illustreret på nedenstående figur. ... Som mørtel i rygninger eller forskelling blev der anbefalet mørtel svarende til KC 50/50/700 eller stærke, afhængigt af miljøpåvirkningen. Hver 4. tagsten er registreret at være bundet i den aktuelle tagflade og tagstenene er registreret at være bundet diagonalt modsat i forhold til figuren ovenfor (hvilket i sig selv giver en ringere fastholdelse i forhold til, hvis stenene bindes diagonalt som illustreret på figuren). Alle tagsten i næstnederste række er ikke bundet i tagfladen, så samlet set opfylder bindingen af tagstenene i den aktuelle tagflade ikke de anvisninger, der var gældende i 1988. Som anført tidligere vurderes forskellingsmørtlen under tagstenene at være relativ svag og umiddelbart vurderes mørtlen også at være svagere end mørtel af typen KC 50/50/700. Der er ikke tegn på at der som sådan er udført større reparationer i tagfladerne (udskiftning af tagsten eller lignende) og overfor undertegnede er det oplyst at husejere har anmeldt stormskade i form af at nogle få tagsten har løsnet sig og har ligget skæve. Stormskaden er som sådan udbedret og det er undertegnede vurdering, at det ikke vil være usædvanligt at tagsten i 'ny og næ' løsner sig, også selvom tagstenene evt. havde været 'bundet på korrekt vis'.

Efter nævnets opfattelse udgør et forhold vedrørende for få tagbindere ikke i sig selv en skade i forsikringens forstand, men forholdet kan være dækningsberettigende over forsikringen, hvis der konkret må antages at være nærliggende risiko for skade. Nævnet henviser til sagerne 88117 og 100180.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagbindingen, forskellingen og taget i øvrigt, som udgjorde skade

Ankenævnet for Forsikring

50.

102990

eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at taget har fungeret efter hensigten i mange år, og at der ikke er konstateret skader på tagsten eller underliggende konstruktioner, herunder vandindtrængning og nedbrudsskader som følge heraf. På baggrund heraf finder nævnet, at der heller ikke er godtgjort nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af rapport af 15/5 2024, at der ikke er "tegn på at der som sådan er udført større reparationer i tagfladerne (udskiftning af tagsten eller lignende) og overfor undertegnede er det oplyst at husejere har anmeldt stormskade i form af at nogle få tagsten har løsnet sig og har ligget skæve. Stormskaden er som sådan udbedret og det er undertegnede vurdering, at det ikke vil være usædvanligt at tagsten i 'ny og næ' løsner sig, også selvom tagstenene evt. havde været bundet på korrekt vis".

Nævnet har videre lagt vægt på, at forskellingen er en udsat bygningsdel, som over tid kræver jævnlig vedligeholdelse.

Facader

Klageren har anført, at der er konstateret betydelige skader på ejendommens facader, og at der på fire facader er sket nedfald af fugemateriale. Skaderne er en direkte følge af den mangelfulde opførelse af facaderne, og skaderne kan ikke siges at være et udslag af facadernes alder.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at der foreligger forhold ved facaderne, som realiserer forsikringens skadebegreb. Ifølge murværksspecialisten er facadekonstruktionerne udført efter gængse opførelses-/byggemetoder.

Ankenævnet for Forsikring

51.

102990

Det fremgår af notat af 22/1 2024 fra rådgivningsfirma 1 rekvireret af klageren, at "Årsagen til nedfaldet fugemateriale er en følge af sammensætningen af det aktuelle fugemateriale, som kan være uden cement eller med lavt cementindhold, fastheden af fugen, der ikke har været trykket tilstrækkeligt, samt manglende tagudhæng på de skadede bygningsdele. Disse forhold har bevirket, at slagregn ind på bygningen har opfugtet murværket. En frostperiode, mens murværket har været opfugtet, har efterfølgende medført afslag i fugematerialet, hvorved fugemateriale, som endnu ikke er nedfaldet, er løstsiddende og nemt kan fjernes uden brug af værktøj. Udbedring vurderes alene at kunne ske ved udkradsning af fugemateriale og ilægning af nyt fugemateriale, hvor arbejdet udføres håndværksmæssigt korrekt. Det bemærkes, at tilsvarende hændelse ikke tidligere er forekommet i den periode, hvor nuværende ejer har boet i huset".

Det fremgår af rapport af 15/5 2024 fra et rådgivende ingeniørfirma rekvireret af selskabet, at "Afskalninger og forvittringer i mørtelfugernes synsflader vurderes at være forårsaget af frost i perioder med højt fugtindhold i murværket / mørtelfugerne og frostskafterne vurderes hovedsageligt at være sket på grund af, at der er anvendt en mørtel der er svag og/eller med moderat styrke, hvilket ikke er usædvanligt for en ejendom, der er opført i 1988. I 1988 var det sædvanligt at opføre / mure facademurværk i relativt svage mørtler (set med nutidens krav og anvisninger), typisk blev mørtel af typen KC 50/50/700 anvendt, hvilket i dag ikke anbefales anvendt i murværk, der kan henføres til eksponeringsklasse MX3.2 (fx fugtbelastet murværk uden beskyttende tagudhæng). Den anvendte mørtel vurderes at være forholdsvis lys i farven, hvilket kan tyde på at der evt. er anvendt en hydraulisk kalkmørtel i facaderne (som i reglen er svagere end fx KC 50/50/700), men nærmere undersøgelse af forholdet/sammensætningen er ikke iværksat. Generelt er der de seneste år og specielt i vinteren 2023-24 konstateret mange frostskafter i mørtelfuger over hele landet, navnlig i nord- og østvendte facader, hvor der ikke tidligere er registreret skader. Dette kan uden tvivl henføres til usædvanligt (vådt) vejrlig med vind fra retninger, man ikke tidligere har været vant til. Når ovennævnte er sagt, vurderes det som værende usandsynligt at nuværende skader alene skulle være opstået i vinteren 2023-24. Udtalelsen begrundes med afskalningerne i mørtelfugerne visse steder er så dybe, at skadesudviklingen vurderes at have stået på over længere tid, herunder vurderes løse mursten i fx sydøst-

vendte gavl heller at være opstået alene over én vinterperiode. På Google Street View er der da også fundet et foto fra juni måned 2022, hvor der i et vist omfang ses".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved facadernes murværk, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække udgiften til yderligere undersøgelser af murværket. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om en ejendom fra 1988, og at det må lægges til grund, at fugerne på anmeldelsestidspunktet var ca. 36 år gamle. Det fremgår af rapport af 15/5 2024, at der er anvendt en mørtel, der er svag og/eller med moderat styrke, hvilket ikke er usædvanligt for en ejendom, der er opført i 1988.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af rapporten, at der generelt de seneste år og specielt i vinteren 2023-24 er konstateret mange frostskafer i mørtelfuger over hele landet, navnlig i nord- og østvendte facader, hvilket kan henføres til usædvanligt vådt vejrlig med vind fra retninger, man ikke tidligere har været vant til.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det ikke er bevist, at murværkets tilstand har ført til vandindtrængning, fugt eller nedbrud af den bagvedliggende konstruktion.

Nævnet har endelig lagt vægt på, at der må påregnes en løbende vedligeholdelse af murværket, og at klageren ikke har godtgjort, at vedligeholdelsesbyrden går væsentligt ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af ejendommens alder og konstruktion. Nævnet bemærker, at flere af facaderne er uden udhæng, og derfor er særligt udsatte for vind og vejr.

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

Ankenævnet *for* Forsikring

53.

102990

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', written in a cursive style.

Peter Thønnings