Ankenævnet for Forsikring

932/14

Den 3. februar 2014 blev i sag nr. 84.449:

xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e:

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning i Gjensidige Forsikring ASA. Han klager ved sin advokat over, at selskabet alene har anerkendt forsikringsdækning for skimmelsvamp/fugtskade i tre rum og kræver, at selskabet skal anerkende forsikringsdækning for hele bygningen.

Selskabet har anerkendt forsikringsdækning for udbedring af skimmelsvamp/fugtskader i den forsikrede ejendoms gang, soveværelse og badeværelse med henvisning til, at disse skyldes utætheder fra badeværelset. Selskabet har afvist at dække yderligere med henvisning til, at de konstaterede fugtskader ikke skyldes fejlkonstruktion, og at fejlkonstruktioner ikke medfører skader - eller nærliggende risiko for skader - for den resterende del af bygningen.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1976, og at klageren overtog ejendommen den 1/7 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 14/11 2006. Købesummen udgjorde 675.000 kr.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

2. 84.449

"

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		
...			
	9. Bad/toilet og bryggers		
...			
	9.3 Fuger	K2	Fuge mellem badekar og gulv er slidt.

"

Den 29/6 2009 anmeldte klageren telefonisk, at der var fugt på gulv og væg i et værelse, som vendte ind mod badeværelse med et badekar.

Selskabet anmodede klageren om at kontakte håndværker for nærmere afklaring af årsagen, men da selskabet ikke hørte fra klageren, blev sagen lukket.

Den 9/1 2010 kontaktede klagerens datter selskabet og oplyste at forholdet var forværret, og den 26/1 2010 modtog selskabet mail fra klageren, hvori han anmeldte yderligere forhold i bygningen.

Foranlediget af klagerens yderligere anmeldelser besigtigede selskabets konsulent ejendommen den 4/2 2010, og en billedrapport blev udarbejdet. Parterne aftalte, at en fugttekniker skulle undersøge årsagerne til fugtproblemerne i huset.

Af rapport fra et fugtteknikfirma dateret den 17/3 2010 fremgår bl.a.:

> "Fugtmålinger udført i diverse konstruktioner p.g.a. mistanke om vandskade. Der er løs tapet og synlig skimmel på flere vægge.
>
> Fugtmålinger under gulve viser generelt ikke nogen unormale forhold. Dog er måling A noget for høj, antageligt p.g.a. utætheder i bruseniche. På dette sted har der tilsyneladende været problemer tidligere, der er repareret med metalplade under tæppet.
>
> Gannmålinger på murstensvægge bør være <60 digits. Generelt for væggene i huset er alle målinger <50 digits. Væg 1 - 2 - 3 er opfugtet. Alle målinger er >100 digits, og overfladerne er skimlet.
>
> Temperatur på væg 1 + 2 er 9 gr. i bund og 12 gr. i top.

3. 84.449

Op af væg 4 blev opbevaret en rulle gulvtæppe. Bag rullen var synlig skimmelvækst. Temperatur 8 gr. Overfladetemperatur på skillevægge i øvrigt er gennemsnitligt 14 gr. På ydervægge er temperaturen gennemsnitligt 13 gr.

Der er logget indeklima i perioden 23.02.2010 — 02.03.2010. Målinger er vedhæftet i regneark.

Generelt kan det konkluderes, at huset opvarmes og udluftes utilstrækkeligt, hvilket kan være skyld i en stor del af skaderne, specielt i soverummene, hvor der er højest luftfugtighed.

Dugpunkttemperatur i soveværelse er ca. 9-11 gr.
Dugpunkttemperatur i køkken er ca. 9 gr.

Konstruktioner er i et vist omfang også årsag til fugt i specielt væg 1. Der er sætningsskader på murværk, og tagnedløb er ikke tæt.

Fuger omkring badekar og bruseniche er ikke tætte. Der kan være mulighed for, at afløb i badekar ikke er tæt.

I tagrum drypper kondens ned i isoleringen og blev af kunden fremvist som mulig årsag til pletter midt på lofter i soveværelse samt værelse 1 + 2.

Der er plastic som dampspærre. Derfor virker det mest sandsynligt, at der også her er tale om kuldebroer.

Konklusion
Idet vi forudsætter, at vand- og afløbsinstallationer er i orden, konkluderes, at de beskrevne problemer er konstruktionsbetinget som følge af manglende vedligehold og brugerbetinget på grund af utilstrækkelig opvarmning og udluftning."

Billeder og fugtopmålingerne er forelagt nævnet.

I brev af 17/3 2010 meddelte selskabet klageren afslag på dækning af forholdet med henvisning til utilstrækkelig opvarmning og udluftning.

Klagerens advokat anførte herefter i brev af 27/4 2010 til selskabet bl.a.:

"Deres henvisning til rapport udarbejdet af … af 17/3 2010 giver ligeledes anledning til følgende:

Den i rapporten beskrevne reparation med metalplade under tæppet er ikke foretaget i min klients ejertid.

Min klient bliver først opmærksom på dette forhold da et stort skab, som blev efterladt af den tidligere ejer, skulle flyttes.

Problemet vedr. vand fra badeværelse til værelser har således været til stede ved min klients overtagelse af ejendommen og kan ikke relatere sig til en eventuel fejlagtig lagt fuge.

Dette understøtter endvidere min klients påstand om, at de anmeldte mangler for så vidt angår fugtskader har været tilstede ved min klients overtagelse af ejendommen.

Rapporten fra … forudsætter da også, at vand- og afløbsinstallationer er i orden, og De kan således ikke på denne baggrund blot henvise til min klients påståede manglende vedligehold samt udluftning af ejendommen, når rapportens henvisning til en mulig årsag til skaderne ikke er blevet undersøgt nærmere.

Ifølge rapporten anses det også blot som en mulighed, at skaderne specielt i soverummene er forårsaget af manglende udluftning.

Jeg finder det endvidere ganske ejendommeligt, at man foretager fugtmålinger i diverse konstruktioner p.g.a mistanke om vandskade, for derefter at afgive en konklusion under den klare forudsætning at vand og afløbsforholdene er i orden."

Selskabets bygningskonstruktør anførte her til i brev af 10/5 2010:

"Reparation af gulv med jernplade er ikke foretaget af din klient, men at der tidligere har været en skade på dette sted, påviser ikke en sammenhæng med den nuværende fugtskade og påviser heller ikke, at fugtskaden har været til stede ved overtagelsen.

De manglende fuger i badeværelset kan godt resultere i de nuværende skader omkring badeværelset og det ses også, at din klient selv har forsøgt at reparere de defekte fuger. Han oplyste også ved besigtigelsen, at de ikke brugte brusenichen mere fordi det opfugtede væggen og de i stedet nu kun benyttede badekaret til brusebad, hvilket også har resulteret i opfugtning af denne væg.

Jeg kan ikke afvise at fugtskaden ved badeværelset kan skyldes en rørskade, det er dog min vurdering, at det ikke er tilfældet. Hvis din klient mener at skaderne skyldes et utæt rør, vil jeg opfodre ham til at få det undersøgt og hvis det er tilfældet anmelde skaden til sin husforsikring.

Huset opvarmes og udluftes utilstrækkeligt og det har bla. betydet meget kondens på vinduer. Kondens og fugt på vinduer har betydet, at vinduer ikke kan åbnes, da træet udvider sig når det bliver fugtigt og kan også resultere i kondens på vinduer fryser til is ved lave temperaturer."

Ved brev af 23/12 2010 fremsendte klagerens advokat kopi af arkitektrapport af 17/11 2010, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Beskrivelse af bygning nr. 001**
Ejendommen består af 2 bygninger – nærværende byggetekniske rapport omhandler kun følgende områder inde i bygning nr. 001.

