

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 24. september 2025 blev i sag nr. 103359:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har 5-årig ejerskifteforsikring med basis-dækning. I klageskema af 2/4 2025 har klagerne bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Min mand og jeg køber et lille hus på ...

Da vi overtager huset og sammen dag, går i gang med at renovere finder fugt i gulv i entreen og i køkkenet. På trægulvene var der lagt linolium og tæpper på, så vi havde ikke en chance for at vide at der gemte sig fugt under.

Vi kontakter Dansk Boligforsikring, som i første omgang har en [ekstern konsulent] ude for at vurdere huset. Konsulenten oplyser os at hus er lige til at rive ned og han vil tale vores sag, nok lidt usædvanligt af en konsulent udefra, men han var jo i det mindste ærlig. Herefter sender Dansk bolig forsikring en af deres egne og det forstod vi ikke rigtigt. Men Dansk boligforsikring fortalte at de havde behov for en sekund opinion af deres egne.

De afviser efterfølgende sagen og henviser bl.a. til at det er hvad der kan forventes af et hus i den alder og at det er opstigende fugt. Vi anmoder om at se rapporten fra [den eksterne konsulent], men det bliver klart afvist.

Vi får i mellemtiden 1 konsulent ude fra firmaet '...' som gennemgår huset og konstaterer høje fugtniveauer flere steder i huset. Denne konsulent betaler vi for. I mellemtiden får vi at vide af naboen at der tidligere har været en vandskade køkkenet.

Vi laver en klage og det lander på en delvis dækning på 24.000, så skal der betale selvrisiko, så vi ender på et beløb på 19.000 kr.

Vi har måtte rive alle indervægge ned, rive alle gulve op, lave nye installationer, da de som var i huset er ulovlige. Fået lagt ny kloak, som ligge lige under fundamentet.

Vi måtte sælge vores sommerhus for at finansiere omkostningerne og så havde vi [et familiemedlem] boende i 1 år, mens huset blev restaureret - vi købte huset, da [familiemedlemmet] stod og manglede en bolig.

Vi mener ikke det kan være rigtigt at man køber et hus i god tro, som er fugtigt og som er sundhedsskadeligt at bo i. Vi mener klart at vi er blevet snydt.

Vi mener ikke at det skal koste os noget at der skulle lægges nye gulve og isoleres påny. væggene var i øvrigt brandfarlige. Det er ikke det man tænker når man køber et hus og det ikke er noteret i tilstandsrapporten.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at få dækket vores omkostninger til nye gulve og nye vægge, udskiftning af et fortærrer kloakrør som lå lige under huset. Vi ønsker dækning til materialerne og til de håndværkere vi har haft til at udføre noget af arbejdet. Vi har selv kunne lave en del, men materialerne vil vi gerne have dækket."

Selskabet har den 23/5 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører ejendommens gulve, vægge og afløbsinstallation, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har tilbudt delvis dækning til gulv og væg i køkkenet, men afvist dækning vedrørende entréen og afløbsinstallationen i badeværelset.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen som er et dødsbo, beliggende ..., den 1. august 2023 med disposition 2. juli 2023. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 8. februar 2023.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A. Tilstandsrapport er fremlagt af klager.

På dispositionsdagen den 2. juli 2023 anmelder klager, at de er gået i gang med renovering af ejendommen. De har i forbindelse med nedrivning af køkkenet konstateret fugt og i forbindelse med fjernelse af gulvet i entréen konstateret råd eller skimmel. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag B.

Den 19. juli 2023 besigtiger [ekstern konsulent] på vegne af DBF. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag C.

Skadebehandleren konstaterer i forbindelse med gennemgangen af sagen, at der beklageligvis manglede en del oplysninger, som var nødvendig for behandling af sagen. På den baggrund orienterede skadebehandleren telefonisk klager om behovet for en ny besigtigelse, ligesom der blev fremsendt en opfølgende mail fra skadebehandleren den 19. september 2023 til klager.

Der blev foretaget genbesigtigelse den 21. september 2023. Besigtigelsesnotaterne fremlægges som bilag D og E.

Den 13. oktober 2023 afviste skadebehandleren dækning.

Klager fremsendte klage over afgørelsen den 14. november 2023 samt ny anmeldelse af 24. november 2023 vedrørende forekomst af skimmel og endnu en ny anmeldelse om skimmel af 22. december 2023. Anmeldelserne fremlægges som bilag F og G.

På den baggrund blev der den 22. december 2023 fremsendt en samlet status på behandling af klagen og de nye anmeldelser.

Den 28. december 2023 fremsendte klager yderligere fotos fra renoveringsarbejderne.

Der blev foretaget besigtigelse den 11. januar 2024 vedrørende de nye anmeldelser omkring skimmelforekomst. Som følge af at klagers renovering var i fuld gang, var der ikke mulighed for yderligere undersøgelser, men konsulenten vurderede naturligvis klagers fremsendte fotos.

Der henvises til vurderingen i klagesvaret af 1. februar 2024.

Klager fremsendte den 26. april 2024 indsigelse samt fotos af badeværelsets gulvafløbsinstallation i forbindelse med renoveringen. Den 1. maj 2024 blev der fremsendt uddybende svar til klager med klagevejledning til Ankenævnet for Forsikring.

Korrespondancen i sagen fremlægges samlet som bilag H.

Sagen er her ca. 1 år senere påklaget til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække nye gulve, vægge og kloak. Klager vil gerne have dækket både håndværkerudgifter og eget arbejde forbundet med renoveringen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 2. juli 2023 var forhold ved ejendommen, ud over hvad der allerede er dækket, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Ejendommen er opført i 1960 med strøgulvkonstruktion og vægge af gasbetonblokke, som ifølge DBF's besigtigelseskonsulent er blevet efterisoleret i perioden 1970-1980.

Som det fremgår af billederne i salgsopstillingen, er køkkengulvet belagt med gråmeleret linoleum og entrégulvet med gråt væg-til-væg tæppe.

Konsulenten oplyser på baggrund af besigtigelsen, at konstruktionerne er sædvanlige og tidstypiske for byggeri fra den tid.

Klager har som de oplyser i anmeldelsen påbegyndt renovering af ejendommen.

I forbindelse med besigtigelsen kunne konsulenten konstatere forhøjet fugtværdier i de nederste 30 cm af pladevæggen i køkkenet mod øst samt i køkkengulvet fra selv samme væg og ca. 60 cm ud i rummet.

Det er besigtigelseskonsulentens vurdering, at den forhøjede fugt skyldes fugttilførsel ude fra som følge af, at terrænet her falder ind mod huset.

Udbedringen vil ifølge konsulenten bestå i optagning af undergulvet fra væg mod øst og 1 meter ind i køkkenet. Det samme gælder forsatsvæggen mod øst, at den demonteres fra bunden og 1 meter op. Der foretages udtørring og reetablering. Dette vil ifølge konsulenten beløbe sig til ca. 24.000 kr. inkl. moms. Beløbet er udbetalt til kunden efter fradrag af selvrisiko.

For så vidt angår anmeldelsen omkring entrégulvet, havde klager i forbindelse med renoveringen blotlagt undergulvet. Konsulenten kunne konstatere helt lokalt råd i en træliste, hvor der tidligere har stået en skillevæg. I forbindelse med at skillevæggen er blevet fjernet, har man ikke fået lagt fugtspærre ind under, hvor trælisten udfylder hullet for den tidligere skillevæg. Trælisten har derfor haft forbindelse til dækket med opstigende grundfugt. Udbedringen vil ifølge konsulenten ikke overstige bagatelgrænsen.

Herudover blev der ikke konstateret skader eller opfugtninger, der adskiller sig fra andre alderssvarende huse, hvor der må forventes almindelig opstigende grundfugt som følge af, at man byggede anderledes end tilfældet er i dag.

Klager har fremsendt notat fra [byggesagkyndigt firma], som ligeledes har foretaget fugtmålinger, men dog ikke påviser nogen skader på ejendommen. Deres fejlantagelse omkring opbygningen af forsatsvæggene, har DBF's besigtigelseskonsulent ligeledes forholdt sig til i besigtigelsesnotatet. Der henvises til beskrivelsen i bilag D.

I forhold til klagers oplysninger om en mulig tidligere vandskade i sælgers ejertid, så finder DBF ikke en sådan sammenhæng sandsynlig, i så fald ville skaderne ikke være afgrænset, sådan som DBF's undersøgelser konkret har vist tilfældet er.

I relation til klagers krav om dækning af genhusningsudgifter til klagers [familiemedlem], så havde klager planlagt at renovere ejendommen med opstart på overtagelsesdagen. Den omstændighed, at der - under renoveringen - konstateres et forhold, som er omfattet af ejerskifteforsikringen, begrundet ikke at ejerskifteforsikringen skal dække genhusning under klagers renovering. Det følger endvidere af forsikringsbetingelsernes pkt. 1, at sikrede alene er forsikringstageren i egenskab af køber og ejer af den i policen anførte ejendom. Der er ikke i forsikringsbetingelserne grundlag for dækning af udgifter forbundet med genhusning af en lejer eller lignende.

I forhold til klagers krav vedrørende kloakforhold, må DBF gå ud fra, at klager henviser til de fotos som blev fremsendt i mail af den 26. april 2024, der ligeledes ligger efter DBF's besigtigelser og besvarelse af klagen. Der er tale om fotos af et hul i gulvafløbsinstallationen i badeværelset, som er konstateret under klagers renovering og ophugning af badeværelsesgulvet. DBF må formode, at hullet er opstået i forbindelse med ophugningen, men henset til renoveringen og anmærkningerne i tilstandsrapporten ser DBF ikke grundlag for dækning af noget tab. Det skal herudover blot

Ankenævnet for Forsikring

5.

103359

nævnes, at klager ikke har fremsendt nogen anmeldelse af forholdet, som det fremgår af svaret, var en forudsætning, hvis DBF eventuelt skulle kunne tage nærmere stilling til forholdet.

Hvad angår spørgsmålet om skimmel, ses der hverken dokumenteret skimmelforekomst som følge af en dækningsberettigende skadeårsag, eller at klager har bevist, at der på overtagelsestidspunktet

var forekomster af skimmelsvamp i et omfang og en intensitet, der nedsætter værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Klagers krav bør derfor afvises."

Parterne har videre kommenteret sagen i indlæg til nævnet af 28/5 2025 og 20/6 2025.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår af tilstandsrapport af 8/2 2023:

"Byggeår: 1960

...

KENDETEGN OG BYGGETEKNIK

Gasbetonhuse

Huse opført af massive gasbetonblokke er meget populære fra 1950'erne og frem til først i 1980'erne hvor nye isoleringskrav i bygningsreglementet gjorde, at gasbetonen i sin rå udgave ikke længere kunne leve op til datidens isoleringskrav. Sommerhuse af gasbeton er almindelige helt frem til nu, da energikravene hertil er anderledes end til normale boliger. Der er typisk tale om simple og økonomiske principper for opførelsen.

Gasbetonblokkene består af blokke med en masse luftporer i, hvorfor de i et vist omfang er isolerende. Jo tidligere huset er opført jo tyndere vil ydervæggene typisk være. De tynde og ringe isolerende facader gør, at indervæggene kan føles kolde og fugtige. Gasbetonhuse kan efterfølgende være efterisoleret indvendig eller facaden kan være pudset på en udvendig isolering.

...

BEBØELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
3		Der er stedvist revner i sten og puds ligesom pudsens nogle steder sidder løst til underlaget.	Revnerne ødelægger facadens tæthed og vil kunne give følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner, ligesom løs puds med tiden kan falde af.	-
4		Der er ikke rsålbænke under alle vinduer og de der er er ikke opsat korrekt idet de ikke er ført ind under vinduers bundstykker.	Der er fare for vand trænger ind bagom og bundstykker nedbrydes.	-

...

Ankenævnet for Forsikring

6.

103359

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
12		Samlingen mellem afløbsskålen og risten er lavet med beton.	Da betonen ikke er vandtæt, er der risiko for fugtindtrængning i de omkringliggende konstruktioner.	-
13		Hjørnefuger er stedvist med revner bl.a. i brusenichen..	Der er risiko for, at fugt kan trænge ned gennem fugerne og opfugte bagvedliggende konstruktioner.	-
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
14		Der er rørgennemføringer gennem gulve og vægge i bl.a. brusenichen der er tætnet med beton..	Der er fare for vandindtrængning gennem beton og små revner op af rør.	-

Det fremgår af klagerens skadesanmeldelse af 2/7 2023:

"hvornår blev skaden opdaget? (dato) 02/07/2023

Hvordan blev skaden opdaget? Vi har overtaget huset d.d. og finder ved nedrivning af køkken. at der er fugt bag skabene i køkkenet. Herudover fjerner vi tæpper og linolium i entreen og finder fugt under linolium i brædderne i gulvet. Der er gået råd i brædderne, mistanke om råd og skimmelsvamp i huset?!

Hvad er skaden? ... Gulv mangler dampspærre. Den er ikke gennemført i gulvet
Væg i køkkenet."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat ved ekstern konsulent af 19/7 2023:

"Fugt bag nedtaget underskabelementer i køkkenområde

...

Besigtigelsesdato: 19-07-2023

...

Konklusion

Årsag til anmeldte forhold må tilskrives konstruktionsfejl, herunder kuldebrosudfordringer, opstigende grundfugt og ældre utætheder i de vandførende installationer. Der blev ikke konstateret en dampspærre i forsatsvæggen mod oprindelig porebetonvæg.

Forsatsvæggen er opbygget af spånpladebeklædning, hvorfor vi vurderer opbygningen værende fra ca. 1980'erne.

Vi anbefaler at der foretages yderligere undersøgelser af væggenes konstruktionsopbygning, herunder opbygningen mellem betondæk/sokkel og forsatsvæg.

...

Tilstandsrapport

Der er i tilstandsrapporten under punkt 3 og 4 benævnt stedvise revner i sten, puds og manglende sålbænke, hvilket kan forårsage følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner.

...

Udbedring og økonomi

Demontering af forsatsvægge, afrensning samt efterfølgende retablering.

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

Demontering af forsatsvægge, afrensning og efterfølgende malerbehandling i køkkenområdet svarende til ca. 10m² vurderes i omegnen af 30.000 – 60.000 kr. inklusive moms."

Det fremgår af fugt og byggeteknisk gennemgang af 4/8 2023 indhentet af klageren:

"Observationer

...

Gulvkonstruktion i entré. Det antages at konstruktionen er den samme i de andre rum, bortset fra badeværelse, hvor der er støbt gulv under flisebelægning.

Der er tale om en ikke ventileret konstruktion.

- Betonklaplag, 15 cm råbeton på sandfyld jf. tegning af 31.08.1994.
- Udlagt PE-folie, denne er nedbrudt og hullet flere steder og derved ikke tæt - denne er ikke beskrevet på tegningen.
- 50 mm rockwool
- Gulvstrøer opklodset på PE-folie.
- Gulvbrædder, ca. 20 mm.

...

Gulvstrøer optaget fra entrégulv i starten af juli. Har ligget tørt indendørs siden. Ved optagning målte rådgiver fra [ekstern konsulent] en fugtighed på ca. 91%.

Ved måling d.d. måles restfugt på 17,1%. Der ses tydelige aftegninger af fugt og skimmel på træet.

...

Fugtmåling

Overfladeskanning af fugt i betondæk i entré ved hoveddør, målt ved væg mod stuen, niveau 231.

PROTIMETER 2

Fugtmålinger er udført med Protimeter 2

Måling af/på beton og murværk:

0 - 170 = normalt fugtniveau

170 - 200 = forhøjet fugtniveau

200 - 400 = meget forhøjet fugtniveau

400 - 600 = væsentligt forhøjet fugtniveau

600 - 999 = kraftigt forhøjet fugtniveau, (vådt)

...

Indstiksmåling i gulvstrø i entré, ved hoveddør.

Målinger af træværk, indvendig:

Måling af træfugt måles indstiksmålere, bestående af to nåle, hvor man måler modstanden imellem de to nåle.

Målinger læses således:

8 – 12 % = normalt fugtniveau

12 – 16 % = let forhøjet fugtniveau

16 – 20 % = forhøjet fugtniveau
20 – 25 % = meget forhøjet fugtniveau
> 25 % = kraftigt forhøjet fugtniveau

...

Indstiksmåling i gulv i entré, ved hoveddør.

Målinger af træværk, indvendig:

Måling af træfugt måles indstiksmålere, bestående af to nåle, hvor man måler modstanden imellem de to nåle.

Målinger læses således:

8 – 12 % = normalt fugtniveau
12 – 16 % = let forhøjet fugtniveau
16 – 20 % = forhøjet fugtniveau
20 – 25 % = meget forhøjet fugtniveau
> 25 % = kraftigt forhøjet fugtniveau

...

Oversigtsbillede

Ejer har optaget en del af gulv i entré mod værelse, ud for badeværelse, stedet bruges til at tage målinger af dæk og trækonstruktion.

...

Fugtmåling

Overfladeskanning af fugt i betondæk i entré ved væg mod køkken, niveau 364.

PROTIMETER 2

Fugtmålinger er udført med Protimeter 2

Måling af/på beton og murværk:

0 - 170 = normalt fugtniveau
170 - 200 = forhøjet fugtniveau
200 - 400 = meget forhøjet fugtniveau
400 - 600 = væsentligt forhøjet fugtniveau
600 - 999 = kraftigt forhøjet fugtniveau, (vådt)

...

Overfladeskanning af fugt i betondæk i entré ved væg mod badeværelset, niveau 875.

PROTIMETER 2

Fugtmålinger er udført med Protimeter 2

Måling af/på beton og murværk:

0 - 170 = normalt fugtniveau
170 - 200 = forhøjet fugtniveau
200 - 400 = meget forhøjet fugtniveau
400 - 600 = væsentligt forhøjet fugtniveau
600 - 999 = kraftigt forhøjet fugtniveau, (vådt)

...

Overfladeskanning af fugt i betondæk i entré ved hoveddør, ved væg mod badeværelset, niveau 258.

PROTIMETER 2

Fugtmålinger er udført med Protimeter 2

Måling af/på beton og murværk:

0 - 170 = normalt fugtniveau

170 - 200 = forhøjet fugtniveau

200 - 400 = meget forhøjet fugtniveau

400 - 600 = væsentligt forhøjet fugtniveau

600 - 999 = kraftigt forhøjet fugtniveau, (vådt)

...

Indstiksmåling i gulv i entré, ved dør mod badeværelset.

Målinger af træværk, indvendig:

Måling af træfugt måles indstiksmålere, bestående af to nåle, hvor man måler modstanden imellem de to nåle.

Målinger læses således:

8 – 12 % = normalt fugtniveau

12 – 16 % = let forhøjet fugtniveau

16 – 20 % = forhøjet fugtniveau

20 – 25 % = meget forhøjet fugtniveau

> 25 % = kraftigt forhøjet fugtniveau

...

Indstiksmåling af gulv i entre, hjørne ved hoveddør/væg mod badeværelse.

Målinger af træværk, indvendig:

Måling af træfugt måles indstiksmålere, bestående af to nåle, hvor man måler modstanden imellem de to nåle.

Målinger læses således:

8 – 12 % = normalt fugtniveau

12 – 16 % = let forhøjet fugtniveau

16 – 20 % = forhøjet fugtniveau

20 – 25 % = meget forhøjet fugtniveau

> 25 % = kraftigt forhøjet fugtniveau

...

Observation

Skruer i væggene i værelset, i flere hjørner, slår igennem glasvæv og maling, hvilket kan indikere fugt i konstruktionen.

...

Overfladeskanning af fugt i væg i værelse, mod badeværelse, niveau 172.

PROTIMETER 2

Fugtmålinger er udført med Protimeter 2

Måling af/på beton og murværk:

0 - 170 = normalt fugtniveau

170 - 200 = forhøjet fugtniveau

200 - 400 = meget forhøjet fugtniveau
400 - 600 = væsentligt forhøjet fugtniveau
600 - 999 = kraftigt forhøjet fugtniveau, (vådt)

...

Indstiksmåling i gulv i værelse, ved hjørne mod indkørsel.

Målinger af træværk, indvendig:

Måling af træfugt måles indstiksmålere, bestående af to nåle, hvor man måler modstanden imellem de to nåle.

Målinger læses således:

8 – 12 % = normalt fugtniveau

12 – 16 % = let forhøjet fugtniveau

16 – 20 % = forhøjet fugtniveau

20 – 25 % = meget forhøjet fugtniveau

> 25 % = kraftigt forhøjet fugtniveau

...

Indstiksmåling i gulv i hjørnet af værelse, mod væg mod køkkenet.

Målinger af træværk, indvendig:

Måling af træfugt måles indstiksmålere, bestående af to nåle, hvor man måler modstanden imellem de to nåle.

Målinger læses således:

8 – 12 % = normalt fugtniveau

12 – 16 % = let forhøjet fugtniveau

16 – 20 % = forhøjet fugtniveau

20 – 25 % = meget forhøjet fugtniveau

> 25 % = kraftigt forhøjet fugtniveau

...

Oversigtsbillede i nedrevet køkken, væg mod haven..

...

Tydelig mug og skimmelvækst i vægplader omkring vandinstallationer

...

Indstiksmåling i gulv ved afløb i køkken.

Målinger af træværk, indvendig:

Måling af træfugt måles indstiksmålere, bestående af to nåle, hvor man måler modstanden imellem de to nåle.

Målinger læses således:

8 – 12 % = normalt fugtniveau

12 – 16 % = let forhøjet fugtniveau

16 – 20 % = forhøjet fugtniveau

20 – 25 % = meget forhøjet fugtniveau

> 25 % = kraftigt forhøjet fugtniveau

...

Indstiksmåling i væg ved siden af vandinstallationer.

Målinger af træværk, indvendig:

Måling af træfugt måles indstiksmålere, bestående af to nåle, hvor man måler modstanden imellem de to nåle.

Målinger læses således:

8 – 12 % = normalt fugtniveau

12 – 16 % = let forhøjet fugtniveau

16 – 20 % = forhøjet fugtniveau

20 – 25 % = meget forhøjet fugtniveau

> 25 % = kraftigt forhøjet fugtniveau

...

Indstiksmåling i væg i køkkenet, under vinduet.

Målinger af træværk, indvendig:

Måling af træfugt måles indstiksmålere, bestående af to nåle, hvor man måler modstanden imellem de to nåle.

Målinger læses således:

8 – 12 % = normalt fugtniveau

12 – 16 % = let forhøjet fugtniveau

16 – 20 % = forhøjet fugtniveau

20 – 25 % = meget forhøjet fugtniveau

> 25 % = kraftigt forhøjet fugtniveau

...

Indstiksmåling i udvendig væg i køkkenet, ved væg mod stuen.

Målinger af træværk, indvendig:

...

Målinger læses således:

8 – 12 % = normalt fugtniveau

12 – 16 % = let forhøjet fugtniveau

16 – 20 % = forhøjet fugtniveau

20 – 25 % = meget forhøjet fugtniveau

> 25 % = kraftigt forhøjet fugtniveau

...

Indstiksmåling i væg under vandinstallationer i køkkenet.

Målinger af træværk, indvendig:

...

Målinger læses således:

8 – 12 % = normalt fugtniveau

12 – 16 % = let forhøjet fugtniveau

16 – 20 % = forhøjet fugtniveau

20 – 25 % = meget forhøjet fugtniveau

> 25 % = kraftigt forhøjet fugtniveau

....

Overfladeskanning af væg i køkkenet ind mod værelset, niveau 899.

...

Fugtmålinger er udført med Protimeter 2

Måling af/på beton og murværk:

0 - 170 = normalt fugtniveau

170 - 200 = forhøjet fugtniveau

200 - 400 = meget forhøjet fugtniveau

400 - 600 = væsentligt forhøjet fugtniveau

600 - 999 = kraftigt forhøjet fugtniveau, (vådt)

...

Indstiksmåling i væg i køkkenet mod entré.

Målinger af træværk, indvendig:

...

Målinger læses således:

8 – 12 % = normalt fugtniveau

12 – 16 % = let forhøjet fugtniveau

16 – 20 % = forhøjet fugtniveau

20 – 25 % = meget forhøjet fugtniveau

> 25 % = kraftigt forhøjet fugtniveau

...

Indstiksmåling af ydervæg bag dør i stuen, ved entré.

Målinger af træværk, indvendig:

...

Målinger læses således:

8 – 12 % = normalt fugtniveau

12 – 16 % = let forhøjet fugtniveau

16 – 20 % = forhøjet fugtniveau

20 – 25 % = meget forhøjet fugtniveau

> 25 % = kraftigt forhøjet fugtniveau

...

Indstiksmåling i ydervæg i hjørnet mod Strandvejen, målt 1,5 m. over gulv.

Målinger af træværk, indvendig:

...

Målinger læses således:

8 – 12 % = normalt fugtniveau

12 – 16 % = let forhøjet fugtniveau

16 – 20 % = forhøjet fugtniveau

20 – 25 % = meget forhøjet fugtniveau

> 25 % = kraftigt forhøjet fugtniveau

...

Indstiksmåling i ydervæg mod haven.

Målinger af træværk, indvendig:

...

Målinger læses således:

8 – 12 % = normalt fugtniveau

12 – 16 % = let forhøjet fugtniveau

16 – 20 % = forhøjet fugtniveau

20 – 25 % = meget forhøjet fugtniveau

> 25 % = kraftigt forhøjet fugtniveau

...

Indstiksmåling i ydervæg mod overdækning.

Målinger af træværk, indvendig:

...

Målinger læses således:

8 – 12 % = normalt fugtniveau

12 – 16 % = let forhøjet fugtniveau

16 – 20 % = forhøjet fugtniveau

20 – 25 % = meget forhøjet fugtniveau

> 25 % = kraftigt forhøjet fugtniveau

...

Indstiksmåling i gulv ved terrassedør ud til overdækning.

Målinger af træværk, indvendig:

...

Målinger læses således:

8 – 12 % = normalt fugtniveau

12 – 16 % = let forhøjet fugtniveau

16 – 20 % = forhøjet fugtniveau

20 – 25 % = meget forhøjet fugtniveau

> 25 % = kraftigt forhøjet fugtniveau

...

Undersøgelse

Ved besøg i det digitalebyggesagsarkiv, weblageret.dk, kan den i 1994 påbegyndte lovliggørelses sag af ændret anvendelse af bebyggelsen...

Jf. byggetilladelse vedr. lovliggørelsessag fra 1994, skulle der være minimum 125 mm mineraluld i vægkonstruktionen. Dette krav er ikke opfyldt.

De indsendte tegningers konstruktioner lever ikke op til kravene i byggetilladelsen, hvorfor de er ulovlige.

Vægge er beklædt med spånplade som på opførelstidspunktet kun måtte benyttes såfremt hulrummet bagved var maksimalt 25mm, da hulrummet er større er der tale om et ulovligt forhold, pladerne er derudover ikke fugtteknisk egnede.

Der gøres opmærksom på, at der ligeledes stilles krav til indbygning af dampspærre i tagkonstruktionen. Det har ikke været muligt at kontrollere dette forhold uden destruktivt indgreb.

...

Ud fra målinger og undersøgelser kan det konstateres at der er for højt fugtindhold i både væg- og gulvkonstruktioner i det meste af huset. Opbygningen med fortsatsvægge af spånplader regnes ikke som fugtteknisk egnede. Jf. bygningsreglementet af 1985, skal konstruktionerne sikres mod fugt.

Det må forventes at der med de målte fugtniveauer vil forefindes skimmelvækst/svamp bag samtlige fortsatsvægge. I væggene mellem køkken og værelse, samt værelse og badeværelse måles der forhøjet fugtindhold. Disse vurderes opbygget af en gasbeton. Ved væggen mellem værelset/køkkenet er der opsat fortsatsvæg. I denne er der skjulte rør og ud fra målinger i og omkring

disse vægge antages det, at der kan være utætheder eller kondensproblematikker, som giver de forhøjede målinger. Skaden kan udvikle sig på sigt.

Det anbefales at samtlige fortsatsvægge og vægge af spånplade fjernes og at gasbeton afrenses og behandles forebyggende mod skimmel med et godkendt middel, som eks. Protox og Hysan. Såfremt der ønskes en indvendig isolering af ydervæggen anbefales ikke at montere fortsatsvægge, men at finde et uorganisk materiale. Generelt anbefales det at gasbeton isoleres udvendigt fra i forbindelse med energioptimering.

I gulvkonstruktionen antages det at fugt kan stige op gennem betondækket og grundet den brudte PE-folie oplagres fugten i isoleringen og i trækonstruktionen. Der kan konstateres skimmel og råd i trækonstruktionen. Ved optagning bør alle vvs-installationer kontrolleres for tæthed, ved trykprøvning af rør.

Det anbefales at trægulvene, isolering og PE-folie optages og at der efter udtørring etableres en ny damptæt membran, eks. En tagpapløsning. Herefter udlægges strøer og isoleringsmateriale og gulvet reetableres.

Det kan ikke udelukkes, at en del af fugten kan stamme fra utætte kloakker, og det anbefales at der laves en tv-inspektion af disse for at vurdere standen."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat ved intern konsulent af 29/9 2023:

"Forhold: 1 – Vandskade i forsatsvæg i køkken

...

Besigtigelsesdato: 21-09-2023

...

Anmeldt forhold omhandler:

I forbindelse med nedtagning af køkken, ses der fugt og skimmel i væggen.

Formålet med genbesigtigelsen er for at undersøge væg samt gulv og årsag til fugt i konstruktionen.

...

Konklusion

Årsag må tilskrives en kombination af opstigende grundfugt og opfugtning af facade fra regnvand. Vægge er opført i 23 cm. gasbetonblokke med påforret indvendige forsatsvægge i lægteskellet med 50mm isolering, dampspærre (alukraft) og 12mm spånplade og glasvæv med malerbehandling på som færdige indvendige vægge over alt i huset på ydervægge.

Gulve er opført som betondæk med fugtspærre oven på, 50mm. strøkonstruktion uden hulrum og 22mm fyrplank gulv med vinyl belægning oven på.

Ved bunden af køkkenvæg mod øst samt ca. 60 cm ind under trægulvet måles vådt, det vurderes at der bliver tilført ekstra fugt til væg / soklen fra det skrående terræn og flisebelægning langs facaden mod øst når det regner. Der er etableret et specielt gulvafløb på havefliserne udvendigt, som godt kunne tyde på at der har været udfordringer med bortledning af regnvand på denne side af huset. Udvendig puds er løs og gasbeton virker opfugtet.

Ankenævnet for Forsikring

15.

103359

Der er skimmel ved uisoleret vandinstallation ved indhak i forsatsvæg er pga. kondens og kuldebro fra gasbetonvæggen som har været gemt bag køkkenskabe.

I resten af huset er der lavet sondemålinger inde i forsatsvægge og her måles ikke forhøjet fugt.

Huset er opført i år 1960 oprindeligt som [forretnings-]hus til nabo ejendommen som var erhverv i 1960 (oplysning fra forsikringstager), gulve og forsatsvægge vurderes at være opført omkring 1970 - 1980 hvor man brugte alukraft og der sidder de gamle stikkontakter i alle vægge som vurderes at være fra denne tid.

Gulve og forsatsvægge vurderes at være opført efter sædvanlig byggemetode for opførelsesåret. I dag ville man ikke bruge spånplade som væg beklædning, men det gjorde man i 1970-1980 og var helt normalt dengang.

Der er udarbejdet rapport fra [byggesagkyndigt firma] og der er delvis enighed i rapportens konklusion.

Det vurderes det at være misfortolket at der ikke må bruges en 12mm spånplade pga. for stort hulrum bag spånpladevæggen, det er korrekt at der er 50mm. afstand fra spånpladen og ind til gasbeton væggen, men hulrummet er fyldt ud med isolering og derfor er der ikke et tomt hulrum.

...

Observationer i køkken mod vest

...

Køkken ses demonteret og der ses fugt i bunden af ydervæggen

...

Vandrør ses komme op inde i forsatsvæggen, og bagvæggen ses misfarvet og opfugtet.

...

Der laves destruktivt indgreb i forsatsvæggen ca. 1 mtr. længere henne på væggen mod stuen

...

Observationer omkring destruktivt indgreb i forsatsvæggen.

...

Lægteskelet ses monteret direkte på gasbetonvæg, og der er gammel tapetrester inder bag væg med skimmel i.

...

Trælægte skellet måles med indstiksmåler og er vådt i bunden og ca. 30 cm op af væggen

...

Gasbeton ydervæg måles våd med Gann-måler.

...

Sondemåling imellem isolering og gasbeton væg og der er opfugtet inde i konstruktionen, grobund for skimmel.

...

Observationer omkring fugtforhold i gulvet

...

Der måles med sondemåler ned i strøkonstruktionen ved ydervæggen, og der er opfugtet, med grobund for skimmel i konstruktionen

...

I køkkenet er der på lagt linoliumsgulv oven på furtræsgulvet, og der måles med sondemåler lidt forhøjet fugt ca. 1 mtr. inde på gulvfladen, som vurderes at komme fra fugtskaden i væggen.

...

Udvendige observationer på facaden mod øst foran køkken.

...

Terræn hælder ind imod facaden samt ned imod den overdækket terrasse oppe fra indkørslen

...

Der ses badeværelses gulvafløb støbt ned imellem haveflisebelægningen foran køkken vinduet.

...

Der er vand i afløbet, og det kunne tyde på at der er afvandingsproblemer fra terræn på denne side af huset.

...

Udvendigt føles facaden opfugtet i bunden og puds samt maling bobler ud og falder af.

...

Tilstandsrapport

Nr. 3 – Gul. Ydervægge: Der er stedvis revner i sten og puds, ligesom pudsen nogle steder sidder løst til underlaget

Nr. 8 – Grå. Stueplan: Gulve har mindre skævheder og ujævnheder ligesom de klaprer og knirker enkelte steder.

...

Udbedring og økonomi

Indvendige arbejder i køkken.

Optagning af gulv ca. 1 meter ind fra ydervæggen mod øst.

Blotlægning af klaplag for udtørring.

Forsatsvæg åbnes i bunden, ca. 1 meter op fra gulvet for afrensning og udtørring af gasbetonvæg.

Når konstruktionen er tørret op, reetableres gulv og væg igen.

Udvendigt kræves det at terrænet ændres så der bliver lavet korrekt fald væk fra facaden. Så regnvand ledes væk fra facaden.

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

Overslagspris indvendige arbejder kr. 24.000,00 inkl. Moms, materialer og arbejds løn.

Overslagspris udvendige arbejder kr. 30.000,00 inkl. Moms materialer og arbejds løn."

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat ved intern konsulent af 21/9 2023:

"Forhold: 2 – Fugt og rådskaade i entre gulv

...

Anmeldt forhold omhandler:

I forbindelse med klargøring af gulve i entre til afslibning af gulve, fjernes en træliste som har dækket hul i gulv fra gammel væg der er nedtaget. Her findes råd og fugt i strøkonstruktionen. Og der optages et gulvbræt et andet sted i entreen for at se om det er det samme der.

Forholdet er tidligere besigtiget d. 19-07-2023 af [ekstern konsulent].

Formålet med genbesigtigelsen er for at undersøge gulvopbygningen og årsag til fugt i konstruktionen.

...

Konklusion

Årsag må tilskrives opstigende grundfugt.

Gulve er opført som betondæk med fugtspærre oven på med 50mm. strøkonstruktion hvor hulrum er opfyldt med 50 mm. isolering og afslutte med 22mm. fyrplankegulv med vinyl / linoleums belægning oven på.

Der er fjernet en træliste, som har dækket hul i gulv, efter en tidligere ejer har nedtaget skillevæg i entréen. Her kan lokalt konstateres råd i strø under denne træliste. Det skyldes at trælægter / gulvstrøer her har ligget monteret direkte ned på klaplaget uden fugtstandsende lag imellem beton og strø.

Der er ligeledes optaget et gulvbræt i entréen ud for badeværelset. Der er ikke konstateret råd her.

Der er opstigende grundfugt i strøkonstruktionen, i det meste af entre og fordelingsgang, da fugtspærren er hullet/nedbrudt og vinylbelægningen er tæt. Klaplag under fugtspærre måles vådt, som ligeledes skyldes opstigende grundfugt. Det vurderes at være normalt for gulvkonstruktioner som er opført i 1970-1980.

Der er ikke målt forhøjet fugtniveau under trægulvet i det tilstødende værelse eller i stuen.

Huset er opført i år 1960 oprindeligt som [forretnings-]hus til nabo ejendommen som var erhverv i 1960 (oplysning fra forsikringstager), gulve vurderes at være opført omkring 1970 - 1980. samme år som alle indvendige forsatsvægge vurderes opført. Se forhold 1.

...

Observationer omkring trægulv i entre.

...

Gulvbræt ses fjernet midt i gulvet, hvor skillevæg tidligere har stået, hvor der lokalt er konstateret råd.

...

Klaplag måles med Gann-måler vådt.

...

Der måles med sondemåler mellem fugtspærre og beton, og her måles opfugtet, hvilket er normalt for opbygningen

...

Der måles med indstiksmåler forhøjet fugt i trægulvet

...

Der ses hullet og gammel fugtspærre imellem isolering og klaplag.

...

Observationer omkring fordelingsgang (samme gulvflade)

...

Klaplag måles med Gann-måler vådt.

...

Der bores et hul ned i trægulvet for at tage en sondemåling i strøkonstruktionen, som måles opfugtet

...

Undersøgelse af klaplagets opbygning

...

Øverste 50mm pudslag bankes væk, og vindpap lign.

Materialer dukker frem og herefter 150mm. jernbeton til der kommer grus.

...

Der laves sondemåling ned i ny boret hul i hård beton som viser meget opfugtet, måling er ikke retvisende da der lige er boret et hul som kan påvirke målingen.

...

Observationer omkring resterende gulve

...

Værelse mod nord. Her har der ligget gulvtæppe oven på trægulvet

....

Der laves en sondemåling ned i strøkonstruktionen, og målingen er næsten ligeværdi med luftfugtigheden i resten af huset, her er ingen forhøjet fugt

...

Tilstandsrapport

Nr. 8 – Grå. Gulve har mindre skævheder og ujævnheder ligesom de klaprer og knirker enkelte steder

...

Udbedring og økonomi

Udbedring af råd, hvor skillevæg tidligere har stået, vurderes ikke at overstige 5.000 kr.

Hvis man vil undgå den opstigende grundfugt, skal man lave nyt gulv med en nutidssvarende fugtspærre. Der overslagsmæssigt vurderes at beløbe sig til 25.000,00 kr. inkl. Moms, materialer og arbejds løn."

Det fremgår af klagerens skadesanmeldelse af 24/11 2023

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato) 15/11/2023

Hvordan blev skaden opdaget?

Vi har allerede en verserende sag med ang. huset som vi har overtaget. Vi har nu opdaget at der er forhold som ligner skimmel. Skimmel kan ses og mærkes, efter vi er gået i gang med at rive indre væggen ned. Vi har ligeledes begge 2 blevet hård ramt af Hovepine og voldsomt genere i luftveje, selv om vi fra starten har benyttede meget fin og dyre masker. Vi har endvidere fundet El som er ulovligt lavet (se billeder).

Hvad er skaden?: Skimmelsvamp på vægge i køkkenet og træ/væg.
Samt ulovlig EL."

Det fremgår af klagerens skadesanmeldelse af 22/12 2023:

"Hvornår blev skaden opdaget? (dato) 20/12/2023

Hvordan blev skaden opdaget?

Vi er i gang med at renovere huset og finder dette skimmellignende på væg i stuen. Vi har allerede en verserende sag i gang og har fundet dette som et nyt forhold. Sagen ligger i klageafdelingen.

Ankenævnet *for* Forsikring

19.

103359

Ankenævnet for Forsikring

20.

103359

Det fremgår af selskabets mail til klageren af 22/12 2023:

"Du har fremsendt en klage d. 14 november, samt efterfølgende nogle nye forhold i mail af 19. november samt d. 22 december 2023.

Jeg kan også forstå, at min kollega ... har forsøgt at træffe jer for en drøftelse 3. december, men desværre uden held.

Vi vil naturligvis gerne foretage besigtigelse, hvis I mener der er noget nyt, som der ikke allerede er kigget på i forbindelse med konsulentens besigtigelse d. 21 september 2023. Det vil i så fald, grundet jul og nytår, blive i begyndelsen af det nye år.

Hvis en besigtigelse skal være mulig, er det naturligvis vigtigt, at I ikke fjerner det, som I mener er problemet inden besøget. Hvis I alligevel vælger at fortsætte arbejdet, er det vigtigt, at I tager tilstrækkelig med fotos af forholdene også på afstand, således at I kan dokumentere forholdene, og det er muligt for os at foretage en vurdering af det ud fra billederne."

Det fremgår af selskabets mail til klageren af 1/2 2024:

"Efter en gennemgang af sagen, kan forsikringen tilbyde dækning vedrørende køkkengulvet og de nederste 30 cm af forsatsvæggen i køkkenet mod øst iht. Vedlagte besigtigelsesnotat (køkken). Behovet for ændring af terrænet ude på grunden, kan forsikringen ikke tilbyde at dække.

...

Du har efterfølgende fremsendt mails med billeder af væggene, der ses at være taget undervejs med arbejderne på ejendommen.

[Taksatoren] oplyser, i forbindelse med hans besøg d. 11 januar 2024, at alle indvendige vægge var fjernet, dog på nær badeværelset, ligesom gulvet og lofter ligeledes var fjernet. Håndværkerne var i gang med at overfladeslibe ydervægge, udføre nye lofter. Mv. Henvendelserne efter første besøg, har [taksatoren] derfor vurderet ud fra de fremsendte billeder.

...

Afsluttende bemærkninger

[Taksator] oplyser at udbedringen, for så vidt angår råd i træliste i entrégulvet, ikke vil overstige de 5.000 kr. som er den økonomiske grænse der er fastsat iht. betingelsernes pkt. 4.12.

For så vidt angår udbedringen af forholdet i køkkenet, har [taksatoren] estimeret dette til at udgøre 24.000 kr. inkl. moms. Jeres selvrisiko udgør 5.000 kr. iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 8. I er velkomne til at lade beløbet indgå i de øvrige arbejder i køkkenet. Erstatningsbeløbet på 19.000 kr. kan komme til udbetaling når arbejdet er udført."

Det fremgår af klagerens mail til selskabet af 26/4 2024:

"Vi har måtte gå i gang med en total renovering af huset, da der er konstateret fugt i gulvene flere steder og vi har naturligvis været interesseret i at finde kilden til problemet.

Vi har nu også kigget på rørene i badeværelset og har konstateret at der er hul på et gammelt kloakrør, som viser at der er fortærring på rørene. Det kan være at dette er årsagen til skaden, samt at jeg fortalte [taksator] at der har været naboer, som har fortalt at der tidligere har været en vandskade i køkkenet."

Det fremgår af selskabets mail til klageren af 1/5 2024:

"[Taksator] har som det fremgår af det tidligere fremsendte notat foretaget grundig undersøgelse. Det er alene i køkkenet i den nederste del af væggen mod øst og partielt i gulvet ud for væggen, at der kan konstateres forhøjet fugtniveau. I resten af huset er fugten ikke højere, end hvad man typisk ser i huse fra den tid, som følge af opstigende grundfugt.

Hvis der var tale om vand fra en tidligere vandskade, opstået i køkkenet eller badeværelset som I nævner, så ville fugten ikke have en afgrænsning på den måde, som målingerne konkret har vist sig at være i huset.

Det er fortsat vores vurdering, at den forhøjede fugt i køkkenet mod øst skyldes terrænfaldet udefra. Herudover ses der som sagt almindelig opstigende grundfugt, som er en følge af husets sædvanlige og tidstypiske konstruktioner.

Du har fremsendt billeder af et hul i gulvafløbsinstallationen, som kan konstateres nu efter I har hugget gulvet i badeværelset op. Henset til arbejdet der er i gang i badeværelset og tilstandsrapportens anmærkninger, kan jeg ikke rigtig få øje på, hvilket tab der skulle være forbundet hermed. Men hvis I ønsker at anmelde det, må jeg henvise jer til at oprette en anmeldelse, så vil visitationsafdelingen naturligvis vurdere jeres anmeldelse nærmere

Jeg har ikke grundlag for at kunne tilbyde yderligere, end hvad jeg allerede tidligere har tilbudt jer.

Hvis I fortsat er uenige, skal jeg oplyse om, at I har mulighed for at indbringe min afgørelse for Ankenævnet for Forsikring."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

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

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

3.2

Forsikringen dækker:

udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvsinstallationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)

Lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsetidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

...

3.4

Forhold under 5.000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

3.5

Dækningen er betinget af:

at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen,

og

at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog den forsikrede ejendom – der blev opført i 1960 med strøgulvkonstruktion og vægge af gasbeton – den 1/8 2023 med dispositionsret den 2/7 2023. Klagerne anmeldte den 2/7 2023, at de under renovering af ejendommen fandt fugt bag køkkenskabene samt fugt under gulvbrædderne i entreen. Selskabets eksterne konsulent foretog besigtigelse af køkkenet den 19/7 2023. Selskabet vurderede efterfølgende, at der var behov for yderligere oplysninger og foretog derfor genbesigtigelse ved intern konsulent den 21/9 2023. Klagerne indhentede den 4/8 2023 fugt og byggeteknisk gennemgang: Selskabet afviste dækning den 13/10 2023. Klagerne anmeldte den 24/11 2023 og den 22/12 2023, at der var konstateret skimmelsvamp. Selskabet foretog fornyet besigtigelse den 11/1 2024, men grundet klagerens renovering var der ikke mulighed for yderligere undersøgelser. Selskabet tilbød den 1/2 2024 dækning af køkkengulv og nederste 30 cm af forsatsvæggen i køkkenet mod øst med 24.000 kr. inkl. moms. Selskabet afviste dækning af ændring af udvendigt terræn samt gulvet i entreen. Klageren sendte den 26/4 2024 en klage over selskabets afgørelse og fotografier af et hul i gulv afløbsinstallation i badeværelset.

Klagerne ønsker dækning af udgifterne til udskiftning af gulve, vægge, og gennemtæret kloakrør samt dækning af udgifter til materialer og løn til håndværkere. Klagerne har anført, at de på overtagelsesdagen gik i gang med at renovere huset, hvorved de fandt fugt i gulvet i entreen og i køkkenet. Klagerne har anført, at der på overtagelsestidspunktet var linoleum og tæpper på gulvene, og at de derfor ikke kunne vide, at der var fugtproblemer. Klagerne har anført, at forholdet først blev besigtiget af en ekstern konsulent – rekvireret af selskabet – som mente, at huset var lige til at rive ned. Klagerne har anført, at de indhentede en besigtigelsesrapport fra et bygningssagkyndigt firma, som konstaterede høje fugtniveauer flere steder i huset, og at en nabo har oplyst, at der tidligere har været en vandskade i køkkenet. Klagerne har anført, at huset blev købt, idet et familiemedlem manglede bolig, og at familiemedlemmet blev nødt til at bo hos klageren grundet skaderne.

Selskabet har tilbudt delvis dækning af gulv og væg i køkkenet, men har afvist dækning af entreen og afløbsinstallation i badeværelse. Selskabet har anført, at forholdet i entreen ikke overstiger bagatelgrænsen, og at der herudover ikke er konstateret skader eller opfugtninger, som adskiller sig fra andre alderssvarende huse, hvor der må forventes almindelig opstigende grundfugt som følge af, at man byggede anderledes end tilfældet er i dag. Selskabet har anført, at klagerens konsulent ikke har påvist skader på ejendommen, og at der ikke i forsikringsbetingelserne er grundlag for dækning af udgifter forbundet med genhusning af en lejer eller lignende. Selskabet har anført, at det må formodes, at hullet i gulvafløbsinstallation i badeværelset er sket i forbindelse med ophugning under renovering, og at der henset til renoveringen og anmærkningerne i tilstandsrapporten ikke er grundlag for dækning af noget tab. Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret en dækningsberettigende skadesårsag til skimmelforekomst, eller at der på overtagelsestidspunktet var forekomster af skimmelsvamp i et omfang og en intensitet, der nedsætter værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Det fremgår af tilstandsrapport af 8/2 2023 under "Beboelse – ydervægge" nr. 3 anmærket med gult hus, at "der er stedvist revner i sten og puds ligesom pudsen nogle steder sidder løst til underlaget. Risiko Revnerne ødelægger facadens tæthed og vil kunne give følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner, ligesom løs puds med tiden kan falde af". Det fremgår under "beboelse – stueplan – badeværelse" nr. 12 anmærket med gult hus, at "samlingen mellem afløbsskålen og risten er lavet med beton. Risiko Da betonen ikke er vandtæt er der risiko for fugtindtrængning i de omkringliggende konstruktioner". Det fremgår af nr. 13 anmærket med rødt hus, at "hjørnefuger er stedvist med revner bl.a. i brusenichen. Der er risiko for, at fugt kan trænge ned gennem fugerne og opfugte bagvedliggende konstruktioner". Det fremgår af nr. 14 anmærket med gult hus, at "der er rørgennemføringer gennem gulve og vægge i bl.a. brusenichen der er tætnet med beton. Der er fare for vandindtrængning gennem beton og små revner op af rør".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat ved ekstern konsulent af 19/7 2023: "Fugt bag nedtaget underskabselementer i køkkenområde ... **Konklusion** Årsag til anmeldte forhold må tilskrives konstruktionsfejl, herunder kuldebrosudfordringer, opstigende grundfugt og ældre utætheder i de vandførende installationer. Der blev ikke konstateret en dampspærre i forsatsvæggen mod oprindelig porebetonvæg. Forsatsvæggen er opbygget af spånpladebeklædning, hvorfor vi vurderer opbygningen værende fra ca. 1980'erne. Vi anbefaler at der foretages yderligere undersøgelser af væggenes konstruktionsopbygning, herunder opbygningen mellem betondæk/sokkel og forsatsvæg. ... Der er i tilstandsrapporten under punkt 3 og 4 benævnt stedvist revner i sten, puds og manglende sålbænke, hvilket kan forårsage følgeskader på de bagvedliggende konstruktioner. ... **Udbedring og økonomi** Demontering af forsatsvægge, afrensning samt efterfølgende retablering. Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): Demontage af forsatsvægge, afrensning og efterfølgende malerbehandling i køkkenområdet svarende til ca. 10m² vurderes i omegnen af 30.000 – 60.000 kr. inklusive moms".

Det fremgår af fugt og byggeteknisk gennemgang af 4/8 2023 indhentet af klageren: "Gulvkonstruktion i entré. ... Der er tale om en ikke ventileret konstruktion ... Gulvstrøer optaget fra en-

trégulv i starten af juli. Har ligget tørt indendørs siden. Ved optagning målte rådgiver fra [ekstern konsulent] en fugtighed på ca. 91%. ... Ud fra målinger og undersøgelser kan det konstateres at der er for højt fugtindhold i både væg- og gulvkonstruktioner i det meste af huset. Opbygningen med fortsatsvægge af spånplader regnes ikke som fugtteknisk egnet. Jf. bygningsreglementet af 1985, skal konstruktionerne sikres mod fugt. Det må forventes at der med de målte fugtniveauer vil forefindes skimmelvækst/svamp bag samtlige fortsatsvægge. I væggene mellem køkken og værelse, samt værelse og badeværelse måles der forhøjet fugtindhold. Disse vurderes opbygget af en gasbeton. Ved væggen mellem værelset/køkkenet er der opsat fortsatsvæg. I denne er der skjulte rør og ud fra målinger i og omkring disse vægge antages det, at der kan være utætheder eller kondensproblematikker, som giver de forhøjede målinger. Skaden kan udvikle sig på sigt. Det anbefales at samtlige fortsatsvægge og vægge af spånplade fjernes og at gasbeton afrenses og behandles forebyggende mod skimmel med et godkendt middel, ... Såfremt der ønskes en indvendig isolering af ydervæggen anbefales ikke at montere fortsatsvægge, men at finde et uorganisk materiale. ... I gulvkonstruktionen antages det at fugt kan stige op gennem betondækket og grundet den brudte PE-folie oplagres fugten i isoleringen og i trækonstruktionen. Der kan konstateres skimmel og råd i trækonstruktionen. Ved optagning bør alle vvs-installationer kontrolleres for tæthed, ved trykprøvning af rør".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat ved intern konsulent af 21/9 2023: "Forhold: 1 – Vandskade i fortsatsvæg i køkken ... **Konklusion** Årsag må tilskrives en kombination af opstigende grundfugt og opfugtning af facade fra regnvand. Vægge er opført i 23 cm. gasbetonblokke med påforret indvendige fortsatsvægge i lægteskellet med 50mm isolering, dampspærre (alkraft) og 12mm spånplade og glasvæv med malerbehandling på som færdige indvendige vægge over alt i huset på ydervægge. Gulve er opført som betondæk med fugtspærre oven på, 50mm. strøkonstruktion uden hulrum og 22mm fyrplank gulv med vinyl belægning oven på. Ved bunden af køkkenvæg mod øst samt ca. 60 cm ind under trægulvet måles vådt, det vurderes at der bliver tilført ekstra fugt til væg / soklen fra det skrående terræn og flisebelægning langs facaden mod øst når det regner. Der er etableret et specielt gulvafløb på havefliserne udvendigt, som godt kunne tyde på at der har været udfordringer med bortledning af regnvand på denne side

af huset. Udvendig puds er løs og gasbeton virker opfugtet. Der er skimmel ved uisolaret vand-installation ved indhak i forsatsvæg er pga. kondens og kuldebro fra gasbetonvæggen som har været gemt bag køkkenskabe. I resten af huset er der lavet sondemålinger inde i forsatsvægge og her måles ikke forhøjet fugt. ... Gulve og forsatsvægge vurderes at være opført efter sædvanlig byggemetode for opførelsesåret. I dag ville man ikke bruge spånplade som væg beklædning, men det gjorde man i 1970-1980 og var helt normalt dengang. Der er udarbejdet rapport fra [byggesagkyndigt firma] og der er delvis enighed i rapportens konklusion. Det vurderes det at være misfortolket at der ikke må bruges en 12mm spånplade pga. for stort hulrum bag spånpladevæggen, det er korrekt at der er 50mm. afstand fra spånpladen og ind til gasbeton væggen, men hulrummet er fyldt ud med isolering og derfor er der ikke et tomt hulrum. ... **Udbedring og økonomi** Indvendige arbejder i køkken. Optagning af gulv ca. 1 meter ind fra ydervæggen mod øst. Blotlægning af klaplæg for udtørring. Forsatsvæg åbnes i bunden, ca. 1 meter op fra gulvet for afrensning og udtørring af gasbetonvæg. Når konstruktionen er tørret op, reetableres gulv og væg igen. Udvendigt kræves det at terrænet ændres så der bliver lavet korrekt fald væk fra facaden. Så regnvand ledes væk fra facaden. Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): Overslagspris indvendige arbejder kr. 24.000,00 inkl. Moms, materialer og arbejds løn. Overslagspris udvendige arbejder kr. 30.000,00 inkl. Moms materialer og arbejds løn".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat ved intern konsulent af 21/9 2023: "Forhold: 2 – Fugt og rådskade i entre gulv ... I forbindelse med klargøring af gulve i entre til afslibning af gulve, fjernes en træliste som har dækket hul i gulv fra gammel væg der er nedtaget. Her findes råd og fugt i strøkonstruktionen. Og der optages et gulvbræt et andet sted i entreen for at se om det er det samme der. ... **Konklusion** Årsag må tilskrives opstigende grundfugt. Gulve er opført som betondæk med fugtspærre oven på med 50mm. strøkonstruktion hvor hulrum er opfyldt med 50 mm. isolering og afslutte med 22mm. fyrplankegulv med vinyl / linoleums belægning oven på. Der er fjernet en træliste, som har dækket hul i gulv, efter en tidligere ejer har nedtaget skille væg i entréen. Her kan lokalt konstateres råd i strø under denne træliste. Det skyldes at trælægter / gulvstrøer her har ligget monteret direkte ned på klaplægget uden fugtstandsende lag imellem beton og strø. Der er ligeledes optaget et gulvbræt i entréen ud for

badeværelset. Der er ikke konstateret råd her. ... Der er opstigende grundfugt i strøkonstruktionen, i det meste af entre og fordelingsgang, da fugtspærren er hullet/nedbrudt og vinylbelægningen er tæt. Klaplag under fugtspærre måles vådt, som ligeledes skyldes opstigende grundfugt. Det vurderes at være normalt for gulvkonstruktioner som er opført i 1970-1980. Der er ikke målt forhøjet fugtniveau under trægulvet i det tilstødende værelse eller i stuen. ... Udbedring af råd, hvor skillevæg tidligere har stået, vurderes ikke at overstige 5.000 kr".

Det fremgår af klagerens mail til selskabet af 26/4 2024: "Vi har måtte gå i gang med en total renovering af huset, da der er konstateret fugt i gulvene flere steder ... Vi har nu også kigget på rørene i badeværelset og har konstateret at der er hul på et gammelt kloakrør, som viser at der er fortærring på rørene".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne punkt 3.1, at "Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele". Det fremgår af punkt 3.4, at forhold under 5.000 kr. ikke er omfattet af forsikringen.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den af selskabet anerkendte erstatning er utilstrækkelig til at erstatte skaderne efter forsikringsbetingelserne, eller at der er øvrige forhold omkring ejendommen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække yderligere.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet på baggrund af besigtigelse har anerkendt dækning af udbedring af opfugtning af køkkenvæg og gulv mod øst. Selskabet har oplyst, at

forholdet kan udbedres ved optagning af undergulv fra væg mod øst og 1 meter ind samt demontering af forsatsvæg mod øst, udtørring og reetablering.

Nævnet har også lagt vægt på, at ejendommen blev opført i 1960, 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. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 21/9 2023, at gulve og forsatsvægge er opført efter sædvanlig byggemetode for opførelsesåret, og at "Der er opstigende grundfugt i strøkonstruktionen, i det meste af entre og fordelingsgang, da fugtspærren er hullet/nedbrudt og vinylbelægningen er tæt. ... Det vurderes at være normalt for gulvkonstruktioner som er opført i 1970-1980". Det fremgår videre, at der ved sonde måling i forsatsvæggene ikke blev målt forhøjet fugt.

For så vidt angår gulvet i entreen har nævnet lagt vægt på, at selskabets interne konsulent den 21/9 2023 har vurderet, at udbedringen ikke vil overstige bagatelgrænsen på 5.000 kr.

For så vidt angår hullet i afløbsrøret har nævnet lagt vægt på, at forholdet efter det oplyste blev opdaget under klagerens renovering af badeværelset samt anmærkningerne i tilstandsrapporten vedrørende badeværelset.

Skimmelsvamp

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til praksis i ankenævnet en betingelse for dækning til en afrensning af skimmelsvamp, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettiget skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigede 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. det anførte ovenfor, at der ikke er godtgjort en dækningsberettigende skadeårsag, hvorfor den konstaterede skimmelsvamp ikke kan dækkes som en følgeskade.

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

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet forekom skimmelsvamp i beboelsesrummene i et omfang, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Genhusning af familiemedlem:

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at dække genhusning af klagerens familiemedlem/lejer. Nævnet bemærker, at forsikringen alene omfatter forsikringstageren i egenskab af køber og ejer af den i policen anførte ejendom, og at ejerskifteforsikringen ikke dækker tabte lejeindtægter eller omkostninger forbundet med familiemedlemets/lejerens genhusning.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

30.

103359

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

Peter Thønnings