Den 13. september 2017 blev i sag nr. 90706:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt fugtskade i kælderen i den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er et flerfamilieshus i tre plan opført i 1898, og at klageren overtog ejendommen i august 2015, på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 12/4 2015. Huset er opdelt i to ideelle anparter, hvor klagerens var den ene del af huset. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"*… udgør ca. 231 m2 boligareal samt kælder på ca. 120 m2*
…
Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Ejendommen er opført i 1898 i gode materialer og efter tidens byggeskik.
Rapporten omfatter både … og …, da ejendommen er opdelt i ideel anparter.

Bygningen fremstår totalrenoveret ind- og udvendigt, og forsynet med moderne faciliteter samt energirigtige løsninger. Fremover forventes kun almindelig vedligeholdelse.
…
Sælgers oplysninger om ejendommen
…
1. Generelle oplysninger
…

2. 90706

1.4 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe eller insektskader i:

	Ja	Nej	Ved ikke
- kælder/krybekælder/ventileret hulrum? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐

…

5. Kælder / krybekælder / ventileret hulrum

5.1	Er der kælder/krybekælder/ventileret hulrum?	☒	☐	☐

		Ja	Nej	Ved ikke
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret? Hvis ja, hvordan?	☐	☒	☐
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvor ofte?	☐	☒	☐
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret? **2012**	☒	☐	☐
5.6	Er der en grundvandspumpe? Hvis ja, hvor og fungerer pumpen? **Fungerer**	☒	☐	☐

"

Af hustypebeskrivelsen fremgår bl.a.:

OBS-PUNKTER

Fundament/gulve	Kældergulvene er kolde på grund af manglende isolering. Der kan være mørke opfugtede pletter på betongulvet. På kældervæggen kan der være saltudfældninger og afskallende puds (hvidt, porøst, afskallende lag). Dette skyldes fugt, der trænger igennem betonen eller det murede fundament. Manglende ventilation og opvarmning af kælderrummene vil kunne medføre "kælderlugt".
Vægge	De murede yder- og indervægge kan ved overgangen til fundament mangle fugtspærre (fugtbeskyttende lag af f.eks. asfaltpap), eller fugtspærren kan være nedbrudt. I så fald kan fugt trænge op i den nederste del af murstensvæggen. Dette kan medføre mørkfarvning*. På grund af det massive murværk er der en kuldebro (koldt område) ved de indvendige vindueslysninger, dørhuller og hushjørner, som kan medføre mørkfarvning*.

…

Andre punkter	Kælderen er normalt ikke godkendt til beboelse. Bemærk at en ændring af husets ydre (f.eks. supplerende isolering af vægge, gulv, tag etc.) skal være udført korrekt efter gældende konstruktionsprincipper for at undgå fugtproblemer.

I klageskema af 7/4 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

Dette er en klage baseret på en længerevarende kommunikation med Dansk Boligforsikring og en konklusion fra deres side på en problemstilling, der efterlader os til selv at udbedre en skjult skade, der ikke havde været mulig at forudse ved købstidspunktet. Det er

vores håb, at denne skrivelse vil få de rigtige personer involveret og derved få en kendelse på sagen, der kan få fremdrift i at få udbedret skaden, der ellers kan ende med at få mere alvorlige konsekvenser.

Vi overtager [ejendommen] august 2016 [2015]. Relativt kort tid efter overtagelsen af huset begynder de synlige udfordringer i vores kælder i form af svampelignende tilvækst på flere vægge. Ydermere er mange af de ting vi har opbevaret i kælderen ødelagt grundet svampeangreb (dyner, barnestol, tøj og sko mm bliver alt sammen 'angrebet' af mug og svamp. Vi får i den forbindelse konstateret af en fagmand (maler) at kælderen er malet med ikke-diffusionsåbnet maling og at dette med høj sandsynlighed er årsagen til vores dårlige indeklima og udfordringer i kælderen. Skaden eskalerer hurtigt og breder sig til flere rum og i form af øget svampetilvækst.

Vores kælder er ikke godkendt til beboelse, men det må kunne forventes, at en kælder kan anvendes til opbevaring af inventar hvilket vores ikke er i stand til på nuværende tidspunkt. Vi kontakter derfor den tidligere ejer. Han beretter, at kælderen i 2014 undergik en total renovation i form af nyt omfangsdræn, maling og installering af spots i loftet mm.

Efter en række korrespondancer med forsikringen omkring uenighed til årsagen til de åbenlyse svampeangreb i kælderen, vælger vi at investere i at få en uvildig tredjemand til at lave en omfattende gennemgang af kælderen for at få en klar vurdering af sagens kerne og desuden få en faglig vurdering af skaden, omfanget samt de mulige fremtidige konsekvenser, såfremt skaderne ikke udbedres.

Vi tager fat i [virksomhed1], da disse er anerkendte og fagligt kompetente til at lave den nødvendige vurdering af skaderne og årsagerne hertil. Her tager sagen desværre en mere alvorlig drejning. Den 14. december 2016 får vi [medarbejder] fra [virksomhed1] til at gennemgå vores kælder.

Rapporten fra [virksomhed1] konkluderer blandt andet følgende (se vedhæftet):

'*Vi vurderer dog, at opstigningshøjden for den konstaterede opfugtning er væsentlig forhøjet grundet vægoverflader, som ikke er diffusionsåbne. Hvis bygningsdele ikke har mulighed for at slippe fugten i nogenlunde samme takt, hvormed den tilføres, vil opstigningshøjden stige. I værste tilfælde vil dette medføre, at overliggende bygningsdele bliver opfugtet – hvilket er tilfældet ved nærværende undersøgelse, hvor beskrevne målinger i loftsbjælker langs ydervæg er uacceptabelt høje. Dette kan erfaringsmæssigt resultere i følgeskader som styrkesvækkelse af indmurede træbjælkeender/vederlag grundet råd og trænedbrydende svampe. Områderne anbefales derfor snarest undersøgt nærmere*'.

Hertil er det værd at nævne, at loftbjælkerne er over grundniveau.

Vi forventer ikke at have en kælder uden fugt og dette er ikke årsagen til vores klage og de gentagne forsøg i at indgå dialog med Dansk Boligforsikring omkring skaden. Det vi dog ikke finder rimeligt og acceptabelt er, at det forventes, at vi dækker en skade, som ikke har været synlig på købstidspunktet og som ikke kunne forventes, at vi 6 måneder efter køb af et hus med en nyrenoveret kælder nu har svampeskader på stort set alle vægge uden mulighed for opbevaring. Dertil skal nævnes at skaden tilbageføres til forkert anvendelse af ikke-diffusionsåbent maling. Der er for os opstået en væsentlig uforudset omkostning grundet forkert udført arbejde, som vi ikke mener er rimeligt at 'løbe fra'. Havde vi haft kendskab til skaden fra start, havde vi haft mulighed for at forhandle udbedringen af dette forud for vores køb. Der er for os at se tale om en skjult skade, som nu viser sig at

kunne resultere i langt mere alvorlige skader, såfremt de ikke udbedres hurtigst muligt. Det er for os at se ikke en mulighed at lade skaden udvikle sig yderligere, da dette kan resultere i langt større og meget mere omkostelige konsekvenser.

Baseret på faglige, kompetente undersøgelser og konklusioner fra uvildige personer mener vi, at have en valid sag for at få skaden udbedret under vores forsikringsdækning (se punkt 3.1) og stiller os uforstående overfor at få vores sag afvist med uholdbare argumenter som, at det er hvad vi kan forvente os, når vi har en gammel kælder. Vi føler ikke, at sagen og deres konsekvenser tages alvorligt og forventer at følge sagen til dørs, indtil vi får en retfærdig og brugbar løsning fremstillet. Vi ser frem til at indgå dialog omkring mulig udbedring af skaderne hurtigst muligt, da vi naturligvis antager, at er i alles interesse at skaden udbedres inden den resulterer i større skader og dermed omkostninger.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Kælderen skal indrettes og anvendes under hensyntagen til konstruktionernes naturlige fugtindhold. Der henvises til SBi anvisning 224 'Fugt i Bygninger'. Vi anbefaler, at der snarest foretages fjernelse af alle plastmalede vægoverflader samt iværksættes mekanisk udtørring af opfugtede vægge til nedbringelse af den nuværende fugtophobning, som er registreret over terrænniveau.

Det vil sige, at alle vægoverflader i muligt omfang bør pudses og overfladebehandles med en diffusionsåben overflade uden efterfølgende påføring eller montering af organiske materialer såsom træbeklædning, gips-, trækarme/paneler, tapet/væv mm."

Selskabet har i brev af 19/5 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

" **1. Supplerende sagsfremstilling**

Den forsikrede ejendom er en patricier villa fra 1898. Kopi af salgsopstillingen, som giver et godt indtryk af ejendommen, vedlægges som **bilag A**.

Kopi af den tilstandsrapport, der lå til grund for handlen fremlægges som **bilag B**. I hustypebeskrivelsen (bagerst i rapporten, den generelle del) beskrives patriciervillaen generelt, og der er relevante oplysninger omkring kælderkonstruktioner under både 'Fundament/gulve' og 'Andre punkter', ligesom der er beskrivelse af vægkonstruktionen (murede vægge og kuldebroer).

Der er tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning – kopi af forsikringspolicen fremlægges som **bilag C**.

Kort tid efter overtagelsen – d. 23. september 2015 – anmeldte vores kunde, at der var fundet grå plamager bag vaskemaskinen, som var skimmelsvamp. Kopi af skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag D**.

Vi afviste at dække forholdet da fugt og skimmel i kældre fra 1898 (ikke godkendt til beboelse) er en naturlig følge af kælderens oprindelige og lovlige konstruktion.

Skadeanmeldelsen blev vurderet uden besigtigelse. Kopi af korrespondancen fremlægges som **bilag E** (start nedefra).

D. 1. august 2016 anmeldte vores kunde kælderen på ny. Kopi af skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag F**. Der blev anmeldt to forhold: et utæt rør (henvist til villaforsikringen), og at der var anvendt forkert maling (plastmaling), som gav bobler på væggen og skimmelsvamp.

En besigtigelseskonsulent foretog besigtigelse d. 31. august 2016 – kopi af hans notat og tilhørende fotos fremlægges som **bilag G**.

Vi afviste forholdet på ny, da besigtigelsen ikke ændrede på grundlaget for vores oprindelige afgørelse. Kopi af korrespondancen med kunden fremlægges som **bilag H** (læs nedefra).

Selskabets klageafdeling har genbehandlet sagen, men har i brev af 8. marts 2017 (**bilag I**) fastholdt afvisningen.

Sagen er herefter indbragt for Nævnet.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Vi har afvist at dække forholdet, fordi vi vurderer, at den fugt der opleves i kælderen skyldes ejendommens sædvanlige og lovlige konstruktion (1898).

Kælderen var nymalet inden vores kunde købte huset og det er oplyst, at der på et tidspunkt (2012-13) er udført udvendig isolering og omfangsdræn samt ny indvendig oppudsning af væggene. Vi har ikke undersøgt de udvendige tiltag til huset, så vi ved ikke, hvordan de er udført, og om det har medført en forbedring af fugtbalancen i kælderen.

Malingen er ikke undersøgt, men det er muligt, at der en brugt en maling, som ikke er særlig diffussionsåben. Se konsulentens rapport. Konsulenten oplyser, at man bør bruge en maling, som er mest mulig diffusionsåben i kældre fra denne tid, så den indtrængende fugt der kommer, bedst muligt kan diffundere væk. Han oplyser dog også, at uanset hvilken maling og puds man bruger, vil man ikke undgå afskallet puds og maling. Skimmel kan formentlig heller ikke helt undgås helt pga. kuldebroer, heller ikke selvom der fyres godt og god ventilation sikres.

[Vikrsomhed1]-konsulenten vurderer, at den diffusionstætte maling medfører en højere stighøjde af opstigende grundfugt, som igen medfører forhøjet fugt i bjælkelaget i etageadskillelsen, som kan medføre fremtidige skader (råd i bjælkeender). Det er vi ikke enige i, og det vil være svært at bevise en sådan årsagssammenhæng.

Vores konsulent oplyser, at der ikke måles mere fugt i kælderen end hvad man vil forvente af en kælder fra 1898. Når der måles fugt eller ses skader i bjælkeenderne i etageadskillesen på gamle ejendomme, er det fordi disse støder op til kolde ydermure, og derfra kan optage fugt. Der er dog hverken konstateret råd i bjælkerne eller tegn herpå.

Da der ikke er konstateret forhold som ligger udover hvad man kan forvente i en kælder fra 1989 [1898], er der ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Den forberede renovering af kælderen, som klager ønsker, kan ikke kræves erstattet under den tegnede ejerskifteforsikring."

Klageren har ved virksomhed1 fået foretaget undersøgelse af kælderen, hvoraf det af rapporten bl.a. fremgår:

"**Fugtundersøgelse**
…
Besigtiget 14. december 2016
Rapportdato 22. december 2016
…
Den 14. december 2016 har [virksomhed1] foretaget fugtundersøgelse af kælder på ovenstående adresse.

Baggrund
Nærværende undersøgelse koncentrerer sig om ejendommens kælder, hvor ejere siden overtagelsen i august 2015 har konstateret en øget forekomst af misfarvning/skimmel på opmagasineret inventar samt vægoverflader.

Der er tale om en herskabelig etageejendom, som ifølge BBR er fra 1898, opført med fuld kælder, stueetage og 1. sal. Ejendommen er opført på grundmurede fundamenter med massive teglstensydervægge og etageadskillelser udført som traditionelt bjælkelag med lerindskud. Taget er udført som pyramidetag tækket med eternitskifer.

Følgende blev oplyst ved undersøgelsen:

- At familien overtog huset i august 2015, hvor den tidligere ejer havde nyistandsat kælderen med nye klinkegulve samt nymalede vægge. I forbindelse med dette var der ligeledes etableret omfangsdræn omkring kælderen.

- At der kort tid efter indflytningen konstateres de første misfarvninger samt salpeterudtræk i nedre del af kælderens ydervægge. Dette eskalerer efterfølgende ved, at opmagasinerede møbler og inventar ligeledes bliver misfarvede.

- At en maler efterfølgende har konstateret, at der er anvendt plastmaling på alle kælderens vægoverflader.

Formål
Formålet med besigtigelsen var at vurdere, hvorvidt de oplyste misfarvninger er konstruktionsbetinget, forårsaget af materialevalg og/eller beboeradfærd.

Tilstede ved opstarten af besigtigelsen var husejer [klageren] samt undertegnede fra [virksomhed1].

Observationer og registreringer
I det følgende henvises til bilag 1 indeholdende foto 1-24 og bilag 2 med plantegning.

Undertegnede observerede følgende i forbindelse med besigtigelsen af ejendommens kælder:

- At kælderen har nederste ca. 160 cm situeret under terræn – dog har området lokalt ud for vinduesparti i opbevaringsrum et frilagt terræn, se bilag 2.

- At hele kælderen på undersøgelsestidspunktet fremstod opvarmet og sparsomt møbleret.

- At der udover fyrrum var monteret radiatorer i alle kælderens rum samt monteret udluftningsventiler i ydermure, se bilag 1 foto 16. På badeværelset var der i ydermur monteret mekanisk udsugning, som manuelt blev styret ved hjælp af stikkontakt.

- At der visuelt observeres områder langs ydervægge med skimmelsvamp, fugtaftegninger, salpeterudtræk samt løst/bulet maling og puds, se bilag 1 foto 9, 10, 17, 22 og 23.

- At der visuelt konstateres misfarvninger/skimmel på opmagasinerede genstande som barnestol, klapvogn og sengetøj, se bilag 1 foto 11 og 12.

- At området mellem loftsbjælker er beklædt med malerbehandlede træplader, hvori der er monteret spots, se bilag 1 foto 19.

- At der er monteret en malerbehandlet træplade på øverste del af ydervæg ved lyskasse i vaskerum, se bilag 1 foto 15.

- At der ved etablering af hul langs facade i område ud for fyrrum kan observeres omfangsdræn ved monteret polystyrenplade, se bilag 1 foto 6.

Fugtregistreringer
Fugtmålinger på tilgængelig del af kælderlokalernes yder- og indervægge samt klinkebelagte betongulv blev foretaget med et måleapparat af typen GANN Hydromette UNI-1. Målinger på ydervægge samt primært i tilstødende del af indervægge viste fra gulv og lokalt helt til loft partielt 90-155 GANN digits, hvilket betegnes som 'fugtigt' til 'vådt', se bilag 1 foto 8, 9, 10, 14, 16, 17, 22 og 24.

Målinger foretaget på gulvoverflader viste 70-100 GANN digits, hvilket svarer til 'halv tørt' til 'fugtigt'. Målinger foretaget over terræn på resterende del af vægge viste 55-100 GANN digits, hvilket svarer til 'normalt tørt' til 'fugtigt' – se endvidere de blå tal på vedlagt plantegning, bilag 2.

Målinger foretaget med indstiksmåler af typen Timbertest FM510 i træpladebeklædte ydervæg i vaskerum samt tilgængelige del af loftsbjælker langs ydervægge opbevaringsrummet viste 20-22% FK målt i vægtprocent af tørvægt, hvilket betegnes som 'meget vådt', se bilag 1 foto 8 og 18.

Målinger af selve rumluften med en Vaisala HMI 41 og 42 viste på besigtigelsestidspunktet en relativ luftfugtighed på omkring 50% RF ved 18,5°C, hvilket svarer til et dugpunkt på ca. 7,9°C, se bilag 1 foto 23. En referencemåling af udetemperaturen viste en relativ luftfugtighed på 74,5% RF ved 5,2°C.

Konklusion og skadesårsag
Årsagen til det relativt høje niveau af fugt, som i forbindelse med nærværende undersøgelse er registreret på kældervægge, er ikke klarlagt ved nærværende undersøgelse, da forholdet kræver destruktive indgreb via åbninger i terræn og klaplag med henblik på at afdække konstruktionsopbygningerne.

Erfaringsmæssigt er opstigende/indtrængende grundfugt i bygninger af tilsvarende alder og konstruktionsopbygning ikke ualmindelig, og som oftest er der tale om mangelfuldt dræn af vægge og mangelfuldt/udeblivende kapillarbrydende lag under klaplag. Eftersom

den tidligere ejer har etableret et omfangsdræn omkring kælderen, vurderer vi, at den primære årsag til det nuværende høje fugtniveau på kældervægge er forårsaget af opstigende grundfugt samt restfugt fra tidligere tilførsel fra terræn/overfladefugt. Vi vurderer dog, at **opstigningshøjden for den konstaterede opfugtning er væsentlig forhøjet grundet vægoverflader, som ikke er diffusionsåbne**. Hvis bygningsdele ikke har mulighed for at slippe fugten i nogenlunde samme takt, hvormed den tilføres, vil opstigningshøjden stige. I værste tilfælde vil dette medføre, at overliggende bygningsdele bliver opfugtet – hvilket er tilfældet ved nærværende undersøgelse, hvor beskrevne målinger i loftsbjælker langs ydervæg er uacceptabelt høje. Dette kan erfaringsmæssigt resultere i følgeskader som styrkesvækkelse af indmurede træbjælkeender/vederlag grundet råd og trænedbrydende svampe. Områderne anbefales derfor snarest undersøgt nærmere.

Vi gør opmærksom på, at der ved undersøgelsen ikke er udtaget prøver for bestemmelse af skimmelsvampevækst. Ved besigtigelsen blev der dog registreret synlig forekomst af skimmelsvampevækst, og forholdet vil erfaringsmæssigt kunne forårsage belastning af indeklimaet. Af dokumentationsmæssige årsager anbefales dette undersøgt nærmere ved prøveudtagning.

Skal fugtophobning og nye 'angreb' af skimmelsvamp mv. minimeres, er det fremadrettet nødvendigt at vælge konstruktionsløsninger, som hindrer fugtopstigning og/eller sikrer, at fugten bliver fjernet i nogenlunde samme takt, hvormed den tilføres.

Jf. anbefalinger fra Sundhedsstyrelsen kan vedvarende fugt og skimmelsvampevækst på indvendige overflader og i bygningskonstruktioner give anledning til helbredsproblemer og skal derfor undgås eller minimeres. På det foreliggende grundlag anbefaler vi derfor, at der **snarest foretages en skimmelsanering af berørte vægoverflader**, og i tilknytning til dette skal træpladebeklædning på ydervæg i vaskerummet fjernes. Der henvises i øvrigt til By og Byg anvisning 205 'Renovering af bygninger med skimmelsvampevækst' fra Statens Byggeforskningsinstitut for detaljerede sikkerhedsforanstaltninger.
…
Handlingsplan
Nærværende forslag til handlingsplanen gives på baggrund af de hidtidige undersøgelsesresultater fra kælderen. Handlingsplanen og dennes anbefalinger er vores skøn over, hvad der er nødvendigt for at mindske, at fugtophobning i bygningsdele samt følgeskaderne heraf udgør et indeklimamæssigt problem. Hvis der i renoveringsprocessen opdages skjulte konstruktioner, som er berørt af fugt, trænedbrydende svampe og eventuel skimmesvampevækst, skal handlingsplanen eventuelt revurderes/tilpasses til omfanget.

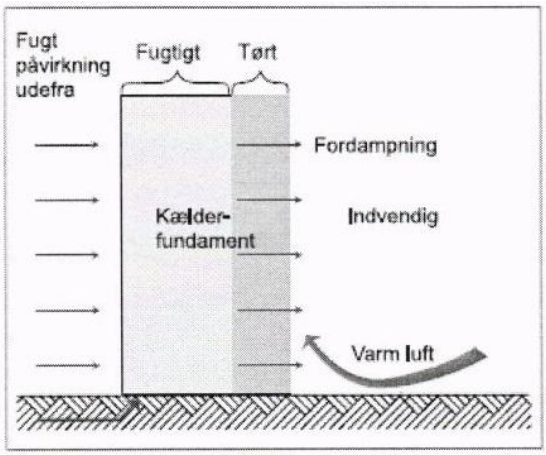
Genbesigtigelse – undersøgelse af etageadskillelse
På baggrund af ovenstående observationer og fugtregistreringer anbefaler vi, at der i samtlige kælderrum snarest udføres en genbesigtigelse med henblik på undersøgelse af etageadskillelsen ved indmurede bjælkeender og bjælkelagsrem langs ydervægge. Dette arbejde bør udføres for at sikre, at der ikke forekommer styrkesvækkende angreb i indmurede trækonstruktioner. Først når denne omfangsbestemmelse er foretaget, vil der være mulighed for at udarbejde en konkret behandlingsvejledning til håndtering og udbedring af konstaterede angreb af skimmelsvampe samt eventuelt angreb af trænedbrydende svampe. [Virksomhed1] er gerne behjælpelig med udførelsen af dette arbejde med assistance fra en håndværker til etablering af de ønskede åbninger i etageadskillelsen.

Plastmalede vægoverflader
Kælderen skal indrettes og anvendes under hensyntagen til konstruktionernes naturlige fugtindhold. Der henvises til SBi anvisning 224 'Fugt i Bygninger'. Vi anbefaler, at der sna-

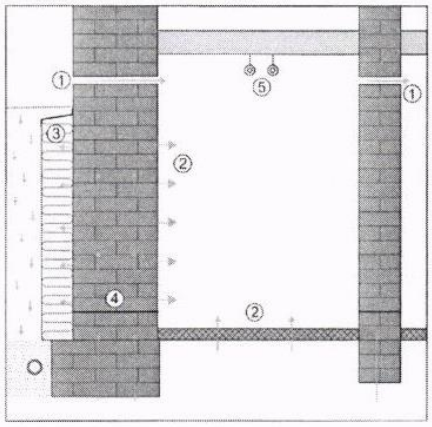
rest foretages fjernelse af alle plastmalede vægoverflader samt iværksættes mekanisk udtørring af opfugtede vægge til nedbringelse af den nuværende fugtophobning, som er registreret over terrænniveau. Vi anbefaler, at der benyttes fagfolk til dette arbejde – dvs. skadesbegrænsningsfirmaer som har erfaring med fugtskader, herunder affugtning og skimmelsvampesaneringer og -rengøringer.

Generelle præventive forhold
Vi angiver herunder to mulige løsningsforslag til at afhjælpe årsagen til fugtophobning, skimmelvækst mv. i ejendommens kælder. Det er endvidere vores vurdering, at såfremt der udelukkende gennemføres en skimmelsvampesanering, vil der inden for en overskuelig årrække sandsynligvis opstå nye områder med vækst.

Løsning 1: Såfremt der ikke udføres fugteliminerende foranstaltninger i kælderen (som beskrevet i løsningsforslag 2), må denne indrettes og anvendes under hensyntagen til konstruktionernes alder og naturlige fugtindhold. Det vil sige, at **alle vægoverflader i muligt omfang bør pudses og overfladebehandles med en diffusionsåben overflade uden efterfølgende påføring eller montering af organiske materialer såsom træbeklædning, gips-, trækarme/paneler, tapet/væv mm.**



Tørre indvendige vægge og gulve sikres ved diffusionsåbne overflader dels tilførsel af tør luft, så den fugtighed, der diffunderer gennem konstruktionen, kan fordampe.
Kilde: BYG-ERFA Erfaringsblad (19)041228
…
Løsning 2: Nedenstående figur 83 fra SBi anvisning 224 'Fugt i Bygninger' oplister tiltag til at reducere opsugningshøjden i fugtige kældervægge:



1. Ventilation fjerner fugtig luft og reducerer derved den *relative luftfugtighed (RF)* i rumluften, så fordampningen fra væggene øges. Væggenes indvendige overfladebehandling skal være diffusionsåben for at tillade fordampning. Bemærk, at særlige forhold gør sig gældende om sommeren.
2. Fugtspærring af gulv (og evt. indervægge) reducerer mængden af opstigende grundfugt inde i kælderen og derved RF i rumluften, så fordampningen fra vægge øges.
3. Fordampning udad gennem diffusionsåben isolering fjerner fugt fra væggen.
4. Vandret fugtspærring af kælderydervægge reducerer opstigende grundfugt.
5. Varmetilførsel i forbindelse med ventilation øger fordampningen fra væggene.

Vi gør opmærksom på, at en eliminering af den opstigende grundfugt gennem klaplag og vægge vil medføre store og meget omkostningstunge ombygningsarbejder. Der henvises til BYG-ERFA Erfaringsblad (19)041229 'Fugtskader i ældre kældre'."

Af forsikringsbetingelserne (W.1.1.15.) fremgår det bl.a.:

"**2. Forsikringens dækningsomfang**

2.1
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre andet fremgår af policen.
…
3. Hvilke forhold er dækket

3.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
4. Undtagelser fra dækning Forsikringen dækker ikke:

4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klager overtog ejendommen, der er fra 1898, i august 2015. Den 23/9 2015 anmeldte han til selskabet, at der var konstateret skimmelsvamp i flere dele af kælderen. Ved mail af 28/9 2015 afviste selskabet at dække skaden. Den 1/8 2016 anmeldte klageren, at kældervæggene var for fugtige, da der var blevet malet med forkert maling. Selskabet sendte en konsulent ud den 31/8 2016, der udfærdigede rapport af 19/9 2016. På baggrund af rapporten afviste selskabet i mail af 20/9 2016 at dække skaden. Klageren fik

herefter udfærdiget Fugtundersøgelsesrapport af 22/12 2016 fra virksomhed1, og ved mail af 4/1 2017 afviste selskabet igen at dække skaden.

Klageren har blandt andet anført, at en kælder bør kunne "anvendes til opbevaring af inventar, hvilket vores ikke er i stand til på nuværende tidspunkt" uden at blive angrebet af mug og svamp. Han har også anført, at virksomhed1 i rapporten af 22/12 2016 skriver, at det vurderes, "at opstigningshøjden for den konstaterede opfugtning er væsentlig forhøjet grundet vægoverflader, som ikke er diffusionsåbne".

Det fremgår af fugtrapporten af 22/12 2016 at "årsagen til det relativt høje niveau af fugt, som i forbindelse med nærværende undersøgelse er registreret på kældervægge, er ikke klarlagt ved nærværende undersøgelse, da forholdet kræver destruktive indgreb via åbninger i terræn og klaplag med henblik på at afdække konstruktionsopbygningerne. Erfaringsmæssigt er opstigende/indtrængende grundfugt i bygninger af tilsvarende alder og konstruktionsopbygning ikke ualmindelig, og som oftest er der tale om mangelfuldt dræn af vægge og mangelfuldt/udeblivende kapillarbrydende lag under klaplag. Eftersom den tidligere ejer har etableret et omfangsdræn omkring kælderen, vurderer vi, at den primære årsag til det nuværende høje fugtniveau på kældervægge er forårsaget af opstigende grundfugt samt restfugt fra tidligere tilførsel fra terræn/overfladefugt. Vi vurderer dog, at opstigningshøjden for den konstaterede opfugtning er væsentlig forhøjet grundet vægoverflader, som ikke er diffusionsåbne. Hvis bygningsdele ikke har mulighed for at slippe fugten i nogenlunde samme takt, hvormed den tilføres, vil opstigningshøjden stige. I værste tilfælde vil dette medføre, at overliggende bygningsdele bliver opfugtet – hvilket er tilfældet ved nærværende undersøgelse, hvor beskrevne målinger i loftsbjælker langs ydervæg er uacceptabelt høje. Dette kan erfaringsmæssigt resultere i følgeskader som styrkesvækkelse af indmurede træbjælkeender/vederlag grundet råd og trænedbrydende svampe. Områderne anbefales derfor snarest undersøgt nærmere".

For så vidt angår skimmelsvamp problematikken fremgår det blandt andet af fugtrapporten af 22/12 2016, at "vi gør opmærksom på, at der ved undersøgelsen ikke er udtaget prøver for bestemmelse af skimmelsvampevækst. Ved besigtigelsen blev der dog regi-

streret synlig forekomst af skimmelsvampevækst, og forholdet vil erfaringsmæssigt kunne forårsage belastning af indeklimaet. Af dokumentationsmæssige årsager anbefales dette undersøgt nærmere ved prøveudtagning. Skal fugtophobning og nye 'angreb' af skimmelsvamp mv. minimeres, er det fremadrettet nødvendigt at vælge konstruktionsløsninger, som hindrer fugtopstigning og/eller sikrer, at fugten bliver fjernet i nogenlunde samme takt, hvormed den tilføres".

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til "at den fugt der opleves i kælderen skyldes ejendommens sædvanlige og lovlige konstruktion (1898)".

Efter en gennemgang af sagen og med henvisning til indholdet af fugtrapporten finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at skimmelvæksten er en direkte følge af, at kældervæggene er malet med ikke diffusionsåben plastmaling. Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at skimmelvæksten i sig selv er af et sådan omfang, at skimmelvæksten ikke kan være en naturlig følge af kælderens oprindelige og lovlige konstruktion. Nævnet finder på den baggrund, at den af klageren konstaterede skimmelvækst ikke udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet finder derimod med henvisning til fugtrapporten, at klageren har bevist, at der foreligger en fejlbehandling i form af brug af ikke diffusionsåben maling i kælderen, og at denne maling på overtagelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for udvikling af rådskade på de overliggende bygningsdele, hvorfor det anmeldte forhold vedr. brug af ikke diffusionsåben plastmaling på kældervæggene er omfattet af forsikringens skadesbegreb, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af fugtrapporten fremgår, at "opfugtning er væsentlig forhøjet grundet vægoverflader, som ikke er diffusionsåbne", og at dette i værste tilfælde vil medføre, "at overliggende bygningsdele bliver opfugtet – hvilket er tilfældet ved nærværende undersøgelse, hvor beskrevne målinger i loftsbjælker langs ydervæg er uacceptabelt høje. Dette kan erfaringsmæssigt resultere i følgeskader som styrkesvækkelse af indmurede træbjælkeender/vederlag grundet råd og trænedbrydende svampe".

13. 90706

Nævnet henviser til tidligere afgørelser i 58.504-2, hvor nævnet fandt, at fugtproblemer i en kælder kunne henføres til forkert malerbehandling (plastmaling), hvorfor forholde udgjorde en skade. Nævnet henviser endvidere til sag 89.379, hvor nævnet fandt at fejlbehandling – med ikke diffusionsåben maling – af den udvendige træbeklædning udgjorde nærliggende risiko for udvikling af rådskade.

Nævnet finder på den baggrund, at selskabet skal betale for afrensning af og efterbehandling af de vægge i kælderen, der er malet med ikke-diffusionsåben plastmaling, således at kældervæggene kommer til at fremstå med en diffusionsåben overflade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at der foreligger en fejlbehandling i form af brug af ikke diffusionsåben plastmaling i kælderen, og at denne maling på overtagelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for skade. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen og skal opgøre en erstatning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne, som dækker udgifterne til afrensning af og efterbehandling af de kældervægge, der er malet med ikke-diffusionsåben plastmaling, således at kældervæggene kommer til at fremstå med en diffusionsåben overflade. En eventuel kontanterstatning skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings