Ankenævnet for Forsikring

Den 14. september 2016 blev i sag nr. 89332:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for forhold ved "gulvkonstruktionen og vægge". Det er klagerens vurdering, at forholdene har medført opfugtning og angreb af skimmelsvamp i bygningen.

Selskabet har anerkendt at dække forhold ved bygningens fugtspærre ved soklen til de indvendige vægge i "værelse, soveværelse og lille mellemgang". Selskabet har anerkendt at dække udbedringen heraf samt genetablering af gulve i rummene.

Selskabet afviser, at der er dækningsberettigende forhold vedrørende det kapillarbrydende lag, og henviser bl.a. til, at der i klagerens ejertid er anmeldt en rørskade i samme område, hvor der er konstateret skimmelsvamp.

Den forsikrede bygning er opført i 1976. Forsikringen trådte i kraft den 1/7 2008 på baggrund af en tilstandsrapport af 23/4 2008, der ikke indeholder relevante oplysninger for sagen.

I brev af 18/4 2016 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"[Der] klages over, at Topdanmark har afvist af dække udbedring af skader i gulvkonstruktionen og vægge, som er konstateret i ejendommen, beliggende …

Sagens karakter

Parterne forventes at blive enige om, hvad erstatningen skal opgøres til, såfremt Ankenævnet kommer frem til, at Topdanmark er forpligtet til at erstatte skaderne.

Uenigheden i sagen går herefter alene på, om Topdanmark er berettiget til at afvise skaderne med henvisning til, at de konstaterede skader ikke opfylder forsikringsbetingelsernes afsnit 6.

Sagens faktiske omstændigheder

Ejendommen er fra år 1976.
…
Efter overtagelsen af ejendommen oplever især [klageren] helbredsmæssige problemer. Igennem lang tid tilskriver han det andre årsager, men finder efter nogle år ud af, at der er en sammenhæng mellem ophold i ejendommen og sine gener. Klager iværksætter undersøgelse af ejendommen.

Den 18. marts 2014 modtager klager resultaterne af en undersøgelse, som er udført af [affugtningsfirma] (bilag 4). Det fremgår, at der er målt høje værdier af skimmelsvamp i ejendommen, og at niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau.

Der konstateres tillige et rørbrud, som anmeldes til husforsikringen. Denne sag håndteres sideløbende med sagen imod Topdanmark.

Den 25. marts 2014 foretager klager en anmeldelse til Topdanmark (bilag 5).

Den 4. april 2014 flytter klager ind i en beboelsesvogn i haven.

… fra [rådgivende ingeniørfirma] foretager besigtigelse af ejendommen og udarbejder efterfølgende et notat af 9. maj 2014 (bilag 6). Følgende konkluderes:

> *'Konkluderende på besigtigelsen og de udførte undersøgelser er, at fugtproblemerne skyldes opsugning af grundfugt i terrændæk samt vægge. Årsagen hertil skal findes i dels at terrændækket ikke er udført med det kapillarbrydende lag som vist på tegningerne, samt at der i funderingen under skillevæggene er anvendt tegl. Der er konstateret fugtspærrende tjærepaplag i skillevæggene udfor betonen i terrændækket. Papirindlægget er kun delvist virksomt, idet der er udført vægpuds over papirindlægget som derved danner fugtbro over papindlægget. Den konstaterede vægbehandling med dens fugtsugning medfører at fugten transporteres forholdsvist højt op på væggene.'*

…
Idet parterne ikke kan blive enige om en mindelig løsning på sagen, aftales der iværksættelse af syn i og skøn.

Skønsforretning finder sted den 3. juli 2015, hvorefter skønserklæringen foreligger den 15. september 2015 (bilag 11).

Det fremgår af skønserklæringen, at den konstaterede skimmelsvamp påvirker indeklimaet negativt, jf. bilag 11 (skønsmandens svar på spørgsmål 2 og spørgsmål 14).

Den 2. november 2015 meddeler Topdanmark, at Topdanmark har gennemgået skønserklæringen, og at Topdanmark på den baggrund fastholder sin afgørelse i sagen (bilag 12).

Uden at dvæle for meget ved skønserklæringen kan det konstateres, at skønsmanden hverken har iværksat de nødvendige undersøgelser eller forholder sig tilstrækkelig grundigt til gældende bygningsreglement og SBI-anvisninger.

Efter gennemgang af skønserklæringen anmoder undertegnede om et telefonmøde med parterne og skønsmanden for at få afklaret grundlaget for skønserklæringen. Topdanmark er - efter ihærdige forsøg på at finde et tidspunkt - ikke i stand til at medvirke hertil. Ad omveje (via husforsikringens taksator som er meget samarbejdsvillig) finder vi ud af, at sagsbehandleren hos Topdanmark har skiftet job uden, at der er nogen der har overtaget sagen. Idet Topdanmarks nye sagsbehandler ikke vil medvirke til, at der bliver stillet supplerende spørgsmål til skønsmanden, er det nødvendigt at indhente en supplerende udtalelse fra Teknologisk Institut.

Den 23. november 2015 fremsender Teknologisk Institut deres notat for ejendommen efter en besigtigelse foretaget den 4. november 2015 (bilag 13). Det vurderes, at der både er konstruktionsfejl i vægge og gulvkonstruktion. Det vurderes også, at indeklimaet er belastet af skimmelforekomsten i gulvkonstruktionen og væggene, og at de konstaterede skader kan medføre helbredsgener for personer med ophold i boligen. Endelig fremgår det, at forholdene har været til stede ved overtagelsestidspunktet.

Som et sidste forsøg på at finde en mindelig løsning på sagen sender klagers advokat brev af 19. februar 2016 til Topdanmark, hvori der tilbydes et forlig. Denne henvendelse besvarer Topdanmark ved e-mail af 9. marts 2016. Topdanmark fastholder sin afvisning af forsikringsdækning og kan ikke godkende det fremsendte forligsforslag (bilag 14). Topdanmark henviser til, at der kan klages til Ankenævnet, og at selskabet som udgangspunkt følger nævnets afgørelser.

Anbringender

Under sagen gøres følgende synspunkter gældende:

På ejendommen, beliggende … , er konstateret skader i vægge og gulve som følge af konstruktionsfejl. Konstruktionsfejlene har medført skimmelsvamp, der nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 6 (bilag 1).

Bygningens brugbarhed er nedsat, fordi der er konstateret skimmelsvamp i et omfang, der er væsentligt over normalt baggrundsniveau, jf. bilag 13 (Teknologisk Instituts svar på spørgsmål 3 og spørgsmål 8) og bilag 11 (skønsmandens svar på spørgsmål 2 og spørgsmål 14).

Forholdet adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand, fordi det ikke er forventeligt, at der i en ejendom fra 1976 er skimmelsvamp væsentligt over normalt baggrundsniveau, jf. bilag 13 (Teknologisk Instituts svar på spørgsmål 9 og 10) og bilag 11 (skønsmandens svar på spørgsmål 11 og spørgsmål 17).

Den konstaterede skimmelsvamp var til stede, da klager overtog ejendommen, jf. bilag 13 (Teknologisk Instituts svar på spørgsmål 5 og 12).

I vurderingen fra Teknologisk Institut er der taget højde for, at der tillige var en rørskade ved badeværelset."

Dertil har selskabet i brev af 3/6 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vores kunder klager ved advokat over, at vi har afvist at dække en ny terrændækskonstruktion på deres ejendom.
Vi kan trods fornyet gennemgang ikke tilbyde dækning for en ny terrændæks-konstruktion, idet det dog ikke fremgår klart, hvad kravet består i. Seneste krav fra vores kunders advokat angår en kontanterstatning på 125.000,- kr.

Ved anmeldelse af vandskade fra utæt rørskål er opstået uenighed om årsagen til fugten.

Sagen er udmundet i afholdelse af syn og skøn på foranledning af vores kunders advokat, hvilket vi indvilgede i til afgørelse af sagen. Topdanmark har delt hele udgiften på 56.612,26 kr. for skønsmanden med [andet forsikringsselskab], som har rørskadedækningen, og vores kunder har således ikke haft udgifter i forbindelse med skønsforretningen. Vores kunders advokatomkostninger i forbindelse med skønssagen på 37.822,40 kr. er på samme vis dækket med halvdelen til [forsikringsselskab 2] og Topdanmark.

Vi har som aftalt fulgt udkommet af denne skønsforretning.

Vi har forinden skønssagen dækket en udbedring af det forhold, at pudsen på murede skillevægge i henhold til nedenstående tegning er pudset ned over fugtsikringspappen. Dette har medført dækning for fjernelse af puds på vægge i værelse og soveværelse og lille mellemgang og gulve i begge værelser.



Området er sammenfaldende med området, som er berørt af vandskaden fra rørbrud, som indtegnet med grønt. Men vi har dækket dette for at imødekomme den teoretiske mulighed at dette har været medvirkende til den forhøjede fugt i disse.

Vi finder det ikke sandsynliggjort, at der herudover er konstateret skader, som er relevante for ejerskifteforsikringen, idet husforsikringen har dækket følgeskaderne efter rørbruddet og der ikke er sandsynliggjort aktuelle bygningsskader på tidspunktet for overtagelsen i 2008.

…

Sådan har sagsforløbet været

Vores kunder anmelder knap 6 år efter overtagelsen vandskade efter gulvafløb den 25. marts 2014.

Vores kunde er i forløbet repræsenteret af [ejerskifterådgiver].

Vores taksator besigtiger ejendommen den 24. maj 2014, hvor også taksator fra [forsikringsselskab 2] deltager.

Til brug for sagen sender vores kunde skimmelmålinger fra [affugtningsfirma] fra den 18. marts 2014, hvor der er taget skimmelprøver op mod badeværelset.

Da der er konstateret utætheder ved en samling på gulvafløbet og en utæthed på en indbygget faldstamme i væggen mellem forgang og bryggers, er der registreret en del fugt i skillevægge og omkringliggende gulve. Vi henviser til ovenstående tegning markeret med grønt.

[Forsikringsselskab 2] har rekvireret [rådgivende ingeniørselskab], som har vurderet gulvkonstruktionernes opbygning og mener, at terrænkonstruktionen mangler et kapilarbrydende lag og at dette og ikke rørskaderne er årsag til den målte opfugtning af skillevægge. Herved afvises følgerne af rørbrud.

Vi iværksætter på denne baggrund en geoteknisk undersøgelse ved [rådgivende ingeniørfirma 2] til fuld afklaring af terrænkonstruktionens opbygning og sandlagets egenskaber. Undersøgelsesomkostningen på 16.304,73 kr. er afholdt af os.

Det kan konstateres ved besigtigelsen, at væggene mod badeværelse er synligt opfugtede med skimmelvækst og andre ikke.

Det er [rådgivende ingeniørfirma 2s] samlede vurdering, at risiko for fugtopstigning gennem gulve er meget beskeden ved rapport fra den 25. juni 2014, og derfor afviser vores taksator ved rapport fra den 26. juni 2014 at dække en ændring af terrændækket, som vi ikke ser realiserer forsikringens skadebegreb. Vi henviser til, at husforsikringen bør udbedre rørskaderne og følgerne heraf.

Den 16. juli 2014 modtager vi mail fra [ejerskifterådgiver] med kommentarer fra [rådgivende ingeniørfirma 1] og [forsikringsselskab 2], som ikke er enige heri, og [forsikringsselskab 2] afviser fortsat at dække følgeskaderne efter rørbruddene.

Ved taksatorrapport fra den 9. september 2014 dækker vores taksator en udbedring af det forhold, at pudsen er ført ned over fugtspærren på skillevægge. Dette i værelse, soveværelse og lille mellemgang i overensstemmelse med tegninger.

Vores kunder er fortsat ikke enige og [forsikringsselskab 2] afslår fortsat at dække følgeskaderne efter rørbruddene, idet de mener skadeårsagen er det kapilarbrydende lag.

Da der ikke kan opnås enighed, lader vi en ny taksator foretage en revurdering af forholdene. Han besigtiger ejendommen den 5. november 2014.

Denne taksator fastholder vores afgørelse ved rapport fra den 11. november 2014.

Vi indgår herefter i dialog med vores kunders advokat … og indvilger i, at der afholdes syn og skøn, ligesom vi indvilger i, at vi uanset udkommet afholder halvdelen af udgifterne hertil samt halvdelen af vores kunders advokatomkostninger og [forsikringsselskab 2] den anden halvdel.

Vi indvilger ved mail fra den 11. juni 2015 i at anvende … som skønsmand, selvom vi hellere havde set en af de os tre forslåede. Vores kunders advokat udfærdiger skønstemaet.

Der afholdes skønsforretning den 3. juli 2015.

Skønsrapporten fra den 17. september 2015 konkluderer, at der ikke er konstateret konstruktionsmæssige fejl ved vægge, at den øgede fugttilledning skyldes utæthed ved gulvskål og at der ikke er konstateret unormale synlige forhold grundet terrændækket bortset fra vægge omkring badeværelse.

Efter modtagelse af skønsrapporten, har vi således fastholdt vores afgørelse ved mail fra den 2. november 2015.

Rørskaderne dækkes efter det oplyste af [forsikringsselskab 2].

Vi har vedstået os vores lovede erstatning på 46.237,- kr. og overført denne til vores kunder.

Vores kunders advokat er ikke enig i skønsrapporten og beder os efterfølgende medvirke i en yderligere supplerende belysning af forholdene.

Vi kan ikke tilbyde at indgå i finansiering af yderligere undersøgelser eller spørgsmål, som allerede har nået usædvanlige højder omkostningsmæssigt - særligt henset til, at skønsrapporten ikke afslørede en forsikringsbegivenhed for ejerskifteforsikringen.

Vores kunders advokat har efterfølgende på egen foranledning indhentet yderligere 2 aftrykprøver foretaget af Teknologisk Institut, som vi modtager den 7. december 2015.

Vi fastholder ved mail fra den 22. december 2015, at vi ikke kan tilbyde at ændre vores afgørelse, og at vi følger skønserklæringen, idet vi anser det for formålsløst at begynde ny sagsbehandling på baggrund af to aftryksprøver foretaget 7 år efter overtagelsen i et miljø med optagede gulve og uafsluttede rørskader til at afspejle en indeklimabetragtning tilbage på overtagelsestidspunktet i 2008.

Det er desuden vores holdning, at når der aftales syn og skøn, og vi indvilger i at betale den fulde omkostning hertil inklusiv advokatomkostninger til afgørelse af sagen, og end dog indvilger i en ikke af os foreslået skønsmand, så følger vi udkommet af denne. Var skønserklæringen gået os i mod havde vi selvsagt også accepteret dette, uanset vores holdning hertil. Vores kunders advokat har udfærdiget skønstemaet.

Vi har senest modtaget brev fra den 19. februar 2016 fra vores kunders advokat, som oplyser, at [forsikringsselskab 2] har udbetalt erstatning for 134.040,- kr. for rørbruddene og foreslår, at Topdanmark betaler en kontanterstatning på 100.000,kr. samt 25.000,- kr. i yderligere rådgiver og advokathonorar.

Vi svarer ved mail fra den 9. marts, at vi ikke kan tilbyde at indgå i en forligsdrøftelse, når der ikke foreligger nye oplysninger.

Vi har nu modtaget vores kunders klage til ankenævnet.

Der er ikke sandsynliggjort aktuelle skader udover vandskaden
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade. Se venligst vilkårene til ejerskifteforsikringen punkt 6.

Ved bygningsskade 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 og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Det er en forudsætning for dækning af en sådan bygningsskade, at denne eller den nærliggende risiko herfor har været til stede ved overtagelsen af ejendommen, jf. vilkårenes punkt 5.

Allerede fordi vandskaden først anmeldes knap 6 år efter overtagelsen og dette samtidig med, at der er konstateret rørbrud i netop dette område, anser vi det ikke sandsynliggjort, at terrændækskonstruktionen har medført en særskilt skade på ejendommen på overtagelsestidspunktet i 2008, idet konstruktionen trods alt har bestået siden 1976 uden at have medført nedbrydningsskader på gulve.

Vi har herved lagt særligt vægt på, at trægulvene i de berørte rum ikke var op-fugtede eller overhovedet bar præg af nedbrydning.


Trægulv i værelse som grænser op mod badeværelse.
Der ses ingen form for destruktion i trækonstruktioner.

Det synlige skadesbillede på væggene på anmeldelsestidspunktet indikerer tydeligt, at der er tale om en skade opstået efter overtagelsen, idet de berørte vægge i henhold til tegningen med grønt markeret er med synlige vandskademærker og andre slet ikke, hvilket dårligt kan have gået ubemærket hen i så lang en årrække, såfremt det var ejendommens kapilarbrydende lag, som var årsag til opfugtningerne gennem 38 år.

8. 89332





Her må også medtages i betragtning, at vores kunder ved overtagelsen i 2008 selv har foretaget tapetsering og maling af vægge, og i den forbindelse ikke opdaget vandskade til trods for at vores kunde selv er [håndværker].

Skønsmanden konkluderer i sin rapport, at murpap er placeret korrekt i skillevægge og at der ikke er konstateret konstruktionsmæssige fejl ved væggenes opbygning.

> 'Murpap er placeret korrekt i mellem mursten under gulvoverflade. Der er ikke konstateret konstruktionsmæssige fejl ved væggenes opbygning.'

Vi har alligevel dækket det klassiske forhold, at puds på skillevægge er pudset nedover fugtspærren og herved teoretisk kan suge fugt nedefra i den yderste lag puds og derfor kan hæmme fugtspærren i at virke optimalt. Dette anses ikke i sig selv for en skade, og da ejendommen har bestået siden 1976 med denne konstruktion anser vi ej heller forholdet for at medføre en nærliggende risiko for skade.

Da der teoretisk består en mulighed herfor, har vi for en mindelig løsning alligevel valgt at dække dette konkrete forhold med 46.237,- dog ikke de ydelser som skal udføres for at fjerne vandskaden i samme område. Dette til trods for, at forholdene først er anmeldt i forbindelse med vandskaden, og det herved ikke er sandsynliggjort, at den klassiske 'fejl' har medført skade, jf. AK 84449.

Erstatningen indeholder følgende:

Forhold dækket af ejerskifteforsikringen:
Topdanmark vil gerne have lost og afsluttet denne sag på en ordentlig og fornuftig måde. Vi har valgt at se positivt på skaden og kan tilbyde følgende dækning:

- Gulv i værelse og soveværelse demonteres
- Korrekt fugtsikring etableres ved at puds på vægge fjernes på skillevæggene. hvor der er pudset ud over fugtsikringen Arbejdet udføres i værelse. soveværelse og lille mellemgang.
- Der udlægges plastfolie ud på betondækket. Folie limes og klæbes i overlæg. Folie føres op og klæbes til væggene bag fodlisterne.
- Nyt pladegulv på strøer
- Nyt svømmende parketgulv.
- Nye fodlister

Vores erstatning ses at være udregnet korrekt i henhold til skønsrapportens beløbsangivelser.

Vi må afvise, at der er sandsynliggjort aktuelle bygningsskader eller nærliggende risiko herfor i forbindelse med terrændækkets opbygning.

Skønsmanden konkluderer, at det ikke er det kapilarbrydende lag, som er årsag til at konstruktionerne er tilført fugt i usædvanlig omfang:

> '**Spørgsmål 21:**
> Endelig ønskes skønsmandens bemærkninger til om det set i lyset af trægulvenes, spånpladernes, opklodsningens og strøernes stand mv, samt terrændækkets fugtindhold om det kapillærbrydende lag så været årsag til at konstruktionerne er tilført fugt i usædvanligt omfang.
>
> **Svar:**
>
> Under hensyn til huset er opført 1976 er der ikke konstateret unormale, synlige forhold, bortset fra vægge omkring badeværelset grundet terrændækkets øgede fugtindhold.'

Der er foretaget laboratorieprøver af materialet, som konkluderer, at det opfylder kravene til bundsikringsgrus.

Kornkurven for bundsikring fremgår af vedlagte bilag 100, og resultaterne af laboratorieforsøgene er som følger:

Prøve nr.	P1	Krav til kvalitet I	Krav til kvalitet II
dmax <	63	< 90 mm	< 90 mm
> 63 mm	0	Højst 15 %	Højst 15 %
< 0,063 mm	4,3	Højst 5 %	Højst 9 %
U	3,58		
Vandindhold %	5,8		

Materialet opfylder således kravene til bundsikringsgrus I i overensstemmelse med DS/EN 13285.

Også [affugtningsfirma] konkluderer, at længerevarende utæthed i afløbet kan give den opfugtning, der er i huset:

> 'Der er målt høje malinger i entreen, gennem huller, fra gang. Uden at have set det afløb i brusenichen der er skiftet, vil vi mene, at en længere varende utæthed i afløbet kan give den opfugtning der er i huset.'

Vi finder det herved ikke sandsynliggjort, at det kapilarbrydende lag ved overtagelsen havde medført eller var med nærliggende risiko for at medføre en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Der er ikke konstateret skade som følge af skimmel i sig selv
Vi finder det ej heller sandsynliggjort, at ejendommen på tidspunktet for overtagelsen i 2008 led af skimmelpåvirkning i et omfang, som i sig selv nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med en tilsvarende ejendom fra 1976.

Således foreligger der ikke målinger i en normalsituation i det åbne miljø i beboelsesrummene, der kan indikere en negativ indeklimapåvirkning i et omfang, som realiserer forsik-

ringens skadebegreb. Vi henviser til AK 88228 om skimmelpåvirkning fra tagrum og krybekælder, som ikke var til stede trods høje målinger i tag og krybekælder.

Skønsmanden oplyser, at der alene er konstateret skimmel i forbindelse med vægge på badeværelse:

'**Spørgsmål 13:**
Skønsmanden anmodes om at besigtige indervæggene i ejendommens køkken alrum, entre og 2 værelser, badeværelse og bryggers.
Skønsmanden anmodes herefter om at oplyse, om der i de pågældende vægge kan konstateres fugt og/eller skimmelsvamp.

Svar:
Der er alene konstateret skimmelsvamp i vægge imod mellemgang og værelse'

Alene skimmel omkring badeværelse vurderes at have en negativ påvirkning:

'Skimmelsvampeangreb på vægge omkring badeværelse er uacceptabelt. Skimmelsvampeangrebene på vægge omkring badeværelse påvirker indeklimaet negativt.'

Skimmel opstået i forbindelse med rørbrud vedrører ikke ejerskifteforsikringen, idet der er tale om en skade, som er opstået efter overtagelsen, jf. vilkårenes punkt 5 og forhold, som er omfattet af bygningsforsikringen er undtaget dækning på ejerskifteforsikringen, jf. vilkårenes punkt 7.B.

Oplysninger om helbredsgener i sig selv medfører ikke dækning på ejerskifteforsikringen, jf. f.eks. AK 88271 og AK 88228 - afgørende er hvorvidt der er tale om et fysisk forhold ved bygningen, som realiserer forsikringens skadebegreb.

Der er ej ført dokumentation for, at dette er tilfældet på tidspunktet for overtagelsen:

Rapporten fra Teknologisk Institut, som vores kunders advokat egenhændigt har indhentet efter skønserklæringen, er vurderet alene ud fra to aftrykprøver foretaget 7 år efter overtagelsen efter lang tids spredning af skimmelsporer i en ejendom, hvor gulve er optagede og med vandskader efter rørbrud over en lang periode. Det oplyses også i rapporten på side 5, at der vil være brug for flere prøver for at få dette be- eller afkræftet.

Vurderes det at skimme/svampeangrebene i gulvkonstruktionen i omfang og intensitet ligger nævneværdigt ud over hvad der kan forventes for en ejendom fra 1976?
Ja. Udsagnet er dog baseret på en enkelt aftryksprøve, og det vil være relevant at udtage flere prøver for at få opfattelsen be- eller afkræftet.

Vi anser således ikke disse målinger for at repræsentere ejendommens inde-klimamiljø på tidspunktet for overtagelsen i 2008 foruden rørskaderne.

Vi bemærker i relation til indeklima på overtagelsestidspunktet ligeledes, at vores kunder efter overtagelsen har udskiftet vinduer og døre, som ofte ses at medføre, at fugtbalancen i ejendommen rykkes.

Vi må fastholde, at der ikke er sandsynliggjort en aktuel skade, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med en tilsvarende ejendom med samme alder i relation til skimmelforekomst i sig selv.

Vores kunders advokat oplyser, at et internt jobskifte har haft indflydelse på vores vurdering af sagen. Dette er vi ikke enige i. Vi modtager skønserklæringen den 17. september 2015 fra vores kunders advokat, som meddeler endnu ikke selv at have haft lejlighed til at læse den. Vi modtager herefter korrespondance fra [forsikringsselskab 2] fra den 20. oktober 2015. Den 2. november 2015 meddeler vi vores kunders advokat og [forsikringsselskab 2], at skønserklæringen bekræfter vores vurdering af forholdene, og vi fastholder vores afgørelse ved overførsel af den oprindeligt imødekomne erstatning.

Vi finder ikke, at vi herved har handlet erstatningspådragende på nogen måde.

Der er ikke sandsynliggjort ulovlige konstruktioner
Vi gør for god ordens skyld opmærksom på, at der ikke er sandsynliggjort ulovlige indretninger i bygningen, som er ulovlige efter gældende regler på opførelsestidspunktet i 1976, som der ikke vil kunne opnås dispensation for. Vi henviser til vilkårenes punkt 22.A.

Vi fastholder vores afgørelse
Vi må på baggrund af ovenstående fastholde, at der ikke udover det dækkede forhold er sandsynliggjort aktuelle skader i forsikringens forstand i forbindelse med ejendommens terrændæk."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder:

Mail af 18/3 2014 til klageren fra et fugtfirma, hvoraf bl.a. fremgår:

"Besigtigelse, fugtmåling/skimmeltest, 12/3-2014, … .

Ved besøget på adresser er der målt høje værdier omkring badeværelset og ud i tilstødende vægge og dæk. Væggen mellem køkken/alrum og soveværelset er også opfugtet i bunden.

Der er problemer med løse klinker i køkken/alrum og i entreen. Det kan ikke udelukkes at det skyldes opfugtet dæk under klinkerne.
Der er målt høje målinger i entreen, gennem huller, fra gang. Uden at have set det afløb i brusenichen der er skiftet, vil vi mene, at en længere varende utæthed i afløbet kan give den opfugtning der er i huset.

Der er målt meget høj fugt i væggen mellem entreen og bryggers, koncentreret omkring det område, hvor vandudtag sidder til vask/vaskemaskine. Det skal undersøges af blikkenslager.

De 2 mycometer test der er taget for test af skimmel er begge positive.

Skimmeltest:

Der er i undersøgelsen lavet nedenstående Myco-meter test

Prøve nr.	Prøvested	Før rens	Efter rens	Myco-meter tal	A	B	C
1	Værelse mod badeværelse	X		956,8			X
2	Gang mod badeværelse	X		1744			X

A = Niveauet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrundsniveau. Myco-meter-tal ≤ 25
B = Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau. Dette skyldes ophobning af svampesporer men kan dog I enkelte tilfælde skyldes vækst af skimmelsvampe. 25 < Myco-meter-tal ≤ 450
C = Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau. Myco-meter-tal > 450

Der bør foretages en forsegling af de berørte områder, indtil der bliver afrenset og behandlet."

Notat af 9/5 2014 fra et ingeniørfirma 1. Notatet blev udarbejdet på foranledning af klagerens husejerforsikringsselskab. Af notatet fremgår bl.a.:

"Skillevæggene er opført som tunge vægge. Alle vægge er opført i tegl.
Af tegningerne fremgår det endvidere, at terrændæk er udført i 10 cm beton med underliggende kapillarlag af sten.

Besigtigelse/undersøgelser:
De aktuelle forhold blev besigtiget d. 26.03.2014 af undertegnede. Samtidigt med besigtigelsen blev der af [kloakfirma] foretaget tv-inspektion af afløbsinstallationen i terrændækket. Der er efterfølgende iværksat yderligere undersøgelser som beskrevet i det efterfølgende.

Konstruktioner:
De tidligere udførte prøvehuller i terrændækket blev besigtiget. (se foto 01,02)
I prøvehullerne kunne det konstateres, at i funderingen under skillevæggene var der delvist anvendt teglsten. Der var ilagt papindlæg i skillevægsfundamenterne ca. midt udfor betonlaget i terrændækket. Der kunne konstateres teglsten både over og under papindlægget. Vægpudsen var ført under betonlaget i terrændækket og dannede således fast forbindelse mellem teglstenene over og under papindlægget. I terrændækket sås ikke et kapillarbrydende lag som vist på tegningsmaterialet. I stedet sås sand direkte under betonen i terrændækket. Nogle steder kunne der konstateres et plastindlæg mellem sandlaget og betonen i terrændækket. Ved gennemgravning af sandlaget kunne det konstateres at laget havde en lagtykkelse på 30 - 35 cm. Under sandlaget sås råjord bestående af ler. Der var ikke frit vand på oversiden af råjorden.
Hullet i sandlaget blev afdækket med plast for at forhindre en evt fordampning. Efter ca 2 dage fjernede ejeren efter aftale plasten og genbesigtigede bunden i hullet. Der var stadig ikke frit vand på oversiden af hullet. Der var ligeledes ikke fugt på undersiden af plastfolien.

Fugt:
I den tidligere rapport fra [skadeservicefirma] er der vist områder hvor der på deres undersøgelsestidspunkt kunne konstateres forhøjet fugtkoncentration. Ligeledes er der i rapporten angivet at der en del steder er konstateret skimmel under vægbeklædningen på nogle af de indvendige vægge indtil omkring 1 m over gulvniveau. Ved fugtmåling med GAN måler på områderne kunne der i den nederste del stadig konstateres en relativ for stor fugtkoncentration. Ved GAN-målinger rundt i huset på de nederste 20-30 cm over gulvni-

veau kunne der langt overvejende konstateres en for stor fugtkoncentration i væggene. Dette også i områder som ikke er angivet i rapporten fra [skadeservicefirma].
Specielt i forgangen fandtes et område i ca. 40 cm. bredde hvor der kunne konstateres fugt indtil ca 2 m over gulvniveau.

Installationer:
I forbindelse med besigtigelsen blev der foretaget en tv-inspektion af afløbsinstallationerne i terrændækket. Inspektionen påviste ingen fejl i afløbsinstallationen.
En nærmere gennemgang af det fugtområdet i forgangen viste, at der i området formodentligt var skjult en faldstamme fra installationer på 1. sal. Der blev herefter iværksat en tv-inspektion af afløbsinstallationerne på 1. sal (se bilag 01)
Denne inspektion afslørede ingen fejl på afløbsinstallationen.
For helt at kunne udelukke evt, fejl på afløbsinstallationen, idet ikke alle fejl og utætheder er visuelle, blev afløbsinstallationen på 1. sal trykprøvet med vand. Trykprøven viste en utæthed på den skjulte faldstamme. (se bilag 02)
For at undersøge for evt. utætheder på vand og varmeinstallationerne, blev der foretaget trykprøvning af disse. (se bilag 03) Trykprøvningerne viste at installationerne ikke havde utætheder.

Øvrige forhold:
Ved besigtigelsen kunne det konstateres at skimmelvæksten på væggene fortrinsvist var under vægbehandlingen. Vægbehandlingen bestod af ældre hessian tapet som siden var blevet udspartlet og med en ny malet overfladebelægning. I bunden af væggene kunne det konstateres, at vægbehandlingen var opfugtet. Der blev udtaget en intakt prøve af vægbehandlingen for efterfølgende at udføre en simpel prøve for undersøgelse af den samlede vægbeklædnings kapillarsugende egenskab (se foto 04-07)
Den efterfølgende undersøgelse viste, at vægbehandlingen havde en stor kapillarsugende egenskab som fortrinsvist fulgte trådene i hessiantapeten.

Konklusion:
Konkluderende på besigtigelsen og de udførte undersøgelser er, at fugtproblemerne skyldes opsugning af grundfugt i terrændæk samt vægge. Årsagen hertil skal findes i dels at terrændækket ikke er udført med det kapillarstandsende lag som vist på tegningerne, samt at der i funderingen under skillevæggene er anvendt tegl. Der er konstateret fugtspærrende tjærrepaplag i skillevæggene udfor betonen i terrændækket. Papindlægget er kun delvist virksomt, idet der er udført vægpuds over papindlægget som derved danner fugtbro over papindlægget.
Den konstaterede vægbehandling med dens fugtsugning medfører at fugten transporteres forholdsvist højt op på væggene.

For at afhjælpe/minimere fugtproblemerne skal der ændres på følgende forhold:
- utæt faldstamme skal udskiftes
- fugtopstigning i fundamenter for både skillevægge og facader skal stoppes
- der skal etableres et kapillarbrydende lag i terrændækket"

Rapport af 25/6 2014 fra et ingeniørfirma 2. Rapporten blev udarbejdet på foranledning af selskabet. Af rapporten fremgår bl.a.:

"**Vurdering**

På grundlag af de foretagne undersøgelser af sandlaget er beregnet en kapillær stighøjde i størrelsen 40 cm (20 - 60 cm). Sandlagets tykkelse skal være større end den kapillære stighøjde for at kunne betegne sandlaget som absolut kapillarbrydende under alle forhold.

Ejendommen er dog relativ højt beliggende i terrænet og det vurderes, at grundvandsspejlet er beliggende relativ dybt under terræn. Dette forhold minimerer risikoen for fugtoptrængning gennem sandlaget og konstruktionen.

Med en lagtykkelse på ca. 30 - 45 cm, underliggende normal jordfugtig ler, vurderes sandlaget under gulve dog ikke at kunne betegnes som værende fuldt kapillarbrydende, især når der forekommer forøget fugttilførsel fra f. eks. utætte afløb.

Risiko for fugtopstigning gennem gulve vurderes generelt meget beskeden, grundet vandspejlets beliggenhed, sandlagets relative gode kapillarbrydende egenskaber, gulvkonstruktionens opbygning med plastmembran under / over betongulv, samt pladegulv på strøer med indlagt isolering. Opbygningen betyder relativ lav temperatur i gulvbetonen og i det underliggende sandlag, hvilket formindsker fugttransporten.

Samlet vurderes, at der kan opnås acceptable fugtforhold i gulve ved etablering af en effektiv tæt membran på eks. betonlag.
I gulve med uorganiske belægninger (fliser på betongulv) vurderes fugttransporten så beskeden, at det ikke er nødvendigt med særlige foranstaltninger for gulvene. Det kan dog vise sig nødvendigt at skulle reetablere belægning og gulvkonstruktion i forgangen, for at kunne forbedre fugttilstanden i de tilstødende skillevægge efter affugtning.

Den forøgede fugt i skillevægge vurderes primært at skyldes fugttilførsel fra funderingen af skillevæggene, grundet delvist overpudset murpap. Ud fra besigtigelsen vurderes overpudsningen at være varierende omfang ved skillevæggene, heraf de varierende fugtforhold i vægge, generelt 20 - 30 cm op ad skillevæggene, jf malinger fra [skadeservicefirma].

Forhøjet fugt længere op i skillevæggene mellem bryggers / gang og badeværelse / værelse indikerer klart, at fugt i disse vægge også er influeret af fugtpåvirkninger fra andre kilder (utæt faldstamme / utæt gulvafløb). Den tætte tapetbeklædning og maling forøger fugtophobningen i væggene generelt.

Forbedringsforslag

På grundlag af de foretagne undersøgelser anbefales følgende tiltag:

- Pladegulve tages op i værelse, gang og værelse ved siden af køkken - alrum. Plastmembran over betongulv fjernes.
- Afhugning af overpudsning omkring murpaplag i skillevægge i de områder, hvor der konstateres fugt (jf. [skadeservicefirma]), således at murpaplaget står frit.
- Udlægning af kraftig membran (min. 0,2 mm dampspærre) på eksisterende betongulv, der klæbes til skillevægge under murpaplaget ved skillevægge og ydervægge.
- Etablering af ny gulvbelægning i form af pladegulv på strøer.
- Ved fornyelse af vægoverflader bør afgjort overvejes anvendelse af mere diffusionsåbne malinger. "

Besigtigelsesrapport af 14/1 2014 fra klagerens arkitekt, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Konklusion:**
Terrændæk og skillevægge er ikke opført korrekt og der er ikke udført fugtspærre iht. gældende forskrifter og regler på opførselstidspunktet. Der sker en kraftig opfugtning af alle skillevægge. Ved hver eneste skillevæg er terrændækkets fugt-spærre gennembrudt og fugten trækker derfor op langs med væggene.

Betongulvet er 'lukket inde' af 2 fugtspærrer hvoraf det nederste lag er meget tyndt (ca. 0,07 mm.) og perforeret, pga. at det ligger af oven på sten, stabilgrus og murbrokker.
Betonkonstruktionen omkring alle skillevægge er meget våd og var derfor let at hakke itu ved den destruktive undersøgelse.

Fugtspærren i murene i form af murpap er placeret for højt oppe i muren. De 4 nederste skifter er derfor også meget fugtige.

Overalt ses kraftig skimmelvækst på begge sider af skillevæggene under glasfilten, nogle steder over 1,6 m. over gulvhøjden pga. vægevirkning i pudsen.

Der ses ingen fugtspærre eller isolering i det ophuggede badeværelsesgulv. Det formodes derfor at de øvrige betongulve med fliser i huset er uden fugtspærre, på trods af at dette var et krav på opførelsestidspunktet iht. datidens Br og SBI-anvisninger. Betonen i badeværelset virkede meget fugtigt selv om det ophuggede gulv har stået åbent i månedsvis, så konstruktionen kunne få luft og havde mulighed for at tørre lidt ud. Det er ikke sket!

Vi mener at alle gulve og alle skillevægge skal fjernes, badeværelser fjernes og køkkenet skal opmagasineres, mens der bliver udført et helt nyt terrændæk efter de i dag gældende krav mht. isolering og fugtsikring.
Det skønnes ikke tilstrækkeligt at reparere de eksist. vægge og gulve, da konstruktionerne er fejlagtige opført. "

Skønserklæring af 15/9 2015, hvoraf bl.a. fremgår:

"**<u>Besvarelse af spørgsmål.</u>**
…
Spørgsmål 1:
a. Skønsmanden anmodes om at besigtige gulvene og gulvkonstruktionen i ejendommens køkken alrum, entre og 2 værelser, bryggers og badeværelse samt beskrive opbygningen heraf.

b. Skønsmanden anmodes herefter om at oplyse, om der i de pågældende rum kan konstateres fugt og/eller skimmelsvamp.

c. Skønsmanden anmodes om at oplyse om der kan konstateres usædvanlige fugtforhold henset til husets opførelsestidspunkt.

Svar:
1 a.
<u>Køkken</u> gulv fremstår med store glaserede gulvfliser.

<u>Alrum</u> gulv fremstår med store glaserede gulvfliser.

<u>Entre</u> gulv fremstår med store glaserede gulvfliser. Undergulv bestående af teglsten, beton, tyndt isoleringslag og sand.

Entre/mellemgang gulv fremstår med spånpladegulv på strøer.

Værelse mod bad gulv fremstår med spånpladegulv på strøer, isolering, plastmembran, beton, plastmembran og sand/grus.

Værelse 2 gulv fremstår med små parketstave, pålimet undergulv.

Bryggers gulv fremstår med vinylbane produkt pålagt betonundergulv.

Badeværelses gulv fremstår med store klinker i badeværelse og små fliser i bruseniche. Gulvopbygning i bruseniche består af fliser, betonslidlag, beton og sand/grus.

1 b.
Visuelt tegn på fugt kan konstateres i værelse væg og mellemgang væg ind imod badeværelse. Der kan i overfladen på samme vægge konstateres mug/skimmelsvamp.

1 C.
Bortset fra de i pkt. 1 b nævnte steder fremstår den øvrige del af huset normalt, set i relation til husets alder.

Spørgsmål 2:
Hvis spørgsmål 1 helt eller delvis besvares bekræftende, bedes skønsmanden redegøre for omfanget og udbredelsen af den konstaterede fugt og/eller skimmelsvamp i de enkelte rum.

Svar:
Efter måling må der konstateres let forhøjet fugtindhold i samtlige indvendige skillevægge til ca. 30-50 cm over gulvniveau.

Bortset fra skillevægge omkring bad hvor der konstateres højt fugtindhold til ca. 120 - 180 cm over gulvniveau.

Spørgsmål 3:
Hvis spørgsmål 1 helt eller delvis besvares bekræftende, bedes skønsmanden oplyse årsagen til fugt og/eller skimmelsvampen.

Svar:
Fugtopstigning i skillevægge skyldes, at tjærepap membran indlagt imellem mursten under gulv for, at forhindre grundfugt i, at stige op i vægge er blevet kortsluttet ved, at vægpuds er blevet ført hen over tjærepap og dermed givet passage for grundfugt.
Øget fugtindhold giver herefter grobund for skimmelsvamp.
…
Spørgsmål 5:
Er der utætheder på andre skjulte installationer. I givet fald hvor mange. Hvor er utæthederne på de skjulte installationer.

Svar:
Der er konstateret utæthed på faldstamme fra 1. sal, placeret i skillevæg imellem bryggers og gang, i forbindelse med trykprøvning.
Der er konstateret dårlig samling i mellem gulvafløbsskål og vandlås i badeværelse, idet der ikke er monteret gummipakning imellem disse.

Vand/varmeinstallation er trykprøvet uden der er konstateret utætheder.

Spørgsmål 6:
Hvor længe har utæthederne på skjulte installationer i givet fald kunnet tilføre fugt til konstruktionerne.

Svar:
Det er mest sandsynligt, at registrerede utætheder har været tilstede fra udførelsestidspunkt.

Spørgsmål 7:
I hvilket omfang - udbredelse og mængde - har utæthederne på skjulte installationer tilført konstruktionerne fugt
Hvordan er omfanget af udbredelse og mængde fra utætheder på skjulte installationer bestemt.

Svar:
Det er min opfattelse, at faldstamme ikke har tilført konstruktioner fugt, idet utæthed først er konstateret ved trykprøvning, og faldstamme under normal brug ikke er udsat for tryk. Manglende gummipakning i mellem gulvskål og vandlås medfører vandudslip til undergulv.

Spørgsmål 8:
Er der gjort destruktive undersøgelser for bestemmelse af omfang og udbredelse af skader fra utæthederne på skjulte installationer.

Svar:
Der er blevet udført huller i værelsesgulv og entre gulv. Gulvplader er fjernet i mellemgang.

Spørgsmål 9:
Skønsmanden bedes oplyse, om der under ejendommens gulvkonstruktion er et kapillærbrydende lag, der opfylder bygningsreglementet fra 1972.

Hvis der er regler og anvisninger fra perioden 1972-1976 der kan ændrer besvarelsen overfor bedes skønsmanden oplyse, hvilke regler eller ansvisninger der kan henvises til i den forbindelse, da ejendommen er opført i 1976.

Svar:
I henhold til bygningsreglement fra 1972 skal der udlægges min. 15 cm komprimeret kapilarbrydende lag af uorganisk materiale. I henhold til geoteknisk rapport er dette opfyldt.
…

Spørgsmål 11:
I forlængelse af spørgsmål 1-4 bedes skønsmanden oplyse om den konstaterede skimmelsvampeangreb i ejendommen i omfang og/eller intensitet må antages at væres sædvanlig eller ligge ud over, hvad der kan forventes for en tilsvarende intakt ejendom fra 1976 i samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.
Skønsmanden bedes ligeledes oplyse om skimmelsvampeangrebene i gulvene påvirker indeklimaet negativt.

Svar:

Konstateret skimmelsvamp i vægge omkring badeværelse må i omfang og intensitet betegnes ikke sædvanlig for ejendom i god vedligeholdelsesstand fra 1976.

Skimmelsvamp angreb påvirker indeklimaet.
…

Spørgsmål 13:
Skønsmanden anmodes om at besigtige indervæggene i ejendommens køkken alrum, entre og 2 værelser, badeværelse og bryggers.
Skønsmanden anmodes herefter om at oplyse, om der i de pågældende vægge kan konstateres fugt og/eller skimmelsvamp.

Svar:
Der er alene konstateret skimmelsvamp i vægge imod mellemgang og værelse.

Spørgsmål 14:
Hvis spørgsmål 1 helt eller delvis besvares bekræftende, bedes skønsmanden redegøre for omfanget og udbredelsen af den konstaterede fugt og/eller skimmelsvamp i de enkelte rum.

Svar:
Udbredelse af fugt er væsentlig konstateret i rum omkring badeværelse.

Spørgsmål 15:
Hvis spørgsmål 8 helt eller delvis besvares bekræftende, bedes skønsmanden oplyse årsagen til fugt og/eller skimmelsvampen.

Svar:
Fugt i vægge og delvis kant af gulve skyldes i mindre omfang kapillaropstigende grundfugt i de fleste skillevægge bortset fra vægge omkring bad hvor utæthed fra gulvafløb har givet øget grundfugt og dermed grundlag for skimmelsvamp på vægge omkring bad.

Spørgsmål 16:
Skønsmanden bedes eftergå indervæggene og konstatere om der ligger vandret murpap og hvis der gør om den så i givet fald er overpudset.

Hvis der ligger murpap, ligger den så det rette sted. I benægtende fald, hvor burde den have været anbragt.

Skønsmanden bedes oplyse, om indervæggene i de besigtigede rum er opført efter bygningsreglementet og/eller gængs byggeskik på opførelsestidspunktet i 1976 eller om der kan konstateres konstruktionsmæssige fejl ved væggenes opbygning.

Svar:
Murpap er placeret korrekt i mellem mursten under gulvoverflade. Der er ikke konstateret konstruktionsmæssige fejl ved væggenes opbygning.

Spørgsmål 17:
I forlængelse af spørgsmål 8-11 bedes skønsmanden oplyse om den konstaterede skimmelsvampe angreb i ejendommens indervægge i omfang og/eller intensitet må antages at væres sædvanlig eller ligge ud over, hvad der kan forventes for en tilsvarende intakt ejendom fra 1972 i samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Skønsmanden bedes ligeledes oplyse om skimmelsvampeangrebene i væggene påvirker indeklimaet negativt.

Svar:
Skimmelsvampeangreb på vægge omkring badeværelse er uacceptabelt. Skimmelsvampeangrebene på vægge omkring badeværelse påvirker indeklimaet negativt.
…

Spørgsmål 19:
Der er konstateret en utæthed på badeværelset. Skønsmanden bedes oplyse, om de konstaterede fugt og skimmelsvampeangreb i gulve og indervægge kan henledes til dette rørbrud og i bekræftende fald omfangsbestemme denne rørskade og estimere udgiftsandelen.

Svar:
Den øgede fugttilledning grundet utæthed ved gulvskål/vandlåssamling har medvirket til udvikling af skimmelangreb, og dermed den væsentlige årsag til udgiftsandelen.

Spørgsmål 20:
Der er konstateret en utæthed på faldstammen i væggen i entreen. Skønsmanden bedes oplyse, om de konstaterede fugt og skimmelsvampeangreb i gulve i stueetagen samt 1. salen og indervægge kan henledes til denne utæthed og i bekræftende fald omfangsbestemme følgeskaderne efter denne utæthed og estimere udgiftsandelen.

Svar:
Der blev ikke konstateret egentlig skimmelsvampeangreb omkring faldstamme fra 1. sal, eller skimmelsvampeangreb i gulve på 1. sal.

Har ikke givet målbare følgeskader.

Udgiftsandelen kan ikke vurderes.

Spørgsmål 21:
Endelig ønskes skønsmandens bemærkninger til om det set i lyset af trægulvenes, spånpladernes, opklodsningens og strøernes stand mv, samt terrændækkets fugtindhold om det kapillærbrydende lag så været årsag til at konstruktionerne er tilført fugt i usædvanligt omfang.

Svar:
Under hensyn til huset er opført i 1976 er der ikke konstateret unormale, synlige forhold, bortset fra vægge omkring badeværelset grundet terrændækkets øgede fugtindhold."

Notat af 23/11 2015 fra Teknologisk Institut. Notat blev udarbejdet på foranledning af klageren. Af notatet fremgår bl.a.:

"*Besvarelse af spørgsmål*
De stillede spørgsmål er besvaret i det følgende. Svar er indsat efter hvert spørgsmål:
Kan du på baggrund af din besigtigelse konstatere om der er skimmelvækst i gulvkonstruktionen, der skyldes opstigende grundfugt?

Der er ved prøvetagning konstateret skimmelvækst på oversiden af betonklaplaget. Fugtmålinger indikerer opfugtning i betonklaplaget, og der er målt meget høj relativ luftfugtighed (RF) i gulvkonstruktionen. Den høje luftfugtighed vurderes at være forårsaget af opstigende grundfugt.

Er der uacceptable fugtniveauer i gulvkonstruktionen som følge af opstigende grundfugt, som giver risiko for skimmelsvamp?
Ja. Se ovenstående.

Kan du på baggrund af din besigtigelse oplyse om indeklimaet må vurderes nedsat på grund af skimmelsvampen i gulvkonstruktionen som følge af opstigende grundfugt?
Det vurderes at indeklimaet er belastet af skimmelforekomsten i gulvkonstruktionen, og at forekomsten kan medføre helbredsgener for personer med ophold i boligen.

Er gulvkonstruktionen opbygget i overensstemmelse med gældende bygningsreglement og anvisninger på opførelsestidspunktet i 1976?
Bygningsreglement 1972 er gældende for opførelsen.
I BR72 kap. 7.4 stk. 2 er det anført at der skal være et min 15 cm tykt komprimeret kapillarbrydende lag.
I projektmaterialet er anført at gulvkonstruktionen er opbygget på et underlag af 20 cm singels.
På baggrund af besigtigelsen vurderes det at underlaget for betonklaplaget ikke har en tilfredsstillende kapillarbrydende effekt, og skønnes at have en væsentlig dårligere kapillarbrydende effekt, end hvis det var udført som vist på tegningen - med 20 cm singels.
I samme afsnit i Bygningsreglement 1972 anføres det at såfremt gulvfladen ligger mindre end 30 cm over terræn, skal der udføres omfangsdræn.
Terrænet stiger mod syd, hvilket medfører at i alt fald i den sydlige ende af boligen ligger gulvene mindre end 30 cm over terræn.
Det er ikke kontrolleret om der er udført omfangsdræn, men på det udleverede tegningsmateriale er der ikke angivet omfangsdræn.

Vurderes det at forholdende var tilstede i væsentligt samme omfang da Jesper overtog ejendommen?
Ja.

Kan du på baggrund af din besigtigelse konstatere om der er skimmelvækst i inder- og ydrevægge?
Den udtagne aftryksprøve 2, som er udtaget forneden på opfugtet væg i gangen (under trappen), viser tilstedeværelse af bygningsrelateret skimmelvækst.
På grundlag heraf vurderes det at der er risiko for skimmelvækst forneden på øvrige opfugtede vægge. Opfugtningens omfang fremgår af ovenstående skitse.

Er der uacceptable fugtniveauer i inder- og ydrevægge, som giver risiko for skimmelsvamp?
Ja, der er forhøjet fugtniveau flere steder i skillevægge - se ovenstående skitse. Opfugtningen medfører risiko for skimmelsvampevækst bag tapet/glasfilt, fodlister mv.
Der er ikke konstateret forhøjet fugtniveau i ydervægge.

Kan du på baggrund af din besigtigelse oplyse om indeklimaet må vurderes nedsat på grund af skimmelsvampen i inder- og ydrevægge.

Såfremt Aftrykprøve 2 er repræsentativ for opfugtede vægge, vurderes det at indeklimaet er belastet af skimmelforekomsten forneden på de opfugtede vægge, og at forekomsten kan medføre helbredsgener for personer med ophold i boligen.

Vurderes det at skimmelsvampeangrebene i gulvkonstruktionen i omfang og intensitet ligger nævneværdigt ud over hvad der kan forventes for en ejendom fra 1976.
Ja. relevant at udtage flere prøver for at få opfattelsen be- eller afkræftet.

Vurderes det at væksten af skimmelsvampeangrebene i væggene i omfang og intensitet ligger nævneværdigt ud over hvad der kan forventes for en ejendom fra 1976.
Ja. Udsagnet er dog baseret på en enkelt aftrykprøve, og det vil være relevant at udtage flere prøver for at få opfattelsen be- eller afkræftet.

Er ydre- og indervæggene opbygget i overensstemmelse med gældende regler og anvisninger på opførelsestidspunktet i 1976? Her tænkes der på om der er foretaget sikring imod opstigende grundfugt, vandret fugtspærre.
Der er udført vandret fugtspærre. Fugtspærren er dog afsluttet i flugt med teglsten, eller 0-10 mm indenfor teglstenens forkant. Vægpuds er fort forbi fugtspærren og kan således danne 'væge' for fugttransport mellem opfugtet fundament og overliggende vægkonstruktion. Det må derfor konstateres at selvom fugtspærren er til stede, er den ikke udført fugtteknisk korrekt.

Vurderes det at forholdende var tilstede i væsentligt samme omfang da Jesper overtog ejendommen?
Ja."

Klagerens advokats brev af 19/2 2016 til selskabet, hvoraf bl.a. fremgår:

"Det tvinger os til at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Inden vi gør det, ønsker min klient, der nu er i fuld gang med at udbedre skaderne i ejendommen, at tilbyde Topdanmark et forlig til fuld og endelig afgørelse på følgende vilkår:

Topdanmark betaler i kontanterstatning (mod forevisning af fakturaer) kr. 100.000 til renoverings-omkostninger samt kr. 25.000 primært til teknisk, men også til juridisk bistand i sagen, i alt kr. 125.000.
…
Grunden til at beløbet kan holdes på et så relativt lavt niveau er at [forsikringsselskab 2], i modsætning til Topdanmark, har været meget imødekommende i forhold til at finde en mindelig løsning i denne noget spegede sag. De har udbetalt kr. 134.040 inkl, moms til renovering rørskaden.

En anden grund er at kunden selv kan udføre malerarbejdet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6 Hvilke skader dækker forsikringen**

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggende 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.
C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

7 Hvilke skader dækkes ikke
…
B Skader, der er dækket af en anden forsikring fx bygningsforsikring.
…
22 Forsikringen er udvidet til at dække

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

B Forsikringen dækker udbedring af installationers manglende funktionsdygtighed, herunder kloak- og stikledninger, hvis det kan konstateres, at installationerne ikke virker samt ulovlige kloak-og stikledninger på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

C Forsikringen dækker forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne. Eventuelle forbedringer, der sker i forbindelse med udbedring af skaden, er ikke dækket af forsikringen, herunder manglende omfangsdræn."

Nævnet udtaler:

Klagerens advokat har i brev af 18/4 2016 til nævnet anført, at selskabet skal anerkende, "at de konstaterede skader" er dækningsberettigende. Om skaderne er det anført, at der er tale om konstruktionsfejl i gulvkonstruktionen og i vægge. Det er endvidere anført, at der er konstateret skimmelsvamp i bygningen i et omfang, der er væsentligt over normalt baggrundsniveau. Herudover er der henvist til rapporten fra klagerens ingeniør 1, skønserklæringen samt notatet fra Teknologisk Institut.

Selskabet har i brev af 3/6 2016 anført, at det har anerkendt at dække forholdet med den kortsluttede fugtspærre i skillevæggene. Selskabet har anført, at det har tilbudt at

dække: demontering af gulve i værelse og soveværelse, fjernelse af puds på skillevæggene, udlægning af plastfolie på betondækket, nyt pladegulv, nyt parketgulv og nye fodlister – "dog ikke de ydelser som skal udføres for at fjerne vandskaden i samme område".

Selskabet har desuden anført, at det afviser at dække vandskaden, forhold ved det kapillarbrydende lag og skimmesvampeangrebet. Selskabet har endvidere anført, at rørskaderne er dækket af klagerens husejerforsikringsselskab.

Til støtte for at der ikke er tale om dækningsberettigende skader, har selskabet blandt andet anført, at fugtskaderne først er anmeldt knap 6 år efter klagerens overtagelse af ejendommen, at trægulvene i de berørte rum ikke var opfugtede eller bar præg af nedbrydning, at karakteren af de skader, der kunne konstateres på anmeldelsestidspunktet indikerer, at der er tale om en skade opstået efter overtagelsen, og at klageren, der er håndværker, ved overtagelsen selv tapetserede og malede vægge i bygningen og at det må lægges til grund, sat han ikke i denne forbindelse konstaterede fugtskader.

Herudover har selskabet anført, at skimmelsvampeangrebet er opstået efter klagerens overtagelse, og at klageren har udskiftet døre og vinduer, som ofte ses at forrykke fugtbalancen i bygningen. Om Teknologisk Instituts undersøgelse af skimmelsvamp i bygningen har selskabet anført, at undersøgelsen er foretaget 7 år efter klagerens overtagelse af ejendommen og på et tidspunkt, hvor der havde været langt tids spredning af skimmelsporer, hvor gulve var taget op og efter, at der var sket en vandskade som følge af et rørbrud. Selskabet har herudover anført, at det ikke anser Teknologisk Instituts målinger som repræsentative for bygningens indeklimamiljø på tidspunktet for overtagelsen i 2008. For så vidt angår det kapillarbrydende lag, har selskabet blandt andet henvist skønserklæringen, og anført: "…at det ikke er det kapillarbrydende lag, som er årsag til, at konstruktionerne er tilført fugt i usædvanligt omfang."

Det fremgår af notatet af 9/5 2014, der er udfærdiget på foranledning af klageren af [ingeniør 1] blandt andet, at "Ved GAN-målinger rundt i huset på de nederste 20-30 cm over gulvniveau kunne der langt overvejende konstateres en for stor fugtkoncentration i

væggene", og at der for så vidt angik forgangen kunne konstateres et 40 cm. bredt område, hvor der kunne konstateres fugt indtil 2 meter over gulvniveau. Herudover er det anført, at der kunne konstateres skimmelsvamp på "væggene". Ifølge notatet er det [ingeniør 1]´s konklusion, at fugtproblemerne skyldes opsugning af grundfugt i terrændæk samt vægge, idet der ikke er udført et "kapillarstandsende lag som vist på tegningerne", at der er anvendt tegl i funderingen under skillevæggene, og at papindlægget i skillevæggene kun er delvist virksomt som følge af pudsen.

Det fremgår af skønserklæringen af 15/9 2015, at der alene er konstateret uacceptabel skimmesvamp i vægge imod mellemgang og værelse, der påvirker indeklimaet negativt. Det er desuden anført, at der kunne konstateres let forhøjet fugtindhold i samtlige indvendige skillevægge til ca. 30-50 cm over gulvniveau, og at der i skillevægge omkring bad kunne konstateres højt fugtindhold til ca. 120 – 180 cm over gulvniveau. Årsagen til dette er ifølge skønserklæringen, at tjærepappen som membran i skillevæggene er kortsluttet af puds. Dette giver ifølge skønserklæringen passage for fugt og grobund for skimmelsvamp. Om skillevæggene er det i erklæringen endvidere anført: "Der er ikke konstateret konstruktionsmæssige fejl ved væggenes opbygning".

Herudover er det anført, at det er mest sandsynligt, at der siden "udførelsestidspunktet" har været utætheder ved gulvafløbsskål og vandlås i badeværelse, hvilket har medført vandudslip til undergulv. Om vandudslippet er det anført: "Den øgede fugttilledning … har medvirket til udvikling af skimmelangreb, og dermed den væsentligste årsag til udgiftsandelen."

Om bygningens kapillarbrydende lag er det i skønserklæringen anført, at dette opfylder kravene i bygningsreglementet fra 1972 om "min. 15 cm. komprimeret kapillarbrydende lag af uorganisk materiale". Endvidere er det til spørgsmålet, om det kapillarbrydende lag har været årsag til, "at konstruktionerne er tilført fugt i usædvanligt omfang" anført: "Under hensyn til huset er opført i 1976 er der ikke konstateret unormale, synlige forhold, bortset fra vægge omkring badeværelset grundet terrændækkets øgede fugtindhold".

25. 89332

I notatet af 23/11 2015 fra Teknologisk Institut er det anført, at underlaget for betonklaplaget ikke har en tilfredsstillende kapillarbrydende effekt. I notatet er endvidere beskrevet en række forhold – fugt i vægge, omfanget af skimmelsvamp, lovligheden af gulvkonstruktionen samt indeklimaets påvirkning af skimmelsvamp. Til spørgsmålet: "Vurderes det at forholdene var tilstede i væsentligt samme omfang da [klageren] overtog ejendommen" er det anført: "Ja".

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved bygningens kapillarbrydende lag, der udgør en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet har i sine overvejelser lagt vægt på det i skønserklæringen af 15/9 2015 anførte om, at laget opfylder kravene i bygningsreglementet fra 1972 om "min. 15 cm. komprimeret kapillarbrydende lag af uorganisk materiale", og at der "ikke [er] konstateret unormale, synlige forhold, bortset fra vægge omkring badeværelset grundet terrændækkets øgede fugtindhold".

Hvad angår utætheden mellem afløbskålen og vandlåsen i badeværelset, lægger nævnet til grund, at der er tale om den oprindelige afløbsskål og vandlås, og at utætheden var tilstede på overtagelsestidspunktet, jf. skønserklæringens oplysning om, at utætheden var tilstede allerede fra "udførelsestidspunktet". Da utætheden ifølge skønserklæringen har "medvirket til udvikling af skimmelangreb, og dermed den væsentligste årsag til udgiftsandelen", finder nævnet, at forholdet – herunder det deraf opståede skimmelsvampeangreb - udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringsbetingelsernes forstand.

For så vidt angår erstatningsopgørelsen bemærker nævnet, at det fremgår af klagerens advokats brev af 19/2 2016 til selskabet, at klagerens husejerforsikringsselskab i forhold til denne skade, har været "imødekommende i forhold til at finde en mindelig løsning", og har udbetalt 134.040 kr. med moms.

På baggrund af det ovenfor anførte bemærker nævnet, at selskabet principielt er forpligtet til at dække udbedringen af forholdet vedrørende utætheden mellem afløbsskålen og vandlåsen samt eventuelle følgeskader i form af fugtskader og skimmelsvampangreb - i

det omfang klagerens husejerforsikringsselskab har afvist at yde forsikringsdækning, jf. herved forsikringsbetingelsernes undtagelsesbestemmelse om skader, der er dækket af en anden forsikring. Efter det oplyste om omfanget af reparationer, som husforsikringsselskabet, og det indklagede selskabet har anerkendt at dække, har nævnet dog, efter en samlet vurdering, ikke grundlag for at fastslå, at der er yderligere reparationer som følge af forholdet, som selskabet skal erstatte.

Med hensyn til kortsluttende fugtspærrer i skillevæggene finder nævnet at måtte lægge til grund, at der er tale om en fejl ved etableringen af pudsen på udførelsestidspunktet i 1976. Selskabet har anerkendt at dække udbedringen af forholdet i værelse, soveværelse og lille mellemgang. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at eventuel opfugtning af vægge eller følgeskader i øvrigt som følge af den kortsluttede fugtspærre har et omfang, der udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels