

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. november 2025 blev i sag nr. 103622:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 19/5 2025 samt i vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Købt og overtaget hus d.15/07/2024 samme dag konstaterer vi meget høj fugtighed samt lugt af skimmel i skabe. Samtlige skille vægge er fugtige godt en halv meter op. Melder det til forsikringen næste dag d.16/07/2024. Forsikringen vil kun dække skadesikring/affugtning/maling af skille vægge over gulve og til og med 50 cm over gulve. (Se bilag 1)

Vi konstaterer fugtigt/vådt betondæk under trægulve, samtidig kan der ikke affugtes eller males med mindre fugten stoppes helt nede ved betondækket. Vi mener ikke at forsikringen har vurderet omfanget samt udbedringsmetoden af skaden korrekt, og har på den baggrund afsat et utilstrækkeligt økonomisk budget til udbedring samt genhusning.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker at forsikringen revurderer deres dækning af skaden. Vedhæftet er vores udkast til forlig som forsikringen har afvist.

...

[Forligstekst]

På vegne af forsikringstager og som opfølgning på mødet den 2.april med din kollega fastholder forsikringstager sine krav på yderligere erstatning, da vi stadig er af den overbevisning at jeres skadesopgørelse bygger på et utilstrækkeligt grundlag. Forsikringstagers advokat har tidligere skrevet til jer, og der er også tidligere fremsendt en indsigelse. For god ordens skyld vedhæfter jeg igen bilag 6 fra indsigelsen. Bilag 6 viser de faktiske forhold efter fjernelse af trægulve, og der kan umuligt være målt tørt under gulvene, da der stod blankt vand på terrændækket i soveværelset.

Ankenævnet for Forsikring

2.

103622

Vedhæftet desuden de tilbud som forsikringstager har modtaget på baggrund af mit notet af 9. september 2024.

Tilbud fra [...] udgør 108.900.- +moms

Tilbud fra Snedkerfirmaet [...] 170.805.- +moms

Ikke indeholdt i tilbuddene er lovpligtige velfærdsforanstaltning som er prissat til 12.000 +moms plus leje i 60 dage = 18.000.-+moms. I alt 30.000.-+moms

Udgifter i alt som forsikringstager forsat stiller krav om udgør 309.705+moms (387.131,25 inkl. moms) til udbedring af forsikringssagen. Derudover har forsikringstager ikke kunne bo i sin bolig og har udgifter på 10.898,75 pr. måned til leje af beboelsesvogn. Seneste faktura på leje af beboelsesvogn vedhæftet som dokumentation.

I bedes genberegne jeres erstatning, og eventuelt vende tilbage med et udspil, så vi forhåbentligt kan indgå et forlig."

Selskabet har den 24/7 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Det fremgår af klagen, at der klages over, at Alm. Brand Forsikring alene har anerkendt delvis dækning for klagers anmeldelse vedrørende fugtige skillevægge og betondæk.

Efter gennemgang af klagen fastholder Alm. Brand Forsikring, at klageren, jf. forsikringsbetingelserne, ikke er berettiget til yderligere dækning på ejerskifteforsikringen for det anmeldte forhold.

Sagens forløb

Klager overtog ejendommen beliggende [...] den 15. juli 2024. Ejendommen er opført i 1958 og klager tegnede i forbindelse med handlen en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos selskabet.

Forsikringspolice og forsikringsbetingelser er fremlagt som bilag A.

Selskabet modtog telefonisk anmeldelse fra klager om, at der var fugtskader på husets gulve og vægge.

Tilstandsrapporten er fremlagt som bilag B og de fremsendte fotos er fremlagt som bilag C.

Klager kontaktede selskabets taksator telefonisk den 23. juli 2024 og oplyste, at der var våde og fugtige vægge, skillevægge og bagmur af gasbeton i hele huset ca. 30 cm op og at der var skimmel på tapetet.

Selskabet rekvirerede i den forbindelse en fugttekniker fra [...] til at foretage besigtigelse den 26. juli 2024. [Fugtteknikker] oplyste, at der var tale om grundfugt i alle skillevægge og bagmuren ca. 30-40 cm op fra gulvniveau. Der blev foretaget fugtmålinger under strøgulvet, som lå indenfor et acceptabelt niveau, men i den høje ende (ca. 75% relativ luftfugtighed). Alle skillevægge af gasbeton blev målt til 135-140 digits med Gann måler ca. 30-40 cm. op fra gulvet. Den massive gasbeton ydervæg med celotex plader på indersiden var ikke med forhøjet fugtindhold.

Der henvises til bilag 3 fremlagt af klager.

Den 30. juli 2024 anerkendte selskabet delvis dækning for den konstaterede forhøjede fugt og skimmelsvamp ved alle husets gasbeton skillevægge som blev påvist meget kort tid efter overtagestidspunktet. Forholdet ved den massive gasbeton ydervæg med celotex plader på og strøgulvkonstruktionen blev afvist at være omfattet af dækning, idet der ikke blev målt forhøjet fugt og fordi trægulvene fremstod uden fugtskader og var indenfor et acceptabelt fugtniveau.

Der henvises til bilag 1 fremlagt af klager.

Klager kontaktede selskabet telefonisk den 30. juli 2024 for at informere om, at han havde rekvireret [...] til at udarbejde en rapport, hvorefter han oplyste, at hans [kæledyr] pt. var i [kæledyrspension] og at han selv boede på et værelse hos [familiemedlem] og ikke kunne blive der i udbedringsperioden.

Klager oplyste efterfølgende, at han var ved at indhente et tilbud på opsætning af en beboelsespavillon.

Selskabets skadekonsulent fremsendte herefter fugtrapporten samt uddybende anbefalet tiltag fra [fugtteknikker] for at forklare grundlaget for omfanget af fugtskaderne i huset til klager:

'Jeg har modtaget fugtrapport og anbefalet tiltag fra fugttekniker.

Denne rapport er grundlag for omfanget af fugtskaderne i huset, samt en estimeret økonomi på blotlægning – Sanering - Affugtning (fase 2). 57.914,63 kr. inkl. moms

Ca. 3-4 uger varighed

Hertil kommer reetablering af vægge og fodpaneler af maler og tømrer.

Estimeret til:

8-10 arbejds dage for en maler: (7,5 time x 10 dage = 75.t a' 550 kr./t inkl. moms = 41.250 kr. inkl. moms)

3-4 arbejdsdage for en tømrer: (7,5 time x 4 dage = 30.t a' 550 kr./t inkl. moms = 16.500 kr. inkl. moms)

Materialer: 8-10.000

Ialt: 67.750 kr. inkl. moms

Ca. 3 uger arbejde

Der indhentes konkret tilbud på reetablering når blotlægning og affugtning er udført i praksis.

Genhusning i ca. 8 uger i beboelse pavilion på egen grund er foresat ubekendt, og afventer godkendelse af økonomi. Som rapporten beskriver:

Omfanget er afgrænset til skillevægge af gasbeton der står ned på opfugtet betondæk, og suger fugt op i sig.

Der er ikke fugtmålinger i celotexplader på bagmur, eller målinger under gulv, som giver anledning til tiltag.

Se skema på side 11.

Relativ luftfugtighed målinger under strøgulve er under 75%

Celotex plader på gasbeton bagmur er ved indstikmåler under 15% fugtindhold.'

Den 7. august 2024 besvarede klager følgende:

'Jeg kan på ingen måde godkende nedenstående, som vi også har talt om. Det er en meget hurtig og nem konklusion, bare at sige det er opstigende grundfugt. Samtidig dækker nedenstående økonomi og arbejde kun en brøkdel af hvad der kræves.

Som jeg også har nævnt har jeg entret med [...], der kommer et skriv fra ham her en af dagene.

Mht. Genhusning kæmper jeg virkelig med at finde en løsning. Jeg har indtil videre kun modtaget noget fra [...] (Se vedhæftet) satser på jeg få et par tilbud mere i morgen. Samtidig er en genhusningsperiode på kun 8 uger urealistisk. Jeg ser gerne at det bliver omformuleret til - Genhusningsperiode indtil huset igen er beboeligt'.

Selskabets skadekonsulent skrev hertil:

'Jeg mener grundlag fra [fugtteknikker]s fugtrapport er retvisende mht. både årsag og omfang af din fugtskade

Det er helt urealistisk at kræve at husets konstruktioner fra 1958 skal fugtsikres, efter nutidens bygningsreglement/byggeskik.

Det svarer til at en fugtig beton kælder fra samme årgang, skulle optimeres med drænplader og omfangsdræn m.m af en ejerskifteforsikring, fordi huset skifter ejer undervejs.

Jeg kan oplyse at vi ligende sager som din i den her historiske våde periode, hvor huset er overtaget for +1 år siden, hvor fugtskaden helt afvises pga. at forholdet er sket så lang tid efter overtagelsen.

Der er kun tilbudt dækning i dit tilfælde fordi du lige har overtaget ejendommen, og de omfattende fugtskaderne vurderes at have været tilstede inden overtagelsen.

Så jeg syntes faktisk du er blevet behandlet ordentligt og efter dine forsikringsbetingelser. Jeg kan oplyse at vi erfaringsmæssigt ikke anerkender de anbefalede tiltag som [...] beskriver, og disse ofte spildte omkostninger.

Mht. genhusnings periode, som er estimeret til 8 uger, vil jeg også her fastholde at det er den periode som det forsikringsdækket omfang tager at udføre.'

Skadekonsulenten skrev endvidere følgende ift. genhusningsudgifterne:

'Jeg ser lige der var priser på genhusning med i din mail.

Jeg kan godkende det som en tilsvarende bolig i samme område.

Men med hensyn til levering og afhentning kan der kun tilbydes 50% dækning af dette, da du også selv anvender beboelsespavillonen til eget formål, som ligger ud over det forsikrings dækket omfang.

Oplæg til genhusning:

Månedlig leje: 9750 kr. inkl. moms x 2 måneder = 19.500 kr.

Levering og afhentning: 62000 kr. inkl. moms (heraf dækkes 50%) = 31.000 kr.

Diverse opklodning og sammenbygning: 9.8975 kr. inkl. moms (heraf dækkes 50%) = 4938 kr.

Ialt: 55.438 kr.

Alternativt tilbydes der økonomi svarende til et dobbelt hotelværelse i [...] til ca. 1000 kr. pr. overnatning.

60 dage af 1000 kr. inkl. moms = 60.000 kr.'

Klager besvarede følgende:

'Jeg kan ikke lige se at det skulle svare til en kælder som ligger under jorden. Mit hus har ikke kældre, ligeledes ligger det højt i forhold til omkring liggende terræn. Som vi har talt om må i modbevise hvis i ikke mener [...] tiltag er de rigtige. Jeg har stadig tænk mig og sætte min lid til dem. Der kommer 2 yderligere tilbud på genhusnings pavilloner senere i dag'.

Den 8. august 2024 modtog skadekonsulenten et nyt tilbud på genhusningspavillon. Korrespondancen er fremlagt som bilag D og tilbuddet er fremlagt som bilag E.

'Tak for fremsendte. Jeg har fuld forståelse for din situation, og jeg vil hjælpe dig indenfor de rammer jeg har beføjelser til. Jeg vil gerne imødekomme dig og acceptere økonomi fra [...] som grundlag til genhusning. Dette er kun marginalt dyrere end alternativet med en hotelløsning til ca. 60.000 kr. og dette giver mere værdi for dig. (Bemærk at det er i den høje ende af genhusning pr. måned med ca. 35.000 kr. for et område som [...])

Tilbud fra [...] for 2 mdr. leje. (+ 100% dækning af levering, opstilling og afhentning).

48.087 kr. ex. moms + 5689 kr. ex. moms + 3030 kr. ex. moms = 56.806 kr. ex. moms = 71.008 kr. inkl. moms

Jeg kan på nuværende grundlag ikke afvige fra de ca. 8 ugers varighed af det forsikringsdækket omfang. Der er tidligere redegjort for hvorfor dette er estimeret til 8 uger.

Forsikringen kan ikke vide hvor længe du er om at fugtsikre dit hus, som skal udføres først. Herefter er en affugtning af skillevægge mulig, og efterfølgende reetablering. Så

hvornår huset er beboeligt igen er i høj grad op til dig selv, og delvist ude af forsikringens hænder.

Jeg har vedhæftet en principiel ankenævnskendelse fra en sag der afgjort i forsikringsankenævnet, som underbygger ovenstående vedr. genhusning periode. (side 39 med kendelsen)

Genhusning

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.3 fremgår det, at forsikringen dækker rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt. Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at betale for klagerens genhusning ud over det tilbudte beløb på 20.000 kr. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at beløbet skal dække en sædvanlig genhusningsudgift i den udbedringsperiode på 2½ måned, som selskabets ingeniør har estimeret for de dækningsberettigende skader. Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren efter overtagelsen har iværksat betydelige renoveringsarbejder på ejendommen, hvilket i sig selv kan have gjort klagerens hus ubeboeligt, indtil disse arbejder er afsluttet.'

Herefter skrev klager følgende:

'For at jeg kan bestille vognene på mandag, vil jeg meget gerne bed om en garanti på, at hvis der kommer yderligere forhold som er dækningsberettiget, vil genhusningsperioden på de 8 uger blive udvidet.

Ren praktisk, skal i bare have regningen eller får jeg udbetalt pengene så jeg kan betale den?'

Dertil svarede skadekonsulenten følgende:

'Som også telefonisk gennemgået.

Genhusnings perioden er på nuværende grundlag opgjort til 8 uger.

Såfremt omfang af dækningsberettiget skader skulle ændre sig, tillægges der forholds-mæssigt i genhusningsperioden.

Rent praktisk, rekvirer og betaler du selv i første omgang. Når jeg modtager en kopi af faktura kan jeg udbetale den nuværende aftalte erstatnings beløb til din nemkonto indenfor 5 bankdage.'

Selskabet modtog herefter faktura på opsætning af beboelsespavillon samt [kæledyrs]pension på i alt 48.732,94 kr. som blev udbetalt til klager.

Fakturaerne er fremlagt som bilag F og bilag G.

Den 10. september 2024 fremsendte klager en rapport fra [...].

Der henvises til bilag 4 fremlagt af klager.

På baggrund af rapporten skrev selskabets skadekonsulent følgende:

'Tak for fremsendte rapport.

Den bringer som sådan ikke noget nyt til sagen, set fra ejerskifte forsikringens side af. Den beskriver noget vi allerede ved fra [fugtteknikker]'s fugtrapport af den 06-08-2024. Det er primært tiltag og udbedrings forslag til de fugttekniske problemer som huset har. Ejerskifte forsikringen er kun gået i dækning på våde vægge i boligen, der helt grundlæggende ikke kan males på, og risikoen for skimmelvækst i boligen er markant på disse overflader med direkte kontakt i boligens indeklima.

Det kan diskuteres om der skal tillægges noget erstatning til de indbygningsskabe i værelse og køkkenskabe, som står op af våd skillevæg der skal blotlægges ifm. udtørring og snering.

Oplæg til nedtagning og genopsætning af eksisterende køkken, samt nedrivning indbygningsskabe og levering+montering af nye tilsvarende skabe kan estimeret til 15-20.000 kr.

Fugtsikring af skillevægge og betondæk

Huset er opført i 1958, hvor der som udgangspunkt ingen forventninger kan være til fugtsikring af bygningdele, og opstigende grundfugt. Dermed ikke sagt der kan være anvendt murpap forskellige steder i byggeriet. Fx. oven på randfundament, hvor ydervæg blok er opbygget på.

-Fugtsikring af skillevægge og betondæk er forsat ikke omfattet.

Ydervægge med Celotex plader

Der er ikke påvist grobund for skimmelsvamp eller forhøjet fugtindhold (60-80 digits) som er i nærheden af de skillevægge der er anerkendt som fugtskadet (140-150 digits)

-Ydervægge er forsat ikke omfattet.

Strøgulv konstruktion

På oversiden af terrændækket er der udlagt asfaltpap til fugtsikring af strøkonstruktionen. Denne konstruktion er ikke påvist fugtskadet. Det er helt naturligt at der er målt >140 digits) på betondæk støbt direkte imod jord. Den forslået bortskæring af gulv 1 meter fra skillevægge er arbejder tilhørende fugtsikring af skillevægge med rustfri stålplader eller lignende der skal ind under.

-Gulvkonstruktion er foresat ikke omfattet.

Skimmelsvamp på betondæk under gulvbelægning i køkken

Der er udlagt laminatgulv direkte på betongulv uden kapillarbrydende lag eller isolering.

Det er nærmest implicit at der vil forekomme skimmelvækst under trægulv, med datidens gulvkonstruktion.

Det aktuelle forhold vurderes som almindeligt forekommende ved datidens valgte gulvkonstruktion, og opfylder heller ikke skadebegrebet i sig selv, vedr. skimmel forurening af indeklimaet i boligen.

-Gulvkonstruktion i køkken er ikke omfattet.

Skimmelsvamp som skadeårsag på en ejerskifteforsikring

Skimmelsvamp forurening af indeklimaet fra fx. 'lukket' gulvkonstruktioner skal påvises ved en DNA luftprøve af indeklimaet, og ikke ved en aftryksprøve i konstruktionen der åbnet op i. Dette er ikke retvisende for om skimmelsvamp påvirker boligens indeklima, og der bør sættes ind med skimmelsanering. Her vil årsagen igen ikke være omfattet, altså det opfugtet betongulv.

Badeværelse vådrumssikring

Det er ikke relevant at tale om manglende vådrumsmembran i et badeværelse der skulle være renoveret i 1980/1990'erne. Hvilket i øvrigt ikke er et krav som vi skal forholde os til, vi forholder os kun til aktuelle skader på andre bygningsdele. I dette tilfælde her er der opstigende grundfugt i betongulv og vægge, hvilket ikke gør det muligt at påvise evt. badevand fra brusenichen skulle forårsage fugtskader. (med mindre det er helt lokalt forhøjet værdier/ skader omkring brusenichen)

Konklusion:

Der kan tillægges erstatning til arbejder vedr. indbygningsskabe i værelse og køkken der skal nedtages og genmonteres, samt der kan tillægges 2 uger i den tidligere godkendte genhusnings periode til dette arbejde.

Udgifter til [...] arbejde/rapport er ikke omfattet, da denne ikke bidrager til det forsikringsdækket omfang.

Jeg har vedhæftet en ankenævnskendelse fra en lignende sag, der beskriver hvad man kan forvente af konstruktioner i huse fra 1950'erne. Den syntes jeg også du skal sende til [...], da det ikke er korrekt det de skriver omkring byggeskik m.m.'

Klager var fortsat uenig i selskabets vurdering omkring skadesomfanget.

Korrespondancen er fremlagt som bilag H.

Selskabets skadekonsulent besvarede hertil følgende:

'Jeg kan ikke imødekomme dine krav vedr. økonomi og omfang af dit anmeldte forhold.

Det forsikringsdækket omfang og estimeret økonomi er fremsendt i mail af 06-08- 2024 kl. 10:28 på det oplyste grundlag fra [fugtteknikker]'s fugtrapport.

Genhusning er efterfølgende opgjort og aftalt til ca. 71.000 kr. jf. mail af den 09-08- 2024.

Øvrige krav og tiltag fra[...] er ikke omfattet jf. mail af den 12-09-2024 09:08.

Det er 100% op til dig selv, hvad du ønsker at gøre herfra med bygningen. Det må din rådgiver og advokat bistå dig med.

Der vil ske en naturlig forværring af husets generelle stand når det får lov at stå hen.

Skaden er opgjort med den aktuelle tilstand, og evt. meromfang som følge af tid og mangelfuld opvarmning/udluftning vil ikke være omfattet'.

Den 18. september 2024 skrev klager følgende:

'Som aftalt over telefon. Du må gerne bekræfte at forsikringen ikke har brug for mere bevisoptagelse på adressen. Jeg vil meget gerne i gang med udbedringer, bl.a. også for der ikke sker forværringer'.

Selskabet bekræftede, at der ikke var brug for yderligere undersøgelser/tiltag.

Herefter modtog selskabet endnu en faktura på udgiften for genhusning på i alt 10.899,75 kr., som blev udbetalt til klager.

Den 2. oktober 2024 fremsendte klager yderligere fotos af væggene bag tidligere profilbrædder samt bag køkkenskabe.

Fotos er fremlagt som bilag I.

Den 3. oktober 2024 skrev skadekonsulenten som følge af det fremsendte følgende til klager:

'Jeg udbetaler Rate 2 af godkendt genhusnings økonomi på 71.008 kr.

Rate 1: 48.732,94 kr. inkl. moms (udbetalt den 05-09-2024)

Rate 2: (fakt. 3917834): 10.898,75 kr. inkl. moms: (udbetalt den 03-10-2024)

Sum: 59.631,69

Resterende: 11.376,31 kr.

Jeg kan ikke lige se hvad fremsendte billeder skulle påvise ?

Der ses rå pudslag uden filt/glasvæv bag tidligere profilbrædder og bag køkkenskabe ser der også ud som forventeligt i hus fra 1958, hvor man fjerner fast inventar op af vægge.

Fremsendte giver ikke anledning til yderligere omfang af din fugtskade i skillevægge.

Bemærk i øvrigt at i din tilstandsrapport bliver du informeret om risikoen vedr. flere af de forhold du anmelder:

OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER på side 5.

Let konstruktion med celotex. Træfiberplader (celotex) er i ældre huse typisk opsat på indervægge (bagmure) for at bremse grundfugt i at trænge gennem væggenes overflader. Celotexpladerne skal kunne afgive og optage fugten, men i området mellem indervæggene (bagmuren) og de opsatte plader vil der i de fleste tilfælde danne sig skimmel, som kan være skadeligt for indeklimaet.

Gasbeton

Gasbetonblokke har en lidt ru og lidt porøs overflade. Blokkene optager fugt fra regn, som forsvinder igen når der er tørvejr. Udsættes gasbeton for uhensigtsmæssig fugt fra fx utætheder i tagrender, kan der ved frost komme afskalninger. Gasbeton har en mindre god isoleringsevne, og det kan resultere i naturlige kuldebroer, det vil sige kolde områder.

Kuldebroer kan give mørkfarvninger* på vægge og lofter. Disse mørkfarvninger* kommer også, hvis der står møbler tæt mod indervæggen.

Som vi gennemgik i telefonen den 18-09-2024, er vi meget langt fra hinanden vedr. årsag og omfang af din skade. Jeg kommer ikke til at tillægge yderligere erstatning på det nuværende grundlag.'

Den 5. november 2024 modtog selskabet endnu en faktura fra klager:

'Hermed faktura på genhusning for Oktober måned.

Håber på jeg snart og få noget noget svar fra jeres klageafdeling'.

Selskabet foretog udbetaling i overensstemmelse med fakturaen.

Den 14. november 2024 modtog selskabets fagkonsulent en indsigelse fra klagers rådgiver.

Der henvises til bilag 18 fremlagt af klager.

Selskabets fagkonsulent fastholdt den 26. november 2024, at der efter en fornyet gennemgang af sagen ikke kunne tilbydes yderligere dækning i sagen.

Der henvises til bilag 19 fremlagt af klager.

Selskabet modtog herefter den 19. februar 2025 en klage fra klagers advokat, som fremlagde et notat fra [...] og bad selskabet om at revurdere sagen.

Der henvises til bilagene 'Advokat skriv i forbindelse med [...] samt 'Notat vedr [...] – [...] fremlagt af klager.

Selskabets fagkonsulent drøftede det fremlagte materiale i sagen med taksator samt en ekstern rådgiver [...] for at vurdere, om der var tale om normal byggeskik for opførelsestidspunktet set i forhold til rapporten fra [...].

Svaret fra ekstern rådgiver er fremlagt som bilag J.

Den 7. marts 2025 meddelte selskabets fagkonsulent, at selskabet fastholdt den tidligere stillingtagen i sagen på baggrund af drøftelserne med både taksator og den eksterne rådgiver.

Korrespondancen er fremlagt som bilag K.

Samme dag skrev klagers advokat følgende:

'Vi kan godt blive enige om, at vi er uenige.

I den forbindelse hører jeg gerne om I er interesseret i, at vi bliver enige om en fælles skønsmand ifm. en isoleret bevisoptagelsessag eller om [...] blot skal stille en i forslag, så fremt min klient ønsker at gå videre med isoleret bevisoptagelse.

Jeg bemærker, at det ikke er forventeligt, at der står blank vand på terrændækket på overtagelsestidspunktet, hvilket der gjorde i soveværelset.

Jeg kan i min vildeste fantasi ikke forestille mig, at en skønsmand er uenig heri. Dette uanset om der er eller ikke er vandret fugtspærre eller ej i tunge skillevægge.

Derudover mangler I, at forholder jer til:

vægbeklædning på badeværelse og køkkenelementer som er beskadiget som følge af fugt fra væggene. I har blandt andet tilbudt følgende: 'Alle gasbeton skillevægge med markant forhøjet fugtindhold, her bortskæres tapet/filt i ca. ½ meters højde fra overkant gulv'. Hertil bemærker jeg, at ½ meter forslår ligeså lidt som en skrædder i Helvede i forhold til køkkenskabene. Hvordan forholder I jer hertil?

Jeg synes virkelig, at I bør se på sagen igen, da jeres løsningsforslag og afgørelse virker noget sparsommelig og ikke får løst fugt og skimmelsvampeproblematikken.

Alternativt bedes du bekræfte, at såfremt min klient iværksætter jeres udbedringsmetode og der efterfølgende opstår fugt og skimmelsvamp igen, at I i så fald vil genoptage sagen ift. udbedringsmetoden.

Min klient er indstillet på en løsning begge parter kan stille sig tilfredse med og komme videre.

Såfremt I ønsker at deltage i en fælles besigtigelse for drøftelse af sagen er min klient indstillet herpå hurtigst muligt. Dette af hensynet til at, at min klient er alene med mindre-årige børn.

Denne sag tager hårdt på den lille familie både fysisk, psykisk og økonomisk.'

Hertil besvarede selskabets fagkonsulent følgende:

'Hvis I ønsker igangsættelse af syn og skøn, så er I selvfølgelig velkommen til dette. Sagen overgår herefter til anden afdeling, som så derfra kan tage stilling til om der kan blive enighed om en skønsmand eller om der skal stilles forslag om dette på anden vis.

Umiddelbart kan jeg ikke se ud af sagen, at der skulle være fremsendt dokumentation for blankt vand på terrændækket i soveværelset samt årsagen til dette. Vi kigger selvfølgelig gerne nærmere på dette punkt, såfremt der evt. kan fremsendes yderligere dokumentation.

I forhold til vægbeklædning på badeværelset, har vi ikke set nogen dokumentation for konkret skade på dette eller en evt. skadevirkende årsag. Vi kigger selvfølgelig gerne nærmere på dette punkt, såfremt der evt. kan fremsendes yderligere dokumentation.

Ligeledes har vi ikke modtaget dokumentation for væsentlig beskadigelse af køkkenelementerne. Vi kigger selvfølgelig gerne nærmere på dette punkt, såfremt der evt. kan fremsendes yderligere dokumentation.

Som nævnt i tidligere skrivelser, kigger vi gerne nærmere på om der evt. skal et større omfang/udbedringshøjde til i henhold til det omfang vi allerede har tilkendt dækning for, såfremt der evt. kan fremsendes yderligere dokumentation.

Som nævnt igennem hele sagens forløb, så kommer vi ikke til at udbedre selve årsagen til fugt/skimmel, da denne er en konstruktionsbetinget følge af datidens byggeskik, og derfor ikke omfattet af dækning på ejerskifteforsikringen'.

Klagers advokat anmodede herefter selskabet om at foretage genbesigtigelse, og fremlagde fotodokumentation af de yderligere konstaterede forhold.

Korrespondancen er fremlagt som bilag L og fotos som bilag M.

Klagers advokat fremlagde derudover et foto af det indvendige køkkenskab med skimmel, som klager allerede tidligere i sagen, havde fremlagt.

Foto er fremlagt som bilag N.

Selskabets fagkonsulent imødekom advokatens anmodning om at foretage en genbesigtigelse, som blev foretaget den 2. april 2025, hvor klagers rådgiver også deltog.

Ved besigtigelsen var huset under en totalrenovering med nyt terrændæk i hele huset, hvor der havde været udgravet og udlagt stenlag, ny polystyren isolering og afsluttet med betondæk. Nye skillevægge og lofter var under opbygning og der var kun ydervægge tilbage. Der var derfor intet af det skaderamte tilbage og intet meromfang at forholde sig til.

Som følge af besigtigelsen, fastholdt selskabets fagkonsulent afvisningen om at dække yderligere skadesomfang.

Korrespondancen er fremlagt som bilag O.

Selskabet modtog den 22. april 2025 henvendelse fra klagers rådgiver om, at klager fastholdt sit krav på yderligere erstatning og rådgiveren anmodede derfor selskabet om at genberegne erstatningen og vende tilbage med et forslag til et forlig.

Der henvises til 'Udkast til forlig 22-04-2025' fremlagt af klager og tilbuddene er fremlagt som bilag P.

Selskabets fagkonsulent fastholdt, at der ikke var fremkommet nye oplysninger i sagen som skulle danne grundlag for at tilbyde yderligere erstatning i sagen.

Korrespondancen er fremlagt som bilag Q.

Sagen blev herefter påklaget til Ankenævnet for Forsikring.

Forsikringsbetingelserne

Af forsikringsbetingelsernes punkt 2.2 fremgår, hvad der dækkes af forsikringen, jf. bilag A, s. 11:

'2.2.1 Skader

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, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt'.

Selskabet fastholder sin vurdering

Alm. Brand Forsikring skal over for Ankenævnet for Forsikring fastholde, at der ikke er forsikringsdækning på ejerskifteforsikringen for det af klageren anmeldte forhold.

Selskabet skal overordnet gøre gældende, at det er klageren, der efter almindelige forsikringsretlige principper, har bevisbyrden for, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved huset samt krybekælderen, som udgjorde en dækningsberettiget skade eller nærliggende risiko for skade.

Denne bevisbyrde ses ikke at være løftet.

Klager har gjort gældende, at selskabet ikke har vurderet omfanget og udbedringsmetoden korrekt og at der derfor skal foretages en revurdering af skadesomfanget.

Selskabet bemærker indledningsvist, at klager alene har tegnet en basis ejerskifteforsikring, som ikke dækker ulovlige bygningsindretninger. Hvis Ankenævnet finder, at forholdet omkring bl.a. manglende fugtspærre i skillevejene eller at en terrændækskonstruktion uden et effektivt fungerende kapillarbrydende lag udgør en ulovlig bygningsindretning, er der således ikke dækning over klagers basisdækning alene af den grund.

Idet der er tale om flere anmeldte forhold, gennemgås forholdene enkeltvis herunder:

Indvendige skillevej

Ved selskabets besigtigelse blev der målt forhøjet fugtniveau i alle husets skillevej af gasbeton og fugtskaderne sås at være afgrænset til ca. 30-40 cm fra overkanten af gulvniveauet. Den forhøjede fugt blev vurderet at være forårsaget af opstigende grundfugt.

Selskabet anerkendte dækning for fugtskaderne i alle de indvendige skillevej, idet skaderne blev påvist kort tid efter overtagelsestidspunktet den 15. juli 2024, hvorfor forholdet blev vurderet at have været til stede inden overtagelsen og dermed opfyldte skadebegrebet.

Idet selskabet ikke har dækket skadesårsagen i form af den opstigende grundfugt, har klager været

uenig i selskabets fremlagte udbedringsmetode.

Selskabet bemærker, at manglende fugtsikring i skillevægge ikke er usædvanligt for tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion. Den manglende fugtsikring udgør derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor selskabet fastholder, at forholdet ikke er dækket af forsikringen.

Ydervægge af cellotexplader

Ved både selskabets besigtigelse samt af rapporten fra [...], jf. bilag 4 kunne der ikke måles forhøjet fugt i de massive ydervægge af gasbeton med cellotexplader indvendigt (60-80 digits), som betegnes som halvtørt/fugtigt. Der blev ej heller ikke påvist grobund for skimmelsvamp.

Selskabet finder ikke, at klager har påvist, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet klager ikke har bevist, at der er fejl ved vægkonstruktionen, som har medført periodevis opfugtning af cellotexplader eller nærliggende risiko herfor.

Det bemærkes i øvrigt, at det var gængs byggeskik og lovligt at anvende cellotexplader som isoleringsmateriale i 1958.

Strøgulvkonstruktion

Klager har anført, at der er konstateret fugt/vand på terrændækket efter fjernelse af trægulvet i stuen, soveværelset samt værelset, idet der er udlagt asfaltpap til fugtsikring af strøgulvkonstruktionen.

Selskabet bemærker hertil, at det er helt naturligt at der er målt >140 digits) på en konstruktion, hvor betondæk er støbt direkte imod jord.

Selvom der har været fugt og muligvis periodisk blank vand på betondækket støbt på jord, er der ikke dokumenteret at være tale om skaderamte strøer/undergulv. Gulvstrøer og massivt undergulv

kan godt håndtere den forhøjede fugt uden at tage skade af det, hvilket også bekræftes af, at der ikke er påvist skader selv efter 67 år med den samme konstruktion.

Selskabet fastholder derfor, at gulvkonstruktionen ikke er omfattet af dækning over ejerskifteforsikringen.

Skimmelsvamp på betondæk under gulvbelægning i køkken

Klager har gjort gældende, at den konstaterede skimmelsvamp på betondækket, påvirker husets indeklima negativt.

Selskabet bemærker, at der er udlagt laminatgulv direkte på betongulv uden kapillarbrydende lag eller isolering.

Ejendommen er fra 1958 og er bygget i henhold til gældende bygningsreglement med en terrændækskonstruktion uden et effektivt fungerende kapillarbrydende lag, som er en sædvanlig byggeskik for opførelsestidspunktet. Det er derfor ikke usædvanligt, at der vil forekomme skimmelvækst under trægulv, med datidens gulvkonstruktion, som ikke effektivt er blevet sikret mod opstigende grundfugt. Forholdet opfylder heller ikke skadebegrebet i sig selv, vedr. skimmel forurening af indeklimaet i boligen.

Selskabet gør i den forbindelse gældende, at forsikringen ikke dækker en fugtsikring af konstruktioner, da dette ikke var sædvanlig byggemetode, da ejendommen blev opført.

Som det fremgår af klagers udarbejdede rapport af [...], jf. bilag 4, blev der målt meget højt skimmelvækst i den lukkede konstruktion under køkkenet.

Selskabet bemærker hertil, at det hovedsageligt er skimmelarten *Penicillium* spp. som dominerer den udførte V8-agar aftryksprøve. Derudover er prøverne taget i 'lukkede' konstruktioner, ligesom der ikke er taget egentlige prøver af husets indeklima.

Selskabet gør i den forbindelse gældende, at en eventuel skimmelsvamp forurening af indeklimaet fra fx. 'lukket' gulvkonstruktioner skal påvises ved en DNA luftprøve af indeklimaet, og ikke ved en aftryksprøve i konstruktionen der åbnet op i. Dette er ikke retvisende for om skimmelsvamp påvirker boligens indeklima, og at der bør sættes ind med skimmelsanering.

Ud fra den fremlagte dokumentation i sagen finder selskabet det ikke påvist, at der på overtagestidspunktet har været en så væsentlig negativ skimmelpåvirkning i husets indeklima, at dette udgør et dækningsberettiget forhold. Endvidere mener selskabet ikke, at årsagen til den anmeldte fugt, skulle være forårsaget af et forhold, som opfylder selve skadebegrebet i ejerskifteforsikringens forstand.

Manglende vådrumssikring (badeværelse)

Det fremgår af [...] rapport, jf. bilag 4, at der med overvejende sandsynlighed ikke var tilstrækkelig vådrumssikring på badeværelset, idet der i mellemrummet mellem flisegulv og profilbrædder på væggene blev observeret rå vægpuds uden nogen vådrumsmembran.

Selskabet bemærker hertil, at badeværelset skulle være renoveret i 1980/1990'erne og derfor er bygget efter gængs byggeskik uden vådrumssikring. Den omstændighed, at der ikke på opførelsestidspunktet er etableret vådrumssikring i badeværelset, udgør derfor ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende huse af samme alder.

Det fremgår i øvrigt af almindelig ankenævnspraksis, at manglende vådrumssikring ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Selskabet finder det i øvrigt ikke påvist, at den manglende vådrumssikring på badeværelset skulle have forårsaget de konstaterede fugtskader i ejendommen.

Notat fra [...] (herefter benævnt [...])

Selskabet bemærker vedrørende '[...]' [teknisk notat fra Teknologisk Institut] at [...] ikke selv har besigtiget forholdene fysisk ved ejendommen, og har alene besvaret klagers tekniske spørgsmål ud fra den fremlagte rapport af [...].

Selskabet har forelagt notatet med svar på spørgsmålene fra [...] over for bl.a. ekstern rådgiver [...], som har givet følgende svar:

'Det er min opfattelse, at der kan findes mange eksempler på, at der for ejendomme opført i 1959 ikke er udført fugtspærre under skillevægge, der står på terrændæk og jeg er enig med jeres taksators opfattelse og vurdering, gående på at der ikke i 'Normal byg-

ningsreglement' fra 1958 er beskrevet at der skal være en fugtspærre/tjærepap under skillevægge der står ned på et terrændæk, men daværende bygningsreglement alene beskriver fugtspærre i grundmurede og støbte fundamenter der står 90 cm. ned i jorden.

Sagt på anden vis er det min vurdering, at det ikke var byggeskik at skillevægge på terrændæk skulle være udført med en fugtspærre under skillevæggene.

Jeg er også enig med taksatoren i, at kapillarbrydende lag i terrændæk første gang er beskrevet i BR72 og før den tid blev der ofte slugter eller groft grus, som siden har vist sig ikke at være kapillarbrydende materialer.'

Ud fra ovenstående bekræfter rådgiveren, at huset er opført efter datidens byggeskik, hvorfor selskabet ikke har haft grundlag for at ændre vurderingen om, at skadesårsagen ikke er dækket over ejerskifteforsikringen.

I øvrigt bemærker [...] i notatet, at opfugtningshøjde ikke konkret fremgår af [...] rapport og at den korrekte opfugtningshøjde ikke kan afgøres uden at foretage nye undersøgelser. Derudover fremgår det, at omfanget af skimmelsvampevækst ikke er detaljeret dokumenteret i konstruktionerne og at skimmelsvampevækst generelt vil være muligt. I svaret på spørgsmål 3 skriver [...] i øvrigt, at [...] kun kan besvare spørgsmålet i forhold til en teknisk vinkel – altså god byggeskik, sikring af indeklimaet og i forhold til at forebygge at skaderne gentager sig, og ikke i forhold til jura og til selskabets forsikringsbetingelser.

Selskabet gør gældende, at der ikke i notatet fra [...] er anført forhold, der understøtter, at der som følge af fugtforholdene er sket skader på ejendommen eller at der er påvist skimmel i husets indeklima. Derudover er selskabet ikke uenig i [...] vurdering om, at den af selskabet tilbudte udbedringsmetode og -omfang, ikke sikrer, at skaderne ikke kan genopstå i skillevægge og på terrændæk, idet etablering af fugtstandsende foranstaltninger i en konstruktion fra 1958 ikke er omfattet af dækning.

Selskabet har under sagsforløbet imødekommet klagers anmodning om at foretage genbesigtigelse, hvor det viste sig, at huset var under totalrenovering indvendigt, ligesom alle de omhandlende og oprindelige bygningsdele var fjernet, hvorfor der reelt ikke var noget tilbage at besigtige. Selskabet har ligeledes ikke modtaget dokumentation, som skulle påvise andre dækningsberettigede forhold, eller et yderligere omfang af udbedring som følge af det forhold, som selskabet allerede har tilbudt dækning for.

Selskabet vurderer som følgende af ovenstående, at skadesårsagen er en følge af datidens almindelige byggeskik, som derved ikke er dækningsberettiget på ejerskifteforsikringen. Selskabet fastholder derfor, at det tidligere anerkendte omfang og den estimeret økonomi, samt genhusningsperiode er retvisende for de fugtskadede skillevægge, som der er anerkendt dækning for i henhold til betingelsernes punkt 2.2.1."

Klageren har i brev af 15/8 2025 og vedlagt bilag til nævnet bl.a. anført:

"[Jeg har vedhæftet Lidt mere dokumentation i form af bilag: 6, 21 og 24 samt mine kommentarer til Alm. Brands 1. klagesvar. Kommentarerne er skrevet i røde tekstbokse i selve dokumentet.]

...

Jeg vil gerne understrege over for ankenævnet at denne sag efterhånden har haft store omkostninger for mig, både økonomisk og psykisk. Da jeg for et år siden købte huset var det med baggrund i at huset var indflytningsklart og med en næsten fejlfri tilstandsrapport. Jeg har det sidste år boet i 2 skurvogne med 2 børn, jeg har brugt alt hvad jeg havde af opsparing, og har måtte låne ekstra penge af både familie og bank. Jeg havde en naiv forventning om at man havde garderet sig imod at havne i denne situation, i form af tilstandsrapport og ejerskifteforsikring. Desværre er det som det bliver fremstillet i medierne med netop utilstrækkelige tilstandsrapporter og ikke hjælpsomme forsikringsselskaber.

Jeg mener at denne sag efterhånden kører i ring, det er de samme argumenter der korresponderer frem og tilbage, jeg anmoder om og håber på at ankenævnet kan komme med en afgørelse ud fra de dokumenter der ligger i sagsmappen nu.

...

Note 1.

Generelt beskriver forsikringsbetingelserne i afsnit 2.2.1 At præmissen for at forsikringen skal dække er opfyldt. (se note 2 og note 3)

...

Note 2.

Fra første dag blev boligen konstateret ubebolig af vores rådgiver [...], grundet det høje fugtniveau samt påvist skimmelsvamp. Derfor kan man ikke påstå at boligen var i 'almindelig god vedligeholdelsesstand' eller i det hele taget brugbar.

...

Note 3.

Den udbedringsmetode Alm. Brand har beskrevet vil ikke stoppe skaden og er derfor ikke forbyggende.

...

Note 4.

For god ordens skyld skal det nævnes at der ikke forefindes krybekælder på ejendommen

...

Note 5.

Jeg mener at der er hentet alle de beviser som er muligt. Her kan nævnes:

- Kloa-inspektion via kamera (Bilag 21)
- Skimmelprøver fortaget af [...] (Bilag 4)
- Vurdering fra [...] (Bilag: Notat vedr [...]).
- Diverse billedokumentation

...

Note 6.

Betragtningen om at forsikringen ikke dækker ulovlige bygningsindretninger er irrelevant i det der ikke søges dækning for dette.

...

Note 7.

Det tekniske notat fra [...] fortæller at der var anvisninger i 1958 der beskriver fugtspærre i indvendige vægge.

...

Note 8.

Dette anfægter jeg ikke. Der er ikke de samme problemer med ydervæggene da disse har indlagt fugtspærre over soklen.

...

Ankenævnet for Forsikring

18.

103622

Note 9.

Det er rigtigt at der var udlagt asfaltpap på betondækket under trægulvet. Og under dette asfaltpap var der steder der var meget fugtige/våde og endda også med rodnet. Fugten har så ikke gået op i trægulvene men op langs væggene. Man ville ikke kunne stoppe fugten med mindre trægulvene blev skåret op langs væggene. Se billeder (Bilag 6, 24)

...

Note 10.

Udklip af notat fra [...]:

'I rapportererne er gulvkonstruktionerne beskrevet, som hhv. 'sandwich-gulvkonstruktion' (betongrus-beton) og 5 -7 cm beton af svag kvalitet, hvor betonen er udstøbt direkte på jord. Ingen af disse konstruktioner er traditionelle og var ikke gængs byggeskik på opførelsestidspunktet.'

...

Note 11

Prøvetagningen i køkkenet blev foretaget under køkkenskabe hvor der ikke var lagt gulv på betonen.

(Bilag 24)

...

Note 12

Jeg mener der er fremlagt rigeligt med dokumentation på at der var skimmel i huset både ud fra [...] prøvetagninger og med billedokumentation. (Bilag 4, N, I,)

...

Note 13

Ekstern rådgiver [...] har heller ikke besigtiget de fysiske forhold. Dertil kan der siges at [...] har kommet med et noget mere omfattende notat der beskriver at det var normal byggeskik med fugtspærre under skillevægge.

...

Note 14

Forsikringen blev oplyst om at jeg ville påbegynde renoveringen, dette godkendte forsikringen og de bekræftede også at de ikke behøvede mere bevisoptagelse.

Jeg så ingen anden udvej end at påbegynde renoveringen. Jeg har de sidste 12 måneder boet i 2 skurvogne med 2 børn."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af fugtrapport af 26/7 2024 fra fugtfirma indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"ÅRSAG & OMFANG

Efter den 26-07-2024, at have foretaget fugtundersøgelse på ovenstående adresse, blev følgende observeret.

Årsag

Årsagen er ukendt men forventes at være grundet grundfugt.

Omfang

Fritliggende enfamiliehus, Opført 1958, 115 m2

...

Ankenævnet for Forsikring

19.

103622

Observationer

Konstruktion

Loft

Ikke relevant

Vægge

Skillevægge: Tapet - Gasbeton

Gulv

Parketgulv

Beskrivelse og omfang

- Opfugtning af indvendige gasbeton vægge

Konklusion, det kan anbefales

Generelt:

- Afdækning af arbejdsområde
- Alle Gasbeton/hårde vægge blotlægges 0 - 50cm fra gulv
- Støvsugning og sanering af blotlagte områder
- Affugtning efter behov

Fugtmålinger

Punkt	Konstruktion	Materiale	Beskrivelse	Instrument	Måleværdi start	Referencemåling	Dato
1	Væg	Gasbeton	Stue	Gann	148,4 DG	110 – 150 DG	26-07-2024
2	Væg	Gasbeton	Stue	Gann	139,6 DG	110 – 150 DG	26-07-2024
3	Væg	Gasbeton	Værelse	Gann	149,4 DG	110 – 150 DG	26-07-2024
4	Væg	Gasbeton	Værelse	Gann	140,9 DG	110 – 150 DG	26-07-2024
5	Væg	Gasbeton	Værelse	Gann	136,9 DG	110 – 150 DG	26-07-2024
6	Under gulv	RF måling	Værelse	Hygromaster	65,6 %RH ved 20,5 grader		26-07-2024
7	Under gulv	RF måling	Stue	Hygromaster	71,2 %RH ved 21,1 grader		26-07-2024

Ankenævnet for Forsikring

20.

103622

8	Væg	Celotex	Stue	Indstik	13,2 %	11 – 15 %	26-07-2024
9	Væg	Celotex	Stue	Indstik	11,6 %	11 – 15 %	26-07-2024
10	Væg	Celotex	Værelse	Indstik	14,3 %	11 – 15 %	26-07-2024
11	Væg	Celotex	Værelse	Indstik	12,4 %	11 – 15 %	26-07-2024
12	Væg	Celotex	Værelse	Indstik	11,2	11 – 15 %	26-07-2024
13	Væg	Celotex	Værelse	Indstik	13,8 %	11 – 15 %	26-07-2024

"

Af selskabets brev af 29/7 2024 til klageren fremgår bl.a.:

"Min besigtigelse

Der ses en villa i et plan fra 1958. Huset er opført med massive gasbeton ydervægge med Celotex plader indvendigt. Huset fremstår tomt og ubeboet, og uden mekanisk ventilation eller daglig luftskifte af indeluften. Indvendigt ses og måles alle husets skillevægge med forhøjet fugtindhold. Tapet buler ud flere steder og vævklæber har mistet sin vedhæftning til underlaget, grundet det høje fugtindhold. Der er afmonteret fodpaneler og afrevet tapet i stuen, hvor der ses begyndende skimmelvækst på bagsiden. Gasbeton ydervægge med celotex plader indvendigt, fremstår ikke med forhøjet fugtindhold. Trægulve fremstår uden fugtskader og indenfor acceptabelt fugtindhold (under 15%) målt med indstik måler. Fugt rapport fra [fugtfirma] er under udarbejdelse, men der er telefonisk oplyst nedenstående: Talt med [...], fugttekniker den 30-07-2024 ([fra fugtfirma]) De 2 Målinger under strøgulv lå indenfor acceptabelt niveau, (ca. 75% relativ luftfugtighed) Fugtindhold i trægulv under 15% med indstikmåler. Alle skillevægge af gasbeton er målt til 135-140 digits med Gann måler ca. 30-40 cm. op fra OK gulv. Over 140 betegnes som vådt. Massiv gasbeton ydervæg med celotex plader på inderside er ikke med forhøjet fugtindhold, og formodes at stå en en murpap over randfundamentet."

Af fugt og mikrobiel undersøgelse af 9/9 2024 fra klagerens konsulent fremgår bl.a.:

"FUGT- OG MIKROBIEL UNDERSØGELSE

Den 6. august 2024 har [...] foretaget undersøgelse i ejendommen, der er beliggende på adressen [...]. Undersøgelsen blev gennemført efter aftale med [...], husejer.

Baggrunden for undersøgelsen var, at husejer i forbindelse med overtagelse observerede buler på tapet på indvendige skillevægge samt at vægge blev konstateret håndvåde i bunden. Husejer hav-

de desuden observeret misfarvninger i køkkenskabe som kunne indikerede vækst af skimmel-svamp.

Forud for nærværende undersøgelse havde husejer anmeldt forholdet til ejerskifteforsikringen. På baggrund af husejeres anmeldelse havde ejerskifteforsikringen foretaget deres egen undersøgelse og har på baggrund af deres egen undersøgelse bekræftet at der var fugt- og skimmelsvamp på alle skillevejene samt udarbejdet en handlingsplan for skimmelfrensning og affugtning, men husejer stillede tvivl om forsikringen handlingsplan var tilstrækkelig.

Formålet med nærværende undersøgelse var at undersøge årsagen til fugt i skillevejene samt at undersøge om der var andre uacceptable fugt- eller mikrobielle forhold som forårsagede en nævneværdig nedsættelse af ejendommens brugsværdi.

Bygningsbeskrivelse

Ejendomstype: Fritliggende enfamiliehus

Byggeår: 1958

Tag: Tagpap med stor hældning

Ydervægge: Letbetonsten

Måleinstrumenter

Gann Hydromette Uni 1:

Måleskalaen er angivet i 'digits'. Måleresultaterne vurderes som følger:

Materiale	Meget tørt	Normalt tørt	Halv tørt	Fugtigt	Meget fugtigt	Vådt
Gasbeton	20-30	30-50	50-70	70-100	100-120	>120
Beton	30-50	50-70	70-90	90-120	120-140	>140

Observationer

Generelle observationer

Det blev observeret at ejendommen bestod af entre, køkken, badeværelse, stue samt 2 værelser, jf. foto 1-7. Der blev observeret at der i køkken samt entre var udlagt laminatgulv direkte på betondæk. I stue og værelser var der udlagt laminatgulve ovenpå eksisterede strøkonstruktion, og på badeværelset var der fliser på gulv samt i bruseniche. Der var på væggen i badeværelset opsat profilbrædder på afstandsliste og der var ikke monteret nogle sokkelfliser. Det blev vurderet på stedet, at badeværelset ikke var originalt og sandsynligvis har været renoveret engang i firserne/halvfemserne. Derudover var der i ejendommen et bryggers/ fyrrum som tidligere har været anvendt som garage, jf. foto 8.

Fugtmålinger på indvendige skillevejegge

Fugtmålinger på indvendige skillevejegge af letbetonsten indikerede overalt i boligen meget fugtigt/vådt, jf. foto 9-13 (målt 120->140 digits).

Undersøgelse af ydervægge

Der blev observeret, at der på ydervæggene var opsat Cellotexplader. Cellotexpladerne var opsat direkte op ad ydervæggene uden afstandslistes. Fugtmåling på ydervæggen bag Cellotexplader indikerede halvtørt/fugtigt, jf. foto 14 (målt 60-80 digits). Der blev på ydervæggen bag Cellotexpla-

der udtaget 1 stk. V8-agar aftryksprøver (AF-1) til analyse for spiredygtige skimmelsvampesporer, jf. foto 15.

Undersøgelse af strøkonstruktion

Der blev i forbindelse med undersøgelsen etableret en åbning i trægulvet på børneværelset samt der blev afrenset puds på skillevæggen mod køkken, jf. foto 16. Det blev observeret at der i skillevæggen ikke var nogen form for fugtsikring. På oversiden af terrændækket var der udlagt asfaltpap til fugtsikring af strøkonstruktionen.

Fugtmåling på overside af terrændækket indikerede vådt, jf. foto 17 (målt >140 digits).

Undersøgelse af terrændækket

Der blev i køkken samt i stue banket et hul i terrændækket. I stuen bestod terrændækket af 5-7 cm betonlag af svag kvalitet direkte på jord. I køkkenet var der 2 lag beton af 5-7cm med grus i mellem, jf. foto 18. Det nederste betonlag var udlagt direkte på jord og der blev ikke observeret nogen form for fugtsikring i terrændækket. Der blev på overside af terrændæk udtaget 1 stk. V8-agar aftryksprøve (AF-2) til analyse for spiredygtige skimmelsvampesporer. Fugtmåling på oversiden af det øverste lag beton indikerede fugtigt/meget fugtigt, jf. foto 19 (målt 110-125 digits).

Mikrobielle forhold

Der blev i forbindelse med undersøgelsen udtaget 2 stk. V8-agar aftryksprøver til analyse for spiredygtige skimmelsvampesporer. De udtagne prøver blev efterfølgende analyseret på laboratoriet hos [...]. Analyseresultatet af de udtagne prøver fremgår af nedenstående tabel samt vedlagt som bilag 2.

V8-agar aftryksprøver

Prøve nr.	Prøvetagningssted	Aftryksprøver	Tapeaftryk	Mycometer
AF-1	Børneværelse			
	Ydervæg	 Middel		
	Bag cellotexplader			
AF-2	Køkken			
	Under køkken	 Meget høj		
	Overside terrændæk			

Intensitet af skimmelsvampe

Analyseresultaterne er angivet efter intensitet af skimmelsvampe jf. SBI-anvisning 274, tabel 18:

Lav: 
Middel: 
Høj: 
Meget høj: 

Vurdering

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

Fugttekniske forhold

- At boligen på undersøgelsestidspunktet i sin helhed var uegnet som bolig. Dette begrundes med det høje fugtniveau i både tunge skillevægge og terrændæk.
- At fugt i tunge skillevægge samt terrændæk var forårsaget af utilstrækkelig fugtsikring mod kapillarsuget fugt nedefra. Det vurderes desuden, at ejendommen afviger fra almindelig byggeskik for perioden. Dette begrundes med, at der alle fra 1930 blev anvendt fugtsikring i tunge skillevægge og terrændæk. Derudover var der foretaget fugtsikring af ydervægge, så man har været bekendt med problemet på opførelsestidspunktet uden at foretage de nødvendige foranstaltninger.
- At der med overvejende sandsynlighed ikke var tilstrækkelig vådrumssikring på badeværelset. Dette begrundes med, at der i mellemrummet mellem flisegulv og profilbrædder på væggene blev observeret rå vægpuds uden nogen vådrumsmembran.
- At brugsværdien af ejendommen var nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende ejendom fra samme byggeperiode. Dette begrundes med, at nedenstående forhold ikke kan lade sig gøre i ejendommen nuværende fugttekniske tilstand.
 - Der kan ikke monteres køkken op ad skillevæggene uden at dette forårsager vækstbetingelser for skimmelsvamp.
 - Der kan ikke monteres garderober skabe op ad skillevæggene uden at dette forårsager vækstbetingelser for skimmelsvamp.
 - Der kan ikke placeres inventar op ad skillevægge uden at dette forårsager vækstbetingelser for skimmelsvamp.
 - Der kan ikke lægges gulv eller anden gulvbelægning på betondækket i køkken og entre uden at dette forårsager vækstbetingelser for skimmelsvamp.
- At de fugttekniske forhold sandsynligvis vil forværres såfremt der ikke gribes ind med omfattende renoverende tiltag, jf. nedenstående handlingsplan.
- At forholdene var så dårligt beskrevet til tilstandsrapporten, at husejer ikke har kunne tage de fornødne forholdsregler forud for hushandlen. Tilstandsrapporten er vedlagt som bilag 3.

Mikrobielle forhold

- At analyserne af de udtagne prøver viste uacceptable forekomster af fugtskaderrelaterede skimmelsvampesporer som sandsynligvis var forårsaget af konstruktionsfugt.
- At flere af de påviste skimmelsvampearter ofte sættes i forbindelse med indeklimagener.
- At såfremt der opleves gener ved ophold i boligen, bør anvendelsen ophøre, jf. Sundhedsstyrelsens publikation 'Personers ophold i bygninger med skimmelsvamp'.

Samlet vurdering

På baggrund af ovenstående vurderinger, er det [...] samlede vurdering at boligen i sin nuværende fugttekniske tilstand ikke egner sig som bolig og det vurderes på den baggrund at brugsværdingen af boligen var nævneværdigt nedsat samt at forholdene vil forværres på sigt såfremt der ikke gribes ind med omfattende renoverende tiltag, jf. nedenstående handlingsplan på stikordsniveau.

Handlingsplan

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

Etablering af renoveringsområde

- Hele huset må betragtes som renoveringsområde.

- Renoveringsområdet afskærmes mod lokaler og bygningsområder der ikke er omfattet af renoveringen. Afskærmningen kan udføres ved opsætning af letvæg/ZipWall med 0,20 PE-folie isat lynlåssluse. Afskærmningen skal tapes lufttæt mod tilstødende bygningsdele
 - Renoveringsområdet tømmes for inventar
 - Der opstilles luftrenser med HEPA-filter og afkast til det fri således at der etableres undertryk i renoveringsområdet. Kapaciteten af luftskiftet skal være minimum 10 gange i timen.
 - Adgang til renoveringsområdet skal ske med personlige værnemidler
 - Åndedrætsværn A2/P3
 - Heldragt
 - Handsker
 - Affald bortskaffes så vidt muligt i lukkede plasticsække

Nedrivning:

VVS

- Radiatorer afmonteres og stilles i depot til genmontering.

Køkken/entre

- Køkkenelementer demonteres og stilles i depot. Fugt- eller skimmelskadede elementer kasseres og erstattes med nye tilsvarende.
- Fodpaneler og laminatgulve fjernes og bortskaffes.
- Cellotexplader på ydervægge fjernes og bortskaffes
- Tapet/væv/glasfilt afrenses på alle vægge i en højde på 100cm over gulvniveau.
- Vægpudd fjernes fra overside terrændæk og til overkant fodpanel.
- Øverste betonlag samt grus fjernes og bortskaffes.

Badeværelse

- Sanitet (håndvask og toilet) afmonteres og stilles i depot til genmontering.
- Profilbrædder på vægge fjernes og bortskaffes.

Stue og værelser

- Garderobeskabe fjernes og stilles i depot til genmontering. Fugt- eller skimmelskadede skabe kasseres og erstattes af nye tilsvarende.
- Fodpaneler og laminatgulv fjernes og bortskaffes.
- Trægulv opskæres minimum 1 meter fra alle skillevægge. Trægulv, isolering samt gulvstrø fjernes og bortskaffes
- Cellotexplader på ydervægge fjernes og bortskaffes
- Tapet/væv/glasfilt afrenses på alle vægge i en højde på 100cm over gulvniveau.
- Vægpudd fjernes fra overside terrændæk og til overkant fodpanel.

Skimmelfrensning

- Blotlagte bygningsdele skimmelfrenses med tørdampafrensning eller kemisk afrensning med Protux Hysan eller tilsvarende produkt med samme egenskaber.
 - Der udføres kvalitetssikring af skimmelfrensningen. Kvalitetssikringen udføres med et repræsentativt antal V8-agar aftryksprøver (6-8 stk.). Succeskriteriet for godkendt afrensning er analyseresultater i kategori lav (<10CFU). Prøverne må desuden ikke være domineret af fugtskaderelaterede skimmelsvampe.

- Såfremt der ved kvalitetssikringen ikke opnås tilfredsstillende resultatet, gentages afrensningen og der udtages nye prøver.
- Renoveringsområdet skimmelfrens ved grundig støvsugning påmonteret Hepafilter. Støvsugningen gentages på vandrette opadvendte overflader efter 24 timer. Inventar aftørres med fugtig klud i neutralt rengøringsmiddel.

Affugtning

- Skillevægge og terrændæk affugtes med anvendelse af mekanisk affugtning. Det anbefales at der anvendes adsorptionsaffugter.
 - Der udføres kvalitetssikring af affugtningen. Succeskriteriet for godkendt affugtning er fugtmålinger der indikerer normalt tørt (<60 digits eller <75%RF v/20°C).

Fugtsikring

- Skillevægge fugtsikres ved indskæring af murpap eller syrefast stålplade. Fugtsikringen indskræres så tæt på overside terrændæk som teknisk muligt.
- Terrændæk fugtsikres ved påsmøring af fugtspærrende smøremembran som Remmers MB2K membran. Smøremembranen skal føres op ad skillevægge til overkant fodpanel og mindst 50 ud på terrændækket (På badeværelse smøres fra gulvflise og 20cm op ad væggen).
- I køkken samt entre anvendes smøremembran på hele det blotlagte terrændæk.

Reetablering (stikordsniveau)

Køkken/entre

- Udlægning af 50mm polystyren.
- Støbning af nyt betonklaplag med 20mm randisolering af polystyren.
- Ny gulvbelægning og fodpaneler som eksisterende.
- Genmontering af køkken som eksisterende
- Vægge overfladebehandles som eksisterede.

Badeværelse

- Vægge reetables med nye materialer som eksisterende eller andre materialer som er mere velegnet til anvendelse i vådrum.

Stue og værelser

- Eksisterende strøgulvskonstruktionen repareres med nye strøer, isolering og spånpladegulv i de blotlagte områder.
- Der monteres fodpaneler og laminatgulv som eksisterende.
- Vægge overfladebehandles som eksisterende.
- Garderobeskabe genmonteres som eksisterende eller erstattes med nye.

Afslutning

- Alle områder støvsuges grundigt med støvsuger påmonteret Hepa-filter og aftørres med fugtig klud tilsat almindeligt rengøringsmiddel.
- Afskærmninger og afdækninger fjernes og bortskaffes.

Det anbefales, at sagen følges af rådgiver med ekspertise på byggeteknik, fugt- og skimmelsvameområdet. Dette arbejde kan udføres af [...]."

Af teknisk notat af 18/2 2025 fra Teknologisk Institut indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"1. Baggrund

[...] er blevet rekvireret af [...], som er advokat for [klageren], der er ejeren af ejendommen beliggende på [...] [...]er blevet bedt om at udarbejde dette tekniske notat, som svar på en række tekniske spørgsmål, der er opstået i en verserende sag på førnævnte adresse.

2. Formål

Formålet med dette tekniske notat er ud fra god rådgivningspraksis og alment teknisk fælleseje at besvare følgende spørgsmål, som er fremsendt af advokat [...]:

1. Var det gængs byggeskik, på opførelsestidspunktet for ejendommen beliggende på [...], at der i de tunge skillevægge i boligen blev etableret en vandret fugtspærre (der er konstateret en vandret fugtspærre i ydervæggene men ikke i skillevæggene)?
2. Var det gængs byggeskik på opførelsestidspunktet for ejendommen, at der blev etableret et kapillarbrydende lag i gulvkonstruktionen, og i så fald om dette er udført iht. rapporterne?
3. Er udbedringsomfanget og udbedringsmetoden, som Alm. Brand oplyser om skal udføres, håndværksmæssigt korrekt og forsvarlig sammenholdt med [...] beskrivelse.

...

4. Besvarelse af spørgsmålene:

Spm 1:

Var det gængs byggeskik, på opførelsestidspunktet for ejendommen beliggende på [...], at der i de tunge skillevægge i boligen blev etableret en vandret fugtspærre (der er konstateret en vandret fugtspærre i ydervæggene men ikke i skillevæggene)?

Svar på spm. 1:

Af BBR fremgår det at huset er opført i 1958. Der foreligger intet tegningsmateriale på weblager. [...] har fundet, at der ikke er vandrette fugtspærre i indervæggene og at disse er opfugtet, hvilket ikke anfægtes af Alm. Brand. Det første landsdækkende bygningsreglement er fra 1961, Før det udgav boligministeriet i 1951 med senere revision i 1958 'Normal bygningsreglement'. I dette er der beskrevet i §39 stk 1. 'Mellem oversiden af enhver ny bygnings murede eller støbte fundament og stuebjælkelaget skal i ca. 15 cm højde over jordoverfladen og i fundamentets fulde bredde anbringes et af bygningsinspektøren godkendt, for fugtigheds uigennemtrængeligt materiale såsom tjærepap, asfalt eller lignende'.

I 'Fugt og isolering' anvisning nr. 7 fra Statens byggeforskningsinstitut er ikke eksplicit beskrevet krav til fugtspærre i indervægge. Der er derimod vist en fugtspærre under terrændæk på figur 7 samt beskrevet på side 24 i afsnittet 'Figur 7. Stuegulv direkte på jord': 'Tjærepappen under betonen hindrer, at der suges fugtighed op fra jorden, og om vinteren vil konstruktionen holde sig tør, idet jordens temperatur ligger over dugpunktet for rumluften'.

Se nævnte figur 7 på næste side.

I begge nævnte referencer er der beskrevet forholdsregler i gulvkonstruktioner og fundamenter, som har til formål at skabe et fugtstandsende lag i konstruktionerne. Det er ligeledes[...] erfaring, at der oftest er placeret en fugtspærre i en konstruktion, som den nævnte og det har således både været et krav i 'Normalbygningsreglementet' og god byggeskik jfr. 'Fugt og isolering' anvisning nr. 7 fra Statens byggeforskningsinstitut, på husets opførelsestidspunkt.

Spm. 2:

Var det gængs byggeskik på opførelsestidspunktet for ejendommen, at der blev etableret et kapillarbrydende lag i gulvkonstruktionen, og i så fald om dette er udført iht. rapporterne?

Svar på spm. 2:

I 'Normal bygningsreglementet' står i §39 stk. 5. 'I beboelsesbygninger uden kælder skal der i stueetagens gulv lægges et lag af beton eller andet af bygningsinspektøren godkendt materiale, og derunder et drænende lag f.eks. renharpede slagger eller groft rent grus eller lignende.' Så svaret er ja, det var gængs byggeskik på opførelsestidspunktet.

I rapporterne er gulvkonstruktionerne beskrevet, som hhv. 'sandwich-gulvkonstruktion' (beton-grus- beton) og 5 -7 cm beton af svag kvalitet, hvor betonen er udstøbt direkte på jord. Ingen af disse konstruktioner er traditionelle og var ikke gængs byggeskik på opførelsestidspunktet.

Spm. 3:

Er udbedringsomfanget og udbedringsmetoden, som Alm. Brand oplyser om skal udføres, håndværksmæssigt korrekt og forsvarlig sammenholdt med [...] beskrivelse?

Svar på spm. 3:

Spørgsmålet kan [...] kun besvare i forhold til en teknisk vinkel – altså god byggeskik, sikring af indeklimaet og i forhold til at forebygge at skaderne gentager sig, og ikke i forhold jura og til Alm. Brand forsikringsbetingelser. Generelt er [...]s vurdering, at de beskrevne udbedringsmetoder og -omfang, som Alm. Brand oplyser skal udføres, ikke sikrer at skaderne ikke kan genopstå i skille-vægge og på terrændæk, idet der ikke etableres fugtstandsede foranstaltninger, hvilket jfr. afgørelsen ikke er en del af dækningen. At foretage de beskrevne renoveringstiltag uden at forebygge, at de gentager sig er ikke håndværksmæssigt korrekt eller god byggeskik. Alm. Brand anviser at afrensning for skimmelsvampe og reetablering af skille-vægge skal ske op til 50 cm. [...] skriver ikke noget om opfugtningshøjde, men alene en 'renoveringshøjde' på 1,0 meter. Dette må forudsætte opfugtningshøjder på 50 – 75 cm. Hvilken højde der er korrekt kan ikke afgøres uden nye undersøgelser, hvorfor dette må stå ubesvaret. Omfanget af skimmelsvampevækst er ikke detaljeret dokumenteret i konstruktionerne, men Alm. Brand stiller sig ikke tvivlende i forhold til de fugtniveauer, som [...] har målt. Fugtniveauerne er i de indvendige vægge og terrændækskonstruktionen så høje, at skimmelsvampevækst generelt vil være muligt, hvorfor en renovering af alle de opfugtede konstruktioner vil være en nødvendighed for at sikre, at der ikke er risiko for at indeklimaet kan påvirkes af skimmelsvampevækst."

Af mail/udtalelse fra ekstern rådgiver indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Det er min opfattelse, at der kan findes mange eksempler på, at der for ejendomme opført i 1959 ikke er udført fugtspærre under skille-vægge, der står på terrændæk og jeg er enig med jeres taksators opfattelse og vurdering, gående på at der ikke i 'Normal bygningsreglement' fra 1958 er beskrevet at der skal være en fugtspærre/tjære-pap under skille-vægge der står ned på et terrændæk, men daværende bygningsreglement alene beskrive fugtspærre i grundmurede og støbte fundamenter der står 90 cm. ned i jorden. Sagt på anden vis er det min vurdering, at det ikke var byggeskik at skille-vægge på terrændæk skulle være udført med en fugtspærre under skille-væggene.

Jeg er også enig med taksatoren i, at kapillarbrydende lag i terrændæk første gang er beskrevet i BR72 og før den tid blev der ofte slagget eller groft grus, som siden har vist sig ikke at være kapillarbrydende materialer."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"2.2 Hvad dækkes?

2.2.1 Skader

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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt'.

...

2.5 Flytteomkostninger og merudgifter ved fraflytning

I forbindelse med et forhold, der er dækket af forsikringen, betales - hvis ejendommen helt eller delvis ikke kan benyttes og derfor skal fraflyttes:

Rimelige og nødvendige udgifter til:

- ud- og indflytning
- opmagasinering af husstandens private indbo
- andre rimelige og nødvendige merudgifter

Erstatning ydes alene for det tidsrum, der vil medgå til at genoprette det beskadigede med samme byggemåde på samme sted og til samme anvendelse.

Der ydes maksimalt erstatning for ovennævnte udgifter i et år efter skaden er konstateret.

Sikrede har pligt til at sørge for, at skaden udbedres hurtigst muligt.

Skyldes en indtruffet forsinkelse forhold som sikrede har indflydelse på, betales det derved forøgede tab ikke."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1958. Klageren overtog ejendommen den 15/7 2024, og den 16/7 2024 anmeldte klageren fugtskade på husets vægge og gulve. Den 23/7 2024 oplyste klageren, at der var våde og fugtige vægge, skillevægge og bagmur af gasbeton i hele huset og 30 cm op, og at der var skimmel på tapetet. Den 26/7 2024 foretog fugttekniker besigtigelse. Den 30/7 2024 anerkendte selskabet delvis dækning for den konstaterede forhøjede fugt og skimmelsvamp ved alle husets skillevægge. Forholdet ved ydervægge og strøgulvkonstruktion blev afvist at være omfattet af dækning, idet der ikke blev målt forhøjet fugt, og fordi trægulvene fremstod uden fugtskader og var inden for et acceptabelt fugtniveau. Selskabet har anerkendt at dække klagerens genhusning i 8 uger og har udbetalt erstatning svarende hertil.

Sagen for nævnet ses at vedrøre gasbetonskillevægge, ydervægge med cellotexplader indvendigt, terrændæk og strøgulvkonstruktion, skimmelsvamp, manglende vådrumssikring på badeværelse, og udgifter til genhusning, som vil blive behandlet særskilt i det følgende.

Klageren har anført, at selskabet har vurderet omfanget og udbedringsmetoden forkert, og at der skal foretages en revurdering af skadesomfanget. Klageren har anført, at der er konstateret fugtigt/vådt betondæk under trægulve, og at der ikke kan affugtes eller males, medmindre fugten stoppes helt nede ved betondækket.

Gasbeton skillevægge

Selskabet har anerkendt at dække fugtskader i alle gasbetonskillevægge. Selskabet har tilbudt at dække skadesikring, affugtning, skimmelsanering og maling af skillevægge til ca. 0,5 meters højde fra overkant til gulv. Selskabet har afvist at dække skadeårsagen i form af den opstigende grundfugt. Selskabet har anført, at manglende fugtsikring i skillevægge ikke er usædvanligt for tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion, og at den manglende fugtsikring ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ankenævnet for Forsikring

30.

103622

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 29/7 2024, at "Indvendigt ses og måles alle huses skillevægge med forhøjet fugt indhold. Tapet buler ud flere steder og vævklæber har mistet sin vedhæftning til underlaget, grundet det høje fugtindhold. Der er afmonteret fodpaneler og afrevet tapet i stuen, hvor der ses begyndende skimmelvækst på bagsiden... Alle skillevægge af gasbeton er målt til 135-140 digits med Gann måler ca. 30-40 cm. op fra gulv. Over 140 betegnes som vådt".

Det fremgår af fugt og mikrobiel undersøgelse af 9/9 2024 fra klagerens konsulent, at "Fugtmålinger på indvendige skillevægge af letbetonsten indikerede overalt i boligen meget fugtigt/vådt... (målt 120->140 digits)... På baggrund af observationer, målinger og prøveresultater giver undersøgelsen anledning til at vurdere følgende: At boligen på undersøgelsestidspunktet i sin helhed var uegnet som bolig. Dette begrundes med det høje fugtniveau i både tunge skillevægge og terrændæk. At fugt i tunge skillevægge samt terrændæk var forårsaget af utilstrækkelig fugtsikring mod kapillarsuget fugt nedefra. Det vurderes desuden, at ejendommen afviger fra almindelig byggeskik for perioden. Dette begrundes med, at der... fra 1930 blev anvendt fugtsikring i tunge skillevægge og terrændæk... At brugsværdien af ejendommen var nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende ejendom fra samme byggeperiode. Dette begrundes med, at nedenstående forhold ikke kan lade sig gøre i ejendommen nuværende fugttekniske tilstand: Der kan ikke monteres køkken op ad skillevæggene uden at dette forårsager vækstbetingelser for skimmelsvamp. Der kan ikke monteres garderobeskabe op ad skillevæggene uden at dette forårsager vækstbetingelser for skimmelsvamp. Der kan ikke placeres inventar op ad skillevægge uden at dette forårsager vækstbetingelser for skimmelsvamp... De fugttekniske forhold [vil sandsynligvis forværres] såfremt der ikke gribes ind med omfattende renoverende tiltag".

Det fremgår af teknisk notat af 18/2 2025 udfærdiget af Teknologisk Institut, at der "ikke er vandrette fugtspærre i indervæggene og at disse er opfugtet... Det første landsdækkende bygningsreglement er fra 1961, Før det udgav boligministeriet i 1951 med senere revision i 1958 'Normal bygningsreglement'. I dette er der beskrevet i §39 stk 1. 'Mellem oversiden af enhver

ny bygnings murede eller støbte fundament og stuebjælkelaget skal i ca. 15 cm højde over jordoverfladen og i fundamentets fulde bredde anbringes et af bygningsinspektøren godkendt, for fugtigheds uigennemtrængeligt materiale såsom tjærepap, asfalt eller lignende'. I 'Fugt og isolering' anvisning nr. 7 fra Statens byggeforskningsinstitut er ikke eksplicit beskrevet krav til fugtspærre i indervægge. Der er derimod vist en fugtspærre under terrændæk på figur 7 samt beskrevet på side 24 i afsnittet 'Figur 7. Stuegulv direkte på jord': 'Tjæreappenen under betonen hindrer, at der suges fugtighed op fra jorden, og om vinteren vil konstruktionen holde sig tør, idet jordens temperatur ligger over dugpunktet for rumluften'. Se nævnte figur 7 på næste side. I begge nævnte referencer er der beskrevet forholdsregler i gulvkonstruktioner og fundamenter, som har til formål at skabe et fugtstandsende lag i konstruktionerne. Det er ligeledes [...] erfaring, at der oftest er placeret en fugtspærre i en konstruktion, som den nævnte og det har således både været et krav i 'Normalbyggningsreglementet' og god byggeskik jfr. 'Fugt og isolering' anvisning nr. 7 fra Statens byggeforskningsinstitut, på husets opførelsestidspunkt'... Generelt er [...]s vurdering, at de beskrevne udbedringsmetoder og -omfang, som Alm. Brand oplyser skal udføres, ikke sikrer at skaderne ikke kan genopstå i skillevægge og på terrændæk, idet der ikke etableres fugtstandsende foranstaltninger, hvilket jfr. afgørelsen ikke er en del af dæknin-gen. At foretage de beskrevne renoveringstiltag uden at forebygge, at de gentager sig er ikke håndværksmæssigt korrekt eller god byggeskik. Alm. Brand anviser at afrensning for skimmel-svampe og reetablering af skillevægge skal ske op til 50 cm. [Klagerens konsulent] skriver ikke noget om opfugtningshøjde, men alene en 'renoveringshøjde' på 1,0 meter. Dette må forud-sætte opfugtningshøjder på 50 – 75 cm. Hvilken højde der er korrekt kan ikke afgøres uden nye undersøgelser, hvorfor dette må stå ubesvaret".

Det fremgår af udtalelse fra selskabets eksterne rådgiver, at "Det er min opfattelse, at der kan findes mange eksempler på, at der for ejendomme opført i 1959 ikke er udført fugtspærre under skillevægge, der står på terrændæk og jeg er enig med jeres taksators opfattelse og vurde-ring, gående på at der ikke i 'Normal byggningsreglement' fra 1958 er beskrevet at der skal være en fugtspærre/tjærepap under skillevægge der står ned på et terrændæk, men daværende bygningsreglement alene beskrive fugtspærre i grundmurede og støbte fundamenter der står

90 cm. ned i jorden. Sagt på anden vis er det min vurdering, at det ikke var byggeskik at skille-vægge på terrændæk, skulle være udført med en fugtspærre under skillevæggene".

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den af selskabet tilbudte udbedring er utilstrækkelig til at erstatte skaderne efter forsikringsbetingelserne, eller at der er øvrige forhold ved skillevæggene, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet på baggrund af fugtundersøgelser har anerkendt at dække fugtskader i alle skillevægge, og at selskabet har tilbudt at dække skadesikring, affugtning og maling af skillevægge til ca. 0,5 meters højde fra overkant til gulv.

Nævnet har også lagt vægt på, at ejendommen er fra 1958, og at klageren ikke har bevist konstruktionsmæssige forhold ved skillevæggene, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder, således at forholdet er omfattet af forsikringens skadesbegreb. Nævnet bemærker, at der i ejendomme af den pågældende alder kan forekomme opstigende grundfugt i terrændæk og skillevægge som følge af manglende fugtsikring.

Ydervægge med cellotexplader indvendigt

Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet klageren ikke har bevist fejl ved vægkonstruktionen, som har medført periodevis opfugtning af cellotexplader eller nærliggende risiko herfor. Ved selskabets besigtigelse kunne der ikke måles forhøjet fugt i de massive ydervægge af gasbeton med cellotexplader indvendigt, som betegnes

som halvtørt/fugtigt. Der blev ej heller påvist grobund for skimmelsvamp. Selskabet har anført, at det var gængs byggeskik og lovligt at anvende cellotexplader som isoleringsmateriale i 1958.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 29/7 2024, at "Gasbeton ydervægge med celotex plader indvendigt, fremstår ikke med forhøjet fugtindhold...og formodes at stå en en murpap over randfundamentet".

Det fremgår af fugt og mikrobiel undersøgelse af 9/9 2024, at "Der blev observeret, at der på ydervæggene var opsat Cellotexplader. Cellotexpladerne var opsat direkte op ad ydervæggene uden afstandslister. Fugtmåling på ydervæggen bag Cellotexplader indikerede halvtørt/fugtigt, jf. foto 14 (målt 60-80 digits)... Derudover var der foretaget fugtsikring af ydervægge, så man har været bekendt med problemet på opførelsestidspunktet uden at foretage de nødvendige foranstaltninger".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var fugtforhold mv. ved ejendommens ydervægge, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 29/7 2024, at gasbeton ydervægge med celotex plader indvendigt ikke fremstår med forhøjet fugtniveau, og at der formodes at stå en murpap over randfundamentet. Dette stemmer overens med oplysningerne fra fugt og mikrobiel undersøgelse af 9/9 2024, hvor det fremgår "fugtmåling på ydervæggen bag Cellotexplader indikerede halvtørt/fugtigt... (målt 60-80 digits)", og at der var foretaget fugtsikring af ydervægge.

Terrændæk og strøgulvkonstruktion

Klageren har anført, at der er konstateret fugt/vand på terrændækket efter fjernelse af trægulvet i stue, soveværelse samt værelse.

Selskabet har videre anført, at der ikke er dokumenteret skaderamte strøer/undergulv. Selskabet har henvist til, at der på oversiden af terrændækket er udlagt asfaltpap til fugtsikring af strøkonstruktionen. Selskabet har anført, at det er helt naturligt, at der er målt >140 digits under tagpappen på en konstruktion, hvor betondæk er støbt direkte imod jord, og at gulvstrøer og massivt undergulv godt kan håndtere den forhøjede fugt uden at tage skade af det, hvilket også bekræftes af, at der ikke er påvist skader efter 67 år med samme konstruktion.

Det fremgår af fugtrapport af 26/7 2024, at "Årsagen er ukendt men forventes at være grundet grundfugt".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 29/7 2024, at "Trægulve fremstår uden fugtskader og indenfor acceptabelt fugtindhold (under 15%) målt med indstik måler... Talt med [...], fugtteknikker den 30-07-2024 ([fra fugtfirma]). De 2 Målinger under strøgulv lå indenfor acceptabelt niveau, (ca. 75% relativ luftfugtighed). Fugtindhold i trægulv under 15% med indstikmålere".

Det fremgår af fugt og mikrobiel undersøgelse af 9/9 2024, at "Der blev i forbindelse med undersøgelsen etableret en åbning i trægulvet på børneværelset samt der blev afrenset puds på skillevæggen mod køkken, jf. foto 16. Det blev observeret at der i skillevæggen ikke var nogen form for fugtsikring. På oversiden af terrændækket var der udlagt asfaltpap til fugtsikring af strøkonstruktionen. Fugtmåling på overside af terrændækket indikerede vådt, jf. foto 17 (målt >140 digits)... Der blev i køkken samt i stue banket et hul i terrændækket. I stuen bestod terrændækket af 5-7 cm betonlag af svag kvalitet direkte på jord. I køkkenet var der 2 lag beton af 5-7cm med grus i mellem, jf. foto 18. Det nederste betonlag var udlagt direkte på jord og der blev ikke observeret nogen form for fugtsikring i terrændækket... Fugtmåling på oversiden af det øverste lag beton indikerede fugtigt/meget fugtigt, jf. foto 19 (målt 110-125 digits)... På baggrund af observationer, målinger og prøveresultater giver undersøgelsen anledning til at vurdere følgende: At boligen på undersøgelsestidspunktet i sin helhed var uegnet som bolig. Dette begrundes med det høje fugtniveau i både tunge skillevægge og terrændæk. At fugt i

tunge skillevægge samt terrændæk var forårsaget af utilstrækkelig fugtsikring mod kapillarsugget fugt nedefra. Det vurderes desuden, at ejendommen afviger fra almindelig byggeskik for perioden. Dette begrundes med, at der allerede fra 1930 blev anvendt fugtsikring i tunge skillevægge og terrændæk. Derudover var der foretaget fugtsikring af ydervægge, så man har været bekendt med problemet på opførelsestidspunktet uden at foretage de nødvendige foranstaltninger... At brugsværdien af ejendommen var nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende ejendom fra samme byggeperiode. Dette begrundes med, at nedenstående forhold ikke kan lade sig gøre i ejendommen nuværende fugttekniske tilstand... Der kan ikke lægges gulv eller anden gulvbelægning på betondækket i køkken og entre uden at dette forårsager vækstbetingelser for skimmelsvamp. De fugttekniske forhold [vil sandsynligvis] forværres såfremt der ikke gribes ind med omfattende renoverende tiltag, jf. nedenstående handlingsplan".

Det fremgår af teknisk notat af 18/2 2025 udfærdiget af Teknologisk Institut, at "I 'Normal bygningsreglementet' står i §39 stk. 5. 'I beboelsesbygninger uden kælder skal der i stueetagens gulv lægges et lag af beton eller andet af bygningsinspektøren godkendt materiale, og derunder et drænende lag f.eks. renharpede slagge eller groft rent grus eller lignende.' Så svaret er ja, det var gængs byggeskik på opførelsestidspunktet. I rapporterne er gulvkonstruktionerne beskrevet, som hhv. 'sandwich-gulvkonstruktion' (beton-grus- beton) og 5 -7 cm beton af svag kvalitet, hvor betonen er udstøbt direkte på jord. Ingen af disse konstruktioner er traditionelle og var ikke gængs byggeskik på opførelsestidspunktet... Generelt er [...]s vurdering, at de beskrevne udbedringsmetoder og -omfang, som Alm. Brand oplyser skal udføres, ikke sikrer at skaderne ikke kan genopstå i skillevægge og på terrændæk, idet der ikke etableres fugtstandsende foranstaltninger, hvilket jfr. afgørelsen ikke er en del af dækningen. At foretage de beskrevne renoveringstiltag uden at forebygge, at de gentager sig er ikke håndværksmæssigt korrekt eller god byggeskik".

Det fremgår af udtalelse fra selskabets eksterne rådgiver, at "Jeg er også enig med taksatoren i, at kapillarbrydende lag i terrændæk første gang er beskrevet i BR72 og før den tid blev der ofte slagge eller groft grus, som siden har vist sig ikke at være kapillarbrydende materialer".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist forhold ved terrændækket eller strøgulvkonstruktionen, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at fugtfirma har vurderet, at årsagen forventes at være opstigende grundfugt. Det er nævnets opfattelse, at opstigende grundfugt og fravær af et effektivt fungerende kapillarbrydende lag ikke er usædvanligt forekommende i terrændæk af den pågældende alder.

Nævnet har også lagt vægt på, at trægulvene - ved fugtundersøgelse af 26/7 2024 og selskabets besigtigelse den 29/7 2024 - alene blev fundet acceptabelt fugtindhold (under 15%), og at fugtselskabets to målinger under strøgulv lå indenfor et acceptabelt niveau på cirka 75% relativ luftfugtighed. Nævnet har videre lagt vægt på, at trægulvene – ved selskabets besigtigelse – fremstod uden fugtskader.

Skimmelsvamp

Selskabet har anført, at årsagen til den anmeldte fugt, ikke opfylder skadebegrebet i ejerskifteforsikringens forstand. Ejendommen er bygget i henhold til gældende bygningsreglement med en terrændækskonstruktion uden et effektivt fungerende kapillarbrydende lag, som var en sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet. Det er derfor ikke usædvanligt, at der vil forekomme skimmelvækst under trægulv med datidens gulvkonstruktion, som ikke effektivt er blevet sikret mod opstigende grundfugt. Selskabet har også anført, at det ikke er påvist, at der på overtagelsestidspunktet har været en så væsentlig negativ skimmelpåvirkning i husets indeklima, at dette udgør et dækningsberettiget forhold. De prøver, klageren har taget af skimmelsvamp, er ikke retvisende. Der er alene taget V8-agar aftryksprøve i lukkede konstruktioner og ikke egentlige prøver af husets indeklima. En eventuel skimmelsvamps forurening af indeklimaet skal påvises ved en DNA luftprøve af indeklimaet.

Det fremgår af fugt og mikrobiel undersøgelse af 9/9 2024 fra klagerens konsulent, at "Der blev i forbindelse med undersøgelsen udtaget 2 stk. V8-agar aftryksprøver til analyse for spiredygtige skimmelsvampesporer". V8-agar aftryksprøver viste, at der på børneværelse, ydervæg og bag cellotexplader var middel intensitet af skimmelsvampe, og at i køkken, under køkken og overside på terrændæk var meget høj intensitet af skimmelsvampe. Undersøgelsen konkluderede, at "analyserne af de udtagne prøver viste uacceptable forekomster af fugtskaderelaterede skimmelsvampesporer som sandsynligvis var forårsaget af konstruktionsfugt. At flere af de påviste skimmelsvampearter ofte sættes i forbindelse med indeklimagener".

Det fremgår af teknisk notat af 18/2 2025 udfærdiget af Teknologisk Institut, at "Omfanget af skimmelsvampevækst er ikke detaljeret dokumenteret i konstruktionerne, men Alm. Brand stiller sig ikke tvivlende i forhold til de fugtniveauer, som [klagerens konsulent] har målt. Fugtniveauerne er i de indvendige vægge og terrændækskonstruktionen så høje, at skimmelsvampevækst generelt vil være muligt, hvorfor en renovering af alle de opfugtede konstruktioner vil være en nødvendighed for at sikre, at der ikke er risiko for at indeklimaet kan påvirkes af skimmelsvampevækst".

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til praksis i ankenævnet en betingelse for dækning, 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 om vægge og terrændæk mv., 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 udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra, hvad selskabet allerede har anerkendt dækning for.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om et hus fra 1958 med betonydervægge og sandwichgulvkonstruktion (beton-grus-beton) støbt direkte på jord, hvor der som følge af husets gængse konstruktion kan forekomme en vis fugtbelastning af vægge og terrændæk. Det er efter nævnets vurdering ikke med den fremlagte fugt- og mikrobiologiske undersøgelse godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, der i sig selv har en intensitet og et omfang, der nedsatte brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt. Nævnet har henset til, at selskabet har anerkendt dækning for afrensning og skimmelsanering af berørte overflader på skillevægge med forhøjet fugtindhold, og at der bl.a. ikke er foretaget luftprøver af indeklimaet.

Manglende vådrumssikring på badeværelse

Selskabet har anført, at manglende vådrumssikring ikke i sig selv udgør en skade i forsikringens forstand. Badeværelset er renoveret i 1980/1990 og bygget efter gængs byggeskik uden vådrumssikring. Selskabet har anført, at det ikke findes påvist, at den manglende vådrumssikring på badeværelset skulle have forårsaget de konstaterede fugtskader i ejendommen.

Det fremgår af fugt og mikrobiel undersøgelse af 9/9 2024, at "på badeværelset var der fliser på gulv samt i bruseniche. Der var på væggen i badeværelset opsat profilbrædder på afstandsliste og der var ikke monteret nogle sokkelfliser. Det blev vurderet på stedet, at badeværelset ikke var originalt og sandsynligvis har været renoveret engang i firserne/halvfemserne... På baggrund af observationer, målinger og prøveresultater giver undersøgelsen anledning til at vurderer følgende... At der med overvejende sandsynlighed ikke var tilstrækkelig vådrumssikring på badeværelset. Dette begrundes med, at der i mellemrummet mellem flisegulv og profilbrædder på væggene blev observeret rå vægpuds uden nogen vådrumsmembran".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist forhold ved badeværelse, som udgør en dækningsberettigende skade i forsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at manglende vådrumssikring efter nævnets praksis ikke kan anses for at udgøre en dækningsberettigende skade. Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har påvist skade i form af opfugtning, trænedbrydning eller anden egentlig byggeskade.

Genhusning

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække yderligere genhusning, end hvad selskabet har tilbudt at dække.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets taksator har vurderet, at reparation efter den dækningsberettigende skade kan udføres på 8 uger i alt, og at der ikke i sagen foreligger informationer, der godtgør, at 8 uger er utilstrækkelig.

Nævnet bemærker, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 2.5, at forsikringen dækker "rimelige og nødvendige udgifter til: ud- og indflytning, opmagasinering af husstandens private indbo, andre rimelige og nødvendige merudgifter", og at " Erstatning ydes alene for det

Ankenævnet *for* Forsikring

40.

103622

tidsrum, der vil medgå til at genoprette det beskadigede med samme byggemåde på samme sted og til samme anvendelse".

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen