

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 4. marts 2026 blev i sag nr. 104127:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 11/8 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Der er tale om en fugtskade på vores hus, som kommer til udtryk ved opfugtet ydermur ved vores badeværelse.

Da skaden i første omgang blev undersøgt og udbedret tilbage i 2022 blev der foretaget omfattende undersøgelser af både udvendigt murværk, isolering, badeværelse, vand- og kloakinstallationer, og den samlede konklusion heraf viste, at fugten stammede fra brusenichen i badeværelset. Undersøgelserne viste, at fugten fra brusenichen var årsagen til, at den indvendig betonvæg var opfugtet, samt at isoleringen var våd, og at der var fugtudtræk i murstenene.

Derudover viste undersøgelsen fra 2022 også, at fugten fra brusenichen, og den våde isolering, havde resulteret i begyndende råd i den indvendige bærende trækonstruktioner, hvilket fortæller om alvorligheden af fugtskaden og vigtigheden af at skaden bliver løst.

Dette blev ligeledes bekræftet i forbindelse med optørringen af den indvendige betonvæg, hvor vi i mellemtiden blev bedt om ikke at anvende bruseren, hvorefter væggen tørrede op, og da vi igen begyndte at benytte bruseren, steg fugtniveauerne i betonvæggen igen.

Skaden blev derefter udbedret ved udskiftning af gummifuger i brusenichen, samt udvendig optørring, udskiftning af isolering og mursten, hvilket blev afsluttet i december 2022.

I forbindelse med afgørelsen i 2022 oplyste Gjensidige, jf. vedlagte dokumentation '1. Afgørelse juli 2022', at 'Hvis første løsning ikke udbedre forholdet som forventet vil den anden løsning være, at udskifte fliser i bruseren og etablere en vådrumsmembran.'

Skaden er vendt tilbage ved at ydermuren igen er opfugtet. Dette er dokumenteret af vedlagte '6. Fugtrapport - maj 2025', samt opsummeret, jf. dokumenterne '4. Kommunikation ifm. afgørelse 2025', '5. Uddybning af svar – 230425' og '8. Klage sendt til Gjensidige 25. maj 2025'.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker, at Gjensidige dækker udbedringen af skaden, i form af udskiftning af fliser i bruseren samt etablering af vådrumsmembran, jf. deres oprindelige afgørelse, nu hvor det er konstateret og dokumenteret, at skaden er vendt tilbage.

Grundet skadens forløb, herunder hvor lang tid det har taget for Gjensidige at behandle henholdsvis vores skadesanmeldelse og klage over afgørelsen, ønsker vi også, at det i forbindelse med udbedringen af skaden sikres, at både indvendig beton væg, isolering og ydermur er tilstrækkeligt optørret for at undgå følgeskader på vores hus."

Selskabet har den 30/10 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi skal her vende tilbage til vores forsikringstagers klage med ønske om, at vi fjerner fliser og etablere vådrumsmembran i bruseniche samt sikre tørre forhold i de bagved liggende konstruktioner.

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Bygningen er et enfamilieshus opført i 2006. Vores forsikringstager overtager ejendommen på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 17. marts 2021 (bilag A). Der tegnes basis ejerskifteforsikring for en 5 års periode pr. 1. september 2021 (bilag B). Forsikringsbetingelser nr. 2535005 er gældende (bilag C).

Overordnet sagsforløb

Klager anmelder den 21. februar 2022 sorte plamager på nordvendt ydervæg ved badeværelse. Klager har mistanke om at fugten er relateret til badeværelset, og der mulig er tale om en gentagelse af tidligere skade, jf. sælgers oplysninger til tilstandsrapporten, punkt 6.2 (bilag A). Klager oplyser, at forholdet undersøges af autoriseret kloakmester, som konstaterer at fugten ikke stammer fra fundamentet.

Klager rekvirerer [klagerens byggesagkyndige], som vurderer, at årsagen er manglende vådrumsmembran eller kantsikring (bilagt klagen). Herefter overgives sagen taksator (ingeniør [selskabets taksator]), som ikke umiddelbart kan tiltræde klages rådgivers vurdering. Efter dialog aftale, at der udføres destruktiv undersøgelse ved udvendigt murværk ved badeværelset.

Ved undersøgelsen konstateres opfugtet isolering bag mursten. Det vurderes, at fugtforholdene skal henføres til utæthed ved brusenichen, hvor det er konstateret, at gummifuger har sluppet lokalt. Sikring af gummifugers tæthed er et forhold som henhører under almindelig og sædvanlig vedligeholdelse af ejendommen. Da forholdet er konstateret kort efter klagers overtagelse af ejendommen, anerkendes forholdet som dækningsberettigende den 1. juli 2022.

I forlængelse af anerkendelsen rejser klager den 3. juli 2022 supplerende spørgsmål om bl.a. omfang og udbedring, herunder hvis udbedring skulle vise sig utilstrækkelig. Da forholdet vurderes, at skyldes utæthed ved gummifuger i brusenichen, hvor der er konstateret fugeslip oplyser vi, at hvis udbedring af fugeslip er utilstrækkelig vil næste skridt være at etablere vådrumsmembran, hvilket nødvendiggøre nedtagning fliser i brusenichen.

Skadeafdelingen svarer på klages spørgsmål den 4. juli 2023, ligesom taksators supplerer med svar den 29. juli 2023, herunder svar på årsag til at klager skal 'holde pause' med brug af brusenichen, sådan at utætheder kan vurderes, når konstruktionen er åben. Vi henviser til taksators bemærkninger i bilag D.

Under udbedring konstateret, at fugtomfanget er mere udtalt i den bagvedliggende konstruktion. Sagen tilknyttes derfor fugttekniker og VVS-installatør/kloakmester for afdækning af omfang samt udbedring (bilag D, bl.a. 22. september 2022). Fugttekniker afdækker omfang og iværksætter af-fugtning. Der konstateres ikke fejl eller skade på afløb med installationer (bilag D, den 11. oktober 2022). Forholdene affugtes og udbedres. Udbedring afslutter november 2022.

Den 23. februar 2025 vender klager tilbage, da der på ny er konstateret fugt i formur ved badeværelse, men også ved soveværelse. Klager medsender billeder af forholdene (bilag E).

Den 28. februar 2025 rekvirerer taksator ekstern ingeniørrådgiver ([selskabets ingeniørrådgiver]) for besigtigelse og vurdering (bilag D).

På baggrund af rapporten konkluderer taksator, at fugt ikke kommer indefra, men fugten som klager oplever skyldes slagregn og terræn ligger lidt for højt (bilag D, den 4. april 2025). Skadeafdelingen afviser forholdet som dækningsberettigende den 9. april 2025.

Den 23. april 2025 afviser klager, at fugtaftegninger på formur skyldes slagregn og gør opmærksom på, at vi tidligere har meddelt, at hvis udbedring i 2022 ikke var tilstrækkelig ville vi dække anden løsning med vådrumsmembran i bruseniche (bilag D).

Taksator beder om ekstern ingeniørs bemærkninger. Ekstern ingeniørrådgiver fastholder deres vurdering, at forholdene dels skyldes slagregn, dels lav sokkelhøjde, men også at der kan være forhold omkring mørtelfugens og teglstens sammensætning, da begges materialestruktur er porøse og hygroskopiske (materialets evnen til at optage og afgive vanddamp fra omgivelserne). Det fastholdes, at forholdet alene er af kosmetisk karakter og ikke har medført opfugtning i de bagvedliggende konstruktioner (bilag D, den 16. maj 2025).

I forbindelse med klage for nævnet beder vi på ny taksator og ekstern rådgiver om at forholde sig til sagens oplyser, herunder foretage fornyet besigtigelse med henblik på afdækning af muligt fugt bag murværk.

Besigtigelse gennemføres, hvorunder der udføres fugtmåling inde i murværket. Undersøgelsen afdækker ikke dækningsberettigende forhold. Ekstern ingeniørrådgiver fastholder, at der ikke er tale om skadeforhold, men alene fugtaftegninger lokal på murværk i formur, som er af kosmetisk karakter (bilag F).

Ankenævnet *for* Forsikring

4.

104127

Taksator konstaterer på baggrund af notatet fra ingeniørrådgiver (bilag G):

'Så er notat fra [selskabets ingeniørrådgiver] kommet.

De måler tørt og ingen indikationer på fugt eller nedbrydning i hulmur.

Ingen opfugtning omkring bruseniche ud over almindelig vand på flisegulv, hvor man træder ud når man har været i bad, hvilket er uundgåeligt og normalt foran en bruser.

Selve misfarvningen kan de ikke forklare, men oplyser at det er kosmetisk og bagatelagtigt og uden

relation til fugt ved brusekabine.

Misfarvning er ikke en skade og der er ingen skader i hulmur eller andre konstruktioner, så ingen skader eller nærliggende risiko for skader at dække'.

Samlet fastholder vi den trufne afgørelse.

Vores vurdering

Indledningsvist skal vi anføre, at det er sikrede, som skal dokumentere eller sandsynliggøre, at der er tale om dækningsberettigende skade, jf. almindelig forsikringsretlige principper.

I det følgende vil vi opsummere sagen rapporter både for 2022 og 2025 samt kommentere disse med henblik på at underbygges vores vurdering af forholdet.

Ad skaden 2022

Vi henviser til klagers billeder fra anmeldelsen (bilag H).

Rapport fra klagers rådgiver pr. 5. maj 2022 (bilagt klagen)

Undersøgelsen er visuel med fugtmåling på overfalder.

Rapporten afdækker mulige skadeårsager i form af mangelfulde gummifuger og mørteludfyldning i

brusenichen med fugtspredning til bagvedliggende konstruktion.

Det anføres, at der ikke er tegn på opstigende grundfugt fra terræn, idet der er tilstrækkelig fugtsikring mod terræn.

De nævnte mangelfulde mørteludfyldning verificeres ikke i rapporten eller ved efterfølgende undersøgelse/udbedring.

Fugtrapport af 19. september 2022 (bilag I)

Der afdækkes fugt i badeværelsets gasbetonindervæggene ud i hulumursisoleringen, hvilket har opfugtet murstensydervæggene på et areal af ca. 2–3 m².

Forholdet skyldes utæthed ved gummifuger i brusenichen.

Det konkluderes i rapporten, at der er tydelig sammenhæng mellem de konstaterede fugtproblemer og utætheder i brusenichen.

Undersøgelsens målingerne og skadesbilledet peger på mulig udfordring ved gulvafløb, som afkræftes ved nærmere undersøgelse af afløb.

Vores bemærkninger: På baggrund af sagens oplysninger konstateres det, at der konkret er tale om

følger fra utætte gummifuge i brusenichen, som har bedre sig indefra og ud i den bagvedliggende konstruktion og videre frem til formuren.

Forholdene udbedres (bilag D).

Ad anmodning om genoptagelse i 2025

Fugtrapport fra klagers rådgiver af 1. maj 2025 (bilagt klagen)

Rapporten er udarbejdet på baggrund af en visuel og fugtteknisk gennemgang af ejendommen.

Der konstateret mørkfarvning og fugt ved formur ved badeværelse, og det ventileres, at det muligt er samme forhold som konstateret i 2022. Der anbefales affugtning og samme udbedring som i 2022.

I bruseniches opkant og gulv foran konstateres fugtudslag, hvorefter det anføres, at dette er tegn på manglende tætning (side 4). Der udføres referencemåling på væg (side 5).

For forholdene i murværk ved soveværelse konstateres, at der ikke er vandførende rør i konstruktionen, Derimod anføres, at der er restfugt fra tidligere skade i 2022 ved badeværelser og der endvidere er risiko for skimmel (side 3).

Sammenfattende anføres, at der er restfugt i væggen efter affugtning i 2022 ved soveværelse, og der er tale om lidt mere fugt i brusenichen.

Herefter konkluderes, at det er overvejende sandsynligt at der er tale om manglende vådrumsmembran eller kantsikring i brusenichen, hvorefter der anbefales yderligere undersøgelse heraf.

Samtidig henvises til dækningstilsagnet fra 1. juli 2022 om 'anden løsning' hvis nødvendigt, som klagers rådgiver finder relevant, da der nu er målt samme fugtværdier.

Vores bemærkninger:

Først skal vi bemærke, at klagers rådgiver anfører, at 'Vi har tidligere lavet en undersøgelse af samme problem, hvor vi mente det vådrumssikringen der manglede' (side 2, øverst). Vi mener ikke, at rapporten fra 2022 angiver, at der mangler vådrumssikring, men at der derimod er 'brud' i vådrumssikringen i form af fugeslip for gummifuge i brusenichen, som konkret medførte følgeskade.

Den aktuelle besigtigelse er visuel besigtigelse med overfalde målinger, som i det hele alene afdækker sædvanlige og forventelige forhold for en bruseniche. Det er ikke i sig selv usædvanligt at måle forhøjet fugtforekomst i gulvkonstruktionen omkring bruseniche. Ligesom vi bemærker, at kontrolmåling er udført på væg og ikke i gulv.

For soveværelse anføres, at der også skal affugtes og undersøges for skimmel, uanset at der ikke er konstateret aktiv fugtkilde. Rådgivers blotte antagelse om, at forholdene skulle have sammenhæng til restfugt fra skaden i 2022 er udokumenteret. Antagelsen har i øvrigt formodning mod sig, da der netop i 2022 blev udført en omfattende skadeafdækning og udbedring. Der blev ikke konstateret fugt hverken i formur eller i de bagvedliggende konstruktioner nær soveværelse. Ligesom der heller ikke var anmeldt forhold omkring murværk ved soveværelse. Vi henviser bl.a. til billeder i fugtrapporten (bilag I).

Rådgiver forholder sig ikke til at de aktuelle fugtaftegninger på murværk ikke er sammenligneligt med fugtbillede i 2022, jf. også sagens billeder.

Rapporten fra klages rådgiver afdækker ikke i sig selv dækningsberettigende forhold.

Rapport fra vores ingeniørrådgiver ([selskabets ingeniørrådgiver]) 24. marts 2025 (bilagt klagen)
Ved den udvendige undersøgelse af murværk er der konstateret misfarvninger og saltudfældninger registreret ved badeværelse og soveværelse.

Fugtmåling i misfarvet område ved badeværelse blev der målt forhold svarende til lettere opfugtet – fugtigt nederst i murværket.

For området med misfarvning i murværk ved soveværelse blev der målt værdier svarende til fugtigt nederst i murværket.

Det resterende murværk på badeværelse- og soveværelsessiden blev målt fugtværdier svarende til tørt.

For resterende facader måles tørt til lettere opfugtet (side 4).

Undersøgelse i badeværelse viser tørre forhold for ydervægge uden for brusenichen. Ved vange til brusenichen blev der målt tørre forhold, dog fugtigt lokalt ved udgangen til brusenichen (side 5).

For soveværelse blev der generelt målt tørre og acceptable forhold i ydervægge (side 6).

Herefter konkluderes, at de udvendige misfarvninger og saltudfældninger skyldes lokale opfugtning i murværket. Indvendigt er der konstateret tørre forhold i soveværelse og badeværelse, fra set lokalt på vange til brusenichen.

Årsag er ikke afdække, men de målte fugtværdier indenfor i bade- og soveværelse viser, at fugtforholdene ikke skyldes årsager inde fra boligen.

Den lokale opfugtning ved brusenichens vangen skyldes brugen af brusenichen.

For facaden anføres, at facadevægge er den del af klimaskærmen og vil naturligt fremstå opfugtede i forbindelse med slagregn.

Det anbefales ligeledes at sænke det udvendige terræn omkring soklen til de anbefalede min. 150 mm med henblik på at skåne facadevæggen mod fugt og vandsprøjt (side 7).

Vores bemærkninger:

Rapporten afdækker eller på anden måde afdækker ikke en sammenhæng til det tidligere skadeforhold i 2022 eller andre forhold, som er udtryk for dækningsberettigende forhold.

På baggrund af notatet er der ikke grundlag for at antage, at der skulle være tale om skadeforhold, herunder tilbagevendende skadeforhold, men derimod alene forventelige og naturlige fugtforhold for ejendommen.

Notat fra ingeniørrådgiver ([selskabets ingeniørrådgiver]) af 28. oktober 2025 (bilag F)

I forlængelse af klagen til nævnet har vi anmodet ingeniørrådgiver om en supplerende og uddybende vurdering med destruktive undersøgelser.

I notatet angives, at der ved den tidligere undersøgelse i mart 2025 generelt blev målt tørre forhold

indvendigt og alene en lokal opfugtning ved vanger i brusenichen samt lokal opfugtning og misfarvning ved murværk udvendigt ved bade- og soveværelse.

Det bemærkes, at klagers rådgiver efter ingeniørrådgivers undersøgelse i marts 2025 måler fugt i badeværelse gulv og angiver at dette skyldes manglende vådrumssikring.

Indledningsvist gennemgår ingeniørrådgiver konstruktionen, hvor vi noterer os, at der er udført fugtbeskyttende murpap (side 2 øverst).

Generelt blev der målt tørre forhold indvendigt mod ydermur. I ydervæg i brusenichen blev der målt ganske let fugt svarende til forventet forhold for en bruseniche.

I gulv uden for og i brusenichen blev målt lettere opfugtning, hvilket svarer til forventet forhold.

For udvendige forhold beskrives, at misfarvning på murværk fremstod mindre tydeligt end ved besigtigelsen i marts 2025.

Ved destruktiv undersøgelse ved badeværelse blev der konstateret, at både mineraluld og træstolpe fremstod tørre. Der blev ikke registreret nogen form for nedbrydning eller blåsplint, som kunne indikere opfugtning. Derimod blev der i det hele målt tørre fugtniveauer i hulmur og formur. Ligesom den relative luftfugtighed i hulrummen var sædvanlig for årstiden.

Ingeniørrådgiver konkluderer herefter, at de undersøgte bygningsdele generelt er målt tørre, at den

konstaterede gulvfugt i og ved bruseniche skal henføres til almindelig brug og er uden sammenhæng til misfarvninger på udvendigt murværk.

De målte fugtniveauer i hulmuren og i teglsten viser tørre forhold, og det kan udelukkes, at vand fra brusenichen trænger ud i hulmur og formur. Ingeniørrådgiver fastholder, at misfarvninger er kosmetiske og må betegnes som bagatelagtige.

Vores afsluttende bemærkninger

Det er vores samlede vurdering, at ingeniørrådgiverens notat af 28. oktober 2025 behandler de centrale forhold i sagen i relation til ejerskifteforsikringens dækning. Fugtforholdene i gulvet ved brusenichen er klart afgrænset som naturlige og forventelige, og må tilskrives almindelig brug af badeområdet.

Misfarvningerne i murværket fremstår mindre tydelige end tidligere og vurderes som kosmetiske og uden betydning.

Den destruktive undersøgelse har vist, at den lokale fugt i gulvet omkring brusenichen ikke har påvirket den bagvedliggende konstruktion, og der er ingen sammenhæng med de udvendige fugtaftegninger, som i øvrigt var aftagende ved besigtigelsen. Der er ikke konstateret forhold, som indikerer, at brusenichen konkret er utæt på en måde, som har eller kan medføre skade på bygningens konstruktioner.

Ligeledes er det vurderet, at den lokale misfarvning og lette opfugtning af indvendigt murværk ikke

stammer fra bygningen selv, hverken indefra eller udefra, men snarere er kosmetiske og uden konstruktiv betydning. Disse forhold relaterer sig alene til bygningens klimaskærm og vurderes som bagatelagtige.

Vi fastholder, at de observerede forhold sandsynligvis skyldes vejrpåvirkninger i kombination med den lave sokkelhøjde. Selvom udhæng og nabohækken yder en vis beskyttelse, falder nedbør ikke altid vertikalt, hvilket ex. fremgår af klagers egne billeder fra genanmeldelsen (bilag E).

Overordnet set viser notatet, at der alene er tale om sædvanlige og forventelige forhold, og der er ikke konstateret skade i ejerskifteforsikringens forstand. De lokale fugtaftegninger under vinduerne i badeværelset og soveværelset vurderes ikke at skyldes utætheder eller anden vandpåvirkning.

Udover de kosmetiske misfarvninger er der ikke tegn på konstruktiv skade eller funktionssvigt i murværket, hulmuren eller de indvendige bygningsdele. Mineraluld og træstolper fremstår tørre, og der er ingen tegn på nedbrydning.

Den forhøjede fugt i gulvet ved brusenichen skyldes almindelig brug og badning, og der er ikke konstateret konstruktionsfejl eller vandgennemtrængning til hulmur. Fugtforholdene er derfor brugsrelaterede og ikke udtryk for en skjult skade ved overtagelsen.

Endelig er det vores opfattelse, at klagers rådgivers mistanke om manglende vådrumssikring er afkræftet gennem ingeniørrådgiverens notat, herunder også den destruktive åbning af murværket og de efterfølgende målinger og visuelle inspektioner understøtter konklusionen om, at der ikke foreligger en dækningsberettiget skade."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 17/3 2021 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af Fugt- og byggeteknisk gennemgang af 6/5 2022 fra klagerens byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"Indledning

[Klagerens byggesagkyndige] har i dag foretaget en visuel besigtigelse og gennemgang af ejendommen beliggende ...

Besigtigelsen er udført af byggesagkyndig ...

Ved besigtigelsen og gennemgangen af ejendommen deltog ejer ...

Vejret på datoen for besigtigelsen er tørt og ca. 13 grader.

Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå boligen og undersøge de forhold som ejer har konstateret, og ønsker afklaret.

Det er af ejer ... oplyst, at der siden indflytning er konstateret misfarvninger lokalt på murværk uden for badeværelse.

Der ønskes vurdering af forholdet samt evt. skade og risiko forhold.

...

Der er ved vores besigtigelse idag lavet en række undersøgelser, herunder særligt fugtmålinger.

Besigtigelsen er visuel med overflademålinger, og der er ikke lavet destruktive indgreb ifm. vores undersøgelser af ejendommen i dag.

...

Opsummering af gennemgang/samlet vurdering

Udvendigt:

Der ses tydelige misfarvninger på udvendigt murværk (vurderes at være fugtrelaterede) ud for badeværelset.

Der ses afskalninger og porrøst puds på sokkel lokalt ud for badeværelset – Det vurderes at afskalninger indgår i en aktiv skade som følge af længere tids utilsigtet opfugtning.

Der er nærliggende risiko for fortsat skade, samt kompromitering af sokkel og murværks funktion som klimaskærm grundet opfugtning.

Herudover vil evt opfugtning isolering have nedsat funktion og give risiko for skader i konstruktionen.

(Fugtsikring mellem sokkel/murværk vurderes dog intakt så min vurdering er at Opfugtning IKKE kommer fra terræn)

Misfarvninger murværk

...

Skader på sokkel.

...

Indvendigt:

Der måles kraftigt til moderat opfugtning på Brusevinge bund samt i vandbelastet zone ydervæg.

Der ses tegn på tidligere reparationer på brusevinge (ydernsiden) samt delvis udskiftet fuge i vådzone.

Fuge slipper lokalt i vådzone i berørte områder.

Det vurderes endvidere at mørteludfyldning i grænseflader mellem fliser/væg mm er mangelfuld (hvilket også gør at fugen reelt ikke har noget at hæfte på).

Udsivning fra disse områder stemmer overens med det udvendige skadesbillede.

Målbar opfugtning under tapestreg.

...

Fugeslip væg/væg i vådzone

Der er umiddelbart ikke underlag for fuger så den hæfter kun på kanter.

...

Fugeslip væg/gulv i vådzone

Der er umiddelbart ikke underlag for fuger så den hæfter kun på kanter.

...

Målbar opfugtning under tapestreg (her i vådzone).

Bruser har jf ejer ikke været benyttet i ca.2 dage forud for besigtigelse.

...

Måling vådzone,

309

...

Måling vådzone,

535

...

Måling Udv brusevinge,

239

...

Måling Udv brusevinge,

525

...

Måling Udv brusevinge,

525

...

Fugtmålinger

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)

Udbedring

Indvendigt:

Bløde fuger opskæres

Fliser i vådzone fjernes for besigtigelse af evt. manglende/skadet kantarmering på vådrumsmembran.

Der affugtes/saneres i nødvendigt omfang

Reetablering iøvrigt jf SBI 252 vådrum

Udvendigt:

Isolering besigtiges enten ved boreprøver i gennem mørtelfuger eller ved udtagning af sten. Der udskiftes isolering i nødvendigt omfang.

Reetablering/sanering

Supplerende undersøgelser

Besigtigelse af afløbsplan

...

Besigtigelse af ydervæg (skur)"

Af besked af 6/5 2022 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"I forlængelse af jeres svar nedenfor, har vi undersøgt den anmeldte skade nærmere med en byggesagkyndig, og vedlagt denne besked er rapporten fra hans gennemgang.

Jf. vedhæftede rapport fra den byggesagkyndige, mener vi, at det er klarlagt, at fugtskaden stammer fra badeværelset og bruseren grundet 'Fugeslip væg/væg i vådzone'.

Der henvises i øvrigt til s. 8 i vedhæftede rapport for nærmere beskrivelse af, hvordan vi mener, at skaden bør udbedres, og den efterfølgende reetablering bør foretages, både indvendigt og udvendigt. Som ligeledes illustreret af vedhæftede rapporter. 3, mener vi på denne baggrund, at skaden er dækningsberettiget, jf. betingelserne i ejerskifteforsikringen."

Af besked af 17/5 2022 fra selskabet til selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Kunde anmelder fugtskade på husmur udvendigt. ... mener der enten er tale om manglende murpap eller vådrumssikring indvendigt. Men dette ville kræve nogle undersøgelser. Hvilket jeg har fremlagt overfor kunden. Kunden har så selv taget fat i [klagerens byggesagkyndige]. Hvorfor du hermed er rekvireret.

Deres årsag er fugeslip. I sælgers oplysninger kan jeg se, at dette tidligere har været et problem. Men angiveligt var blevet løst ved at udbedre fugerne."

Af besked af 2/6 2022 fra klageren til selskabets taksator fremgår bl.a.:

"Som vi forstod det på dig ved dit besøg i dag, mener du ikke, at det er afdækket, om der er en skade, og hvor skaden i givet fald kommer fra, jf. fugt på ydermuren ved vores badeværelse. Da vi mener, at dette er afdækket af den byggesagkyndige, og hans rapport, har vi derfor kontaktet ham for at bede ham om at uddybe.

I hans rapport skriver han følgende:

"Der måles kraftig til moderat opfugtning på Brusevinge bund samt i vandbelastet zone ydervæg. Der ses tegn på tidligere reparationer på brusevinge (ydernsiden) samt delvis udskiftet fuge i våd-zonen. Fuge slipper lokalt i vådzone i berørte områder.

Det vurderes endvidere at mørteludfyldning i grænseflader mellem fliser/væg mm er mangelfuld (hvilket også gør at fugen reelt ikke har noget at hæfte på).

Udsivning fra disse områder stemmer overens med det udvendige skadesbillede. Målbar opfugtning under tapestreg."

I rapporten skriver han dermed, at det udvendige skadesbillede stemmer overens med den opmålte fugt indvendigt. Før vi eventuelt begynder yderligere undersøgelser, vil vi derfor gerne bede dig om en skriftligt begrundelse for, at skaden ikke er tilstrækkeligt afdækket pt., så den byggesagkyndige kan svare på dette."

Af besked af 2/6 2022 fra selskabets taksator til klageren fremgår bl.a.:

"Jeres rådgiver henviser til en udbedring som følger SBI 252.

En ejerskilteforsikring dækker ikke ulovlige konstruktioner og SBI 252 er derudover heller ikke et lovkrav.

Evt. manglende vådrumsmembran er derfor ikke dækket, hvilket også direkte er nævnt i jeres forsikringsbetingelser under forhold som ikke dækkes af en ejerskilteforsikring. Men vi dækker at kabinen er tæt og når det tidligere er opnået ved udskiftning af fuger, så vil det være denne udbedring vi kan tilbyde.

Dette vil ikke overstige jeres bagatelgrænse og vil derfor ikke i sig selv udgøre en dækket skade. Men hvis der ved jeres overtagelse har været en utæthed som nu har medført væsentlige følgeskader på væg eller isolering, så vil disse følger også være dækket, hvis udbedring overstiger jeres selvrisiko. Derfor har jeg foreslået at der fjernes en mursten for at se om der er væsentlige følgeskader, som overstiger jeres selvrisiko på kr. 5.300"

Af besked af 7/6 2022 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Vi har i fredags (d. 3. juni) vendt nedenstående med den byggesagkyndige, som fastholder, at de udvendige fugtskader på muren skyldes udsivning fra badeværelset.

Han nævner desuden, at såfremt forholdet har stået på i længere tid, hvilket han antager da der ses forsøg på tidligere udbedring, er en konsekvens af dette fortsat nedbrydning udvendigt af mørtelfuger samt sokkelpuds mm. Herudover vil opfugtet isolering være skadet og ikke opfylde de almene krav til funktion.

Indvendigt vil fortsat opfugtning lede til fortsatte afskalninger/udposninger (som illustreret i rapporten fra den byggesagkyndige) i overflade, samt risiko for at klinker mister vedhæftningen.

Som vi forstår dit tidligere svar, vil opfugtet isolering og væg/mur være en væsentlig følgeskade som er dækket af vores forsikring. Tilsvarende gør sig gældende for forundersøgelser for at konstatere, at isoleringen er opfugtet?

Med bekræftelse af ovenstående kan vi acceptere, at I udtager en enkel mursten på ydermuren ved badeværelse for at konstatere, at isoleringen er opfugtet. Vil du bekræfte, at murstenen og mørtel reetableres i samme omgang?

Informerer du jeres samarbejdende håndværker om, at de gerne må komme og tage mursten ud for nærmere undersøgelse, og efter aftale med os?"

Af besked af 1/7 2022 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Vi har gennemgået rapporten fra vores samarbejdspartner og kan tilbyde dækning for forholdet på din ejerskifteforsikring.

Vi har haft [selskabets taksator] på sagen, samt vores samarbejdspartner ... ude for at undersøge nærmere. Det er konstateret, at der er skader på isoleringen i hulumuren. Isoleringen er våd i en sådan grad, at det opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb jf. punkt 18.3 i dine forsikringsbetingelser.

Vi anerkender at dække følgende arbejder:

Udskiftning af gummifuger i bruseniche. Nedtagning af mursten ca 2,5m².

Nedtagning af isolering ca 2,5m².

s& lad vi hullet stå åbent i noget tid og ... kører forbi nogle gange og til ser om der kommer vand fra bruseniche? Opsætning af isolering ca 2,5m².

Mure hullet til igen ca 2,5m².

Med ovenstående udbedrings kan vi se om vandet kommer fra bruseren, og om udskiftning af bløde fuger er tilstrækkeligt.

Skulle det efter udbedringen vise sig, at der stadig kommer vand fra kabinen vil en anden løsning være nødvendig. Denne vender vi tilbage med, såfremt det bliver aktuelt.

Arbejderne beskrevet ovenfor beløber sig til 26.671,25 kr. inkl. moms.

Ejerskifteforsikringen har dog en selvrisiko på 5.300 kr., hvorfor ejerskifteforsikringen maksimalt kan dække 21.371,25 kr. inkl. moms.

Til venlig orientering dækker vi altid ud fra den billigste pris, som forholdet kan udbedres for. En eventuel difference i prisen ved brug af egen håndværker vil derfor være for egen regning. Hvis du finder en håndværker der kan gøre det billigere end vores vil selvrisikoen blive fratrasket det indsendte faktura beløb.

Når arbejdet er udført, skal den valgte håndværker udstede og sende fakturaen til dig. Kan du bekræfte, at arbejdet er færdigt og udført tilfredsstillende, skal du sende en kopi af fakturaen til os, hvorefter vi udbetaler erstatningsbeløbet til din NEM-konto.

Du er også velkommen til at bede vores samarbejdende håndværker om at udbedre. I givent tilfælde vil vi afregne direkte med den samarbejdende håndværker og efterfølgende sende dig en opkrævning på din selvrisiko og eventuel egen betaling."

Af besked af 3/7 2022 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

15.

104127

"Vi kan se af vedhæftede tilbud, at jeres samarbejdspartner angiver 'forventet startdato' til d. 8. juli 2022, og 'forventet afslutning' til d. 29. juli. Da vi, jf. nedenstående, har en række afklarende spørgsmål til jeres afgørelse, ønsker vi ikke at arbejdet påbegyndes før der er afklaring på disse spørgsmål, samt at tidspunktet for udbedring af skaden er aftalt med os på forhånd.

Spørgsmål vedr. indvendig udbedring:

I skriver, at gummifugen udskiftes. Er det korrekt forstået, at det er udskiftning af gummifugen i hele brusenichen?

I skriver i jeres afgørelse, at:

'Med ovenstående udbedrings kan vi se om vandet kommer fra bruseren, og om udskiftning af bløde fuger er tilstrækkeligt. Skulle det efter udbedringen vise sig, at der stadig kommer vand fra kabinen vil en anden løsning være nødvendig'.

Hvad er det for en anden løsning, som I henviser til?

Såfremt den første løsning viser sig ikke at være tilstrækkelig, antager vi, at der fortsat er tale om en dækningsberettiget skade, og at eventuelle fremtidige udbedringer heraf også vil være dækket af denne afgørelse. Vil I venligst bekræfte?

Spørgsmål vedr. udvendig udbedring:

Af jeres afgørelse, og fremsendte tilbud fra jeres samarbejdspartner, fremgår det at det er et område på 'ca. 2,5 m²' som skal nedtages, optøres og reetableres. Som det tidligere er dokumenteret med billeder, samt i forbindelse med besøg fra jeres samarbejdspartner og taksator, løber fugtskaden langs med fundamentet på langs med hele badeværelset, og hen mod vores soveværelse. Vi vil derfor gerne bede om at få specificeret, hvilke 'ca. 2,5 m²' som I mener, det drejer sig om, før arbejdet påbegyndes - f.eks. ved indtegning på foto af muren.

Som jeres samarbejdspartner nævnte ved deres seneste besøg, da de nedtog mursten for at undersøge skaden nærmere, er den indvendige gasbeton også opfugtet som følge af skaden. Hvordan sikres det, at gasbetonen er tør inden isolering og mur reetableres?

Vil reetableringen af den udvendige mur ske med nye sten eller med de gamle (opfugtede) sten?

Hvordan sikrer I, at der anvendes den samme type og farve mursten som den øvrige del af huset?

Som tidligere dokumenteret i 'Fugt- og byggeteknisk gennemgang, skader ved badeværelse', af [klagerens byggesagkyndige], d. 6/5-2022, s. 3-4, vurderes det, at skader på sokkel ved badeværelset også skyldes den samme fugtskade som på murstenen dvs. fugt fra bruseniche. Vi kan se, at dette ikke fremgår af forslaget til udbedring af skaden. Det mener vi, at det bør gøre."

Af besked af 7/7 2022 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har i denne besked opsummeret svar på dine spørgsmål, efter at have talt med vores samarbejdspartner. Skulle du ha-ve yderligere spørgsmål eller være i tvivl om noget er du velkommen til at kontakte afdelingen på nedenstående nummer, eller kontakte samarbejdspartneren.

- I skriver, at gummifugen udskiftes. Er det korrekt forstået, at det er udskiftning af gummifugen i hele brusenichen?

Ja, gummifugen udskiftes i hele brusenichen.

- Hvad er det for en anden løsning, som I henviser til?

Hvis første løsning ikke udbedre forholdet som forventet vil den anden løsning være, at udskifte fliser i bruseren og etablere en vådrumsmembran.

- Såfremt den første løsning viser sig ikke at være tilstrækkelig, antager vi, at der fortsat er tale om en dækningsberettiget skade, og at eventuelle fremtidige udbedringer heraf også vil være dækket af denne afgørelse. Vil I venligst bekræfte?

Såfremt første løsning ikke er tilstrækkelig kan jeg bekræfte, at vi også vil dække den anden løsning, som beskrevet ovenfor.

- Af jeres afgørelse, og fremsendte tilbud fra jeres samarbejdspartner, fremgår det at det er et område på "ca. 2,5 m²" som skal nedtages, optøres og re-etableres. Som det tidligere er dokumenteret med billeder, samt i forbindelse med besøg fra jeres samarbejdspartner og taksator,

Løber fugtskaden langs med fundamentet på langs med hele badeværelset, og hen mod vores soveværelse. Vi vil derfor gerne bede om at få specificeret, hvilke "ca. 2,5 m²" som I mener, det drejer sig om, før arbejdet påbegyndes - f.eks. ved indtegnning på foto af muren.

Vores samarbejdspartner uddyber at det drejer sig om hjørnet, hvor der er våde sten, samt i brusenichen.

- Som jeres samarbejdspartner nævnte ved deres seneste besøg, da de nedtog mursten for at undersøge skaden nærmere, er den indvendige gasbeton også optugtet som følge af skaden. Hvordan sikres det, at gasbetonen er tør inden isolering og mur reetableres?

Der tages en løbende vurdering af dette. Vores samarbejdspartner vil lave kontroltek efter aftale med dig, for at sikre at der er tørt, inden der lukkes og foretages reetablering af mur.

- Vil reetableringen af den udvendige mur ske med nye sten eller med de gamle (optugtede) sten?

Det vil ske med nye mursten.

- Hvordan sikrer I, at der anvendes den samme type og farve mursten som den øvrige del af huset?

Det kan vi ikke sikre jer. ... vil forsøge at fremskaffe tilsvarende mursten. Såfremt det ikke kan lade sig gøre vil der være en kosmetisk forskel mellem de nye og gamle mursten.

Vi kan kun tilbyde udskiftning af de mursten der er konstateret skade på. Ejerskifteforsikringen dækker ikke kosmetiske forskellige jf. forsikringsbetingelserne.

- Som tidligere dokumenteret i "Fugt- og byggeteknisk gennemgang, skader ved badeværelse", af Byggesagkyndig.nu, d. 6/5-2022, s. 3-4, vurderes det, at skader på sokkel ved badeværelset også skyldes den samme fugtskade som på murstenen dvs. fugt fra bruseniche. Vi kan se, at dette ikke fremgår af forslaget til udbedring af skaden. Det mener vi, at det bør gøre.

Af vores samarbejdspartner fremgår det, at han ikke mener der er tale om samme skade. Dette vil der kigges nærmere på, ved at se om isolering er våd når der åbnes op."

Af besked af 23/2 2025 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Vi ønsker ejerskiftesag nr. ... genåbnet, da fugten på vores ydermur er kommet igen samme sted som ved den oprindelige udbedring af skaden, og derudover har fugten bredt sig til længere hen ad samme ydermur.

Vi vedhæfter billeder af fugten, hvor det ses, at fugten er kommet igen på samme måde som før den oprindelige udbedring af skaden.

Derudover vedhæfter vi kopi af vores opfølgende spørgsmål til den oprindelige afgørelse. Vi henviser her særligt til den gule markering i pdf-filen 'Svar på spørgsmål – samlet'."

Af Fugt- og skimmelundersøgelse af 24/3 2025 fra [selskabets ingeniørrådgiver] indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Vedr.: Fugt- og skimmelsvampeundersøgelse i ejendommen ...

Efter aftale med Gjensidige Forsikring, har vi besigtiget ejendommen ...
Besigtigelsen blev foretaget den 12. marts 2025.

1. Formål

Formålet med besigtigelsen var at udføre en fugt- og skimmelsvampeundersøgelse i ejendommen ...

2. Baggrund

Ifølge det oplyste har [firma 1] undersøgt ejendommen den 15. september 2022, da der var konstateret opfugtninger i udvendigt murværk, samt i vægge omkring brusenichen på badeværelset.

Af det oplyste forstår vi, at der ved undersøgelsen var åbnet op i murværket udvendigt fra, og at den vurderede årsag til skaden var utætte fuger i brusenichen.

Skaden bliver efterfølgende udbedret ved at udbedre de defekte fuger i badeværelset, samt udtørre de opfugtede bygningsdele i hulmuren.

Nu er kunden vendt tilbage og oplyser at der igen er tegn på opfugtninger i samme område udvendigt i murværket, samt i murværk ud fra soveværelse.

Skaden blev oprindeligt opdaget den 21. februar 2022.

Af det oplyste forstår vi, at vandinstallationer og kloakinstallationer er undersøgt og fundet tætte.

Det blev aftalt, at der skulle udføres en bygningsbiologisk undersøgelse med henblik på at vurdere omfanget af skaden samt, klarlægge årsagen til skaden med henblik på at anbefale nødvendige tiltag til nedrivning, affugtning og reetablering/genopbygning.

3. Konstruktion

Kun relevante konstruktioner er beskrevet.

Ejendommen var opført i år 2006 som enfamiliehus ifølge BBR.

Ejendommen var opført på støbte fundamenter og terrændæk med gulvvarme.

Ydervæggene var udført med teglsten som formur. Bagmuren samt de indvendige vægge var udført i letklinkerbeton.

Gulv i badeværelse er udført i klinker.

4. Metode

Boligens badeværelse og soveværelse og murværk udvendigt blev gennemgået visuelt.

Fugtforholdene i murværk, letklinkerbeton og betondæk blev målt som fugtvariationer med Gann Hydromette BL UNI 11 med B55 føler.

Træfugtindhold [%] blev målt med Gann Hydromette, BL Compact 1.

Relativ luftfugtighed og temperatur blev målt med Gann Hydromette, BL RH-T Flex.

Overfladetemperatur blev målt med Gann Hydromette, BL Compact IR.

Non-destruktive overflademålinger blev målt med Tramex MEX-5.

Tabel 1. Forklaring til måleværdier.

...

Tabel 2. Relativ luftfugtighed – variation i indeklimaet over året.

...

5. Resultat

5.1 Udvendigt

Ved undersøgelsen blev der registreret misfarvninger lokalt på murværk ved badeværelse og soveværelse, samt lokale saltudfældninger ved soveværelset.

Det blev registreret at der var ca. 7-10 cm fra terræn og op til underkant af første skifte teglsten. I området med misfarvningerne på murværk ud fra badeværelset, blev der målt 80-115 digits (lettere opfugtet - fugtigt) nederst i murværket.

I området med misfarvningerne på murværk ud fra soveværelset, blev der målt 110->140 digits (fugtigt) nederst i murværket.

Der blev målt 50-70 digits (tørt) i det resterende undersøgte murværk på badeværelses og soveværelsessiden.

Ved måling på den resterende del af husets nederste del af murværket, blev der generelt målt 60-80 digits (tørt – lettere opfugtet), lokalt flere steder op til 115 digits (fugtigt).

Fig. 1 Udsnit af murværk ud fra badeværelse

[Foto]

1. Der blev registreret lokale misfarvninger nederst på murværk.

Fig. 2 Udsnit af murværk ud fra soveværelse

[Foto]

1. Der blev registreret lokale misfarvninger og saltudfældninger nederst på murværk.

5.2 Badeværelse

Ved undersøgelsen blev der målt 30-50 digits (tørt) i ydervæggen uden for brusenichen.

På vangerne til brusenichen blev der generelt målt 40-65 digits (acceptabelt fugtniveau), lokalt op til 110 digits (fugtigt) nederst ved indgangen til brusenichen.

I brusenichen blev der generelt målt 60-65 digits (tørt) nederst på ydervæggen.

Der måltes tilsvarende 55-65 digits (acceptabelt fugtniveau) på vangerne til brusenichen, lokalt op til 110 digits (fugtigt) nederst ved udgangen til brusenichen.

Fig. 3 Udsnit af badeværelse

...

1. Der måltes lokale opfugtninger nederst på vangerne til brusenichen.

2. Der måltes lokale opfugtninger nederst på vangerne til brusenichen.

5.3 Soveværelse

Ved undersøgelsen blev der generelt målt 30-40 digits (tørt) i ydervæggen, lokalt op til 55 digits (acceptabelt fugtniveau).

Fig. 4 Udsnit af soveværelse

[Foto]

1. Der blev ikke målt forhøjede fugtniveauer i ydervæggen.

6. Konklusion

På baggrund af nærværende undersøgelse, kan vi fastslå, at der er lokale misfarvninger på murværket ud fra badeværelse og soveværelse, samt lokale saltudfældninger i murværket ud fra soveværelset. Vi kan ligeledes fastslå, at der blev målt lokale opfugtninger i de misfarvede områder, samt lokale opfugtninger nederst flere steder på det øvrige murværk.

Vi kan ydermere fastslå, at der generelt blev målt tørt i de undersøgte bygningsdele i soveværelse og badeværelse, med meget lokale opfugtninger lokalt i badeværelsesvangerne.

Årsagen til misfarvningerne og de lokale opfugtninger i murværket kunne ikke endeligt klarlægges. De målte fugtniveauer i badeværelse og soveværelse indikerer dog, at de ikke opstår indefra, da der her måltes tørt på ydervæggene (bagmur).

Årsagen til de lokale opfugtninger i vangerne til brusenichen kunne ikke endeligt klarlægges, men kan efter vores vurdering skyldes brugen af brusenichen.

Facadevæggene er en del af klimaskærmen, og vil naturligt fremstå opfugtede i forbindelse med slagregn.

Den anbefalede sokkelhøjde mellem udvendigt terræn og 1. skifte er min. 150 mm, for at skåne facadevæggen mod fugt/vandsprøjt."

Af Fugt- og byggeteknisk gennemgang af 1/5 2025 fra klagerens byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"Indledning

[Klagerens byggesagkyndige] har idag foretaget en visuel besigtigelse og gennemgang af ejendommen beliggende ...

Besigtigelsen er udført af byggesagkyndig ...

Ved besigtigelsen og gennemgangen af ejendommen deltog ejer ...

Vejret på datoen for besigtigelsen er sol og 12 grader

...

Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå boligen og undersøge facadevæg for de fugtproblemer som ejer har konstateret, og ønsker afklaret.

Det er af ejer ... oplyst, at der er skjolder på facaden

...

Observationer ved bad

Der er mørkfarvning ved badet, ud fra brusevinge væggen.

Pilene er ved badeværelset, hvor det ser ud til at der fortsat kommer fugt.

Sten og isolering er tidligere skiftet, men er nu mørkfarvet igen, hvilket stiller spørgsmål til om isolering så også er våd igen og skimlet.

Dette bør affugtes og når der affugtes bør hulrum og isolering undersøges for skimmel.

...

Observationer ved bad

Der er mørkfarvning ved badet, ud fra brusevinge væggen.

Pilene er ved badeværelset, hvor det ser ud til at der fortsat kommer fugt.

Sten og isolering er tidligere skiftet, men er nu mørkfarvet igen, hvilket stiller spørgsmål til om isolering så også er våd igen og skimlet.

Dette bør affugtes og når der affugtes bør hulrum og isolering undersøges for skimmel.

...

Brusenichen

Der er meget fugt i opkanten og i gulvet mod ydervæggen.

Fugtbilledet ud for brusenichen ser ud til at det komme fra hjørnet mellem væg og gulv.

Gulvet i brusenichen er meget fugtigt og det samme lige udenfor brusenichen, hvor det tilsyneladende kommer under opkanten, men aftager ca 0,2 meter derfra.

...

Målinger

Opkanten til bruseniche slår helt ud.

Udenfor bruseniche slår helt ud.

Gulvet i bruseniche slår helt ud.

Dette tyder på der ikke er tætning i kanten mellem gulv og væg.

...

Fugtmålinger

TRAMEX

Fugtmålinger er også foretaget med TRAMEX overfladescanner.

Målinger indstilles til rette bygningsmateriale og læses således:

0 - 20 = tørt

20 - 40 = normalt fugtniveau

40 - 50 = lettere opfugtet

50 - 60 = forhøjet fugtniveau

70 - 90 = væsentligt forhøjet fugtniveau

> 90 = vådt

Reference målinger viser tørt udenfor pletten på facaden, op af væggene i brusenichen og efter en 0,2 meter uden for brusenichen.

...

Vurderinger

Der kan være lidt rest fugt i væggen efter affugtning i 2022, i soveværelset.

Umiddelbart ser det ud til at der er tale om lidt mere end bare restfugt i brusenichen.

Det må derfor være overvejende sandsynligt at, der er tale om manglende vådrumsmembran, eller kantsikring. Dette passer også på målingerne som viser forhøjet niveauer ved ydervæg/gulv.

Det skal derfor anbefales at tage en flise op i hjørnet af brusenichens gulv og ydervæg, for at se om der er vådrumssikret og brugt kantbånd langs gulv og væg, hvilket det tyder på der ikke er.

Gjensidige skriver i mail af 01-07-2022;

'med ovenstående kan vi se om vandet kommer fra bruseren og om udskiftning af bløde fuger er tilstrækkelig.'

Forsikringen skriver: 'Skulle det efter udbedring vise sig, at der stadig kommer vand fra kabinen vil en anden løsning være nødvendig.'

Denne udtalelse må siges at være relevant nu, hvor man 3 år efter kan måle samme fugtværdier igen, i den ny murede del af væggen, ud for brusenichen."

Af notat af 28/10 2025 fra selskabets ingeniørrådgiver fremgår bl.a.:

"Notat efter besigtigelse og fugtmåling den 23. oktober 2025

Baggrund

Ifølge det oplyste har [firma 1] undersøgt ejendommen den 15. september 2022, da der var konstateret opfugtninger i udvendigt murværk, samt i vægge omkring brusenichen på badeværelset.

Af det oplyste forstår vi, at der ved undersøgelsen var åbnet op i murværket udvendigt fra, og at den vurderede årsag til skaden, var utætte fuger i brusenichen, da vand- og kloakinstallationer er undersøgt og fundet tætte.

Skaden bliver efterfølgende udbedret ved at udbedre de defekte fuger i badeværelset, samt udtørre de optugtede bygningsdele i hulumuren.

Kunden vendte efterfølgende tilbage og oplyser, at der igen er tegn på opfugtninger i samme område udvendigt i murværket, samt i murværk ud fra soveværelse.

Skaden blev oprindeligt opdaget den 21. februar 2022.

[Selskabets ingeniørrådgiver] undersøgte ejendommen den 12. marts 2025, hvor de generelt målte tørre fugtniveauer indvendigt med meget lokale opfugtninger i brusenichevangerne, og lokale opfugtninger i det misfarvede murværk udvendigt.

[Selskabets ingeniørrådgiver] kunne ikke klarlægge årsagen til opfugtningerne, men ud fra de udførte målinger, var der ikke noget der indikererede at de skulle stamme indefra.

Efterfølgende får kunden [klagerens byggesagkyndige] ud den 1. maj 2025, der måler fugt i badeværelsesgulvet, og mener at det kan skyldes en manglende vådrumssikring, og anbefaler at der kan demonteres en flise, for at kontrollere dette.

Gjensidige Forsikring vil på baggrund af undersøgelsen fra [klagerens byggesagkyndige] have [selskabets ingeniørrådgiver] til at undersøge forholdene igen og anbefaler, at der tilknyttes en murer til at demontere nogle teglsten i formuren, så en skadeårsag kan klarlægges.

Konstruktion

Kun relevante konstruktioner er beskrevet.

Ejendommen var opført i år 2006 som enfamiliehus ifølge BBR.

Ejendommen var opført på støbte fundamenter og terrændæk med gulvvarme.

Ydervæggene var udført med teglsten som formur. Bagmuren samt de indvendige vægge var udført i letklinkerbeton. Hulmuren var isoleret med mineraluld.

Der var indsat lodret træstolpe som var isoleret med polystyren mod formuren og fugtbeskyttet med murpap.

Gulv i badeværelse er udført i klinker.

Resultat

Ved undersøgelsen blev der generelt målt 30-50 digits (tørt) i de undersøgte ydervægge indvendigt i soveværelse og badeværelse. Der blev målt op til 70 digits (acceptabelt fugtniveau) nederst i ydervæggen i brusenichen.

I badeværelsesgulvet uden for brusenichen blev der generelt målt 70-80 digits, lokalt op til 98 digits (lettere opfugtet) i gulvet foran brusenichen. I brusenichen blev der målt op til 120 digits (fugtigt) i gulvet.

Udvendigt fremstod misfarvningerne i murværket mindre tydeligt end vores forrige besigtigelse. Der blev målt 65-110 digits (tørt-fugtigt) i murværket.

Der blev udtaget 1 stk. teglsten ved det misfarvede område ud foran badeværelsesvinduet. I åbningen fremstod både mineraluld og den bærende træstolpe tørre. Der blev målt 10-15% træfugt (tørt) i tilgængelige dele af træstolpen.

Ved måling af den relative luftfugtighed i hulrummet blev der målt en luftfugtighed på 73,5% ved 13,7°C (tørt).

Der blev ikke registreret 'mørtelaffald' i bunden af hulmuren.

I lodret træstolpe blev der ikke registreret nedbrydninger eller blåsplint, som kunne indikere opfugtning.

Fig. 1 Udsnit af murværk udvendigt mod badeværelse

...

1. Misfarvningerne i murværket fremstod mindre synlige i forhold til forrige undersøgelse.

Fig. 2 Udsnit af murværk udvendigt mod soveværelse

...

1. Misfarvningerne i murværket fremstod mindre synlige i forhold til forrige undersøgelse.

Fig. 3 Udsnit af åbning i murværk - hulmur

...

1. Mineralulden og lodret træstolpe fremstod tør.

Konklusion

På baggrund af nærværende undersøgelse kan vi fastslå, at de undersøgte bygningsdele indvendigt generelt blev målt tørre.

Opfugtningerne i gulvet i brusenichen, samt de lettere forhøjede fugtniveauer i gulvet foran brusenichen skyldes badning, og har efter vores vurdering, ingen sammenhæng med misfarvningerne i det udvendige murværk.

Vi kan på baggrund af undersøgelsen ligeledes fastslå, at de målte fugtniveauer i bygningsdelene i hulmuren samt i teglsten mod hulmuren er tørre, og der er intet der indikerer, at vand fra brusenichen skulle trænge ud i hulrummet og formuren (murværket).

Årsagen til misfarvningerne kunne forsat ikke endeligt klarlægges, men er efter vores vurdering rent kosmetisk. Misfarvningerne i murværket kunne ved besigtigelsen udelukkende registreres som mindre mørkfarvninger, som efter vores vurdering, må betragtes som bagatelagtige.

Hvis forholdet ønskes undersøgt nærmere kan vi anbefale at kontakte et firma med speciale i bl.a. misfarvninger i murværk som f.eks. [firma 2]."

Af mail af 28/10 2025 fra selskabets taksator til selskabet fremgår bl.a.:

"Så er notat fra [selskabets ingeniørrådgiver] kommet.

De måler tørt og ingen indikationer på fugt eller nedbrydning i hulmur. Ingen opfugtning omkring bruseniche ud over almindelig vand på flisegulv, hvor man træder ud når man har været i bad, hvilket er uundgåeligt og normalt foran en bruser.

Selve misfarvningen kan de ikke forklare, men oplyser at det er kosmetisk og bagatelagtigt og uden relation til fugt ved brusekabine. Misfarvning er ikke en skade og der er ingen skader i hulmur eller andre konstruktioner, så ingen skader eller nærliggende risiko for skader at dække"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"18. Hvad dækker forsikringen

Skade

18.3

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

Ved »skade« forstår brud, lækage, deformering, svækkelse, revne-dannelse, 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« forstår, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

”

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 2006 – den 1/9 2021. Klageren anmeldte den 21. februar 2022 sorte plamager på nordvendt ydervæg ved badeværelse. Selskabet anerkendte dækning. Udbedringen bestod i udskiftning af gummifugen i badeværelset, affugtning, udskiftning af isolering og reetablering af den udvendige mur med nye mursten. Udbedring blev afsluttet i november 2022. Den 23/2 2025 skrev klageren til selskabet, at klageren ønskede sagen genåbnet, da fugten på ydermuren var kommet igen samme sted som ved den oprindelige udbedring af skaden, og at fugten derudover havde bredt sig til længere hen ad samme ydermur. Klageren ønsker, at selskabet dækker udbedring af skaden i form af udskiftning af fliser i bruseren samt etablering af vådrumsmembran i henhold til deres oprindelige afgørelse, og at det i forbindelse med udbedringen af skaden sikres, at både indvendig betonvæg, isolering og ydermur er tilstrækkeligt optørret for at undgå følgeskader på huset.

Klageren har anført, at det nu er konstateret og dokumenteret, at skaden er vendt tilbage. Klageren har oplyst, at da skaden i første omgang blev undersøgt og udbedret tilbage i 2022, blev der foretaget omfattende undersøgelser af både udvendigt murværk, isolering, badeværelse, vand- og kloakinstallationer, og den samlede konklusion var, at fugten stammede fra brusenichen i badeværelset. Undersøgelserne viste, at fugten fra brusenichen var årsagen til, at den

indvendig betonvæg var opfugtet, samt at isoleringen var våd, og at der var fugtudtræk i murstenene. Klageren har anført, at undersøgelsen fra 2022 herudover viste, at fugten fra brusenichen og den våde isolering havde resulteret i begyndende råd i de indvendige bærende trækonstruktioner. Klageren har påpeget, at dette fortæller om alvorligheden af fugtskaden og vigtigheden af, at skaden bliver løst. Skaden blev dengang udbedret ved udskiftning af gummifuger i brusenichen samt udvendig optørring, udskiftning af isolering og mursten, hvilket blev afsluttet i december 2022. Klageren har anført, at selskabet – i forbindelse med afgørelsen i 2022 – oplyste, at "Hvis første løsning ikke udbedrer forholdet som forventet vil den anden løsning være, at udskifte fliser i bruseren og etablere en vådrumsmembran." Klageren har anført, at det er dokumenteret ved den fremlagte fugt- og byggetekniske gennemgang af 1/5 2025, at skaden er vendt tilbage ved at ydermuren igen er opfugtet, og at selskabet derfor skal dække udbedring af skaden i form af udskiftning af fliser i bruseren samt etablering af vådrumsmembran i henhold til deres oprindelige afgørelse.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at den af klageren fremlagte rapport ikke afdækker en sammenhæng med det tidligere skadeforhold i 2022 eller andre forhold, der er udtryk for dækningsberettigende forhold, og at der ikke på baggrund af notatet er grundlag for at antage, at der skulle være tale om skadeforhold – herunder tilbagevendende skadeforhold – men derimod alene forventelige og naturlige fugtforhold for ejendommen. Selskabet har påpeget, at den besigtigelse, som klagerens byggesagkyndige har foretaget, er en visuel besigtigelse med overflademålinger, som i det hele alene afdækker sædvanlige og forventelige forhold for en bruseniche. Selskabet har anført, at klagerens byggesagkyndige ikke forholder sig til, at de aktuelle fugtaftegninger på murværk ikke er sammenligneligt med fugtbilledet i 2022. Selskabet har anført, at der i rapporten fra selskabets ingeniørrådgiver er konstateret misfarvninger og saltudfældninger i det udvendige murværk ved badeværelse og soveværelse. Fugtmåling i misfarvet område ved badeværelse blev der målt forhold svarende til lettere opfugtet – fugtigt nederst i murværket. For området med misfarvning i murværk ved soveværelse blev der målt værdier svarende til fugtigt nederst i murværket. Selskabet har anført, at det resterende murværk på badeværelse- og soveværelsessiden havde fugtværdier svarende til tørt, mens de re-

sterende facader måles tørt til lettere opfugtet. Undersøgelse i badeværelse viser tørre forhold for ydervægge uden for brusenichen. Ved vange til brusenichen blev der målt tørre forhold, dog fugtigt lokalt ved udgangen til brusenichen. For soveværelse blev der generelt målt tørre og acceptable forhold i ydervægge. Selskabet har henvist til, at selskabets ingeniørrådgiver har konkluderet, at de udvendige misfarvninger og saltudfældninger skyldes lokale opfugtninger i murværket, og at der indvendigt er konstateret tørre forhold i soveværelse og badeværelse – fraset lokalt på vange til brusenichen. Selskabet har anført, at årsagen ikke er afdækket, men at de målte fugtværdier indenfor i bade- og soveværelse viser, at fugtforholdene ikke skyldes årsager inde fra boligen. Hvad angår facaden, har selskabet anført, at det fremgår af rapporten, at facadevægge er den del af klimaskærmen og vil naturligt fremstå opfugtede i forbindelse med slagregn, og at det anbefales at sænke det udvendige terræn omkring soklen til de anbefalede min. 150 mm med henblik på at skåne facadevæggen mod fugt og vandsprøjt. Selskabet har oplyst, at selskabet i forlængelse af klagen til nævnet har anmodet selskabets ingeniørrådgiver om en supplerende og uddybende vurdering med destruktive undersøgelser. Selskabet har henvist til, at ingeniørrådgiveren indledningsvist gennemgår konstruktionen, og at der er udført fugtbeskyttende murpap. Selskabet har anført, at der ved denne besigtigelse, hvad angår de udvendige forhold, beskrives, at misfarvning på murværk fremstod mindre tydeligt end ved besigtigelsen i marts 2025. Ved destruktiv undersøgelse ved badeværelse blev der konstateret, at både mineraluld og træstolpe fremstod tørre. Selskabet har anført, at selskabets ingeniørrådgiver konkluderer, at de undersøgte bygningsdele generelt er målt tørre, at den konstaterede gulvfugt i og ved bruseniche skal henføres til almindelig brug og er uden sammenhæng til misfarvninger på udvendigt murværk. De målte fugtniveauer i hulmuren og i teglsten viser tørre forhold, og det kan udelukkes, at vand fra brusenichen trænger ud i hulmur og formur. Selskabet har anført, at ingeniørrådgiveren fastholder, at misfarvningerne er kosmetiske og må betegnes som bagatelagtige. Selskabet har anført, at ingeniørrådgiverens notat af 28. oktober 2025 behandler de centrale forhold i sagen i relation til ejerskifteforsikringens dækning. Fugtforholdene i gulvet ved brusenichen er klart afgrænset som naturlige og forventelige og må tilskrives almindelig brug af badeområdet. Den destruktive undersøgelse har vist, at den lokale fugt i gulvet omkring brusenichen ikke har påvirket den bagvedliggende konstruktion, og der er

ingen sammenhæng med de udvendige fugtaftegninger, som i øvrigt var aftagende ved besigtigelsen. Der er ikke konstateret forhold, som indikerer, at brusenichen konkret er utæt på en måde, som har eller kan medføre skade på bygningens konstruktioner. Selskabet har anført, at de observerede forhold sandsynligvis skyldes vejrpåvirkninger i kombination med den lave sokkelhøjde. Selvom udhæng og nabohækken yder en vis beskyttelse, falder nedbør ikke altid vertikalt. Selskabet har anført, at det er selskabets opfattelse, at klagerens byggesagkyndiges mistanke om manglende vådrumssikring er afkræftet gennem notat af 28/10 2025, herunder også den destruktive åbning af murværket og de efterfølgende målinger og visuelle inspektioner understøtter konklusionen om, at der ikke foreligger en dækningsberettiget skade.

Det fremgår af besked af 7/7 2022 fra selskabet til klageren, at "jeg har i denne besked opsummeret svar på dine spørgsmål, efter at have talt med vores samarbejdspartner. Skulle du have yderligere spørgsmål eller være i tvivl om noget er du velkommen til at kontakte afdelingen på nedenstående nummer, eller kontakte samarbejdspartneren. - **I skriver, at gummifugen udskiftes. Er det korrekt forstået, at det er udskiftning af gummifugen i hele brusenichen?** Ja, gummifugen udskiftes i hele brusenichen. - **Hvad er det for en anden løsning, som I henviser til?** Hvis første løsning ikke udbedrer forholdet som forventet vil den anden løsning være, at udskifte fliser i bruseren og etablere en vådrumsmembran. - **Såfremt den første løsning viser sig ikke at være tilstrækkelig, antager vi, at der fortsat er tale om en dækningsberettiget skade, og at eventuelle fremtidige udbedringer heraf også vil være dækket af denne afgørelse. Vil I venligst bekræfte?** Såfremt første løsning ikke er tilstrækkelig kan jeg bekræfte, at vi også vil dække den anden løsning, som beskrevet ovenfor".

Det fremgår af Fugt- og skimmelundersøgelse af 24/3 2025 fra [selskabets ingeniørrådgiver], at "**Konklusion** På baggrund af nærværende undersøgelse, kan vi fastslå, at der er lokale misfarvninger på murværket ud fra badeværelse og soveværelse, samt lokale saltudfældninger i murværket ud fra soveværelset. Vi kan ligeledes fastslå, at der blev målt lokale opfugtninger i de misfarvede områder, samt lokale opfugtninger nederst flere steder på det øvrige murværk. Vi kan ydermere fastslå, at der generelt blev målt tørt i de undersøgte bygningsdele i soveværelse

og badeværelse, med meget lokale opfugtninger lokalt i badeværelsesvangerne. Årsagen til misfarvningerne og de lokale opfugtninger i murværket kunne ikke endeligt klarlægges. De målte fugtniveauer i badeværelse og soveværelse indikerer dog, at de ikke opstår indefra, da der her måltet tørt på ydervæggene (bagmur). Årsagen til de lokale opfugtninger i vangerne til brusenichen kunne ikke endeligt klarlægges, men kan efter vores vurdering skyldes brugen af brusenichen. Facadevæggene er en del af klimaskærmen, og vil naturligt fremstå opfugtede i forbindelse med slagregn. Den anbefalede sokkelhøjde mellem udvendigt terræn og 1. skifte er min. 150 mm, for at skåne facadevæggen mod fugt/vandsprøjt".

Det fremgår af Fugt- og byggeteknisk gennemgang af 1/5 2025 fra klagerens byggesagkyndige, at "**Vurderinger** Der kan være lidt rest fugt i væggen efter affugtning i 2022, i soveværelset. Umiddelbart ser det ud til at der er tale om lidt mere end bare restfugt i brusenichen. Det må derfor være overvejende sandsynligt at, der er tale om manglende vådrumsmembran, eller kantsikring. Dette passer også på målingerne som viser forhøjet niveauer ved ydervæg/gulv. Det skal derfor anbefales at tage en flise op i hjørnet af brusenichens gulv og ydervæg, for at se om der er vådrumssikret og brugt kantbånd langs gulv og væg, hvilket det tyder på der ikke er. Gjensidige skriver i mail af 01-07-2022; 'med ovenstående kan vi se om vandet kommer fra bruseren og om udskiftning af bløde fuger er tilstrækkelig.' Forsikringen skriver: 'Skulle det efter udbedring vise sig, at der stadig kommer vand fra kabinen vil en anden løsning være nødvendig.' Denne udtalelse må siges at være relevant nu, hvor man 3 år efter kan måle samme fugtværdier igen, i den ny murede del af væggen, ud for brusenichen".

Det fremgår af notat af 28/10 2025 fra [selskabets ingeniørrådgiver], at "Baggrund ... Gjensidige Forsikring vil på baggrund af undersøgelsen fra [klagerens byggesagkyndige] have [selskabets ingeniørrådgiver] til at undersøge forholdene igen og anbefaler, at der tilknyttedes en murer til at demontere nogle teglsten i formuren, så en skadeårsag kan klarlægges. ... Konklusion På baggrund af nærværende undersøgelse kan vi fastslå, at de undersøgte bygningsdele indvendigt generelt blev målt tørre. Opfugtningerne i gulvet i brusenichen, samt de lettere forhøjede fugtniveauer i gulvet foran brusenichen skyldes badning, og har efter vores vurdering, ingen sam-

menhæng med misfarvningerne i det udvendige murværk. Vi kan på baggrund af undersøgelsen ligeledes fastslå, at de målte fugtniveauer i bygningsdelene i hulmuren samt i teglsten mod hulmuren er tørre, og der er intet der indikerer, at vand fra brusenichen skulle trænge ud i hulrummet og formuren (murværket). Årsagen til misfarvningerne kunne forsat ikke endeligt klargøres, men er efter vores vurdering rent kosmetisk. Misfarvningerne i murværket kunne ved besigtigelsen udelukkende registreres som mindre mørkfarvninger, som efter vores vurdering, må betragtes som bagatelagtige. Hvis forholdet ønskes undersøgt nærmere kan vi anbefale at kontakte et firma med speciale i bl.a. misfarvninger i murværk som f.eks. [firma 2]".

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at skadesudbedringen, som selskabet foretog i 2022, har været utilstrækkelig til at udbedre den af selskabet dengang anerkendte skade efter forsikringsbetingelserne. Nævnet finder på denne baggrund, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet, at foretage yderligere udbedring, jf. herved selskabets betingede tilsagn om eventuel yderligere udbedring i beskeden af 7/7 2022.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke i øvrigt har godtgjort dækningsberettigende forhold ved badeværelset eller murværket ud for badeværelset og soveværelset. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har navnlig lagt vægt på de af selskabet fremlagte ingeniørrapporter af 24/5 2025 og 28/10 2025, hvor det konkluderes, at der ikke har kunnet konstateres kritiske fugtforhold indvendigt i badeværelset eller soveværelset, og at der udover rent kosmetiske misfarvninger af bagatelagtig betydning, ikke er tegn på konstruktiv skade eller funktionssvigt i murværket, hulmuren eller de indvendige bygningsdele.

Ankenævnet *for* Forsikring

31.

104127

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets ingeniør på baggrund af destruktive undersøgelser har vurderet, at opfugtningen af murværket ikke skyldes indefra kommende fugt, idet han bl.a. har anført, at mineraluld og træstolper fremstår tørre og uden tegn på nedbrydning.

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

Ankenævnet *for* Forsikring

32.

104127

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', written in a cursive style.

Peter Thønnings