Toilet/bad
Soveværelset
Gangen gående ned til toilet/bad samt soveværelset

Problemstilling.
Fugtproblemer i og omkring Toilet/baderummet i bygningens syd/østlige hjørne.
…
Konklusion

5. 84.449

De registrerede fugtrelaterede skader skønnes at skyldes følgende:

Toilet/bad:

- Manglende opkant i døråbningen imod gangen
- Defekte fuger – på skillevæggen imod gangen samt i området parallelt med skillevæggen.
- Løstsiddende fliser – på skillevæggen imod gangen.

Soveværelset:

- Manglende dampspærre i strøgulvet.
- Svigt i tidligere udførte udbedringer.
- Isoleringen over terrændækket, skønnes at udgøre mere end 1/3 af gulvkonstruktionens samlede isoleringstykkelse – dette skønnes at medføre kondensdannelser på betonpladens overside med opfugtning af strøgulvskonstruktionen til følge.
- Fugtspærren i væggen (murpappen), er dækket af puds – herved, er der etableret bro mellem murværket over og under fugtspærren med opfugtning af strøgulvet til følge.

Gangen:

- Badevandet, er grundet manglende opkant løbet ud i strøgulvskonstruktionen – BEMÆRK: underpunkt 9 i HE-rapporten H-06-01962-0306 står der intet om manglende opkant i døråbningen eller at bruseområdet støder op mod en døråbning, samt at der i vådområderne forefindes løstsiddende fliser defekte fuger, eller at der går rør gennem gulvet mv.
- Manglende dampspærre i strøgulvet.
- Svigt i tidligere udførte udbedringer.
- Isoleringen over terrændækket, skønnes at udgøre mere end 1/3 af gulvkonstruktionens samlede isoleringstykkelse – dette skønnes at medføre kondensdannelser på betonpladens overside med opfugtning af strøgulvkonstruktionen til følge."

Selskabets konsulent genbesigtigede den 8/2 2011 ejendommen og klageren anmeldte i den forbindelse manglende fugtspærre mellem opklodsning og selve klaplaget. Den optagne billedrapport er forelagt nævnet.

På baggrund af besigtigelsen anførte selskabets besigtigelseskonsulent i mail af 18/2 2011 til klageren bl.a.:

"**Ad. 1.** Mørke aftegninger på skillevægge som vender mod badeværelse i gang og soveværelse
Min umiddelbare afgørelse og det videre forløb:
Skillevæggen i gang har fugtaftegning i en skrålinje (se fotorapport) som er højest fra hjørne. Dette indikerer at fugten kan stamme fra det indvendige hjørne og ikke gennem døren på grund af manglende opkant her.
I brusenichen på modsatte side er der et hul i mørtelfuge i indvendig hjørne cirka 20 cm. over gulv. Bag skab i soveværelse er der råd i undergulv som kan formentlig kan have noget med en utæthed fra badekar står lige på modsatte side.

Før vi går mere ind i dette forhold vil jeg anbefale I kontakter husforsikringen da der kan være brud på rør.

Er der det skal denne forsikring dække, da her er selvrisiko mindre.

Jeg afventer svar fra jer.
…
Ad. 3 Der mangler vådrumssikring under fliser.
Vi erstatter ikke fordi:
Der er ingen skade eller nærliggende risiko for skade som følge af dette, derudover var der ingen krav til vådrumssikring da dette badeværelse blev udført.
Forsikringen tegnet med basisdækning som ikke dækker eventuelle ulovlige bygningsindretninger.

Ad. 4. Der er generelt fugtproblemer.
Vi erstatter ikke fordi:
Som sådan ser jeg ikke noget der skulle indikere at der er noget galt med huset, når jeg sammenligner med andre i tilsvarende stand og alder, hvilket er en afgørende forudsætning for erstatning.
I øvrigt var huset opvarmet og velventileret ved min besigtigelse den 8. februar 2011 og jeg kunne ikke se nogle fugtproblemer.
…
Ad. 7. Der er ingen fugtspærre mellem opklodsning og selve klaplaget i gulvkonstruktionen.
Vi erstatter ikke fordi:
Der er ingen skade eller nærliggende risiko for skade som følge af dette.
Gulvkonstruktionen er kun mørnet i soveværelse op ad badekar og har ingen sammenhæng til manglende fugtspærre.
Øvrige steder rundt i huset er gulvkonstruktionen i ok stand, det kan næppe påstås at en eventuel manglende fugtspærre har medvirket til opfugtning af strøer som kunne udgøre en nærliggende risiko for skade.
Forsikringen tegnet med basisdækning som ikke dækker eventuelle ulovlige bygningsindretninger."

På baggrund af selskabets mail anførte klagerens advokat i brev af 26/4 2011 til selskabet:

"Ad 1) Idet min klient allerede på nuværende tidspunkt har haft kontakt til en vvs-mand, der har gennemgået installationerne, kan jeg på vegne af min klient oplyse, at der ikke forefindes utætheder eller brud på rør i badeværelset. Jeg skal derfor venligst anmode om en tilkendegivelse af, hvorvidt forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen.

…

Ad 3) Ingen yderligere bemærkninger på nuværende tidspunkt, dog vil jeg gerne forbeholde mig muligheden for at henføre de løse fliser til skade omtalt under forhold 1, idet fliserne kan have løsnet sig på grund af ophobning af fugt i væggen.

Ad 4) Ifølge det til mig af min klient oplyste, er der ikke generelle fugtproblemer i ejendommen. Det drejer sig ene og alene om fugtproblemer i badeværelset og soveværelset.

…

Ad 7) Vedrørende manglende fugtspærre mellem opklodsning og selv klaplaget i gulvkonstruktionen er jeg bekendt med, at det eneste sted, der er skade, er i soveværelse og gang/badeværelse. Hvorvidt dette skyldes en generel manglende damp-

spærre eller specifikke fugtproblemer på det pågældende steder, er jeg dog ikke klar over.

For god ordens skyld skal jeg dog oplyse, at hullet under henholdsvis gulvtæppet i gangen og skabet i soveværelset allerede var der, da min klient overtog boligen. Der er altså tale om skader, der er sket før min klient overtog ejendommen, hvorfor jeg forventer at der er dækning i henhold til ejerskifteforsikringen.

Diverse: Vedrørende Deres konstatering af, at der allerede eksisterer en 2-3 cm opkant i brusenichen skal jeg oplyse, at der ikke er et krav til størrelse til en sådan opkant. Lovkravet siger alene, at der under brugen af badeværelset ikke må ske fugt og vandskade.

I nærværende situation er der netop tale om, at vandet under almindeligt brug løber ud af brusenichen og ind under døren, hvor den grundet metalpladen samt rørgennemføringen i gulv, har haft mulighed for at løbe videre.

I forbindelse med opkanten ikke opfylder kravene i henhold til gældende lovgivning, er der derfor tale om et forhold, der burde være nævnt i tilstandsrapporten, hvor jeg forventer, at der er dækning fra ejerskifteforsikringen.

Vedrørende fugtskaden i soveværelset er det konstateret af arkitekt … i den udarbejdet rapport, at dette skyldes, at fugtspærren i væggen (murpappen) er dækket af puds, herved er det etableret bro mellem murværket over og under fugtspærren med opfugtning af strøggulve til følge.

Denne konstruktion har medvirket til opfugtning af væggen og derved påført ejendommen en skade.

For så vidt angår fugen mellem badekar og gulv anføres der alene i tilstandsrapporten, at fugen mellem badekar og gulv er slidt, samt karakteren K2, der angiver alvorlige skader, der ikke vil medfører skader på andre bygningsdele. Der er altså tale om en fejlagtig oplysning i tilstandsrapporten.

Det forholder sig samtidig sådan, at der af sælger er afgivet forkerte informationer, idet det fremgår, at der ikke tidligere er foretaget reparationer under skabe og gulvtæpper. Som det kunne konstateres på besigtigelsen i februar, var der tale om tidligere skader, der allerede har været forsøgt udbedret. Denne udbedring har dog ikke været tilstrækkeligt, idet der stadig kan konstateres fejl på gulv- og vægkonstruktionen."

Den 19/5 2011 afholdtes møde på ejendommen, og selskabet anerkendte forsikringsdækning for råd i strøgulv i soveværelse og i gangen, som stødte op til badeværelset, inklusiv malerarbejde/tapetsering og udskiftning af elastiske fuger i badeværelset. Selskabet anerkendte dækning op til 31.250 kr. inklusiv moms.

8. 84.449

Den 9/6 2011 fremsendte klagerens advokat brev vedlagt ny rapport fra arkitekt. I brevet anførte advokaten, at det af rapporten fremgik, at fugten skyldtes manglende murpap ved konstruktionen i soklen, hvorfor der var tale om en bygningsmæssig fejl.

Arkitektrapporten er forelagt nævnet.

Selskabet anførte her til i mail af 10/6 2011:

> "Der er tegnet en police med basisdækning, det vi sige at eventuelle ulovligheder ikke er dækket.
>
> Det er ene og alene skadebegrebet der skal vurderes og det er sket.
>
> Tømreren har ringet til mig i flere omfange om hvor regningen skal sendes hen.
>
> Jeg ser ingen sammenhæng til murpap og opfugtning.
> Der er murpap mellem sokkel og ydermur.
>
> Derimod er der sket et eller andet da det kun er omkring badeværelse der er vådt."

Ved brev af 16/6 2011 fastholdt klagerens advokat, at der var sket skade som følge af fejlkonstruktion. Advokaten oplyste, at det ikke kun var omkring badeværelset, at væggene var opfugtet, men at der også var tegn på opfugtning i skillevægge omkring køkkenet og bryggers, og at alle ikke gennemgående bagmure tillige skønnedes opfugtet.

Selskabet genbesigtigede ejendommen, og selskabet fastholdt afgørelsen, hvilket klagerens advokat ikke kunne godkende.

Selskabet anførte herefter i brev af 7/7 2011 til klagerens advokat:

> "Efter en gennemgang af det fremsendte materiale skal vi meddele, at vi på det foreliggende grundlag ikke mener, at deres klient er berettiget til yderligere dækning på ejerskifteforsikringen. Udover Deres brev, har de fremsendt supplerende rapport dateret 6. og 9. juni 2011 fra Arkitektkontoret.
>
> De skriver følgende: 'I dette tilfælde er der tale om en skade, der skyldes en ulovlig konstruktion i henholdsvis for og bagmure, samt det kapillarbrydende lag...'
>
> Men sagen er jo netop, at der ikke er konstateret en skade i ejerskifteforsikringens forstand, der er ikke påvist forhøjet fugt andre steder i ejendommen, udover området i bad og soveværelse, som [selskabets besigtigelseskonsulent] har anerkendt at dække. Desuden er vi bestemt ikke enige i at samtlige øvrige forhold, der kan medføre fugt, med denne rapport fra Arkitektkontoret, er afkræftet.

I rapporten fra Arkitektkontoret er der ikke anført en eneste fugtmåling relevante steder, hvorfor rapporten er fuldstændig ubrugelig i forhold til en vurdering af, om det manglende ombuk i bagmuren har forårsaget skade på bygningen på tidspunktet for Deres klients overtagelse af ejendommen.

17. marts 2010 gennemførte … fugtmålinger, resultatet af denne måling var netop, at der ikke er unormal fugt i husets vægge (på nær det af [selskabets besigtigelseskonsulent] allerede anerkendte område omkring badekar og soveværelse).

For øvrigt undres jeg over, at Arkitektkontoret henviser til BR 77, når det fremgår af tilstandsrapporten at huset er fra 1976, altså må det være BR 72, der er gældende for dette hus.

For en endelig afklaring af, om der er unormal fugt i husets bagmur og om eventuel fugt skyldes det af Arkitektkontoret anførte, vil vi bede Ingeniør … foretage en fornyet fugtmåling af husets bagmur - De bedes venligst orientere Deres klient herom og sørge for at … kan få adgang til boligen. Når resultatet af undersøgelsen foreligger, vil vi se på sagen igen."

Der blev efterfølgende udarbejdet ny fugtrapport af en rådgivende ingeniør, som besigtigede ejendommen den 5/8 2011 og herefter i rapport af 19/8 2011 bl.a. anførte:

"**7. Fugtmåling**

…

Usædvanligt højt fugtindhold er registreret i den nederste del af skillevæggen i soveværelset. Det høje fugtindhold forekommer i niveauet ud for badekaret på den anden side af væggen (målepunkt 9).

Fugtindhold i mindre omfang samt fugt i et niveau lidt over forventeligt synes at forekomme flere steder i den nederste del af yder- og skillevægge. Beregnede fugtindhold i niveauet nær gulvene kan dog være en smule misvisende, og beregnet fugtindhold i vægt% er muligvis lidt for høje.

Måleværdierne som Neutronmåleren registrerer, er 'neutroner, der kastes / reflekteres tilbage', og disse tilbage-refleksioner er forskellig fra materiale til materiale.
Omregningsfaktoren for måleværdier i henholdsvis murværk og beton er ikke den samme.

Hvis Neutronmåleren 'opfanger signaler' fra betonkonstruktionerne (sokkel eller terrændæk) bliver fugtmålingerne i murværkets nederste del således en smule misvisende og beregnet fugtindhold i vægt% dermed lidt for høje.

Ligevægtsfugtindhold i murværk i boliger regnes i reglen til ca. 1 vægt%.

I niveauet svarende til 50 cm over gulvene og opefter må fugtindholdet i murværket generelt betegnes som værende tørt eller omtrent normalt tørt. Fugtindhold en smule over forventeligt er kun registreret 2 steder, nemlig ca. 50 cm over gulvet i målepunkterne 9 og 16.

I målepunkterne A, B, E og H må fugtindholdet i terrændækket betegnes som værende tørt eller omtrent normalt tørt.
Fugtindholdet i de øvrige målepunkter i terrændækket er relativt højt, varierende til usædvanligt højt. De høje fugtindhold er alle relateret til området omkring badeværelset i ejendommens sydøstlige hjørne.

8. Vurdering

På baggrund af de foretagne observationer, modtagne oplysninger og udførte fugtmålinger vurderes fugt i unormalt omfang at forekomme i den nederste del af skillevæggene omkring badeværelset i ejendommens sydøstlige hjørne. Fugtindhold over forventeligt forekommer desuden i den nederste del af de bagmure, der er i kontakt med ovennævnte skillevægge, hvilket vil sige nederste del af bagmurene i facaden mod øst samt i gavlen mod syd.

Endeligt er relativt højt, varierende til usædvanligt højt fugtindhold registreret i terrændækket i området udenfor badeværelset.

Fugt i unormalt omfang eller fugt over forventeligt i ovennævnte bagmure, skillevægge og terrændæk skønnes at være forårsaget af utætheder i fugerne i flisebeklædningen i brusenichen og omkring badekaret. Fugt skønnes at kunne trænge direkte ind i murværket og direkte ned i isoleringen under gulvet i badeværelset, og fugt skønnes desuden i et vist omfang at have bredt sig til konstruktionerne (bagmure og terrændæk) udenfor badeværelset.

På det foreliggende grundlag er det ikke muligt at angive, om utætte afløbsrør og/eller utætheder i vand- og varmeinstallationerne kan være medvirkende årsag til at fugt i unormalt omfang eller fugt over forventeligt er registreret i bagmure, skillevægge og terrændæk omkring badeværelset.
Det anbefales nærmere at undersøge disse installationer (hvis ikke det allerede er foretaget).

Isoleringen / mineralulden i terrændækket i badeværelset kan være fugtig eller endda våd, og i givet fald må gulvet brydes op og ny konstruktion laves.

Gulve i badeværelser skal efter nutidens regler udføres, således at rummet 'udgør et bassin', hvilket udtrykkes ved at gulvet skal have fald mod gulvafløb, og mellem overside rist i gulvafløb og underside dørtrin skal der være en niveauforskel på mindst 30 mm. Alternativt kan opkant under dørtrin udføres.
Krav om 'bassinvirkning' var ikke gældende på tidspunktet, da ejendommen blev opført.

Hvidlige udfældninger på skillevæggen i soveværelset er naturligt forekommende salte i murværksmaterialerne, der udfældes, når fugt fordamper fra overfladen.

Skimmelvækst på skillevægge og på bagmure i tilknytning til badeværelset vurderes at følgeskader på grund af opfugtningen.

Fugt i øvrigt i den nederste del af skillevægge og i den nederste del af bagmure synes at forekomme i mindre omfang, og fugtindhold lidt over forventeligt er registreret flere steder. Som anført tidligere kan beregnede fugtindhold i niveauet nær gulvene dog være en smule misvisende, og beregnet fugtindhold i vægt% er muligvis lidt for høje.
Dette er tilfældet, hvis Neutronmåleren "opfanger signaler" fra betonkonstruktionerne (sokkel eller terrændæk), og dermed bliver beregnet fugtindhold i vægt% lidt for høje.

Det kan dog ikke udelukkes, at mindre opfugtning sker som følge af kondensdannelser i murværkets nederste del.
Sokkel af beton i direkte kontakt med murværket i bagmure (dog adskilt af en vandret fugtspærre i form af asfaltpap i overgangen mellem sokkel og murværk) samt skillevægge i direkte kontakt med betonen i terrændækket (dog ligeledes adskilt af en vandret fugtspærre i 2. liggefuge i murværket) bevirker, at der naturligt fremkommer 'kolde zoner' i væggenes nederste del, og risiko for kondensdannelse kan være til stede.

Konstruktionerne med sokkel af beton og skillevægge opført direkte på terrændækket er i den henseende udført i overensstemmelse med datidens byggeskik i 1976, da huset blev opført.

Skimmelvæksten nederst i den vestlige halvdel af bagmuren i gavlen mod syd vurderes at være forårsaget af kondensdannelser i en sådan 'kold zone' nær gulvet.
Møblement eller fx skabe, der evt. stilles direkte op ad væggene, kan medføre at luftskiftet langs væggene nedsættes, og dermed kan øget risiko for kondensdannelser være til stede og dermed risiko for skimmelvækst.

Det reelle fugtindhold i murværket i skifterne i niveauet med gulvene kan evt. bestemmes ved at udtage prøver: Det reelle fugtindhold bestemmes efterfølgende ved veje-tørre metoden. Dette er ikke blevet udført.

Det er undertegnedes vurdering, at der ikke kan registreres skader på vægge og gulve som følge af utilsigtet fugtpåvirkning. Undtaget herfor er selvsagt området omkring badeværelset i ejendommens sydøstlige hjørne samt nederste del af bagmuren i gavlen mod syd.

Antagelsen begrundes med at fugtindholdet i terrændækket overalt i områderne væk fra badevadeværelset er registreret som værende tørt eller omtrent normalt tørt. Antagelsen begrundes desuden med at trækonstruktionerne i gulvene visuelt bedømt ser tørre ud uden tegn på fugtpåvirkninger og uden tegn på begyndende råd eller lignende.

Terrændæk og/eller strøgulve er omtrent udført som anført på de udleverede tegninger. Plastfolie er dog monteret under betonen i terrændækket, og singels under beton forefindes ikke.
Konstruktionen i terrændækket lever ikke op til bestemmelserne i bygningsreglementet (BR 1972), der var gældende da, ejendommen blev opført.

I Bygningsreglementet, BR 1972 er følgende bl.a. anført:

- Der skal udlægges et mindst 15 cm tykt komprimeret kapillarbrydende lag af uorganisk materiale.
- Alle materialer i terrændækket, bortset fra gulvbelægningen skal enten bestå af uorganiske materialer eller være beskyttet imod råd og svamp. Strøer under gulv skal lægges på ikke fugtopsugende opklodsninger. Strøer skal enten være trykimprægnerede eller overfladebeskyttede med et træbeskyttelsesmiddel.
- Fugtfølsomme materialer i gulvkonstruktionen skal beskyttes imod nedefra kommende fugt, f.eks. ved udlægning af en 0,15 mm polyethylenfolie eller lignende.

Det fine sand under plastfolien i terrændækket lever ikke op til kravet om kapillarbrydende lag: For at være kapillarbrydende skal kornstørrelsen i materialet være over 4 mm, og det er ikke tilfældet.
Strøer under gulve er monteret på ikke fugtopsugende opklodsninger (strimler af asfaltpap), men det er tvivlsomt, om de er overfladebeskyttet med et træbeskyttelsesmiddel.

Gulve er skønnes at være beskyttet imod nedefra kommende fugt, idet plastfolie er udlagt under betonen i terrændækket, og som nævnt er det undertegnedes vurdering, at der ikke kan registreres skader på vægge og gulve som følge af utilsigtet fugtpåvirkning og som følge af, at terrændækket ikke er udført i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser.

Ydervægge er heller ikke udført i overensstemmelse med bestemmelserne i bygningsreglementet. For ydervægges vedkommende er der i Bygningsreglement, BR 1972 bl.a. anført følgende:

- Ydervægge skal konstrueres og udføres således, at skadelig kondensation og rimdannelse ikke finder sted inde i konstruktionen eller på den indvendige overflade.
- Ydervægge og fundamenter skal indtil 15 cm over terræn og 10 cm over terrasser konstrueres og udføres således, at der ikke opstår skader som følge af fugt fra terrænet.
- Mellem ydervæg af kapillarsugende materiale og fundament skal der anbringes en holdbar fugtspærre 15 cm over terræn.
- Ved hule mure skal forbindelser mellem for- og bagmur fugtisoleres. Forbindelse mellem væg og fundament skal udformes således, at indtrængende vand ledes ud og ikke opsuges i bagvæggen.

Ombukket fugtspærre, der skal sikre at evt. indtrængende vand ledes ud og ikke opsuges i bagvæggen, er ikke monteret nederste i hulmurene.
Det er dog undertegnedes vurdering, at der ikke kan registreres skader på vægge og gulve som følge af utilsigtet fugtpåvirkning på grund af den manglende ombukkede fugtspærre i hulmurene.

9. Forslag til udbedring
Kilden til fugtproblemerne omkring badeværelset lokaliseres, og udbedring, herunder udtørring iværksættes, når problemstillingen er afklaret.

Forekommende skimmelvækst fjernes / renses, fx ved Dry Clean metoden.

Kuldebroer, som ofte naturligt forekommer ældre huse som omhandlede, kan kun illumineres ved at efterisolere konstruktionerne, og i givet fald bør et udbedringsprojekt udarbejdes og/eller en beskrivelse udarbejdes."

Desuden blev i juli måned udarbejdet rapport vedrørende målinger af skimmelsvamp i bygning. Rapporten blev udarbejdet på foranledning af klagerens kommune, som genhusede klageren i en lejlighed. Målingerne viste:

"**Konklusion på undersøgelsen.**
Ved de to overflader prøver (**Mycometer-Surface)** kunne der ved dem alle konstateres at der var skimmelsvamp til steder ved vægfladerne.
Ved begge prøver var der vækst af skimmelsvamp til steder, og ved prøver inde fra soveværelse var der kraftig vækst af skimmelsvamp masse tilstede.

Derudover blev der taget to luftprøver som **'Passiv prøvetagning'**, og af disse prøver ligger en i niveau A som indikerer et lavt indhold af skimmelsvamp i luften og C som indikerer et højt indhold af skimmelsvamp i luften

Derudover blev der taget tre luftprøve **'Aggressiv prøvetagning'** og ved disse prøver ligger to af prøverne i niveauet C som indikerer at der er et højt indhold af skimmelsvamp i luften og en i niveau A, som indikerer at der er et lavt indhold af skimmelsvamp i luften.

13. 84.449

Ved soveværelse, badeværelse, værelse 1 og værelse 2 og mellemgang er der kraftig vækst af skimmelsvamp i dette område.

På grund af den meget høje koncentration af skimmelsvamp spore i luften er det ikke sundhedsmæssigt forsvarligt at opretholde sig i dette område uden beskyttelses udstyr.

Man bør lukke denne del af huset af, så man ikke får flere skimmelsvamp spore med rundt i resten af huset.

Når dette er udført vil jeg anbefale at resten af huset hvor familien skal bo, ind til der er udført en renovering af skimmelramte del af huset, bliver rengjort. Hvor alle flader aftørres, og huset støvsuges med en støvsuger med et HEPA filter.

Det vurderes at skimmelsvamp væksten der er konstateret omkring badeværelse, her stammer noget af fugten fra utætheder ved badeværelse.

Der blev konstateret utætheder ved brusekabinen, blandingsbatteri i badeværelset, og ved dagligt brug af badeværelset vil der over tid blive tilført meget fugt til de omkring liggende rum til badeværelset.

Når det tilføres meget fugt og man har nogle organiske materialer, i gulvet og på vægfladerne har man grobund for vækst af skimmelsvamp.

Huset er opført i 1976 og den gang havde man ikke de samme krav til isoleringen mod kuldebroer i konstruktionen, som man har i dag i bygningsreglementet, dette bevirker at et hus med nogle kuldebroer skal man sørge for at tilføre rigeligt med varme så alle kuldebroerne bliver opvarmet så man ikke får en kondensering på disse flader.

Det er også meget vigtigt at man mindst to gange dagligt får luftet ordentligt ud i huset så man ikke får en meget høj luftfugtighed indvendig.

En høj indvendig luftfugtighed på grund af forkert brug af huset, for lidt og forkerte udluftning vil også tilhørere husets konstruktioner en ophobning af fugt over tid og så har man også ganske gode betingelser for vækst af skimmelsvamp.

Skimmelsvamp væksten der er konstateret i huset skyldes flere faktorerne.

1. Utætheder ved badeværelse.
2. For lidt og forkert udluftning af huset.
3. Huset er opført med nogle kuldebroer i konstruktionerne, som bevirker at der skal tilføres meget varme for der ikke sker en kondensering på kuldebroerne som er i konstruktionerne fra denne tid.
4. De sidste tre vinter har vi haft lange perioder med meget frost, som også har bevirket at der skal tilføres meget varme for der ikke sker en opfugtning af kuldebroerne.
5. Området hvor huset er opført er et meget fugtigt område, og fra gulvkonstruktionen kan det ikke udelukkes at denne vej også bliver der tilført noget fugt til de indvendige vægge i huset."

Selskabet fastholdt i mail af 14/9 2011 afgørelsen.

Parterne førte herefter en længere korrespondance, hvorefter der afholdtes et nyt møde på ejendommen den 6/9 2012.

Mødet gav ikke selskabet anledning til at ændre deres dækningstilsagn, men selskabets bygningstaksator opfordrede efterfølgende i mail af 7/9 2012 klageren til at påbegynde udbedringsarbejdet således, at skaden ikke forværredes.

Sagen overgik til ny advokat, som i breve af 12/9 2012 og 24/10 2012 anmodede om dækning af udgifterne til undersøgelsesrapporterne fra arkitekten samt genhusning. Selskabet afviste udgifterne.

Selskabet modtog herefter bygningsundersøgelse rekvireret af klagerens husforsikringsselskab. Undersøgelserne viste:

"**Besigtigelse**
Ved besigtigelsen deltog, som før nævnt, bl.a. husejeren, hvorfor skadesforløbet er gennemgået i samråd. Ifølge det oplyste har boligen ikke været beboet siden november 2011. I den forbindelse skal det nævnes, at fraflytningen ingen relation har til omhandlende skadesbegivenhed.

Jf. det oplyste er boligen jævnligt blevet tilset fra fraflytningen frem til d.d. For ca. 6 måneder siden træder husejer igennem gulvbelægningen i værelse (1), hvorved nedbrydningerne konstateres.

Ved besigtigelsen kan vi konstatere, at størstedelen af gulvbelægningen i værelse (1) er opbrudt, se foto 2. I samarbejde med håndværkeren fjernes dele af de nedbrudte materialer, således at det er muligt at klarlægge skadesomfanget. Vi kan derved konstatere, at angrebet er i tæt kontakt med skillevæggene mod henholdsvis værelse (2), toilettet samt gangen, se foto 3, 4 og 5.

Med baggrund i ovenstående demonteres dele af gulvbelægningen i værelse 2 samt i gangarealet, således at skadesomfanget kan endelig klarlægges. Skadesomfanget er visualiseret på bilag 1 med rød krydsskravering.

Gennemgangen er suppleret med en stikprøvevis fugtregistrering af betonklaplag. Fugtmålingerne viser en generel opfugtning af betonklaplaget. Målingerne viser 120- >140 Gann digits, hvilket betegnes som 'meget fugtigt', se foto 6 og ovenstående Gannskema.

Målingerne er et øjebliks billede og derfor kun et udtryk for forholdene på besigtigelsestidspunktet.

Med baggrund i den visuelle gennemgang samt fugtregistreringen er det vor vurdering, at angrebet af Ægte Hussvamp har arnested i strøgulvskonstruktionen i værelse (1), se foto 2-3 samt bilag 1. Det er samtidig vor vurdering, at det er et angreb, som er forløbet over en længere periode, det vil sige flere år. Det er os dog ikke muligt at komme det tættere.

15. 84.449

Gulvkonstruktion
Der er tale om en uventileret strøgulvskonstruktion. Konstruktionen består af et 22 mm parketgulv, som er udlagt på ca. 50 x 50 mm gulvstrøer c/c ca. 450 mm. Strøerne er opklodset ca. 100 mm på betonklaplag - dog uden nogen kapillarspærring (pap m.m.). Konstruktionen er isoleret med ca. 95 mm mineraluldsisolering, som er udlagt mellem gulvstrøerne. Opklodsningen er udlagt på et ca. 100 mm betonklaplag. Forinden betonklaplaget er der udlagt en fugtspærre på afretningssand.

Der blev ikke konstateret nogen fugtspærre på overside af betonklaplaget, som skal/kan sikre gulvkonstruktionen mod tilføjelse af fugt.

Følgende prøve er udtaget til analyse:

Prøve	Foto	Udtaget fra	Laboratorieanalyse	Råd/ Svamp
1	4	Gulvkonstruktion	Ægte Hussvamp *(Serpula lacrymans)*	Svamp

Jf. analyseresultatet kan der i prøve 1 konstateres Ægte Hussvamp.
…
Konklusion og skadesårsag
Det er vor vurdering, at årsagen til det konstateret angreb af Ægte Hussvamp skyldes en mangelfuld fugtsikring af strøgulvet. En uventileret strøgulvskonstruktion som den omhandlende skal sikres mod fugt ved udlægning af en fugtspærre, som føres i tæt kontakt til den horisontale fugtspærre i yder- og skillevægge.

I forlængelse af ovenstående skal det nævnes, at det er oplyst, at vvs-installationer er trykprøvet, og at der er foretaget tv-inspektion af kloakkerne. Der konstateres jf. det oplyste inden lækager/utætheder."

Selskabet fastholdt fortsat i brev af 22/11 2012 deres afgørelse, idet selskabet anførte:

"**If Forsikring (husforsikringen)**
Der er meddelt dækningstilsagn fra If Forsikring for trænedbrydningen i et enkelt værelse (værelse 1). Skade hidrørende fra Ægte Hussvamp i øvrige rum henholdsvis gang og badeværelse er afslået med henvisning til, at forsikringstageren ikke har overholdt sin begrænsningspligt. Det vil med andre ord sige, at forsikringstageren har undladt at anmelde skaden straks han konstaterede den herunder foretage skadebegrænsende foranstaltninger til begrænsning af skaden indtil If Forsikring var orienteret om skaden.

Gjensidige (ejerskifteforsikringen)
Ejerskifteforsikringen er udløbet den 1. juli 2012 efter fem års løbetid.

Forekomst og trænedbrydning forårsaget af Ægte Hussvamp er konstateret og anmeldt efter ejerskifteforsikringens udløb, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke kan komme i betragtning til den skade.

Vi står dog ved vores tidligere erstatningstilsagn, som er begrænset til følgende arbejder i værelse, gang og badeværelse:

16. 84.449

Optagning af gulvkonstruktion i værelse og badeværelse, dvs. borttagning af gulvtæppe og strøgulvskonstruktion samt klaplag og kapillarbrydende lag
Udlægning af 2 x 15 cm polystyren med forskudte samlinger
Udstøbning af klaplag
Lægning af fyldende trægulv i værelse
Lægning af tæppe i gang
Tapetsering af alle vægge i begge rum
Levering og montering af klædeskab
Bortkørsel af byggeaffald
I badeværelse tilbydes fuger i hjørner og i overgang mellem gulv og væg udskiftet med elastiske fuger.

Ovenstående arbejde kan efter vores skøn udføres for i alt kr. 70.000,00 inkl. moms, men før fradrag af den for skaden gældende selvrisiko på 10.000 kr. En del af det anerkendte skadeomfang griber ind i den skade, som If Forsikring har anerkendt i forbindelse med den konstaterede forekomst og trænedbrydning forårsaget af Ægte Hussvamp. I den forbindelse skal vi bemærke, at forsikringstageren ikke kan oppebære erstatning for den samme skade fra to forsikringer, og der vil derfor blive tale om at fordele udgifter mellem If Forsikring og Gjensidige."

Klagerens advokat anmodede i mail af 18/3 2013 selskabet om at kapitalisere beløbet og at afholde en del af klagerens udgifter til advokatbistand, undersøgelsesrapporter og genhusning.

Selskabet afviste i mail af 12/4 2013 og 16/4 2013 at dække de anførte udgifter samt at udbetale kontanterstatning. I sidstnævnte mail opgøres erstatningen herefter således:

"Beløbet fremgår således:

Estimeret reparationsudgift ved brug af momsregistreret firma	Kr. 70.000,00
Fradrag for skade dækket af husforsikring i IF	20.000,00
I alt	Kr. 50.000,00
Fradrag for selvrisiko*	10.000,00
I alt	Kr. 40.000,00

*Selvrisikoen pr. skade er jævnfør policen 30.000 kr. pr. skade og maksimalt 30.000 kr. i hele forsikringens løbetid. Vi har imidlertid ved en tidligere lejlighed tilkendegivet, at den var 10.000 kr. pr. skade og maksimalt 30.000 kr. i hele forsikringens løbetid. På grund af den fejlagtige oplysning har vi tilkendegivet over for en tidligere advokat, at vi kun fradrager 10.000 kr."

Klageren har herefter ved sin advokat ved klageskema modtaget 16/5 2013[1] indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring, idet advokaten til nævnet anfører:

"Til trods for at det af rapporten fremgår, at årsagen til at skimmelsvampen opstår i ejendommens bygningskonstruktion har indklagede alene givet et tilsagn om at dække skaden i 3 af rummene, nemlig i badeværelse, entre og soveværelse. Årsagen til skimmelsvampens opståen er dog det samme over hele ejendommen jfr. de vedlagte rapporter, og det er derfor ikke nok at dække i 3 rum.

17. 84.449

…
2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...
Fuld erstatning iht. ejerskifteforsikring for skimmelsvamp og dækning af årsagen til skimmelsvamp."

Selskabet har i svarbrev af 19/7 2013 til nævnet anført:

"*Vores vurdering*
Først og fremmest skal det understreges, at vi har anerkendt forsikringsdækning for udbedring af fugtskader i gang, soveværelse og badeværelse med henvisning til, at dette skyldes utætheder fra badeværelset (utætte fuger omkring bruseniche og badekar, løse klinker).

Vi har som følge heraf anerkendt følgende arbejder i gang, soveværelse og badeværelse: Optagning af gulvkonstruktion (borttagning af tæppe, strøgulv, klaplag og kapillarbrydende lag), udlægning af polystyren, klaplag, lægning af flydende trægulv/tæppe, tapetsering, udbedring af elastiske fuger i badeværelse, samt nye klædeskab i soveværelse.

Det er advokatens holdning, at der også skal anerkendes forsikringsdækning for den resterende del af bygningen med henvisning til, at årsagen til skimmelsvampen skyldes konstruktionsfejl, og at dette er gældende for hele ejendommen. Som begrundelse herfor henviser advokaten til de vedlagte rapporter.

Først og fremmest skal det fastlægges, at der er tale om et hus, som er opført i 1976, og at det således er BR-72, som finder anvendelse for bygningen, og ikke - som anført af arkitekten - BR-77.

Vi er enige med forsikringstagers advokat i, at der er konstateret ulovlige bygningsindretninger - dog i strid med BR-72.

I relation til de udarbejdede rapporter fra [arkitekten], tillader vi os at lægge særlig vægt på den seneste rapport, hvor dele af rapporten er baseret på blotlæggelse/ophugning, og ikke på den første rapport fra [arkitekten], som hovedsageligt er baseret på arkitektens skøn.

Af den seneste rapport fra [arkitekten] fremgår det, at fugtophobning i bagmurene skyldes manglende fugtsikring på bagvæggenes 3 nederste skifter, at opfugtning i terrændæk i soveværelset skyldes, at dampspærren er placeret under betonpladen, samt at de første 15 cm ikke er kapillarbrydende. Det anføres, at ovennævnte forhold ikke opfylder BR-77.

Herudover fremgår det af rapport fra Dansk Bygningsanalyse, at der er konstateret en mangelfuld fugtsikring af strøgulvkonstruktionen ved udlægning af fugtspærre.

Af rapporten fra Rådgivende Ingeniør … fremgår, at det fine sand under plastfolien ikke lever op til BR-72's krav om 15 cm kapillarbrydende lag, men at gulvet er beskyttet mod nedefra kommende fugt, idet plastfolien er udlagt blot under betonen i terrændækket. Videre anføres i rapporten vedrørende ydervægge, at ombukket fugtspærre, som skal sikre eventuel indtrængende vand ledes ud og ikke opsuges i bagvæggen, ikke er monteret nederst i hulmurene, hvilket er i strid med BR-72.

Forsikringstager har alene tegnet en Basis Ejerskifteforsikring, hvorfor der ikke er forsikringsdækning alene fordi, at der er konstateret ulovlige bygningsindretninger på udførelsestidspunktet.

18. 84.449

Vurderingen af om der er forsikringsdækning skal således alene ske ud fra, om der er konstateret - eller om disse ulovligheder har medført – *'aktuelle skader'* eller *'forhold, som giver nærliggende risiko for skader'* i henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 14.

Det er tillige en betingelse for forsikringsdækning, at disse '*skader/ nærliggende risiko for skader'* har været til stede på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15.

Vi vil på baggrund af de indhentede rapporter fastholde, at de konstaterede fugtskader ikke skyldes fejlkonstruktion, men at de skyldes oprindelige utætheder fra badeværelset, og at disse fugtskader har udviklet sig som følge af manglende udbedring fra forsikringstagers side, mangelfuld vedligeholdelse af huset, herunder mangelfuld udluftning og opvarmning. Vi vil også fastholde, at fejlkonstruktionerne ikke medfører skader - eller nærliggende risiko for skader - for den resterende del af bygningen.

Som begrundelse herfor vil vi først og fremmest henvise til fugtrapport fra …, som udarbejdes i marts 2010, dvs. 3 år efter forsikringstagers overtagelse.

Af denne rapport fremgår det, at der er foretaget fugtmålinger forskellige steder i huset. Disse fugtmålinger påviser, at væg 1 (væg mellem soveværelse og badeværelse ved badekar), væg 2 (sydgavl i soveværelse) samt væg 3 (sydgavl i badeværelse langs badekar) er opfugtet, og at overfladerne er skimlet. Det anføres også, at der er forhøjet fugt på væggen i gangen direkte op til brusenichen, og det vurderes at dette skyldes utætheder i brusenichen.

For den resterende del af huset påviste fugtmålingerne ikke unormale fugtforhold i hverken gulv eller vægge.

Det konkluderes, at fugtforekomsterne hovedsageligt skyldes utætte fuger omkring brusenische og badekar, samt manglende opvarmning og utilstrækkelig udluftning af bygningen.

Dette understøttes i øvrigt også af den første rapport fra [arkitekten], hvor det også anføres, at årsagen til fugten i området omkring toilet/bad vurderes bl.a. at være defekte fuger og løstsiddende fliser på badeværelset.

I relation til den resterende del af bygningen vil vi understrege, at der i ingen af rapporterne fra [arkitekten] er udført fugtmålinger for den resterende del af bygningen, og at det af den seneste rapport fremgår, at den resterende del af bygningen, dvs. øvrige terrændæk under strøgulve (dvs. udover soveværelset) samt øvrige bagmure alene *'skønnes'* opfugtede.

Således skal det understreges, at disse rapporter ikke er baseret på reelle undersøgelser af øvrige terrændæk og mure eller fugtmålinger heraf, hvorfor disse rapporter på ingen måde dokumenterer, at der for den øvrige del af husets vægge og gulvkonstruktioner er konstateret usædvanlig fugt - eller at fejlkonstruktionerne har medført usædvanlig fugt herpå - og at de derved heller ikke dokumenterer, at fejlkonstruktionen medfører nærliggende risiko for skader på den øvrige del af ejendommen.

Af rapport fra … fremgår det, at soveværelse, badeværelse, samt værelse 1 og 2 påviste kraftig vækst af skimmelsvamp, og at skimmelsvampevæksten omkring badeværelset skyldes utætheder fra badeværelset.

Det konkluderes, at årsagen skyldes forkert brug af huset, for lidt udluftning, utilstrækkelig varme og utætheder ved badeværelset samt eventuel fugt fra området.

Det bemærkes, at denne rapport udarbejdes juli 2011, dvs. 4 år efter forsikringstagers overtagelse, og 2 år efter anmeldelsen af fugtskader fra badeværelset.

Herudover vil vi også henvise til rapport fra Rådgivende Ingeniør …, som udarbejdes august 2011.

Heraf fremgår det, at der er målt fugt i unormalt omfang i den nederste del af skillevæggene omkring badeværelset, samt i bagmuren mod øst (gangen/badeværelset) og i gavlen mod syd (soveværelset / badeværelset), som er i kontakt med skillevæggene omkring badeværelset, samt målt højt fugtindhold i terrændækket i området udenfor badeværelset.

Det fastlægges, at dette skyldes utætheder fra badeværelset (se side 8), og at skimmelvækst på skillevægge og bagmure i tilknytning til badeværelset er en følgeskade af opfugtningen.

Øvrige målinger på murværk og terrændæk i huset påviste normalt fugtindhold (se rapportens side 8).

Således relaterer de forhøjede fugtmålinger sig alene til det sydøstlige område, dvs. omkring badeværelse, og det fastlægges, at der for den resterende del af huset ikke kan registreres skader på vægge og gulve som følge af utilsigtet fugtpåvirkning (se rapportens side 10 øverst).

I relation til den manglende ombuk af fugtspærre bemærker vi, at der er udført vandret fugtspærre i form af asfaltpap under for- og bagmure, samt at isoleringen var tør overalt. Det anføres i rapporten, at der ikke er registreret skader på vægge og gulve som følge af utilsigtet fugtpåvirkning på grund af den manglende ombukkede fugtspærre i hulmurene.

Det anføres, at terrændækskonstruktionen ikke lever op til BR-72, idet sandet under plastfolien ikke er tilstrækkeligt kapillarbrydende. Det anføres dog, at gulve skønnes at være beskyttet mod nedefra kommende fugt, idet plastfolie er udlagt under betonen i terrændækket. Det konkluderes, at der ikke kan registreres skader på vægge og gulve som følge af utilsigtet fugtpåvirkning og som følge af at terrændækket ikke opfylder BR-72.

Det er korrekt, at der i oktober 2012 er konstateret ægte hussvamp i hovedsageligt soveværelset i henhold til rapport fra Dansk Bygningsanalyse, og rapporten anfører, at årsagen skyldes fejlkonstruktion som følge af manglende fugtspærre på overside af betonlaget.

Vi skal hertil anføre, at det i rapporten fra Rådgivende Ingeniør … er anført, at det i BR-72 er krav om, at fugtfølsomme materialer i gulvkonstruktionen skal beskyttes imod nedefra kommende fugt, f.eks. ved udlægning af en plastfolie. Som anført ovenfor vurderer … dog, at gulvet korrekt er beskyttet mod nedefra kommende fugt, idet der er udlagt plastfolien - blot under betonen i terrændækket (se rapportens side 10).

Igen skal vi understrege, at der i øvrigt ikke er registreres skader på vægge og gulve som følge af utilsigtet fugtpåvirkning og som følge af at terrændækket (manglende kapillarbrydende) ikke opfylder BR-72.

Da gulvkonstruktionen således er fugtsikret mod nedefra kommende fugt, må den konstaterede fugt som har medført svampeskaden således skyldes de konstaterede utætheder fra badeværelset.

Vi bemærker, at en plastfolie i strøkonstruktionen i øvrigt heller ikke ville kunne forhindre vandet som følge af utætheder fra badeværelset, da det i så fald kommer fra badeværelset langt med gulvkonstruktionen og ikke nedefra.

At svampeskaden skyldes de konstaterede utætheder fra badeværelset underbygges også af DBA's rapports oversigtsbillede (rapportens sidste side), hvoraf det fremgår, at det angrebne område hovedsageligt er soveværelse, del af badeværelse, del af gang og mindre del af værelse 2.

Det er vores vurdering, at svampeangrebet meget sandsynligt har sammenhæng med den konstaterede høje fugt som følger af utætheder fra badeværelset, som netop også vedrører soveværelse, badeværelse og gang, og at disse skader som følge af utætheder har udviklet sig på nogle år på grund af manglende udbedring heraf. Dette er helt sædvanligt og forventeligt, når utætheder fra badeværelse blot henstår i flere år uden udbedring heraf. I henhold til rapporten fra Dansk Bygningsanalyse har svampeangrebet også stået på i en længere periode.

Vi bemærker, at forsikringstagers husforsikring har anerkendt forsikringsdækning for udbedring af skimmelsvamp i værelse 1 (soveværelse), men at de har afvist forsikringsdækning for udbedring af ægte hussvamp i gang og badeværelse også med henvisning til forsikringstagers manglende overholdelse af hans tabsbegrænsningspligt (undladelse af anmeldelse og undladelse af at udføre skadesbegrænsende foranstaltninger).

Herudover skal det også anføres, at såfremt angrebet skulle skyldes en fejlkonstruktion på grund af nedefra kommende utilsigtet fugt ville det i så fald naturligvis have forekommet tidligere (der er trods alt tale om et hus, som er opført i 1976), og i så fald ville der også have været konstateret hussvamp øvrige steder i huset med tilsvarende opbygget konstruktion. Fugtindholdet i terrændækket overalt i områderne væk fra badeværelset blev i henhold til rapport fra Rådgivende Ingeniør … konstateret tørt, og ligeledes trækonstruktionerne i gulvene (se rapportens side 10). Som anført ovenfor forekommer tilsvarende måleresultater også i rapporten fra ...

Herudover skal det for god ordens skyld også anføres, at forekomsten af ægte hussvamp er konstateret og anmeldt efter Ejerskifteforsikringens udløb den 1. juli 2012 (anmeldt ultimo 2012). Af forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen pkt. 15 litra b fremgår det, at dækningen er betinget af, at forholdet er konstateret og anmeldt i forsikringsperioden. Da konstateringen og anmeldelse sker efter forsikringsperiodens udløb, er denne betingelse således ikke opfyldt.

Endelig vil vi understrege, at det af flere af rapporterne (…, … samt Rådgivende Ingeniør …) fastlægges, at der er tale om et hus, som har behov for regelmæssig daglig udluftning og tilstrækkelig varme, da denne konstruktion med sokkel af beton og skillevægge opført direkte på terrændæk medfører 'naturlige' kolde zoner i væggenes nederste del med risiko for kondensdannelser.

Det anføres dog også, at denne konstruktion er i overensstemmelse med datidens byggeskik i 1976, da huset blev opført, således en forventelig og sædvanlig konstruktion, hvorfor der ikke er tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder, og derfor ikke opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 14.

21. 84.449

Således kræver denne ejendom - ligesom øvrige andre tilsvarende bygninger - at der regelmæssigt udluftes samt tilføres tilstrækkelig med varme i bygningen. Vi bemærker i den forbindelse, at det i rapporten fra … samt rapport fra … anføres, at forsikringstager ikke har udluftet og opvarmet huset tilstrækkeligt, jf. rapport fra …, hvoraf det fremgår at temperatur på vægge alene er 8-14 grader. Forsikringstager har således ikke vedligeholdt ejendommen tilstrækkeligt, hvilket bl.a. også fremgår af vores konsulentrapport af 10. februar 2010 side 3 første billede, hvor der fremvises en fyldt frossen spand vand på loftet.

I medfør af forsikringsbetingelserne pkt. 15 dækker Ejerskifteforsikringen ikke forhold, som ikke har været til stede på tidspunktet for forsikringstagers overtagelse af ejendommen.

På baggrund af ovenstående og de tekniske rapporter fastholdes det således, at det konstaterede forhøjede fugt og skimmelsvampeangreb (samt angreb af ægte hussvamp) alene relaterer sig til den sydlige / sydøstlige del af bygningen, dvs. områderne omkring badeværelset.

For den øvrige del af bygningen er der i henhold til de tekniske rapporter hverken målt eller konstateret forhøjet fugt i gulv- eller vægkonstruktioner.

Det fastholdes også, at fejlkonstruktionerne ikke har medført aktuelle skader, idet de konstaterede fugtskader og skimmelsvampeangreb ikke skyldes fejlkonstruktion - som anført af forsikringstagers advokat - men at det skyldes oprindelige utætheder fra badeværelset, som har udviklet sig som følge af manglende udbedring fra forsikringstagers side, mangelfuld vedligeholdelse af huset, herunder mangelfuld udluftning og opvarmning.

Det fastholdes også, at disse fejlkonstruktioner heller ikke medfører nærliggende risiko for skade på den resterende del af bygningen, idet vi bemærker, at der er tale om oprindelige fejlkonstruktioner på tidspunktet for husets opførelse af i 1976. Da der er tale om oprindelige fejlkonstruktioner, og disse efter 37 år ikke har resulteret i aktuelle skader på nuværende tidspunkt, vil vi også fastholde, at de heller ikke medfører nærliggende risiko for skader den øvrige del af bygningen.

Således har fejlkonstruktionerne ikke medført aktuelle skader eller forhold, som giver nærliggende risiko for skader i henhold til forsikringsbetingelserne pkt.14, hvorfor vi fastholder, at vi ikke kan tilbyde yderligere forsikringsdækning end allerede anerkendt.

I relation til genhusning skal vi fastholde, at de forhold, som vi har anerkendt forsikringsdækning for (fugtforhold, som skyldes utætheder fra badeværelset) ikke ville have nødvendiggjort en genhusning.

At sagen har været så længe undervejs, skyldes at forsikringstager ikke har været enig med os i årsagen (at det var fugt fra utætheder fra badeværelset) - selvom alle fugtmålinger alene har påvist forhøjet fugt i og omkring badeværelset - og at han som følge heraf ikke har ønsket at udbedre.

Efter vores anerkendelse beder vi forsikringstager gentagne gange igangsætte udbedringen for at undgå yderligere følgeskader, men forsikringstager initierer på intet tidspunkt en udbedring af det anerkendte forhold. En tidsperiode på flere år uden udbedring af utætheder fra badeværelse forværrer i høj grad skaderne. Som forsikringstagers husforsikring også fastlægger, så kunne en del af udbedringen af svampeangrebet have været undgået, såfremt forsikringstager havde iværksat skadesbegrænsende foranstaltninger, herunder udbedring af utæthederne fra badeværelset.

Herudover vil vi også anføre, at sagen har været længe undervejs, idet der har været lange perioder fra forsikringstagers forskellige advokater, hvor vi intet har hørt, men at vi tværtom har svaret forsikringstager og dennes advokater hurtigt, hvilket fremgår af den vedlagte korrespondance.

Således fastholdes også, at vi ikke kan tilbyde forsikringsdækning for genhusning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**
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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

15. Hvad er dækningen betinget af
a. at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
b. at forholdet er konstateret og anmeldt i forsikringsperioden."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler forsikringstageren at bevise, at der foreligger en skade, der er omfattet af forsikringens skadesbegreb.

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen at måtte lægge til grund, at det anmeldte angreb af skimmelsvamp i det væsentlige skyldes de oprindelige utætheder fra badeværelset, hvor selskabet har tilbudt at yde forsikringsdækning til udbedring en række forhold.

Som sagen er oplyst for nævnet, finder nævnet det godtgjort af selskabet, at angrebets nuværende omfang overvejende må tilskrives klagerens manglende iværksættelse af skadebegrænsende foranstaltninger, herunder udbedring af utæthederne i badeværelsesgulvet, vedligeholdelse, tilstrækkelig rumopvarmning og udluftning mv. Nævnet kan

derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning af udbedring af fugtskader, skimmelsvampeangreb mv. i videre omfang end sket.

På baggrund af de i sagen foreliggende oplysninger finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at bygningens konstruktioner, herunder terrændæk og mure, - når der bortses fra forholdene omkring badeværelset - generelt er opfugtede ud over, hvad man kan forvente i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Herefter finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at de konstaterede forhold - herunder de konstaterede ulovlige konstruktioner, jf bl.a. det utilstrækkelige kapilarbrydende lag og manglende ombukkede fugtspærre - ikke udgør skader eller har medført skader, eller nærliggende risici for skader, jf. herved forsikringsbetingelsernes punkt 14.

Som sagen er oplyst finder nævnet det ikke godtgjort, at forholdet vedrørende skimmelsvamp efter utætheden i badeværelse har nødvendiggjort genhusning, hvorfor nævnet ikke kan kritisere, at selskabet har afvist at dække klagerens udgifter hertil.

På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning ud over, hvad selskabet allerede har tilbudt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund