

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. august 2025 blev i sag nr. 103312:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har bygningsforsikring. I brev af 25/3 2025 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Der er tale om en husforsikring, der tidligere har dækket to utætte gulvafløb som rørskade over husforsikringen, men som desværre ikke har fastlagt skadeomfanget korrekt og derfor ikke har fået følgeskaden medtaget.

Det har medført store gener for klager og klagers familie, idet børnene bliver syge af at bo i bygningen. Klager har gentagne gange kontaktet Gjensidige om problemerne i bygningen.

Idet vandskaden i bygningen beliggende ... desværre ikke er udbedret tilstrækkeligt, er der fortsat udfordringer med kraftig lugt, fugt og skimmel. Det lugter så voldsomt, at det er svært at bebo huset og lugten sidder i tøjet på klager og gæster. Klager oplever fortsat helbredsmæssige gener ved ophold i bygningen. Sådan har det været siden kort tid efter klager overtog ejendommen.

Der er umiddelbart tale om en typisk skimmelsituation opstået efter en typisk vandskade. Gjensidige har i egenskab af husforsikringselskab – desværre – undladt at udarbejde en affugtningsplan i forbindelse med omfangsbestemmelsen af skaden og en plan for skimmelsanering, som skulle have været sat i værk i forbindelse med udbedringen. Det skete imidlertid ikke.

Klager har bedt om, at Gjensidige genoptager husforsikringsskaden og erstatter en yderligere udbedring ud fra, hvad der er nødvendigt på nuværende tidspunkt i forhold til at få nedbragt opfugtningen til et acceptabelt og almindeligt niveau i bygningens etagedæk mellem stueplan og krybekælder samt i krybekælderen. Derudover er der behov for en skimmelsanering og en lugtsanering.

Klager er klar over, at en krybekælder ikke nødvendigvis er eller skal være helt tør, men på grund af vandskaden er der sket en mærkbar situation for beboerne på grund af følgerne efter vandskaden, som også burde have været udbedret.

Følgeskaden skyldes en utilstrækkelig udbedring af skaden efter ikke mindre end to utætte gulv afløb, havde været utætte over længere tid. Dette bekræftes af, at klager oplevede problemet umiddelbart efter overtagelsen og også anmeldte dette til Ejerskifteforsikringen efter overtagelsen, men fik afvist skaden på det tidspunkt, idet det på daværende tidspunkt ikke var blevet konstateret, at der var to utætte gulv afløb.

Lidt om historikken i forhold til ejerskifte- og husforsikringerne hos Gjensidige

Klager købte både hus- og ejerskifteforsikring hos Gjensidige med ikrafttrædelse den 15. marts 2017.

Den 17. oktober 2019 anmeldte klager lugt- og skimmelgener til ejerskifteforsikringen. Gjensidige afviste dækning, fordi egen konsulent ikke kunne (ville) konstatere en skade. Afvisningen af dækning blev efterfølgende fastholdt.

I december 2021 vender klager tilbage, fordi klager fortsat oplever gener ved ophold i beboelsen. Den 3. februar 2022 har Gjensidige fortsat ikke konstateret en skade i forbindelse ved besigtigelse og igen afviser Gjensidige, at der er en dækket skade.

Klager sender endnu en klage umiddelbart efter afvisningen og Gjensidige fastholder afgørelsen fra ejerskifteforsikringen.

Det er først den 1. februar 2022, at klager via [rådgivende ingeniør] rapport som blev bestilt af Gjensidige, bliver opmærksom på, at der er manglende ventilation af krybekælderen, idet [rådgivende ingeniør] oplyser: *'Som beskrevet er ejendommen udført med støbte gulvkonstruktioner mod øst, hvilket medfører risiko for stillestående luft i dele af krybekælderen. Det er vores vurdering, at krybekælderen ventileres utilstrækkeligt i forhold til den aktuelle fugtbelastning'.*

[rådgivende ingeniør] konstaterede at ventilationen af krybekælderen var mangelfuld. Ventilationskravet på 1/500 af det bebyggede areal overholdes ikke i det pågældende tilfælde. Som følge af støbte gulvkonstruktioner i badeværelser og bryggers er ejendommens østlige hjørne udført uden ventilationsåbninger til krybekælderen. Dette medfører risiko for utilstrækkelig ventilation lokalt i krybekælderen.

Dertil kommer, at der før klagers ejertid er blevet opført en udestue, som har blændet en af de oprindelige ventilationsriste.

Klager har fritlagt flere ventilationsriste, som var delvis blokeret af beplantning ved overtagelsen, men det kan ikke gøre det ud for den manglende ventilation, som ejerskifteforsikringen bør erstatte udgiften til udbedring af. Ligeledes følgeskader. Den manglende ventilation bør være dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen, idet den medfører at fugt ophober og giver nærliggende risiko for nedbrydningsskader.

Det ses ikke at Gjensidige har taget stilling til, at der er tale om en ikke uvæsentlig nedsat ventilation af bygningens krybekælder, uanset at [rådgivende ingeniør] har beskrevet dette over for Gjensidige.

Klager bad derfor om, at Gjensidige under ejerskifteforsikringen tog stilling til klagers krav om dækning for udgiften til etablering af den manglende ventilation i krybekælderen og følgeskader heraf, idet klager ikke kan se at have modtaget Gjensidiges dækningssvar i den forbindelse.

Husforsikringen mangler at opgøre erstatning for affugtning af krybekælderen – Ejerskifteforsikringen dækker principielt også de utætte gulv afløb

Det fremgår af tilbuddet fra håndværkeren, at der *ikke* blev udført affugtning og skimmelsanering i forbindelse med udbedringen af vandskaden opstået på grund af to utætte gulv afløb.

Det er klagers påstand, at der fra Gjensidiges side burde have været udarbejdet en korrekt fastsættelse af skadens omfang og en udbedringsplan i forbindelse med skaden - også i forhold til de fugtrelaterede gener, som klager oplevede i huset dengang og fortsat oplever.

Gjensidige sendte den 19. januar 2022 [rådgivende ingeniør] til ejendommen for at udarbejde en rapport i forbindelse med klagers anmeldelse. Dette skete i relation til ejerskifteforsikringen, som også er hos Gjensidige, men på det tidspunkt var de to utætte gulv afløb *ikke* blevet konstateret, men har naturligvis været utætte på det tidspunkt, fordi de fugtrelaterede gener kan henføres til de utætte gulv afløb. Det kan man kun vide set i bakspejlet.

På det tidspunkt, hvor vandskaden konstateres og hvor der reelt er tale om en anden og ny konstateret skadeårsag i forhold til både hus- og ejerskifteforsikringen, har Gjensidige haft mulighed for – og har måske også gjort det – at involvere ejerskifteforsikringen internt i forhold til en intern fordeling af skadeudgifterne.

Det er i så fald klager uvedkommende, men klager gør gældende, at det er en ny skadeårsag, der berettiger til dækning fra begge forsikringer hos Gjensidige, men naturligvis ikke til en dobbelt dækning af skaden i forhold til udbetalt erstatning til brug for udbedring.

Ovennævnte betragtninger er blot klagers 'indflyvning' til sagens kerne, som er at Gjensidige over de to forsikringer heller ikke har givet klager den dækning som klager var berettiget til i forbindelse med udbedringen af vandskaden fra de to utætte gulv afløb, hvorfor klagers tilværelse i beboelsen fortsat er 'forpestet' på grund af at følgeskaden ikke er udbedret korrekt.

[rådgivende ingeniør] var åbenbart ikke i tvivl om at der var skimmelsvampesporer inde i beboelsesbygningen – uanset om disse var i etageadskillelsen og/eller i krybekælderen, idet det af rapporten fremgår, at:

'Ved indvendig undersøgelse kunne vi registrere lugtgener som erfaringsmæssigt kan relateres til aktiv vækst af skimmelsvampe'.

Skimmelsvampesporerne lugter jo ikke inde i beboelsen, hvis de ikke er inde i bygningen og kan afgasse til beboelsen.

[rådgivende ingeniør] foretog åbning af etageadskillelsen og 'I den etablerede åbning kunne vi konstatere markante mislugte'.

Det er derfor et uomtvisteligt faktum, at der på tidspunktet inden vandskaden blev konstateret og hvor to utætte gulvafløb har afvandet til etageadskillelse og krybekælder, blev konstateret en markant skimmellugt i etageadskillelsen til beboelsen.

[rådgivende ingeniør] skrev i rapporten:

'Dielektriske fugtmålinger foretaget i den støbte krybekældbund afslørede niveauer svarende til meget fugtig beton, se foto 15. Ved RF-måling i krybekælderen kunne der ved besigtigelsen registreres ca. 51% ved 21° C svarende til 9,1 g/m³'.

...

[rådgivende ingeniør] konkluderede i 2022, at der var alt for vådt i krybekælderen og at der var præcis den dårlige lugt i etageadskillelsen til beboelsen, som klager havde påstået:

...

Men idet Gjensidige ikke den gang fandt, at der var en dækningsberettigende skade over ejerskifteforsikringen, fordi alt var normalt (hvilket det åbenbart ikke var og det fremgår jo også af [rådgivende ingeniørs] rapport), så blev dækning afvist under ejerskifteforsikringen.

Efterfølgende blev der konstateret to utætte gulvafløb i badeværelset. Eftersom at den dårlige lugt og opfugtningen havde været en realitet hele tide i henhold til [rådgivende ingeniørs] rapport, så må vi kunne gå ud fra, at rørskaderne også har været der hele tiden – blot uden nogen var klar over, at der var to rørskader.

Det betyder at gulvafløbene har tilført vand fra sælgers brug af bad og håndvask inden klager overtog ejendommen og de har tilført vand efter klager overtog ejendommen og indtil skaden blev konstateret fra familiens brug af bad og håndvask. Det er således betragtelig vandmængde, der er trængt ud i krybekælderen.

Herefter anerkendte Gjensidige under husforsikringen at udbedre de utætte gulvafløb, men valgte ikke at foretage affugtning eller skimmelsanering af de bygningsdele, som over en længere periode havde henstået ligefrem meget vådt på grund af udstrømmende vand fra de to gulvafløb.

En AI-forespørgsel bekræfter klager i, at vandskaden under husforsikringen blev mangelfuldt udbedret og at manglende affugtning har en væsentlig betydning:

Skimmelvækst kan begynde meget hurtigt efter en vandskade. Under de rette betingelser kan skimmelsporer begynde at vokse inden for 24 til 48 timer. Det er derfor vigtigt at handle hurtigt for at tørre de berørte områder og reducere fugtigheden for at forhindre skimmelvækst.

Gjensidige sendte den 6. oktober 2023 [skimmelsvamp-firma] til ejendommen for at udarbejde en rapport i forbindelse med klagers anmeldelse af skaden.

Det fremgår blandt andet af rapporten fra [skimmelsvamp-firma], at formålet med undersøgelsen var at få foretaget en bygningsbiologisk undersøgelse med fokus på vurdering af skadesomfang grundet de to utætte afløb i badeværelset.

Det fremgår også af [skimmelsvamp-firma] (herefter kaldet ...) rapport, at:

Der blev på besigtigelsestidspunktet målt sporadisk mindre forhøjede fugtniveauer i det blotlagte betondæk i ejendommens badeværelse, med måleværdier på op til 100 Digits, se fig. 1.

Det som [skimmelsvamp-firma] beskriver som 'mindre forhøjede fugtniveauer' burde reelt betegnes som meget vådt:

Er 100 digits målt i et betondæk i en beboelse vådt eller meget vådt?

En måling på 100 digits i et betondæk i en beboelse indikerer, at betondækket er meget vådt. Ligesom med træ- og vægkonstruktioner bør fugtindholdet i betondæk holdes lavt for at undgå skader som mug, svamp og strukturelle problemer. Det er vigtigt at tage handling for at reducere fugtigheden og beskytte bygningen mod yderligere skader. Hvis du har målt 100 digits i et betondæk, bør du overveje at kontakte en professionel for at få hjælp til at løse problemet og forhindre yderligere skade

Det fremgår også af rapporten fra [skimmelsvamp-firma]:

Der blev på besigtigelsestidspunktet målt afgrænset mindre forhøjede fugtniveauer i indervæg under håndvask, med måleværdier på op til 100 Digits, se fig. 2.

Det som [skimmelsvamp-firma] beskriver som 'mindre forhøjede fugtniveauer' burde reelt betegnes som meget vådt:

Er 100 digits målt i et betondæk i en beboelse vådt eller meget vådt?

En måling på 100 digits i et betondæk i en beboelse indikerer, at betondækket er meget vådt. Ligesom med træ- og vægkonstruktioner bør fugtindholdet i betondæk holdes lavt for at undgå skader som mug, svamp og strukturelle problemer. Det er vigtigt at tage handling for at reducere fugtigheden og beskytte bygningen mod yderligere skader. Hvis du har målt 100 digits i et betondæk, bør du overveje at kontakte en professionel for at få hjælp til at løse problemet og forhindre yderligere skade

[skimmelsvamp-firma] fortsætter med:

Der blev generelt ikke målt forhøjede fugtniveauer i indervægge mellem badeværelse, bryggers og fordelingsgang. Alle målte fugtniveauer lå på under 80 Digits.

Det som [skimmelsvamp-firma] beskriver som 'mindre forhøjede fugtniveauer' burde reelt betegnes som meget vådt:

Er 100 digits målt i en indervæg i en beboelse vådt eller meget vådt?

En måling på 100 digits i en indervæg i en beboelse indikerer, at væggen er meget våd. Indervægge i boliger bør have lavt fugtindhold for at undgå skader som mug, svamp og strukturelle problemer. Det er vigtigt at tage handling for at reducere fugtigheden og beskytte dit hjem mod yderligere skader.

Og afslutningsvist skriver [skimmelsvamp-firma]:

Der blev på besigtigelsestidspunktet målt forhøjede fugtniveauer i betondæk i krybekælderen, med måleværdier op til 130 Digits, se fig. 4 og 5.

Det som [skimmelsvamp-firma] beskriver som 'mindre forhøjede fugtniveauer' burde reelt betegnes som meget vådt:

Når man måler fugtniveauer i betondæk med måleværdier op til 130 digits, vil det typisk indikere, at betonen er meget våd. Så høje værdier er et tegn på alvorlig fugtproblematik, som kan føre til rådskeader, svampeskader og skimmelvækst.

Det er vigtigt at tage handling for at reducere fugtniveauet, som tidligere nævnt, ved at forbedre ventilation, bruge affugtere, og sørge for korrekt isolering og fugtsikring af krybekælderen.

En fugtmåling på op til 130 digits indikerer, at betondækket er mere vådt end man normalt kan forvente i en krybekælder bygget i, 1971 efter BR66-standarder. En sådan høj fugtighedsværdi tyder på alvorlige fugtproblemer, der overstiger det, man ville anse som almindeligt eller forventet for betonkonstruktioner fra den periode.

På den baggrund mener klager, at vi derfor må kunne konkludere, at både badeværelsets betondæk, indervægge, krybekælder og betondæk i krybekælder ikke var målt med 'mindre forhøjede fugtniveauer', som oplyst i rapporten fra [skimmelsvamp-firma], men i stedet blev konstateret meget våde.

Det er ikke i orden decideret at nedtone/afdramatisere betydningen for fugtniveauet på grund af utætheder i to gulvafløb i bygningens konstruktioner for at undgå at skulle erstatte en nødvendig affugtning og skimmelsanering af de involverede bygningsdele. Bygningskonstruktionerne burde have været affugtet til et almindeligt fugtniveau for de respektive bygningsdele, hvilket imidlertid ikke skete.

Derfor er der nu en særdeles u hensigtsmæssig fugt- og skimmelsituation i bygningen og det er vanskeligt for beboerne at opholde sig i bygningen.

Klager har understøttet sin argumentation gennem brug af AI, der foretager en generel faglig og saglig søgning på internettet:

...

Klager ønsker med klagen at opnå følgende:

Fugtniveauet skal nedbringes til et almindeligt og forventeligt fugtniveau i en kælder fra 1971

At fugtniveauet i krybekælderen nedbringes til et niveau som er almindeligt og forventeligt i en krybekælder fra 1971 udført i henhold til BR66:

For at undgå rådskade, svampeskade og forhøjet fugt med skimmelvækst i en krybekælder bygget i 1971 i henhold til BR66, bør fugtighedsniveauet holdes lavt. Generelt anbefales det, at fugtighedsniveauet i et etagedæk holdes mellem 30% og 50% relativ fugtighed (RF). Hvis fugtighedsniveauet overstiger 70%, er der en høj risiko for skimmelvækst og andre fugtrelaterede skader.

Fugtniveauet skal nedbringes til et almindeligt og forventeligt fugtniveau i en etageadskillelse fra 1971

At fugtniveauet i etageadskillelsen mellem stueplan og krybekælder nedbringes til et niveau som er almindeligt og forventeligt i en krybekælder fra 1971 udført i henhold til BR66:

For at undgå rådskade, svampeskade og forhøjet fugt med skimmelvækst i et etagedæk mellem stueplan og krybekælder bygget i 1971 i henhold til BR66, bør fugtighedsniveauet holdes lavt. Generelt anbefales det, at fugtighedsniveauet i et etagedæk holdes mellem 30% og 50% relativ fugtighed (RF). Hvis fugtighedsniveauet overstiger 70%, er der en høj risiko for skimmelvækst og andre fugtrelaterede skader.

Skimmelniveauet skal nedbringes til et almindeligt og forventeligt niveau i kælder og etageadskillelse.

Vandskader efterlader et behov for skimmelsanering i relation til de skaderamte bygningsdele. Når en vandskade rammer betondæk i et badeværelse, indervægge samt krybekælder, er det almindeligt og normalt at skimmelsanere alle de berørte bygningskonstruktioner. Skimmelsanering er nødvendig for at fjerne skimmelvækst og forhindre yderligere skader på bygningen samt sundhedsproblemer for beboerne.

Her er en oversigt over, hvad der typisk skimmelsaneres efter en vandskade:

1. Betondæk i badeværelse: Betondæk kan absorbere fugt og skabe grobund for skimmelvækst. Det er vigtigt at skimmelsanere betondækket grundigt for at fjerne al skimmel og forhindre fremtidig vækst.
2. Indervægge: Indervægge, især dem lavet af gips eller træ, er særligt udsatte for skimmelvækst efter en vandskade. Skimmelsanering af indervægge indebærer ofte fjernelse af inficerede materialer og grundig rengøring.
3. Krybekælder: Krybekældre er ofte fugtige områder, og en vandskade kan forværre situationen. Skimmelsanering af krybekælderen inkluderer affugtning, rengøring og muligvis udskiftning af inficerede materialer.

Klager kræver således ikke en 100% tør og 100% skimmelfri kælder, men en kælder og etageadskillelse, som efter vandskadens udbedring var som klager med rette kunne forvente, hvis vandskaden ikke var sket, så klager efter udbedring netop ville være stillet, som om skaden ikke var sket.

Klager har kontaktet [fugtfirma] og der er foretaget endnu en fugtmåling.

Den 11. feb. 2025 kl. 15.16 skrev [fugtfirma]

Hej [klageren]

Der blev kun indsendt den ene prøve. Da i har ventilationsanlæg og affugter kørende, gav det ikke mening at tage støv eller luftfugtighedsprøver.

Jeg fugtmålte terrændækket ti l ca. 133,6 digits. Se vedhæftet fil. Det er meget fugtigt/Frit vand over 130 digits. Se Gann skema herunder (>1.800 kg/m3)

Udstyr anvendt ved undersøgelse

Gann Hydromette UNI-1

Gann Hydromette UNI-1 med elektrode B50. Måleresultater er afhængige af materialets vægtfylde og kan påvirkes af salte i materialet. Målingerne er derfor kun vejledende. Elektrodefølaren har en dybdevirkning på maksimalt 120 mm., afhængig af målematerialets beskaffenhed. Skalaen går fra 0-200 digits, hvor området ved målinger i kældre op til 80 normalt anses for tørt. Ved værdier over 100 digits anses materialet for fugtigt, og over 130 digits, må der – uanset vægtfylde – påregnes begyndende forekomst af frit vand.

Gann digits

Materiale/vægtfylde	Meget tørt	Normalt tørt	Halvt tørt	Fugtigt	Meget fugtigt	Våd
600 -1.200 kg/m ³ gips, porebeton, molersten etc.	20-30	30-50	50-70	70-100	100-120	>120
1.200 -1.800 kg/m ³ hultsten, letklinker, letbeton etc.	20-40	40-60	60-80	80-110	110-130	>130
>1.800 kg/m ³ klinker, beton, hårdbrændte mursten etc.	30-50	50-70	70-90	90-120	120-140	>140

Relativ fugtmåler og termometer

XA1000 måler. Anvendes til måling af temperatur og luftfugtighed. Måleinstrumentet er tilsluttet SDI-sensor. Data aflæses enten på stedet eller via SmartGraph3 i apparatets hukommelse. Foruden, temperatur og relativ luftfugtighed kan der eksempelvis også foretages beregning af absolut fugtighed (g / m³), mætningsdamptryk (mbar, psi) og vanddamptryk (mbar, psi). Apparatet har en tilladt omgivelsestemperatur på mellem -20 og + 60 °C.

Klager opfordrer Gjensidige til at dokumentere fugt- og skimmelsanering efter rørskadens udbedring. I det omfang at Gjensidige – mod forventning – vil påstå, at der er affugtet og skimmelsaneret, beder vi om, at Gjensidige fremlægger dokumentation for det arbejde som blev udført af husforsikringen samt en uvildig kvalitetssikring i foretaget i den forbindelse.

Klager har haft udgifter til bistand

Klager har haft en udgift til [fugtfirma]. Faktura ses herunder:

...

[Sporingsfirma] har klager også haft en udgift til i afklaringsforløbet.

Derudover endnu en fugtgennemgang af [firma]:

...

Klager har også haft en udgift til min bistand i forbindelse med klagen til Gjensidige. Min bistand har bestået i:

Gennemgang af skadesagens dokumenter

Telefon og mail med klager

Udarbejdet klagebrev til Gjensidige.

Faktura for bistanden ses herunder:

...

Klager har afregnet ovennævnte beløb og derfor skal refusion af fakturaerne ske direkte til klager inklusive forrentning i henhold til Forsikringsaftalelovens § 24, hvis refusionen ikke overføres til klager inden fristen på 14 dage efter modtagelsen af fakturaen.

Klager har klaget til Gjensidige flere gange

Klager har tidligere haft klaget til Gjensidige direkte og senest den 25. februar 2025 med en rykker til Gjensidige den 10. marts 2025. Gjensidige har ikke svaret på klagen på trods af, at Gjensidige er gjort opmærksom på, at børnene bliver syge af at opholde sig i bygningen.

Fordi Gjensidige ikke svarer på klagen, er en klage til Ankenævnet desværre nødvendig."

Selskabet har den 15/5 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vores forsikringstager klager ved sin rådgiver over manglende affugtning/udbedring i forbindelse med anmeldt utæthed ved afløbsrør til håndvask ved badeværelse.

Klager tegner pr. 1. marts 2019 husforsikring (bilag A). Forsikringsbetingelser vilkår 2131009 er gældende for policen (bilag B). Klager har tidligere pr. 15. marts 2017 tegnet 5-årige ejerskifteforsikring med basisdækning.

Overordnet sagsforløb

I forbindelse med anmeldt skade under ejerskifteforsikringen om fugt-/skimmelforekomst i krybekælder foranlediger vi bygningen undersøgt og vurderet af ekstern ingeniørrådgiver ([rådgivende ingeniør]). Som led i undersøgelse af bygningen gennemføres fugtmålinger, hvor det konstateres, at:

'Fugt i bygningsdele Stikprøvevis, men dog systematiske fugtmålinger foretaget i boligens yder- og skillevægge afslørede generelt acceptable niveauer svarende til meget til normalt tør letbeton, se foto 8-9. Bemærk at måleværdierne udelukkende er vejledende. Det aktuelle fugtniveau kan således, dog i mindre omfang, afvige fra det oplyste. I badeværelse under håndvask kunne der et enkelt sted registreres en letter opfugtning, se foto 10. Vi anbefaler årsagen hertil undersøgt nærmere. Dielektriske fugtmålinger foretaget i støbte gulve i bryggers og badeværelse afslørede niveauer svarende til halvtør beton, se foto 7. Fugtmålinger foretaget med kapacitiv fugtmåler af typen Tramex ME+ afslørede ligeledes acceptable niveauer i yder- og skillevægge. Fugtregistreringer i parketgulve foretaget med samme måler afslørede ligeledes acceptable niveauer svarende til tørt træ, se foto 11.'

I forlængelse af rapporten og efter dialog med klager foretager netværkshåndværker (...) den 5. maj 2022 en umiddelbar undersøgelse af forholdene, som ikke viser mulig skade. Netværkshåndværker anbefaler en tæthedsprøve af afløb og sidestuds (trykprøve), som klager dog skal betale, hvis der ikke afdækkes dækningsberettigende skade. Klager ønsker at overveje dette.

Sagens projektleder ([ansat ved skadeservice]) følger løbende op i forhold til klage, dog uden at træffe klager før ultimo juli 2022, hvor der aftales besigtigelse.

Ved besigtigelsen tiltræder projektleder, at der bør gennemføres trykprøve af afløb. Trykprøve gennemføres 7. juli 2022 og angiver, at der kan være utæthed på håndvaskens afløbsrør inde i væggen.

Vi ønsker derfor at udføre et destruktivt indgreb for nærmere undersøgelse, hvorefter projektleder kontakter klager for dette. Undersøgelsen udsættes da klager vil være bortrejst.

I slutningen af august 2022 følger projektleder på sagen. Der gennemføres genbesigtigelse medio september 2022, som viser at gulv er tørt, men formodningen om utæthed ved afløbsrør i væg fastholdes.

Det aftales med klager, at der skal ske nærmere afdækning, hvorefter håndvaskens afløbsrør fritlægges, og det konstateres, at dette er i dårlig stand/utæt. Netværkshåndværker antager, at afløbsskål i gulv ligeledes skal skiftes, at det er en sammenhængende konstruktion udført i jern/støbejern.

Vi anmoder om omfangsbestemmelse og tilbud for udbedring fra netværkshåndværker (...), bilagt klagen), som vi modtager 19. november 2022. I den forbindelse anfører netværkshåndværker:

'Hej [navn]

Hermed tilbud på sagen. Vær opmærksom på ft. mener der er skimmel i hele huset, jeg kunne ikke lugte noget da jeg var på besøg. Jeg fortalte ft. at han selv må stå for at finde skaden hvis der er skimmel i krybekælder. Jeg tænker ikke at den smule fugt fra afløb kan lave ballade i hele huset. ...'

Der rekvireres en fugtteknisk rapport (bilag D) med besked:

'Hej [navn] Jeg har lagt fugtrapport og økonomi til godkendelse Jeg vurderer umiddelbart ikke der er behov for at mekanisk affugte vægge i bryggers og badeværelse da disse udtørrer naturligt Mvh. [navn]'

Klager nævner skimmelforhold i krybekælderen, som klager mener skal henføres til aktuelle. De faktiske undersøger med afdækning af fugtbillede kan ikke bekræfte klagers antagelse.

Medio december 2022 meddeler klager, at de ønsker at starte udbedring efter nytår. Hvorefter den netværkshåndværker, som skal udføre udbedringen, ønsker besigtigelse for nærmere aftale.

Vi (projektleder) modtager ikke henvendelse fra klager trods gentagende henvendelser. Projektleder har tidligere i forløbet indhentet specificeret omfangs- og udbedringstilbud fra netværkshåndværker (... , bilagt klagen). Projektbeskrivelsen sendes i udbud, hvorefter tilbud fra anden netværkshåndværker accepteres ([netværkshåndværker 2], bilag E). Erstatning opgøres herefter til kr. 48.651,25, hvorfra den policemæssige selvrisko på kr. 3.013,00 skal fradrages, hvilket meddeles klager den 24. april 2023.

Den 16. maj 2023 kontakter klager projektleder for oplysning om kontanterstatning i forhold til egen udbedring. Projektleder foretager erstatningsopgørelse for mulige kontanterstatning, som sendes til klager sammen med erstatningsoplysning for 'håndværker udbedring' (bilag E).

Projektleder rykker klager for svar om udbedring den 30. maj 2023 og den 16. juni 2023. I slutningen af juni 2023 oplyser klager, at de forventer at påbegynde udbedring september 2023.

Den 3. oktober 2023 kontakter klager projektleder og oplyser, at der er konstateret brud/utæthed på rør til badekar. Sener samme dag vender klager tilbage igen og oplyser, at afløbsrør til håndvask ligeledes er tæret og vand er sivet ned i krybekælderen.

Den ekstern projektleder er ikke bekendt med sagen under ejerskifteforsikringen om krybekælderen, hvorfor projektleder rekvirerer ekstern ingeniørrådgiver for undersøgelse ([skimmelsvamp-firma]). Samtidige oplyser projektleder, at afløbsrør fra håndvaske er indeholdt i udbedringstilbud.

Klager og projektleder har en snak om afløbsrør fra badekar, hvorefter projektleder tilbyder at forhøje den tilbudte erstatning med 1.800,00 kr. til i alt 50.451,25 før fradrag for den policemæssige selvrisko.

Ekstern rådgiver ([skimmelsvamp-firma]) undersøger forholdene omkring badeværelse og krybekælder og udarbejder rapport pr. 11. oktober 2023 (bilagt klagen). Rapporten afdækker lokal og begrænset fugt i betondæk i badeværelse samt normale og forventede forhold for krybekælderen.

Den 13. oktober 2023 sender projektleder rapport fra ekstern ingeniørrådgiver til klager, og oplyser at ekstern ingeniørrådgiver ikke finder årsagssammenhæng mellem fugt i badeværelse og krybekælder.

Klager sender regning for udbedring den 31. oktober 2023 (bilag F). Dagen efter meddeler projektleder dækning i overensstemmelse med den tidligere opgjort erstatning. Skadeafdelingen afregner overfor klager den 6. november 2023 og sagen afsluttes.

Først i 2025 modtager vi klager fra klagers rådgiver, som ikke giver os anledning til at ændre vurdering.

Vurdering

I overensstemmelse med almindelige forsikringsretlige principper er det klager, som skal dokumentere eller på anden måde godtgøre, at der er tale om en dækningsberettigende skade. Vælger klager at foretage udbedring uden at foretage nødvendig bevissikring i relation til mulige krav, er det klagers standpunktsrisiko.

Som det fremgår af sagsforløbet med bilag, er skadens omfang og udbedring vurderet af professionelle aktører.

Som det fremgår af [skadeservice] fugtundersøgelse den 22. november 2022 (bilag D) er der udført fugtmåling på gulv i badeværelse. Der er alene konstateret fugt ved håndvask og afløb i behersket omfang, jf. rapporten omfangsbestemmelse:

'Årsag: Ukendt

Omfang:

Badeværelse.

Væg er målt opfugtet omkring afløb

Gulv er umiddelbart ikke målt opfugtet dog er der et lille udslag omkring vægstykke hvor afløb er monteret.

Bryggers.

Væg er målt opfugtet mod badeværelse omkring området hvor afløb i badeværelse er monteret

Gulv er umiddelbart ikke målt opfugtet

Ved mit besøg var skadeårsag ikke fundet og udbedret jf. Besked fra skadelidte

Målepunkter er angivet i rapportens skitse (side 4), ligesom fugtværdier viser, at der i badeværelse-væg er målt 'normalt tørt' til fugtigt, badeværelse gulv viser 'halvtør' og bryggers væg viser 'normalt tørt'.

I konkluderende anbefaling anfører skadeservicefirma (... , side 3):

'Konklusion, det kan anbefales:

Badeværelse.

Væg er målt opfugtet omkring afløb og de løse fliser bør afmonteres så væggen kan udtørre naturligt over Ca. 3 uger Gulv har varmeslanger liggende og derfor er der umiddelbart ikke behov for mekanisk affugtning på gulv.

Bryggers.

Væg er målt opfugtet mod badeværelse omkring området hvor afløb i badeværelse er monteret og der er udposninger på væggen som skal afskrabes og udtørre naturligt over Ca. 3 uger herefter skal væggen malerbehandles. Gulv umiddelbart ingen fugttekniske tiltag og ingen mekanisk affugtning nødvendigt.

De ovennævnte anbefalinger kræver at skadeårsag er fundet og udbedret og at udtørrings periode gælder fra denne dag'

De faktiske fugtmålinger viser i øvrigt normalt tørt til fugtigt i badeværelsevæg, badeværelsesgulv måles halvtørt og måling i bryggers viser normalt tørt (side 3, nederst).

På baggrund af fugtundersøgelsen må vi konkludere, at der alene er konstateret fugt omkring gulvafløb til håndvask. Skadeservicefirmaet konstaterer også - på baggrund deres specialiserede erfaring – at omfanget er beskedent og det ikke er nødvendigt med mekanisk affugtning. Derimod er der alene behov for naturlig udtørring.

At udbedring ikke igangsættes herefter, beror alene på klagers forhold. Den udbedring som faktisk udføres sker ved klagers egen håndværker. Vi må antage, at klages håndværker har vurderet de faktisk forhold, herunder fugtforholdene forinden udbedring blev iværksat og gennemført.

Projektleder eller vi har ikke modtaget henvendelse fra klager eller klagers håndværker under udbedringen om øget fugt i det faktiske skadeområde. Derimod modtog vi henvendelse om mulig følgeskade i krybekælder.

Projektleder foranlediger undersøgt ved ekstern ingeniørrådgiver for sammenhæng mellem utæthed ved rør i badeværelse og skimmelforekomst i krybekælderen.

Resultatet af ingeniørrådgivers fugtundersøgelse viser:

'5. Resultat

Der blev på besigtigelsestidspunktet målt sporadisk mindre forhøjede fugtniveauer i det blotlagte betondæk i ejendommens badeværelse, med måleværdier på op til 100 Digits, se fig. 1.

Der blev på besigtigelsestidspunktet målt afgrænset mindre forhøjede fugtniveauer i indervæg under håndvask, med måleværdier på op til 100 Digits, se fig. 2.

Der blev generelt ikke målt forhøjede fugtniveauer i indervægge mellem badeværelse, bryggers og fordelingsgang. Alle målte fugtniveauer lå på under 80 Digits.

Der blev registreret mindre synlige malingsafskalninger på indervæg mellem badeværelse og bryggers (mod bryggersside), se fig. 3.

Der blev på besigtigelsestidspunktet målt forhøjede fugtniveauer i betondæk i krybekælderen, med måleværdier op til 130 Digits, se fig. 4 og 5.'

Vi kan herefter konstatere at betondækket i badeværelset samt i indervæg under håndvask, svarende til skadeområdet, er målt op til 100 Digits. Øvrige indervægge viste fugtniveauer under 80 Digits.

Fugtmålingens digits-udslag skal vurderes konkret i forhold til det måleapparat, som er anvendt, ligesom resultatet skal tolkes i forhold til den skala, som er gældende for det pågældende apparat.

Som det fremgår af forklaring til fugtværdier (tabel 1, side 4) måles fugt i beton som værende tørt i intervallet 0 – 90 D, og fugtigt/vådt i intervallet 91 – 160 D. Vi må herefter konstatere, at ingeniørrådgivers tolkning af måleværdier som beskeden fugt i gulv og indervæg under håndvaske og tørt i øvrige indervægge er verificeret.

Herefter konkluderer rådgiver under punkt 6, konklusion (side 7), at de registrerede utætheder *'har medført lokale opfugtninger i betondæk i badeværelse samt i indervæg mellem badeværelse og bryggers'*.

Videre anføres *'Vi målte kun mindre opfugtninger i konstruktionerne, og vi vurderer at der kun er mindre restfugt tilbage. Bygningskonstruktionerne i badeværelse var blotlagt på besigtigelsestidspunktet. Vi anbefaler dermed kun, at maling afskrabes fra indervæg mod bryggers...'*

Ligeledes anføres *'Vi skønner, at de registrerede utætheder i afløb til håndvask og badekar i ejendommens badeværelse ikke har bidraget væsentligt til opfugtning af bygningskonstruktionerne, samt forårsaget forhøjet vækst af skimmelsvampe i krybekælderen.'*

For krybekælder anføres:

'Vi målte på besigtigelsestidspunktet forhøjede fugtniveauer i betondæk (terrændæk) i krybekælderen under gulvbelægningen i ejendommens fordelingsgang nær badeværelset. Vi vurderer, at årsagen til de registrerede forhøjede fugtniveauer skyldes opstigende grundfugt kombineret med utilstrækkelige varme- og ventilationsforhold i krybekælderen.'

Afslutningsvist anfører ekstern ingeniørrådgiver, at:

'... de registrerede forhøjede fugtniveauer i betondæk (terrændæk) i krybekælderen ikke er unormale for tilsvarende konstruktioner, der erfaringsmæssigt er en udsat og risikobehæftet konstruktion.'

'Ældre' terrændæk (bund i krybekælder) er ofte udført uden, eller med et dårligt fungerende, kapillarbrydende lag, hvilket giver anledning til generel opstigende grundfugt i terrændækket.'

Sammenfattende må vi herefter konstatere, at fugtforholdene i krybekælderen ikke har nogen form for sammenhæng til følger efter utæthed i rør i badeværelse.

For fugtforhold i badeværelse noterer vi os, at det fremgår af rapporten at på tidspunktet for undersøgelsen den 6. oktober 2023, var gulv- og vægkonstruktion blotlagt, hvorfor der på dette tidspunkt må ske en naturlig udtørring (side 2, 2. nederste afsnit).

Vi skal fremhæve, at skadeservide firmaet et år tidligere vurdere at der kunne ske en naturlig udtørring af konstruktionerne 3 uger før udbedring. Forsikringsmæssigt kunne udbedring igangsættes efterår 2022. Klager ønskede imidlertid selv at forstå udbedringen, evt. med egne håndværkere, hvorfor den sene udbedring beror på klagers forhold.

Henset til forløbet er det ligeledes vores opfattelse, at den udførende håndværker må vurdere forholdene forinden udbedringen påbegyndes, således at det sikres, at konstruktionerne fremstår korrekt og tilstrækkelig udtørret. Vurderer den udførende håndværker, at det er relevant med

yderligere affugtning og dette har relation til den forsikringsmæssige dækning, bør der rettes henvendelse til os.

Vi må således i det hele afvise klagers rådgivers påstand om, at vi skulle have foretaget en utilstrækkelig fastlæggelse af skadeomfang samt affugtning.

Erstatning blev i øvrigt afregnet med det aftalte beløb kr. 47.438, 25 den 9. november 2023 efter modtagelse af faktura (bilag F). Den opgjort erstatning udgør udbedring jf. tilbud 48.651,25 med tillæg af afløb til badekar 1.800,00 kr., i alt 50.451,25 kr. med fradrag af selvrisiko 3.013 kr.

I det følgende vil vi ganske kort kommentere konkrete passager i klageskriftet.

Ad ejerskifteforsikringen

For forholdene i krybekælder har klager anmeldt dette forhold til ejerskifteforsikringen den 17. oktober 2019. Forholdet blev afvist som dækningsberettigende den 3. februar 2022 (bilag G).

Afgørelsen blev påklaget til ankenævnet, som traf afgørelse 12. oktober 2022 under 98052 (bilag H). Klager får ikke medhold i klagen. Nævnet udtaler bl.a.:

'Nævnet har videre lagt vægt på, at der er tale om en krybekælder fra 1972, at en krybekælder har til formål at sikre, at grundfugt ikke stiger op i ejendommens øvrige konstruktion, hvorfor det ikke er usædvanligt, at der kan forekomme skimmelsvamp i en krybekælder, og at der ikke er påvist fugt eller skimmelsvamp i krybekælder, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene i tilsvarende krybekældre af pågældende alder.'

Det er vores opfattelse, at der med kendelsen er gjort endeligt op med fugt og skimmelforhold i krybekælder.

Derudover gør vi gældende, at kravet for krybekælder er forældet, jf. forældelseslovens §§ 3 og 2 og særligt i forhold til ejerskifteforsikringen forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 1. punktum, men også tillægsfrisen i forældelseslovens § 16 i forhold til kendelsen fra nævnet.

Ad utætheder principielt også er dækket under ejerskifteforsikringen

Det er ikke oplysninger i sagen, som kan verificere, at utæthedernes i afløbsrør til håndvask samt træring af afløbsrør til badekar skulle være tilstede på tidspunktet for overtagelse af ejendommen i 2017.

Var forholdet til stede må vi antage, at der var tale om en langt mere udtalt fugtpåvirkning end hvad de faktiske forhold viser. Vi gentager, at der alene er konstateret en beskeden fugtpåvirkning verificeret ved fugtmålinger, som ikke kan understøtte klagers rådgivers påstand (klageskrift siden 4, 2. og 3. sidste afsnit).

Ad klagers rådgivers rådføring med AI-chatboks

Det er vores opfattelse at de anførte AI-svar ikke tilføje sagen oplysninger af betydning.

For så vidt svar på forsøgelse om ingeniørrådgivers fugtmål, skal vi blot gøre opmærksom på at de målte Digits ikke kan tolkes generelt, men må tolkes konkrete, jf. vores tidligere bemærkninger side 5.

Ankenævnet for Forsikring

15.

103312

Ad nye fugtmåling i krybekælder, klageskrift side 7 – 10

Vi er ikke bekendt med nye undersøgelser/fugtmåling eller for den sags skyld baggrunden herfor, hvorfor vi ikke kan kommentere denne.

Allerede af den grund kan vi heller ikke tilbyde at refundere omkostninger til undersøgelsen.

Hvis klager er af den opfattelse, at der skulle være tale om et dækningsberettigende forhold bør klager anmelde forholdet til skadeafdelingen for realitetsbehandling.

Ad klage til selskabet

Det er korrekt, at klagers rådgiver har indgivet klage til Klageansvarlige enhed, hvis omfang har betydet en forlænget svartid.

Forinden klagebesvarelsen var færdigbehandlet indgav klager klage til ankenævnet, hvorfor klagebesvarelsen blev henlagt uden færdiggørelse."

Klagerens repræsentant har i brev af 15/5 2025 til nævnet bl.a. anført:

"...

Manglende tilstrækkelig udbedring af rørskade og følger heraf

Klager fastholder, at Gjensidige Forsikring ikke har behandlet skaden korrekt, og at den forsinkede, mangelfulde og utilstrækkelige udbedring har medført betydelige gener for klager og klagers familie.

Manglende reelt svar på klagen fra den 25. marts 2025

På trods af gentagne henvendelser og en omfattende teknisk dokumentation, der understøtter klagers krav, har Gjensidige Forsikring ikke leveret et fyldestgørende svar. Det er en utrolig dårlig kundeservice henset til klagers meget uheldige situation med af Gjensidige erkendt, men utilstrækkeligt omfangsbestemt og udbedret rørskade.

I stedet har selskabet begrænset sin respons til få linjer, der bagatelliserer klagers situation og undlader at tage stilling til de alvorlige problemer med fugt og skimmel, som skaden har medført. Det er en virkelig kritisabel skadesagshåndtering fra Gjensidiges side.

Manglende dækning for nødvendig affugtning og skimmelsanering

Tekniske rapporter fra både [rådgivende ingeniør] og [skimmelsvamp-firma] dokumenterer, at der fortsat er forhøjede fugtniveauer i betondækket og krybekælderen. Disse fugtniveauer er langt over, hvad der kan betragtes som normale for en ejendom fra 1971.

Til trods for denne dokumentation har Gjensidige ikke iværksat affugtning af de skadede bygningsdele eller en skimmelsanering, hvilket har medført en vedvarende skimmelpåvirkning i beboelsen. Dette strider direkte imod forsikringsselskabets forpligtelse til at sikre, at klager efter udbedring stilles, som om skaden ikke var sket.

Skimmelsvamp – en alvorlig sundhedsrisiko i beboelsen

[rådgivende ingeniør] og [fugtfirma] har dokumenteret forhøjede skimmelsvampeværdier, der udgør en sundhedsrisiko i beboelsen. Klagers familie, herunder børn, oplever helbredsmæssige gener, hvilket gør det svært at bo i ejendommen.

Gjensidiges påstand om, at der ikke er dokumenteret skimmelforekomst relateret til skaden, er i direkte modstrid med de fremlagte tekniske rapporter. [rådgivende ingeniør] rapport konkluderer, at der er identificeret skimmelvækst i krybekælderen, og at afgangning herfra påvirker indeklimaet i beboelsen.

Det fremgår af [rådgivende ingeniørs] rapport fra 2022, at krybekælderen ventileres utilstrækkeligt. Dette har forværret fugtproblemerne og øget skimmelpåvirkningen. Gjensidige har imidlertid undladt at tage stilling til, hvordan den manglende ventilation har påvirket skadesomfanget, og har heller ikke tilbudt en løsning.

Gjensidige har undladt at give et fyldestgørende svar

I stedet for at adressere disse alvorlige problemer har Gjensidige begrænset sin respons til få linjer, hvori de forsøger at nedtone skadens betydning. Forsikringsselskabet har ikke givet klager et

reelt svar på de dokumenterede forhold, hvilket gør det nødvendigt at få Ankenævnet til at tage stilling til sagen.

Konklusion

På baggrund af ovenstående fastholder klager, at Gjensidige Forsikring:

- Skal anerkende en rimelig og nødvendig affugtning og skimmelsanering som en essentiel del af skadeudbedringen.
- Skal dække de dokumenterede samlede skadesomkostninger i forbindelse med rørskaden fuldt ud.
- Skal tage stilling til den manglende ventilation under ejerskifteforsikringen og vurdere, hvordan dette har påvirket skadesomfanget.
- Skal dokumentere, hvorfor Gjensidige ikke har opgjort en korrekt omfangsbestemmelse af rørskaden, så skaden og dens følgevirkninger kunne være udbedret rettidigt og korrekt.

Gjensidiges manglende stillingtagen til skadens omfang, samt deres undladelse af at give klager et fyldestgørende svar, har haft alvorlige konsekvenser for klagers familie. Den utilstrækkelige skadeudbedring har resulteret i en vedvarende skimmelsvampesituation, der påvirker helbredet og gør det vanskeligt at bo i ejendommen.

Klager regner derfor med, at Ankenævnet træffer en principiel afgørelse, der fastslår forsikrings-selskabers forpligtelse til at udbedre skader korrekt og fuldt ud, når der er tydelig teknisk dokumentation for skadesomfanget.

Denne sag har efter klagers opfattelse en principiel betydning for forbrugerbeskyttelsen, og en afgørelse vil være afgørende for, at forsikringsselskaber fremover ikke kan ignorere væsentlige følgeskader og undlade korrekt at omfangsbestemme følgeskader efter rørskader med udstrømmende vand.

Klager anmoder derfor Ankenævnet om at sikre en retfærdig afgørelse, der fastholder forsikrings-selskabets forpligtelse til at sikre en korrekt udbedring af den dækningsberettigede rørskades følger under husforsikringen samt korrekt etablering af ventilationen under ejerskifteforsikringen."

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Af rapport af 19/1 2022 fra selskabets rådgivende ingeniør (der også var fremlagt i sag 98052) fremgår bl.a.:

"Fugt- og skimmelsvampeundersøgelse

...

Der er tale om et fritliggende enfamiliehus opført i grundplan med et boligareal på 135 m². Ejendommen er udført med krybekælder og ifølge BBR-meddelelse er opført i 1972, se foto 1-2. Ejendommen er opført på støbte fundamenter og med støbt krybekælderbund. Ydervægge er ifølge tegningsmateriale indhentet på digitalt byggesagsarkiv opført som hulmur, med letbeton bagvæg og udvendigt blankt murværk. Ejendommens tagkonstruktion er udført som sadeltag belagt med bølgeeternit.

Af det oplyste forstår vi, at forsikringstagere (FT) siden overtagelse af ejendommen har oplevet lugtgener i boligen. FT oplever desuden helbredsmæssige gener som hovedpine, trykken for brystet

mv. som FT, formoder relateret til indeklimaet. Siden indflytning har FT foretaget mindre renoveringer af gulve ved demontering af gulvtæpper og udlægning af nye klikgulve lokalt. Ligeledes er samtlige fodlister blevet fuget med elastisk fuge i forsøg på at nedbringe lugtgener. På baggrund af

ovenstående gener udtog FT i november 2021 en DNA-test fra boligens indeklima. Laboratorieanalysen afslørede forhøjede forekomster af skimmelsvampegrudderne *Aspergillus* og *Penicillium* som ofte ses i bygninger med fugt- og vandskader. På baggrund heraf henvendte FT sig til ejerskifteforsikring og nærværende undersøgelse blev iværksat.

Ved besigtigelsen deltog FT og undertegnede fra [rådgivende ingeniør].

Formål

Formålet med undersøgelsen var at foretage en indikationsundersøgelse af ejendommen med henblik på at klarlægge eventuelle uhensigtsmæssige opfugtninger af bygningskonstruktioner og deraf mulige vækstområder for skimmelsvampe.

Ved undersøgelsen er der desuden udført målinger for skimmelsvampe i indeluften for nærmere vurdering af eksponeringsniveauet. Det mikrobiologiske indemiljø karakteriseres ud fra antal og sammensætning af spiringsdygtige skimmelsvampesporer. Afslutningsvis blev der efter aftale etableret en mindre destruktiv åbning til krybekælder for undersøgelse af denne.

Rekvirent ønsker i forbindelse med undersøgelsen følgende spørgsmål besvaret:

- Er gulvkonstruktionen den oprindelige fra 1972?
- Er fugt niveauet anderledes end man må forvente af en ejendom og konstruktion fra 1972?
- Kan der i konstruktionerne visuelt konstateres en egentlig bygningsskade som trænedbrydende råd eller svamp, der har været til stede ved overtagelse af ejendommen den 15.3.2017.
- Vurderes det at der har været skimmel i beboelsen ved overtagelsen af ejendommen den 15.3.2017, i et sådant omfang at det i sig selv nedsætter brugbarhed nævneværdigt i forhold til en tilsvarende ejendom fra 1972.

...

Observationer og registreringer

I det følgende henvises til bilags-, prøve- og fotonumre. Bagest i rapporten findes en generel beskrivelse af skimmelsvampe, samt en beskrivelse af de fundne potentielt betydende skimmelsvampearter.

Ved besigtigelsen foretog vi indledningsvis udvendig rundgang om ejendommen. Som det fremgår af foto 3 samt markeringer på tegningsbilaget kunne vi konstatere 10 åbninger (ca. 7-8 cm – 19 cm) fordelt på samtlige facader. Jf. SBI 224 betitlet 'Fugt i bygninger' skal en kold krybekælder ventileres via minimum en ventilationsåbning for hver 6. meter med en åbning på min. 150 cm². Åbningerne skal anbringes således, at der ikke opstår 'lommer' med stillestående luft. Ventilationsåbningerne skal endvidere være udført min. 100 mm over terræn. Ventilationskravet på 1/500 af det bebyggede areal overholdes ikke i det pågældende tilfælde. Som følge af støbte gulvkonstruktioner i badeværelser og bryggers er ejendommens østlige hjørne udført uden ventilationsåbninger til krybekælderen. Dette medfører risiko for utilstrækkelig ventilation lokalt i krybekælderen. Som følge af den opførte udestue var en enkelt projekteret ventilationsrist blændet, se fo-

to 4. FT oplyste ved besigtigelsen at flere ventilationsriste var delvis blokeret af beplantning ved overtagelsen. Ved indvendig undersøgelse kunne vi registrere lugtgener som erfaringsmæssigt kan relateres til aktiv vækst af skimmelsvampe.

Fugt i rumluften

For kortlægning af boligens fugtforhold udførte vi målinger af den relative luftfugtighed i inde- og udeluften og i udførte åbninger i konstruktioner. På besigtigelsestidspunktet måles udeluftens aktuelle fugtindhold til 5,4 g/m³, se foto 5. I indeluften kunne der ved spotmåling måles op til 9,2 g/m³ ved 21°C, se foto 6. Det betyder konkret, at der på besigtigelsestidspunktet var et fugttilskud i indeluften på op til 3,8 g/m³. Når der sammenlignes med den forventede vanddampskoncentration for januar måned i fugtbelastningsklasse 2 (alm. bolig), er det forventeligt at måle et fugttilskud på mellem 2 og 4 g/m³, se gul markering på figur 1. Fugtniveauet på besigtigelsestidspunktet er vist med røde pile på figur 1.

...

Fugt i bygningsdele

Stikprøvevis, men dog systematiske fugtmålinger foretaget i boligens yder- og skillevægge afslørede generelt acceptable niveauer svarende til meget til normalt tør letbeton, se foto 8-9. Bemærk at måleværdierne udelukkende er vejledende. Det aktuelle fugtniveau kan således, dog i mindre omfang, afvige fra det oplyste. I badeværelse under håndvask kunne der et enkelt sted registreres en lettere opfugtning, se foto 10. Vi anbefaler årsagen hertil undersøgt nærmere. Dielektriske fugtmålinger foretaget i støbte gulve i bryggers og badeværelse afslørede niveauer svarende til halvtør beton, se foto 7.

Fugtmålinger foretaget med kapacitiv fugtmåler af typen Tramex ME+ afslørede ligeledes acceptable niveauer i yder- og skillevægge. Fugtregistreringer i parketgulve foretaget med samme måler afslørede ligeledes acceptable niveauer svarende til tørt træ, se foto 11.

Åbning til krybekælder

Som illustreret på tegningsbilaget etablerede vi ved besigtigelsen en åbning til krybekælderen via klædeskab i gangareal.

Etageadskillelse over krybekælder - åbning 1, se foto 12-14

- Bundplade i skab
- 22 mm. Gulvspånplade
- Strøer/etagebjælker med ca. 75 mm mellemliggende isoleringsbatts. Bjælkelag har vederlag på murpiller.
- Træbetonplader
- Ventileret hulrum – ca. 18-20 cm
- Støbt klaplag (ifølge tegningsmateriale bestående af 8 cm beton udlagt på et lag støbefolie og 10 cm grus)

I den etablerede åbning kunne vi konstatere markante mislugte. Der kunne dog ikke registreres umiddelbare visuelle misfarvninger på bygningsdele omkring åbningen. Træfugtmålinger foreta-

get i gulvspån afslørede acceptable niveauer på ca. 11% træfugt, målt i vægtprocent af tørvægt, se foto

17. Dielektriske fugtmålinger foretaget i den støbte krybekælderbund afslørede niveauer svarende

til meget fugtig beton, se foto 15. Ved RF-måling i krybekælderen kunne der ved besigtigelsen registreres ca. 51% ved 21° C svarende til 9,1 g/m³, se foto 16.

I åbning 1 udtog vi skimmelprøverne **KA/TA6** og **KA/MY7**, se resultater for laboratorieanalysen i det følgende.

Laboratorieresultater

For undersøgelse af skimmelsvampe i indeklimaet udtog vi indledningsvis to luftprøver, to støvprøver samt en udvendig referenceprøve. Herefter udtog vi to vækst/Mycometer- og dyrkningsprøver

fra åbning i etageadskillelse mod krybekælder, se foto 18-24, markeringer på tegningsbilag samt nedenstående skemaer med resultater af laboratorieanalysen.

Luftprøver

Kimtal (KI), 2 min. aktiv opsamling.

Prøve ID	Lokation	Identifikation	cfu/m ³
KI1	Udreference	<i>Cladosporium</i> spp. 8 Gær 7	75
KI2	Stue	<i>Penicillium</i> spp. 12 <i>Cladosporium</i> spp. 2 <i>Rhizopus</i> sp.1	75
KI3	Gang	<i>Penicillium</i> spp. 21 <i>Cladosporium</i> spp. 5 <i>Rhizopus</i> sp.1	135

Iht. SBI-anvisning 274 vurderes indeklimaets skimmelsvampemæssige belastning på baggrund af resultaterne fra kimtalsanalysen (totaltal) i perioden december til april i henhold til følgende kategoriseringer:

<100 cfu/m ³	Lav skimmelsvampebelastning
100-300 cfu/m ³	Middel skimmelsvampebelastning
300-500 cfu/m ³	Høj skimmelsvampebelastning
>500 cfu/m ³	Meget høj skimmelsvampebelastning

cfu (colony forming units) – spiringsdygtige skimmelsvampeenheder (primært sporer).

Støvprøver

Kontaktaftryk i støv (KA-S).

Resultaterne fra aftryksanalyser udtaget i støv (totaltal) inddeles i følgende kategorier (iht. SBI-anvisning 274):

<10 cfu	Lav forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer.
---------	---

10-50 cfu	Middel forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer.
50-100 cfu	Høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer.
>100 cfu	Meget høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer.

cfu (colony forming units) – spiringsdygtige skimmelsvampeenheder (primært sporer).

Prøver fra bygningsoverflader/mulige vækstområder

Kontaktaftryk (KA), tapeaftryk (TA) og Mycometer (MY)

Prøve ID	Lokation	Identifikation	cfu	Mycometer tal			Vækst
				A	B	C	
KA/TA6	Åbning 1, underside træ-beton	Cladosporium sp. 1 Penicillium spp. 5	6				Lav vækst
KA/MY7	Åbning 1, overside klaplag	Aspergillus versicolor 7 Penicillium spp. 26	33		54		Middel

Resultaterne fra aftryksanalyser (totaltal) og tapeaftryk inddeles i følgende kategorier (iht. SBI-anvisning 274):

Aftryk <10 cfu	Lav forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer.	Tape: Lav vækst – Enkelte myceliestykker
Aftryk 10-50 cfu	Middel forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer.	Tape: Middel – nogen forekomst af mycelium
Aftryk 50-100 cfu	Høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer.	Tape: Høj – forekomst af mycelium og intakt svampemateriale
Aftryk >100 cfu	Meget høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer.	Tape: Meget høj – omfattende forekomst af mycelium og intakt svampemateriale

cfu (colony forming units) – spiringsdygtige skimmelsvampeenheder (primært sporer).

Resultaterne fra Mycometer testen inddeles i følgende kategorier (iflg. producenten):

A	≤20	Niveauet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrunds niveau.
B	21-135	Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrunds niveau. Dette skyldes ophobning af svampesporer, men kan dog i enkelte tilfælde skyldes vækst af skimmelsvamp. Kun i særligt sensitive sager vil man overveje at skifte materialet.
C	>135	Målingen viser vækst af skimmelsvamp. Materialet bør som udgangspunkt skiftes, med mindre, der er gode argumenter imod dette.

Fortolkning af prøveresultater

Luftprøver

Prøverne fra KI1 til KI3 er såkaldte øjebliksmålinger. Ved aktiv opsamling over 2 minutter opnås et billede af luftens indhold på det aktuelle besigtigelsestidspunkt. Prøven KI1 er en referencemåling af udeluften, som på dagen viste 75 cfu/m³. Prøverne KI2 og KI3 er opsamlet i boligens indeluft og viste på besigtigelsestidspunktet 75-135 cfu/m³.

De udtagne kimtalsprøver vurderes i forhold til mængde og sporesammensætning. Den primære fortolkning af kimtalsprøverne er dog prøvernes kvalitative svar, dvs. hvorvidt der kan konstateres en afvigende mikrobiologisk profil i form af forhøjede forekomster af såkaldte fugtskadeindikatorer.

I begge indvendige luftprøver konstateres der dominans af slægten Penicillium spp som almindeligvis benyttes som fugtskadeindikator, men også forekommer naturligt i udeluften. Udereferencen

fra undersøgelsen afslører dog ikke tilstedeværelse af denne slægt, hvorfor de registrerede forekomster vurderes atypiske.

Støvprøver

Luftbårne sporer og partikler vil over tid sedimentere sig på vandrette overflader og bruges således

som mål for ekspositionen. Prøverne KA 4-5 er udtaget fra repræsentative overflader i dagligstue og gangareal. Prøverne har afsløret middel til høje forekomster af spiringsdygtigt svampemateriale.

Det er vores vurdering, at artssammensætningen af skimmelsvampe i de to støvprøver afviger fra almindeligt husstøv, da der konstateres en overrepræsentation af den fugtskaderelaterede skimmelsvampearter slægt *Penicillium* spp.

Prøver fra bygningsoverflader

Prøverne KA/TA6 og KA/MY7 er udtaget fra henholdsvis underside af træbeton og overside af klaplag i den etablerede åbning. På underside af træbeton konstateres der lav vækst og sporeforekomst

med primære forekomst af *Penicillium* spp. Prøve KA/MY7 viser 'middel vækst' – dvs. formodede vækstområder/smittekilder. Prøven domineres af slægten *Penicillium* spp. og med sekundær forekomst af den specifikke skimmelsvampearter *Aspergillus versicolor*. Begge arter og slægter er registreret i forhøjede niveauer i tidligere udtaget DNA-test fra indeklimaet.

Omfang af skimmelsvampevækst

I omhandlende tilfælde er det vores vurdering, at vækstudbredelsen i krybekælderen er i omfanget

> 3 m², hvorfor den skimmelsvampevækstbelastning af boligen må betegnes som meget høj jf. tabel 2 herunder.

Tabel 2. Vurdering af skimmelsvampevækstens omfang. Værdierne er gældende for det samlede omfang i et enfamiliehus på ca. 100 m² - Kilde: SBI-anvisning 274, Skimmelsvampe i bygninger - undersøgelse og vurdering (2020)

Skimmelsvampebelastning	Lav	Middel	Høj	Meget høj
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
Vækst i væg-, loft- og gulvkonstruktion, samt krybekælder	< 0,25 m ²	0,25-1 m ²	1-3 m ²	> 3 m ²
Vækst i koldt tagrum over isolering	< 2 m ²	2-3 m ²	3-6 m ²	> 6 m ²
Skimmelvækst i paralleltage og skunkrum	< 0,5 m ²	0,5-2 m ²	2-6 m ²	> 6 m ²
Vækst i ventilationsanlæg (indblæsningsdel)	< 0,06 m ²	0,06-0,25 m ²	0,25-1 m ²	> 1 m ²

Vurdering og konklusion

På baggrund af nærværende undersøgelses- og laboratorieresultater kan vi konstatere forringelser af luftkvaliteten i ejendommens indeklima forårsaget af skimmelsvampe materiale. På baggrund af

laboratorieresultaterne kan vi endvidere konstatere vækst af skimmelsvampe i krybekælder. På baggrund af det foreliggende grundlag vurderer vi det sandsynlig, at de afvigende forekomster af skimmelsvampe materiale i luft- og støvprøver skyldes kontaminering fra vækstområder i krybekælderen.

Det er endvidere vores vurdering, at skimmelvækst i krybekælderen har været til stede ved overtagestidspunktet. Som beskrevet er ejendommen udført med støbte gulvkonstruktioner mod

øst, hvilket medfører risiko for stillestående luft i dele af krybekælderen. Det er vores vurdering, at krybekælderen ventileres utilstrækkeligt i forhold til den aktuelle fugtbelastning.

I forhold til det indledningsvis opstillede formål vurderer vi følgende:

- Er gulvkonstruktionen den oprindelige fra 1972? *Det er vores vurdering at gulvkonstruktioner generelt fremstår som oprindelige parketgulv fra 1972. I gangareal og køkken er der udlagt nye klikgulv.*
- Er fugt niveauet anderledes end man må forvente af en ejendom og konstruktion fra 1972? *Fugt niveauer afviger ikke fra det forventede. Målinger i foretaget i boligen afslørede acceptable niveauer, i støbt krybekælderbund konstateres der forventelige opfugtninger. Konstruktionen er udført tidstypisk og uden kapillarbrydende lag.*
- Kan der i konstruktionerne visuelt konstateres en egentlig bygningsskade som trænedbrydende råd eller svamp, der har været til stede ved overtagelse af ejendommen den 15.3.2017. *På baggrund af besigtigelsen og den her udførte åbning til krybekælderen kunne vi ikke registrere tilstedeværelse af råd- og/eller svampeskader.*
- Vurderes det at der har været skimmel i beboelsen ved overtagelsen af ejendommen den 15.3.2017, i et sådant omfang at det i sig selv nedsætter brugbarhed nævneværdigt i forhold til en tilsvarende ejendom fra 1972. *Det er vores vurdering at de registrerede skimmelsvampeforekomster i krybekælderen var til stede ved overtagelsen i 2017 som følge af årelange fugtproblemer i kombination med nedsat ventilation.*

Jf. anbefalinger fra Sundhedsstyrelsen³ kan vedvarende fugt og skimmelsvampevækst på indvendige overflader og i bygningskonstruktioner give anledning til helbredsproblemer og bør derfor undgås eller minimeres.

Viden om sammenhænge mellem eksponeringens størrelse og helbreds påvirkning hos mennesker er dog sparsom. Der kan derfor ikke opstilles videnskabeligt fuldt underbyggede retningslinjer eller

grænseværdier for, hvor længe ophold i bygninger med forskellige grader af fugt og skimmelsvampevækst er uproblematisk. Helbredsproblemerne varierer endvidere alt efter, om personerne tilhører en særlig følsom gruppe eller ej.

Overordnet forslag til handlingsplan

Vi anbefaler umiddelbart at skimmelsvampeangreb i krybekælderen behandles kemisk ved tågesprøjtning. Efterfølgende anbefaler vi at der etableres mekanisk undertryk i krybekælderen for at nedbringe risikoen for påvirkning af dels skimmelsvampesporer og dels lugtgener. Erfaringsmæssigt

kan det være vanskeligt at eliminere lugtgener fra krybekælderen og i særdeleshed de monterede træbetonplader i sin helhed.

Alternativt skal FT overveje at nedlægge krybekælderen og etablere en tidssvarende støbt løsning. Herved højnes ejendommens værdi og varmeisolering samt komfort højnes betragteligt. Vi er gerne behjælpelige med udarbejdelse konkrete arbejdsbeskrivelser."

Af skadesservices fugtrapport af 22/11 2022 fremgår bl.a.:

"Efter den 22-11-2022, at have foretaget fugtundersøgelse på ovenstående adresse, blev følgende observeret.

Årsag:

Ukendt

Omfang:

Badeværelse.

Væg er målt opfugtet omkring afløb

Gulv er umiddelbart ikke målt opfugtet dog er der et lille udslag omkring vægstykke hvor afløb er monteret

Bryggers.

Væg er målt opfugtet mod badeværelse omkring området hvor afløb i badeværelse er monteret.

Gulv er umiddelbart ikke målt opfugtet

Ved mit besøg var skadeårsag ikke fundet og udbedret jf. Besked fra skadelidte.

Badeværelse

Konstruktion:

Loft:

Gips

Vægge:

Porebeton

Gulv:

Klinker på beton

Beskrivelse og omfang:

Konklusion, det kan anbefales:

Badeværelse.

Væg er målt opfugtet omkring afløb og de løse fliser bør afmonteres så væggen kan udtørre naturligt over Ca. 3 uger.

Gulv har varmeslanger liggende og derfor er der umiddelbart ikke behov for mekanisk affugtning på gulv.

Bryggers.

Væg er målt opfugtet mod badeværelse omkring området hvor afløb i badeværelse er monteret og der er udposninger på væggen som skal afskrabes og udtørre naturligt over ca. 3 uger herefter skal væggen malerbehandles. Gulv umiddelbart ingen fugttekniske tiltag og ingen mekanisk affugtning nødvendigt.

De ovennævnte anbefalinger kræver at skadeårsag er fundet og udbedret og at udtørningsperiode gælder fra denne dag.

Ankenævnet for Forsikring

25.

103312

Måle punkt	Konstruktion	Materiale	Beskrivelse	Instrument	Måleværdi Start	Reference måling	Dato	Måleværdi Slut	Dato
1	Væg	Porebeton	Badeværelse	Gann Digits	65-111	60-75	22-11-2022		
2	Gulv	Beton med klinker	Badeværelse	Gann Digits	69-90	60-80	22-11-2022		
3	Væg	Porebeton	Bryggers	Gann Digits	50-80	45-65	22-11-2022		

Måleinstrumenter:

Følgende måleinstrumenter blev benyttet ved fugtundersøgelse.

Testo400:

Relativ fugtighed. Nøjagtighed $\pm 1\%$ RF, $\pm 0,05\text{ }^{\circ}\text{C}$

Den relative luftfugtighed er forholdet mellem den aktuelle mængde vanddamp i en luftmasse og den maksimale mængde vanddamp, som luftmassen kan indeholde, hvilket afhænger af luftmassens temperatur og tryk. Relativ luftfugtighed udtrykkes normalt i procent med værdier fra 0 % til 100 %.

Mængden af vanddamp, som luft kan indeholde, stiger ved stigende temperatur. Derfor vil en luftmasses relative fugtighed falde, luften opvarmes, og tilsvarende stige, hvis luften nedkøles. Ved fortsat nedkøling vil den relative luftfugtighed på et tidspunkt nå 100 % og vanddampen vil begynde at kondensere.

I nedenstående skema kan aflæses hvornår der er risiko for skimmelvækst

Skimmel	Ingen risiko	Middel/svag risiko	Stor risiko
Relativ fugtighed 20 °C	< 75 %	75-85 %	>85 %

Gann:

Er en non-destruktiv måler. Målingen sker efter måleprincippet for kapacitive elektriske felter. Målefeltet opstår mellem den aktive kugle på instrumentets top og den materialemasse som skal undersøges. Forandringer i det elektriske felt gennem materialet og fugtighed indikeres i digitalenheder. Normalt vil der kunne registreres mellem 30-60 enheder på en tør gasbetonkonstruktion og mellem 35-65 enheder på en tør betonkonstruktion.

Meget tørt	Normalt tørt	Halv tørt	Fugtigt	Meget fugtigt	Vådt
30-50 digit	50-70 digit	70-90 digit	90-120 digit	120-140 digit	> 140 digit

Tramix:

Indikationsmåler for scanning af banevare, tapeter, gulve. Non destruktiv. I nedenstående skema kan aflæses hvornår der er risiko for skimmelvækst.

Timbertest: Indstiksmåler for måling i træ, gips, porrebeton. Fugtindholdet i det omkringliggende træ er målt med en elektrisk modstandsmåler af typen Timbertest FM 510. Angive fugtighedsprocenter i træet skal ses i relation til at trænedbrydende svampe generelt kan spire, og angreb således udvikles, når træets fugtindhold overskrider ca. 20 %, og at der ved fugtighedsprocenter over

Ankenævnet for Forsikring

26.

103312

15-17 % dels er risiko for vækst ad skimmelsvampe samt betingelser for at svampeangreb under udvikling kan fortsætte væksten.

Fibermætningspunktet 28 % vandindhold.

Skimmel:

I nedenstående skema kan aflæses hvornår der er risiko for skimmelvækst.

Skimmel	Ingen risiko	Middel/svag risiko	Stor risiko
Træfugt	< 16 %	16-20 %	>20 %

"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"50. Skjulte indvendige rør

...

51. Forsikringen dækker

51.1

Forsikringen dækker skader i form af utætheder i de skjulte rørinstallationer og fejl i skjulte elkabler til rumopvarmning.

51.2

Forsikringen dækker omkostninger til:

- fejlfinding og fritlægning, når en undersøgelse har klarlagt en dækningsberettiget skade på rør/elkabler. Det er således forsikringstageren, som i første omgang afholder udgiften til fejlfinding.
- reparationer af utætheder eller fejl.
- skade på bygning og haveanlæg, som følge af en dækningsberettiget utæthed/fejl, når skaden konstateres samtidig med reparation af rør/elkabler.
- omkostninger til reetablering."

Nævnet har fået forelagt fakturaer fra klagerens repræsentant og fra fugtfirmaer (teknisk bi-stand)

Nævnet udtaler:

Klageren overtog sin ejendom i 2017 og har tegnet ejerskifte- og husforsikring hos selskabet. Klageren anmeldte i oktober 2019 skimmelsvamp i krybekælderen over ejerskifteforsikringen og indbragte klage for nævnet (sag 98052), som den 12/10 2022 fandt, at klageren ikke havde bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, der var en følge af en dækningsberettigende skadeårsag, eller der i sig selv havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævne-

værdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og udgjorde en dækningsberettigende skade. Sideløbende med ejerskiftesagen blev der konstateret utætte afløbsrør fra håndvask og badekar på badeværelse, som selskabet dækkede over husforsikringen med kontanterstatning på 50.451,25 kr. før fradrag af selvrisiko. Selskabet rekvirerede skimmelsvamp-firma over husforsikringen, som udarbejdede fugtrapport af 11/10 2023 og konstaterede, at der ikke var årsagssammenhæng mellem utætte rør i badeværelse og fugt/skimmelsvamp i krybekælder. Klageren ønsker dækning til udbedring af følgeskade fra utætte rør, så fugt og skimmelsvamp i krybekælder og etageadskillelse nedbringes til et almindeligt og forventeligt niveau. Klageren ønsker dækning for udgifter til repræsentation og teknisk bistand.

Klageren har anført, at de utætte rør har været utætte på overtagelsestidspunktet og har medført følgeskade i form af skimmelsvamp. Klageren har anført, at selskabet undlod at udarbejde plan for affugtning og skimmelsanering i forbindelse med omfangsbestemmelsen af skaden. Klageren har anført, at selskabet ikke havde kendskab til de utætte vandrør, da selskabet afviste at dække skimmelsvamp i krybekælderen over ejerskifteforsikringen. Klageren har anført, at der ifølge rapport af 19/1 2022 fra rådgivende ingeniør var alt for vådt i krybekælderen, markant skimmellugt i etageadskillelsen og at afgang fra skimmelsvampen påvirker indeklimaet i beboelsen. Klageren har anført, at skimmelsvamp-firmaets fugtmålinger ifølge AI viser, at betondæk, indervægge, krybekælder og betondæk i krybekælder er meget våde. Klageren henviser til, at hun har fået udarbejdet endnu en fugtmåling af terrændækket, som viser, at det er 133,6 digits (meget fugtigt).

Selskabet har anført, at sag 98052 ved nævnet gjorde endeligt op med fugt- og skimmelforhold i krybekælderen, og at kravet vedrørende krybekælderen i forhold til ejerskifteforsikringen er forældet. Selskabet har anført, at der ikke er oplysninger, som kan verificere, at utæthederne i rørene skulle være til stede på tidspunktet for overtagelse af ejendommen i 2017. Selskabet har anført, at fugtforholdene i krybekælderen ikke har sammenhæng til følger efter utætheder i rør i badeværelse. Selskabet har anført, at der alene er konstateret fugt omkring gulvafløb til håndvask og ifølge skadesservice var omfanget af fugt beskedent og krævede ikke mekanisk affugt-

ning, men naturlig udtørring af den blotlagte gulv- og vægkonstruktion. Selskabet har anført, at udbedringen skete ved klagerens egen håndværker. At udbedringen ikke blev sat i gang med det samme, beror alene på klagerens forhold.

Det fremgår af rapport af 19/1 2022 udfærdiget af selskabets rådgivende ingeniør (der også var fremlagt i sag 98052), at "Omfang af skimmelsvampevækst: I omhandlende tilfælde er det vores vurdering, at vækstudbredelsen i krybekælderen er i omfanget $> 3 \text{ m}^2$, hvorfor den skimmelsvampemæssige belastning af boligen må betegnes som meget høj ... Vurdering og konklusion: På baggrund af nærværende undersøgelses- og laboratorieresultater kan vi konstatere forringelser af luftkvaliteten i ejendommens indeklima forårsaget af skimmelsvampemateriale. På baggrund af laboratorieresultaterne kan vi endvidere konstatere vækst af skimmelsvampe i krybekælder. På baggrund af det foreliggende grundlag vurderer vi det sandsynlig, at de afvigende forekomster af skimmelsvampemateriale i luft- og støvprøver skyldes kontaminering fra vækstområder i krybekælderen. Det er endvidere vores vurdering, at skimmelvækst i krybekælderen har været til stede ved overtagelsestidspunktet. Som beskrevet er ejendommen udført med støbte gulvkonstruktioner mod øst, hvilket medfører risiko for stillestående luft i dele af krybekælderen. Det er vores vurdering, at krybekælderen ventileres utilstrækkeligt i forhold til den aktuelle fugtbelastning ... *Er fugt niveauet anderledes end man må forvente af en ejendom og konstruktion fra 1972?* Fugt niveauer afviger ikke fra det forventede. Målinger i foretaget i boligen afslørede acceptable niveauer, i støbt krybekældbund konstateres der forventelige opfugtninger. Konstruktionen er udført tidstypisk og uden kapillarbrydende lag ... Det er vores vurdering at de registrerede skimmelsvampeforekomster i krybekælderen var til stede ved overtagelsen i 2017 som følge af årelange fugtproblemer i kombination med nedsat ventilation". Det fremgår af rapport 22/11 2022 fra skadesservice rekvireret af selskabet, at "Badeværelse. Væg er målt opfugtet omkring afløb. Gulv er umiddelbart ikke målt opfugtet, dog er der et lille udslag omkring vægstykke hvor afløb er monteret. Bryggers. Væg er målt opfugtet mod badeværelse omkring området hvor afløb i badeværelse er monteret. Gulv er umiddelbart ikke målt opfugtet. Ved mit besøg var skadeårsag ikke fundet og udbedret jf. besked fra skadelidte ... Konklusion, det kan anbefales: Badeværelse. Væg er målt opfugtet omkring afløb og de løse

Ankenævnet for Forsikring

29.

103312

fliser bør afmonteres så væggen kan udtørre naturligt over Ca. 3 uger. Gulv har varmeslanger liggende og derfor er der umiddelbart ikke behov for mekanisk affugtning på gulv. Bryggers. Væg er målt opfugtet mod badeværelse omkring området hvor afløb i badeværelse er monteret og der er udposninger på væggen som skal afskrabes og udtørre naturligt over ca. 3 uger herefter skal væggen malerbehandles. Gulv umiddelbart ingen fugttekniske tiltag og ingen mekanisk affugtning nødvendigt. De ovennævnte anbefalinger kræver at skadeårsag er fundet og udbedret og at udtørningsperiode gælder fra denne dag".

Det fremgår af rapport af 11/10 2023 fra selskabets skimmelsvamp-firma, at "På baggrund af undersøgelsen og fugtmålingerne er det vores vurdering, at de registrerede utætheder i afløb til håndvask og badekar i ejendommens badeværelse, har medført lokale opfugtninger i betondæk i badeværelse samt i indervæg mellem badeværelse og bryggers. Vi målte kun mindre opfugtninger i konstruktionerne, og vi vurderer at der kun er mindre restfugt tilbage. Bygningskonstruktionerne i badeværelse var blotlagt på besigtigelsestidspunktet. Vi anbefaler dermed kun, at maling afskrabes fra indervæg mod bryggers, som angivet i nedenstående afsnit 'Forslag til renovering/sanering'. Vi målte på besigtigelsestidspunktet forhøjede fugtniveauer i betondæk (terrændæk) i krybekælderen under gulvbelægningen i ejendommens fordelingsgang nær badeværelset. Vi vurderer, at årsagen til de registrerede forhøjede fugtniveauer skyldes opstigende grundfugt kombineret med utilstrækkelige varme- og ventilationsforhold i krybekælderen. Vi skønner, at de registrerede utætheder i afløb til håndvask og badekar i ejendommens badeværelse ikke har bidraget væsentligt til opfugtning af bygningskonstruktionerne, samt forårsaget forhøjet vækst af skimmelsvampe i krybekælderen".

Det fremgår af e-mail af 11/2 2025 fra klagerens fugtfirma, at "Jeg fugtmålte terrændækket til ca. 133,6 digits ... Det er meget fugtigt/Frit vand over 130 digits".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 51.2, at forsikringen dækker omkostninger til fejlfinding og fritlægning, reparationer af utætheder eller fejl, skade på bygning, som følge af en

dækningsberettiget utæthed/fejl, når skaden konstateres samtidig med reparation af rør/elkabler og omkostninger til reetablering.

Nævnet bemærker indledningsvist, at klageren skal bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er årsagssammenhæng mellem de konstaterede fugt- og skimmelsvamp-forekomster i krybekælderen og utæthederne i rør i badeværelset. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på rapporten fra skimmelsvamp-firmaet, der vurderer, at årsagen til fugtproblemerne i krybekælderen skyldes opstigende grundfugt kombineret med utilstrækkelige varme- og ventilationsforhold, og at utætheder fra rørene ikke har bidraget væsentligt til opfugtning af bygningskonstruktionerne, eller forårsaget forhøjet vækst af skimmelsvampe i krybekælderen. Nævnet bemærker, at nævnet ikke har grundlag for at betvivle firmaets vurderinger af fugtmålingerne.

Nævnet har også lagt vægt på, at skadesservice – på et tidspunkt, hvor utæthederne endnu ikke var udbedret – alene målte beskedne, lokale opfugtninger omkring bruddene og vurderede, at mekanisk affugtning ikke var nødvendigt.

Nævnet bemærker, at det ikke fremgår af sagens oplysninger, hvornår klageren har udbedret utæthederne i rørene. Nævnet må lægge til grund, at de utætte rør er blevet udbedret på et tidspunkt forud for den fugtmåling på terrændæk, klageren har fremlagt under sagen for nævnet. Nævnet har i den forbindelse henset til, at klagerens nye fugtmåling konstaterer, at terrændækket fortsat er meget vådt, hvilket er foreneligt med, at årsagen til fugt og skimmelsvamp i krybekælderen skal findes i opstigende grundfugt og manglende ventilation.

Ankenævnet for Forsikring

31.

103312

Nævnet bemærker, at klagerens eventuelle krav i forbindelse med sag 98052 mod ejerskifteforsikringen er forældet efter forældelseslovens §§ 2,3 og § 20.

Nævnet finder på baggrund af sagens udfald, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til repræsentation og teknisk bistand.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jørgen Steen Sørensen

formand