Ankenævnet for Forsikring

Den 10. januar 2018 blev i sag nr. 90920:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. De klager ved Deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendom, idet klagerne har konstateret opstigende grundfugt i flere vægge. Herudover ønsker de dækning for omkostninger til skimmelafrensning, genhusning, sagkyndig bistand og advokatbistand.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning og henvist til, at "der i ejendommen ikke er en opstigende grundfugt, som er ud over, hvad vores kunde med rette kan forvente henset til, at bygningen oprindeligt er et ældre udhus, der i 1960 blev bygget om til beboelse uden der blev stillet særlige krav fra bygningsmyndigheder til nye fugtstandsende foranstaltninger". For så vidt angår udgifter til advokatbistand har selskabet afvist dækning med henvisning til, at det ikke kræver advokatbistand at anmelde forhold til ejerskifteforsikringen, og at advokaten ikke via sin involvering i skadesagen har bidraget til afdækning af forhold for klagerne.

Klagernes advokat har i brev af 28/8 2017 til nævnet anført, at "man i 1960 indrettede en bolig, som skulle opfylde gældende lovgivning. Dette støttes også af det faktum, at min klient i forbindelse med købet fik oplyst, at beboelsesbygningen var opført i 1960, jf.

tilstandsrapporten, ligesom der i BBR står, at ejendommen er opført i 1960. Det må derfor lægges til grund, at boligen blev opført i 1960 og derfor skulle overholde gældende regler og normer på dette tidspunkt. Det kan ikke lægges til grund, at der var tale om eksisterende vægge, som ikke var en del af ombygningen, men selv hvis dette var tilfældet, så skulle væggene jo ved en ændret anvendelse til beboelse overholde gældende byggelovgivning mv. på tidspunktet for den evt. ændrede anvendelse". For så vidt angår udgifter til advokatbistand har klagernes advokat anført, at "dette har været nødvendigt, da Frida gentagende gange har afvist min klients krav, og at det kræver faglig indsigt i lovgivningen fra 1960 at kunne varetage min klients interesse".

Der er mellem parterne enighed om, at den forsikrede ejendom er opført før år 1960, og at ejendommen omkring 1960 ændrede anvendelse til beboelse.

Den forsikrede ejendom er et 1-plans parcelhus, der ifølge tilstandsrapporten er opført i 1960. Klagerne overtog ejendommen den 1/8 2015 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 27/5 2015. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	*Beboelse*	*1960*	*1*	*110*	*0*	*0*	*110*	*0*
2	B	*Udhus/skur*	*2001*	*1*	*9*	*0*	*0*	*0*	*0*

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende. Alle bygninger er omfattet af huseftersynet. Bygningerne er opdelt i selvstændige litra, hver gang bygningers konstruktion, funktion eller opførelsesår skifter. Rigtigheden i opgørelsen af arealernes størrelse er ikke den bygningssagkyndiges ansvar.

...

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
...		
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Mod øst er der lidt revner i facaden til højre for vinduet samt under vinduet med lidt løs puds omkring. Mod vest er der en skrå revne ved det sydvestlige hjørne med løs puds omkring.
	K1	Mod øst er der lidt afskallet maling ved ventilations risten, og mod syd er der lidt fine revner og afskallet maling under vinduet.
...		
B. Sekundære bygningsdele		
...		
8. Indervægge/skillevægge		
8. Ingen bemærkninger		

I klageskema af 24/5 2017 til nævnet samt i den dertil vedlagte redegørelse har klagernes advokat bl.a. anført:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.**

Se særskilt redegørelse.

2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

At selskabet yder dækning til udbedring af skaden i henhold til de indhentede tilbud og dækning for diverse omkostninger, jfr. særskilt redegørelse.
…
Klager købte med overtagelsesdag den 1. august 2015 ejendommen beliggende …, som **bilag 1** fremlægges købsaftalen. I forbindelse med handlen fik klager udleveret tilstandsrapport af 27. maj 2015, jf. **bilag 2**.

Som det fremgår af tilstandsrapporten, var der ingen bemærkninger vedr. indervægge og alene K1 og K2 vedr. ydervægge i forbindelse med revner og løst puds. Tilstandsrapporten nævner således intet om fugt i væggen el. lign.

Klager tegnede i forbindelse med huskøbet en udvidet ejerskifteforsikring hos Frida Forsikring, og kopi af betingelserne vedlægges som **bilag 3**.

I forbindelse med en hovedrengøring i bryggerset den 29. januar 2016 konstaterede klager fugt på bagbeklædningen i skabene under vasken. Klageren kontaktede i første omgang sit husforsikringsselskab, som bad klager undersøge skadens omfang og årsag nærmere.

Klager fik derfor udarbejdet en fugtrapport fra [virksomhed1], jf. **bilag 4**. Som det fremgår af rapporten, er der konstateret fugt i de fleste vægge, og [virksomhed1] har mistanke om, at manglende murpap kan være årsag til fugten. Der blev indhentet en udtalelse fra [virksomhed2] rådgiver og … Tømre, som klagers advokat sendte til Frida Forsikring den 5. juli 2016. Det bemærkes, at man på daværende tidspunkt troede, at gulvene i huset var sænket, hvilket klagerens advokat anførte i skrivelsen til Frida. Dette har dog ikke efterfølgende kunnet påvises. Skrivelsen med bilag vedlægges som **bilag 5**.

Frida Forsikring indhentede en byggeteknisk rapport, og Frida Forsikring afviste på den baggrund skaden den 16. [10.] august 2016 med den begrundelse, at ejendommens ydervægge er opbygget efter datidens byggemetode og kræver yderligere undersøgelse, jf. **bilag 6**.

I august 2016 konstaterede klager skjolder på væggen i soveværelset, og i den forbindelse rettede klagers advokat på ny henvendelse til Frida Forsikring den 19. august 2016, jf. **bilag 7**.

Frida Forsikring afviste denne skade og bad om yderligere dokumentation den 25. august 2016, jf. **bilag 8**.

Klagerne fik derfor udarbejdet en rapport fra Teknologisk Institut, jf. **bilag 9**. Rapporten konkluderer, at der er skimmelsvamp i boligen, og at boligen er ubeboelig. Rapporten blev sendt til Frida Forsikring den 27. oktober 2016, jf. **bilag 10**. Som **bilag 11** vedlægges erklæring fra murermester …, der konkluderer, at der mangler murpap i væggene.

Den 21. november 2016 afviste Frida forsikring igen dækning, da de ikke mente, at der var tale om fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger, og fordi man ifølge Frida Forsikring ikke kunne kræve sikring mod opstigende grundfugt på tidspunktet for husets opførelse, jf. **bilag 12**.

Klager indhentede derfor en rapport fra ingeniør …, som konkluderer, at huset ikke blev opført efter de gældende normer, jf. **bilag 13**.

Denne rapport blev sendt til Frida Forsikring, som fortsat afviste sagen, jf. **bilag 14** (skrivelse af 16. marts 2017).

Da Frida Forsikring dels har gjort gældende, at huset opfylder kravene på opførelsestidspunktet, og dels at huset er opført før 1960 (som ellers fremgår af alle offentlige tilgængelige dokumenter om ejendommen), har det været nødvendigt dels, at undersøge den gamle byggesag fra 1960 og dels undersøge lovgrundlaget fra 1960.

Som det fremgår af byggeansøgningen, **bilag 15**, er der givet byggetilladelse i marts 1960 til istandsættelse og nyindretning af en beboelseslejlighed på betingelse af, at arbejdet i alle enkeltheder – også for så vidt angår konstruktioner mm., hvorom der ikke er givet fuld oplysning, udføres i nøje overensstemmelse med bestemmelserne i bygningsreglementet og andre arbejder vedrørende love og vedtægter mv. Af skrivelse til kommunen fra februar 1960 fremgår det, at ydermuren i annekset (som er det, Frida forsikringsselskab mener, er ombygget til nuværende bolig) vil blive udført som 30 cm hulmur med bagmur i hårdtbrændte sten og hulrummet udfyldt med løs Leca.

Det må derfor lægges til grund, at murerne i huset blev opført i 1960 og derfor skal overholde de byggelove og regler, der var gældende på daværende tidspunkt.

Med hensyn til de dagældende regler fremgår det af byggeloven fra 1958 § 26, at der i enhver bygnings fundamentmure skal anbringes tjærepap eller andet for fugtigheden uigennemtrængeligt materiale. Dette fremgår også af bygningsreglementet fra 1951 § 39. Uddrag af de gamle byggelove vedlægges som **bilag 16**.

Med hensyn til gældende praksis henvises til Ankenævnets sag nr. 65.293 og 71.490, hvor klager fik medhold i lignende sager.

Klager har indhentet tilbud på udbedring af skaden. Udgifterne til murarbejdet udgør ifølge overslaget kr. 575.000, hvortil kommer afrensning af skimmelsvamp og efterfølgende maling på kr. 66.000. Kopi af tilbud vedlægges som **bilag 17-19**. Hertil kommer, at klageren har afholdt adskillige omkostninger til indhentelse af diverse rapporter, ligesom klager har udgifter til genhusning, idet klageren ikke kan bebo ejendommen pga. skimmelsvampvæksten.

Klager har to små børn og har været nød til at finde en midlertidig bolig, hvor lejemålet har en kort tidsbegrænset periode, ligesom klagerens økonomi er presset af at have udgift til to boliger.

Sagen er således af særdeles hastende karakter både af hensyn til klageren men også for at kravet mod Frida Forsikring kan begrænses mest muligt.

Klageren ønsker ankenævnets stillingtagen til Frida Forsikrings pligt til at dække skaden, herunder pligten til at dække udgifter til udbedring af skaden samt indhentelse af rapporter og genhusning."

Selskabet har i brev af 17/8 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi må fastholde, at der ikke er anmeldt forhold i de konkrete skadesager, som bør erstattes af vores kunders Ejerskifteforsikring.

Vores kunde har købt en 10 årig Basis Ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Forsikringen har en selvrisiko på 5.000 kroner. Forsikringen er trådt i kraft den 29. juli 2015.

Sagsfremstilling
Vores kundes advokat har den 5. juli 2016 anmeldt til os, at:

'Jeg henvender mig til Dem som advokat for [klagerne] vedrørende ovennævnte ejerskifteforsikring, idet min klient har konstateret en øget opfugtning i ejendommen. Jeg vedlægger fugtrapport samt notat udarbejdet af [virksomhed2] rådgiver og skrivelse fra … Tømrer. Som det fremgår heraf, skyldes fugtproblemet, at der er et næsten ubetydeligt tyndt lag murpap i skillevæggen, som ligger 30 mm over overside af terrængulv, ligesom det fremgår af rapporten, at murpappen ikke har den ønskede virkning, og at gulvene, på et tidspunkt før mine klienter købte ejendommen, er sænket uden hensyntagen til fugtspærren i væggene.'

Vores bygningskonsulent har besigtiget det anmeldte forhold.

Vores byggetekniske chef og jeg har besigtiget det anmeldte forhold.

Vi har betalt for lækagesporinger på ejendommen for derigennem at sikre os, at der ikke kommer andre fugtbidrag end det opstigende grundfugt, som vores kunde med rette kan forvente.

Denne ældre ejendom er opført som et simpelt/enkelt byggeri (udhus/stald/lade) og senere hen ombygget til beboelse med kommunens tilladelse uden, at der blev stillet krav om ændringer af fundament og ydervægge, herunder ingen krav om særlige fugtstandsende foranstaltninger.

Vi har betalt for en udførligt fugtgennemgang og efterfølgende rapport.

Det er ikke vores vurdering, at der i ejendommen er et forhold, som berettiger vores kunde til dækning fra Ejerskifteforsikringen. Derfor kan vi ikke tilbyde erstatning for en udbedring af det konstaterede forhold.

Vi gør opmærksom på, at hvis forholdet i øvrigt havde været omfattet af forsikringen, ville der skulle ske afskrivning i overensstemmelse med de regler, der gælder på området og

er beskrevet i Justitsministeriets bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer samt et fradrag af selvrisiko.

Her kan I se årsagen til at forholdet ikke er dækket
Vi har løbende været i korrespondance med vores kundes advokat.

Efter en dialog med såvel kommunen og lokalarkivet er historikken omkring ejendommen blevet bedre afdækket. Dette meddelte vi til advokaten den 13. juni 2017 samt at vi ventede med vores endelige svar til vi havde fugtrapporten. Vi kan samtidigt se, at allerede på det tidspunkt havde vores kunde klaget til jer.

Vi gør opmærksom på, at det fremgår af den byggetilladelse, som advokaten selv har sendt til os, at eksisterende vægge **ikke** er en del af den ombygning, der er foretaget på ejendommen. **Altså må vi kunne lægge til grund, at det er de oprindelige vægge, som er shinet op i forbindelse med ombygningen til beboelse.**

Det fremgår også af advokatens egne bilag, at kommunen har godkendt de udførte ombygningsarbejdet gennem tilsyn på ejendommen:

Byggetilladelsen

'6. at samlinger i tagværk udføres på forsvarlig mådes
7. at tagværket ventileres forsvarligt,
8. at tagværket udføres med 2-snits tænger,
9. at tagværket forankres forsvarligt til ydervægge,
10. at skorstenen opføres med 1 stens vanger i tagrum, såfremt dette ram ikke gøres tilgængeligt,
11. at terrænet omkring bygningen udformes med et passende fald bort fra denne,
12. at gulve placeres mindst 2o om over terræn,
13. at hver enkelt materialelag under gulvet afsynes og godkendes af bygningsinspektøren, og
14. at kloaksystemet tilsluttes hovedledning i landevejen efter nærmere godkendelse.'

At der efterfølgende den 19. februar 1960 sendes et bilag til kommunen om, at annekset (bekræfter vores antagelse om, at der er tale om en simpel udført bygning før ombygningen) til Bøgegården vil blive udført som 30 cm hulmur etc. må ligeledes i så fald være godkendt af kommunen efterfølgende, da arbejdet var udført, fordi det er jo et krav, at kommunen godkender og kommunen blev gjort bekendt med muren ville blive udført som hulmur.

I den forbindelse må kommunen enten kunne oplyse om de har godkendt hulmursprojektet eller afvist dette.

Vi henviser også til byggesagsarkivet og disse oplysninger deri:

'…	Istandsættelse og nyindretning af beboelseslejlighed	1/1961
…	Der forefindes ingen dokumenter eller tegninger i arkivet over ejendommens opførelse	1/1960'

Det er først i 1960, at der søges om og gives tilladelse til, at nyindrette en beboelse i udhuset. I 1961 har kommunen synet og godkendt ombygningen i henhold til bygningsattesten:

'…
Bygningsattest

Det attesteres herved, …, godkendte arbejde vedrørende istandsættelse og nyindretning af en beboelseslejlighed.'

Hvis vi skulle tage udgangspunkt i 'Normal-bygningsreglement' fra 1951 som advokaten tidligere sendte til os og påstod skulle lægges til grund – det med gult markerede afsnit om, at bygningsinspektoratet skal godkende fugtstandsende foranstaltning, hvilket vi må forudsætte er sket, idet kommunen er underrettet om ombygningsarbejdet i 1960 og har givet deres tilladelse. **Vi har i hvert fald ingen oplysninger om, at de udførte ombygningsarbejder ved de eksisterende ydermure/vægge ikke blev godkendt dengang i 1961**.

Det er fortsat vores opfattelse, at er ejendommen godkendt med den måde, som ombygningsarbejdet er udført på, så er ejendommens indretning til beboelse lovlig udført i 1960/1961.

Der er fortsat tale om et ældre udhus opført længe før ombygningen i 1960 og formentlig helt tilbage fra udflytningen af … i år 1879, hvor udhuset/annekset blev placeret, hvor det ligger i dag. Dette har vi fået oplyst fra Lokalarkivet.

Hvis vi skulle lægge til grund, at en fugtstandsende foranstaltning i murværket skulle være omfattet af forsikringens dækning, gør vi opmærksom på, at der ville kunne repareres i form af en injeksering af fx en vandex-fugtspærre i et rimeligt og nødvendigt omfang, altså hvor der konkret konstateres en uhensigtsmæssig stor opfugtning til en pris af omkring 800 kr. inklusive moms pr. løbende meter med fradrag af afskrivning ud fra murværkets alder og med yderligere fradrag af 5.000 kroner i selvrisiko.

Et eventuelt dækningstilsagn vil derfor ikke nødvendigvis medføre et erstatningsbeløb til betaling.

Fugtrapporten giver os ikke anledning til at ændre ved vores opfattelse, at der i ejendommen ikke er en opstigende grundfugt, som er ud over, hvad vores kunde med rette kan forvente henset til, at bygningen oprindeligt er et ældre udhus, der i 1960 blev bygget om til beboelse uden der blev stillet særlige krav fra bygningsmyndigheder til nye fugtstandsende foranstaltninger.

Der blev ikke opført nye ydervægge i forbindelse med ombygningen i 1960, men shinet op på eksisterende vægge. Det medfører ikke, at bygningen skal vurderes efter 1960-regler, men derimod de regler eller rettere mangel på samme, som der var gældende for et udhus ved opførelsen mange år tidligere.



Her kan man se at der er syldsten, og at der er murpap 25 cm. over gulvhøjde.

At der eventuelt senere hen af ejere af bygningen er suppleret med at indlægge en murpap helt eller delvist i bygningen, ændrer ikke ved bygningens opførelse er væsentlig ældre end 1960, da fundamentet oprindeligt er udført med syldsten. At denne supplerende murpap er lagt højt oppe nogle steder medfører ikke, at bygningens syldstensfundering og ydervæggene skal sidestilles med et byggeri udført i 1960.



Syldsten

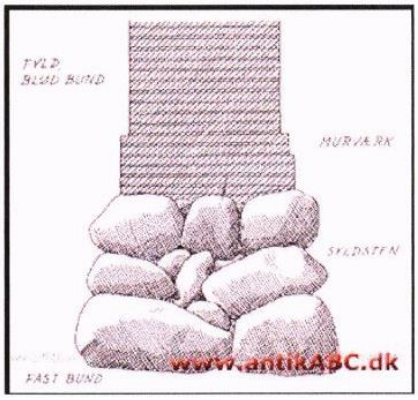
Fra Wikipedia, den frie encyklopædi

Syldsten er betegnelse for et bygningsfundament af kampesten eller anden form for natursten uden bindemiddel, hvorpå bindingsværksbygningers fodrem blev lagt og stolper sat [1]. Syldsten skulle forhindre bindingsværkstræet i at rådne.

Syldsten kendes bl.a. fra ældre bygningsanlæg, bl.a. fra bindingsværkbyggeri samt fra middelalderens borganlæg, hvorfra der findes rester på de mange voldsteder, der findes spredt ud over landet.

Betegnelsen syldsten anvendes også som betegnelse for natursten i nutidigt byggeri, bl.a. anvendt som hel eller delvis beklædning af vægge.[Kilde mangler]

Ordet syldsten er afledt af det oldnordisk ord sylð, der betyder fundament, og som udover et stenfundament også omfatter fundamenter, som udelukkende består af trærammer.



'**Bilag 13: Eksempler på hustypebeskrivelser udarbejdet af BfBE**

Arketypebeskrivelser af danske hustyper til brug for Justitsministeriets arbejdsgruppe vedrørende huseftersynsordningen

Perioder	
Til - ca.1850	**Bindingsværkshuset –det traditionelle**
Fundering	Bindingsværkshuset er opført på fundament af syltsten, der traditionelt ikke er udført til frostfri dybde og det er derfor ikke sikret mod bevægelser og ej heller mod opstigende grundfugt. Gulve er udført direkte mod jord (stampet lerlag) og ikke sikret mod fugt nedefra.

Perioder	
1850 – 1920	**Det grundmurede hus**
Fundering	Det grundmurede hus er opført på muret fundament sjældent fort mere end 60-70cm under terræn, dog efter 1900 ofte til 90 cm frostfri dybde. Fundamenter i de tidlige huse er ikke sikret mod opstigende grundfugt og i de senere er fugtsikring ikke altid intakt og opstigende grundfugt optræder derfor hyppigt. I huse med kælder er fugtproblemet ofte synligt. I huse uden kælder er gulve i stueetagen ofte 'gulv mod jord', dvs. at gulvets bjælkelag typisk er udlagt på teglsten på afrettet jord og sjældent mere end 15-20cm hulrum under gulv.

Advokatbistand
Det kræver ikke advokatbistand at anmelde et forhold til Ejerskifteforsikringen. Allerede af den grund er advokatudgiften her til ikke dækket.

Advokaten har ikke via sin involvering senere hen i skadesagen bidraget til en afdækning af forhold i skadesagen for kunden, som vi ser det og det har ikke i forhold til os været nødvendigt at benytte en advokat, da vi uden større sværdslag har tilbudt at undersøge om det anmeldte forhold kunne have sin årsag i andet en opstigende grundfugt.

Vi betaler ikke for den advokatbistand, som vores kunde har benyttet sig af.

Hvad sker der nu i klagesagen her hos os
Vi venter nu på, at I behandler klagesagen og vurderer, hvad der efter jeres vurdering er rette udfald af klagesagen."

Klagernes advokat har i mail af 29/8 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvist bemærkes, at sagen ikke er indbragt for Ankenævnet, før Frida forsikring afviste denne. Det fremgår af bilag 6, som er forsikringsselskabets afvisning af 10. august 2016, og igen af afvisning af 25. august 2016, fremlagt som sagens bilag 8. Først da klagen var afsendt og modtaget hos Frida, tilbød de at foretage fugtrapport.

I forhold til ejendommens opførelse, bygger Qudos Insurance A/S' svar på udokumenterede gisninger om ejendommens anvendelse og ombygning.

Som det fremgår af bilag 15, som er en skrivelse til kommunen af 19. februar 1960, blev det anført, at 'Ydermuren i annekset …, vil blive udført som 30 cm hul mur med bagmur af hårdtbrændte sten og hulrummet udfyldt med løs Leca'. Denne beskrivelse er formuleret som fremtid, og derfor noget man agtede at gøre i forbindelse med byggeriet.

Først herefter modtager man byggetilladelsen den 11. marts 1960 og efterfølgende en bygningsattest den 23. januar 1961.

Det fastholdes derfor, at man i 1960 indrettede en bolig, som skulle opfylde gældende lovgivning. Dette støttes også af det faktum, at min klient i forbindelse med købet fik oplyst, at beboelsesbygningen var opført i 1960, jf. tilstandsrapporten, ligesom der i BBR står, at ejendommen er opført i 1960. Det må derfor lægges til grund, at boligen blev opført i 1960 og derfor skulle overholde gældende regler og normer på dette tidspunkt. Det kan ikke lægges til grund, at der var tale om eksisterende vægge, som ikke var en del af ombygningen, men selv hvis dette var tilfældet, så skulle væggene jo ved en ændret anvendelse til beboelse overholde gældende byggelovgivning mv. på tidspunktet for den evt. ændrede anvendelse.

At bygningerne blev godkendt i 1961 fritager ikke Frida for dækning i sagen, da man ikke kan se det manglende murpap/forkert placerede murpap, medmindre man foretager destruktive indgreb. Kommunen har derfor godkendt byggeriet uden at have undersøgt ejendommen destruktivt, og de skrev da også i byggetilladelsen, fremlagt som bilag 15, at 'arbejdet i alle enkeltheder – også for så vidt angår konstruktioner m.m., hvorom der ikke er givet fuld oplysning – udføres i nøje overensstemmelse med bestemmelserne i bygningsreglementet og andre arbejdet vedrørende love og vedtægter mv.'

I forhold til udbedringsmetode, har min klients fagmand foreslået en metode, og hvis Frida nu foreslår en anden, må en uvildig skønsmand redegøre for, hvilken måde der forsvarligt kan anvendes.

I forhold til min klients advokatbistand fastholdes det, at dette har været nødvendigt, da Frida gentagende gange har afvist min klients krav, og at det kræver faglig indsigt i lovgivningen fra 1960 at kunne varetage min klients interesse."

Af den af klagerne indhentede "Omfangsrapport vandskade" af 13/4 2016 fremgår bl.a.:

Rapportdato: 13.04.2016

Afklaring vedrørende evt. akut skadestop	
Hvilke tiltag er udført til d.d.	Besigtigelse, fotoreg. samt omfangs vurdering af skaden

Antal:	
3	Fugtteknikertimer
0,5	Overarbejdstimer
34	km. Kørsel
0,5	Administration

Arbejde & omfangsbeskrivelse til dato: 2450,52 kr. ex.moms & miljøtillæg.

Fugtteknisk omfangsbeskrivelse

Hus fra 1960 på 110m2

- Fugt trækker op i flere vægge.
- Mest de indvendige.
- Kunden har overtaget huset i 1.8.2015.
- Fugt ca.20 til 30 cm op på de fleste vægge.
- Der er slagger under hele huset.
- Maling bobler ud og skaller af på vægge.
- Der er trægulv lagt på strøer i det halve af huset.
- Badeværelse og køkken er der gulvvarme.
-

11. 90920

Eventuelle bemærkninger
• Der er slagger 30cm under huset. • Der er muligvis ikke noget murepap under de indv. vægge. • Fugten i væggene kan skyldes dette. • Rapporten er lavet på baggrund af visuelt gennemgang af huset. • Samt fugt målinger rundt i huset.

Rapportdato: 13.04.2016

Fugtteknisk måling (se skema).				
Målepunktbeskrivelse	**Bygningsdel**	**Materiale**	**Udstyr**	**Måleværdi**
1. Køkken	Gulv.	Klinker	Gann DIGITS	90.0
2. Køkken	Væg.	Pudset mursten	Gann DIGITS	141.0
3. Stuen	Væg.	Pudset mursten	Gann DIGITS	139.0
4. Bryggers	Væg.	Pudset mursten	Gann DIGITS	134.0
5. Soveværelse	Væg.	Pudset mursten	Gann DIGITS	136.0
6. Værelse	Væg.	Pudset mursten	Gann DIGITS	67.0
7. Alle ref.mål	Væg.	Pudset mursten	Gann DIGITS	47.0
8. Stue	Gulv.	Træ	Tramex VÆGT %	17.0

Selskabets taksator har udfærdiget "Byggeteknisk rapport" af 20/7 2016 hvoraf det bl.a. fremgår:

"**1. Hvilket forhold er anmeldt til forsikringen + foto af hvert forhold med undertekst**

1. Slagger under gulv

[Foto]
Der var ved besigtigelsen ikke foretaget destruktive undersøgelser og der var heller ingen tegn på skader, som følge af slagger.
Jeg kunne dog konstatere en opfugtning på skillevæggen imellem husets stue og køkken forneden ved gulvet.

[Foto]
Når jeg måler 3-4 skifter højere var der ingen opfugtning.

[Foto]
Ved gennemgang imellem stue og køkken havde FT fjernet et stykke fodliste for at undersøge om der er monteret sokkelpap mellem sokkel og skillevæggen.
Det var der, den ligger dog en skifte for højt set i forhold til hvad den burde.
FT mener, at man har sænket gulvet i huset, hvilket jeg ikke kunne finde bevis på.
Jeg tror ikke ud fra de øvrige bygningsdele, at gulvet er sænket.

2. Hvad er forholdets årsag og omfang?

1. FT kunne oplyse at der i stuen er monteret vandbåret gulvvarme og ved denne konstruktion vil der være en risiko for kondensdannelse ved væg ud imod det koldere køkkengulv.

Denne kondensdannelse vil forsvinde når bygningsdelene er opvarmet til samme temperatur.

3. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet?

Byggeteknikerens beskrivelse under dette punkt betyder ikke, at et forhold rent forsikringsteknisk berettiger til erstatning fra Ejerskifteforsikringen. Skøn over pris for udbedring.

1. Jeg vil skønne at hvis huset ellers opvarmes korrekt så vil denne opfugtning forsvinde.

4. Er der alternative måder, at udbedre på, som er billigere og/eller bedre?

1. Nej

6. Vurderer du at forholdet/forholdene burde have været oplyst i tilstandsrapporten?

Her skal punktet udfyldes, hvis byggeteknikeren visuelt kan konstatere forhold, som byggeteknikeren vurderer også var visuelle på det tidspunkt, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet.

Vurderer byggeteknikeren at forholdet var tilstede, da tilstandsrapporten blev udarbejdet?

1. Nej, Besigtigelsen er foretaget på et tidspunkt, hvor huset i længere tid har været opvarmet og derfor ville denne fugt der nu konstateres ikke være tilstede."

Af "Fugt- og mikrobiologisk undersøgelse" af 5/10 2016 fra Teknologisk Institut fremgår bl.a.:

"**2. Baggrund**

[Klagerne] købte for ca. 1 år siden huset på ovenstående adresse, hvor de bor sammen med deres [barn] og venter endnu et barn om ganske få uger. De er begyndt at mærke til gener ved ophold i form af forkølelse, lange sygdomsforløb og generede slimhinder.

Deres største bekymring er dog at få et spædbarn ind i huset i tilfælde af, at der er skimmel i huset – som dermed kan være medvirkende årsag til de oplevede gener.

I husets bryggers har [klagerne] observeret misfarvninger på ydervæg bag bryggerselementer og har mistanke til, at særligt ydervægge og gulve i huset er opfugtede. Familien ønsker derfor huset undersøgt for evt. tilstedeværelse af skimmelforekomst.

3. Formål

Ifølge aftale med kunden havde undersøgelsen følgende formål:

- At undersøge eventuel tilstedeværelse af skimmelsvampeforekomst ved særligt gulve, skille- og ydervægge.
- At vurdere årsag til en eventuel skimmelsvampeforekomst ved boligens gulve, skille- og ydervægge.
- At vurdere om det – på grund af skimmelsvampeforekomst – er forbundet med sundhedsrisiko at opholde sig i boligen.
- At anbefale udbedrende foranstaltninger.

4. Data og modtagne informationer

Rekvirenten har oplyst følgende:
Fugtskade er meldt til forsikringen. Efterfølgende har der været besøg af en taksator, en fugttekniker samt en bygningsingeniør. Huset blev besigtiget og der blev fundet fugtskjolder i bryggerset. Der er derudover målt høje fugtniveauer langs en tværgående, bærende skillevæg, som evt. skyldes opstigende grundfugt eller konstruktionsfejl (- udtalt af fugttekniker og bygningsingeniør). Taksator mente ikke, at det var en konstruktionsfejl, men i stedet, at fugtniveauet var mere eller mindre forventeligt i et hus fra 1960. [Klagerne] er ikke bekendt med tidligere vandskader eller fejl ved huset. Der luftes ud minimum 2 gange om dagen i 5-10 minutter.
Tidligere ejer har selv istandsat det meste af huset.

På undersøgelsestidspunktet er familien forøget med [et barn]. [Klagerne] sover i stuen og soveværelset bliver ikke anvendt.

Rekvirenten har udleveret følgende: Der er ikke udleveret materiale.

6. Sammenfatning

Der er konstateret kraftig skimmelsvampevækst på østvendt ydervæg i bryggers bag bryggerselementer samt på sydvendt fundament under trægulv i soveværelset. Skimmelsvampeforekomsten kan have negativ indflydelse på indeklimaet samt være årsag til helbredsgener ved ophold i huset.

De anbefalede foranstaltninger bør gennemføres snarest muligt.

…

8. Vurdering

På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende:

Af skemaet i bilag 10.1 fremgår det, at der er konstateret bygningsrelateret skimmelsvampevækst følgende steder:
- På inderside af sydvendt fundament ved soveværelset (plade 1).
- På inderside af østvendt ydervæg i bryggers (plade 5).

Af skemaet i bilag 10.2 fremgår det, at niveauet for skimmelsvampeforekomst ligger over normalt baggrundsniveau følgende steder:
- På inderside af sydvendt fundament ved soveværelset (prøve 1).
- På inderside af østvendt ydervæg i bryggers (prøve 5).

Det vurderes, at skimmelvæksten på fundament i soveværelse samt ydervæg i bryggers er forårsaget af indtrængende og opstigende fugt i fundamenter fra fugtigt terræn og evt. slaggelag.

Der er mistanke til, at huset enten er opført uden fugtspærre i ydervægge og bærende skillevægge eller at en eventuel fugtspærre ml. ydervægge og bærende skillevægge er kortsluttet ved fundament- og vægkonstruktionen, som derved ikke hindrer den opstigende grundfugt i at trænge op i væggene, hvorved der nemt udvikles skimmel.

Såfremt der er indlagt en fugtspærre, kan denne være nedbrudt eller kortsluttet som følge af, at terrænet er hævet over denne eller, at eksempelvis pudslag er ført henover fugtspærren, så pudslaget virker som en væge, hvormed der sker en fugttransport i pudslaget uden om fugtspærren, hvorved væggen over fugtspærren opfugtes.

Den opstigende fugt øger dels risikoen for frostskader, men bevirker også, at der typisk opsuges salte i murværk, som på sigt kan give forvitringer.

De monterede vægelementer i bryggerset besværliggør tilmed en eventuel ventilation og luftcirkulation omkring de fugtige ydervægsoverflader.

Teknologisk Institut gør opmærksom på, at påvirkning fra skimmelsvampe kan give helbredsgener, jf. Sundhedsstyrelsens udgivelser:

- 'Helbredsproblemer ved fugt og skimmelsvampe i bygninger – om udredning og diagnostik hos alment praktiserende læger', version 1.1, udgivet december 2006.
- 'Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvampevækst. Anbefalinger for sundhedsfaglig rådgivning', version 1.0, udgivet juni 2009.

Skimmelforekomsten kan således være årsag til såvel dårlig lugt som helbredsmæssige gener ved ophold i lokalet.

9. Løsningsforslag/Udbedringsforslag

Udbedring af fugtspærre ml. vægge og fundamenter:
For halv- og helstensvægge er det som regel muligt at fjerne et par murværksskifter sektionsvist og indlægge en horisontal fugtspærre i form af murpap. Ved større vægtykkelser kan der foretages en sektionsvis skæring og indlæggelse af en syrefast rustfri stålplade, som omstøbes. Murpap eller rustfrie stålplader skal føres ud til væggens overflade, så fugten ikke kan stige op i pudslaget, dvs. at der ikke må pudses hen over fugtspærren. På baggrund af Instituttets erfaringer kan det pt. ikke anbefales at anvende injekceringsmetoder til standsning af opstigende grundfugt.
Da fugtindholdet under fugtspærren typisk stiger markant, bør niveauet for indlæggelsen heraf være under betondæk og/eller træbjælkelag. Det må forventes, at der kan gå op mod et år, inden fugtindholdet har normaliseret sig. Da murværket typisk stadigvæk indeholder hygroskopiske salte, er det alene den frie fugt, der fjernes ved denne metode. Der findes pt. ingen praktisk anvendelige metoder til at fjerne salte fra murværk.
Indlæggelse af fugtspærre omfatter alle ydervægge samt den bærende midtervæg ml. køkkenalrum og stue.

Bryggers:
Væggene udbedres efter indlæggelse af fugtspærre – se 'Udbedring af fugtspærre ml. vægge og fundamenter':
Bryggerselementer på den østvendte ydervæg fjernes.

Løst, porøst, misfarvet og nedbrudt puds (evt. væv) hugges væk fra indersiden af væggen op til ca. 1'/2 meter over gulvniveau. Det blotlagte murværk skimmelafrenses med tørdamp efter MicroClean-metoden. Øvrige vægge i bryggerset eftergås og afrenses på lignende måde om nødvendigt.
Pudsen retableres, dog undlades opsætning af tapet, væv el. lign., og i stedet males direkte på den pudsede overflade med fx silikatmaling eller BioRid el. lign.

Køkken/alrum:
Skillevæggen udbedres efter indlæggelse af fugtspærre – se 'Udbedring af fugtspærre ml. vægge og fundamenter':
Løst, porøst, misfarvet og nedbrudt puds (evt. væv) hugges væk fra skillevæggen ml. køkken/alrum og stue op til ca. 1/2 meter over gulvniveau. Det blotlagte murværk skimmelafrenses med tørdamp efter MicroClean-metoden.
Pudsen retableres, dog undlades opsætning af tapet, væv el. lign., og i stedet males direkte på den pudsede overflade med fx silikatmaling eller BioRid el. lign.

Soveværelse, stue og børneværelse:
Skimmelafrensning sker efter indlæggelse af fugtspærre – se 'Udbedring af fugtspærre ml. vægge og fundamenter':
Trægulve fjernes. Det nederste af vægge samt de blotlagte fundamenter (ned til afretningslaget) skimmelafrenses med tørdamp efter MicroClean-metoden.
Afretningslaget rengøres for gammelt byggeaffald og støvsuges grundigt med støvsuger med HEPA-filter.
Der udlægges nyt trægulv eller som alternativ kan der udlægges klinkegulv.

Teknologisk Institut er gerne behjælpelig med afrensningskontroller, hvis det ønskes.
…

10.2. Laboratorieanalyse for skimmelsvampe – Mycometer®-test

Mycometer®-testen er en kvantitativ undersøgelsesmetode, som viser, i hvilken udstrækning der foregår skimmelvækst på den undersøgte overflade.

Testen er baseret på detektion og kvantificering af et enzym, som findes i både mycelium og sporer hos alle skimmelsvampe. Analyseresultater inddeles i 3 kategorier:

A: Mycometer®-værdi ≤ 25. Niveauet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrundsniveau.

B: 25 < Mycometer®-værdi ≤ 450. Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau. Dette kan skyldes ophobning af svampesporer i støv og snavs eller tilstedeværelse af ældre udtørrede skimmelsvampe.

C: Mycometer®-værdi > 450. Niveauet af skimmelsvamp er langt over normalt baggrundsniveau. Resultatet i denne kategori måles på lokaliteter med højt niveau af skimmelsvamp (biomasse) og indikerer massiv vækst af skimmelsvamp.

Analyseresultat, Mycometer®-test udtaget den 14. september 2016

Prøvenr.	Prøveudtagningssted	Mycometer®-værdi	Niveau
1	Soveværelse, gulv/ydervæg, fundament/puds	253	B
4	Soveværelse, gulv, beton	34	B
5	Bryggers, ydervæg, puds	434	B

Ved mail af 19/10 2016 har klagerne modtaget et tilbud på skimmelsanering, hvoraf det bl.a. fremgår:

"**TILBUD:**

Der gives tilbud på afslibning af løst og misfarvet puds i nødvendigt omfang, på den nederste del af væggene i bryggerset, køkkenalrum, soveværelse og børneværelse samt i stuen.

I soveværelset fjernes parketgulvet og det blotlagte klaplag støvsuges, med støvsuger påmonteret HEPA-filter (**H**øj **E**ffektiv **PA**rtikkelfilter). Herefter afrenses klaplaget med tørdamp.

Opgaven udføres efter beskrivelserne i rapporten, udarbejdet af Teknologisk Institut.

Afrensningen udføres efter micro clean®-metoden og omfatter følgende arbejdsgange:

- Støvsugning af overflader med støvsuger påmonteret mikrofilter for at fjerne løstsiddende skimmelsvampe.
- Dampbehandling med børstemundstykke for at gøre biomassen flydende og neutralisere denne.
- Damprensning med bomuldsklude monteret på mundstykke for at suge den nu flydende biomasse op i kluden.
- 24 timer efter afrensningen udføres en støvsugning af alle overflader med støvsuger med HEPA-filter.

Vores kvalitetssikring inkl. biologisk slutkontrol, i form af den anerkendte Mycometer-test, dokumenterer, at skimmelsvampe er neutraliseret og fjernet efter tørdampafrensning.

For god ordens skyld skal vi bemærke, at hvis fugtkilden ikke er fjernet, og konstruktionerne udtørret, vil der være risiko for ny vækst af skimmelsvampe.

Vi kan tilbyde ovenstående udført for kr. 36.220 inkl. moms.

Retablering af puds på vægge og efterfølgende malerbehandling udføres efter aftale ikke af [firmaet].

Vedrørende retablering bør der anvendes uorganiske materialer, såsom plastik fodlister og diffusionsåben silikatmaling, se også bilag 2.

BYG's seneste standardforbehold er gældende. Vi forudsætter, at der er etableret 16 A CEE stik."

Parterne indgik aftale om en fugtundersøgelse ved et eksternt firma, der blev udført den 23/6 2017. På baggrund af undersøgelsen blev der udfærdiget rapport af 29/6 2017, hvoraf bl.a. fremgår:

"Jeg bemærkede, at fliserne på den flisebelagte terrasse gik helt op til soklen, der ikke var synlig.

På træ terrasse siden, kunne jeg se at væggen blev opfugtet, da en tagrende ikke var tæt, og det dryppede ned og opfugtede væggen (se billede).

Jeg startede med at måle luftfugtigheden inde i huset (herefter nævnt som % RH.)

Jeg målte 62,2 % RH. og 22,8 grader C. Jeg målte også RH. % udenfor, da der var flere vinduer der stod på klem. Der målte jeg 73,3 % RH. og 20,4 grader C.

Målinger ydervægge indvendigt:

Jeg begyndte med at måle ydervæggene indvendigt. Der var ikke de store udsving i målingerne der vender mod den flisebelagte terrasse måle nr. 1 til 13. Der blev målt fra 44,1 til 85,9 digits. (Se Gann skema længere nede)

Gavlen indvendigt fra måle nr. 14 til 19, kunne der måles mellem 49,3 til 124,5 digits. Der kunne måles fugt over de normale grænseværdier

Facaden mod træ terrassen indvendigt, blev der målt fra 59,8 digits til 136,7 digits. Der er steder, der ligger over de normale grænseværdier.

Gavlen med hoveddøren indvendigt. Her blev der målt fra 91,1 til 132,7 digits. Det er over de normale grænseværdier.

Målinger indvendige vægge/skillevægge:

Her var målingerne fra 42,3 digits til 145,7 digits. Her er stort set alle målingerne over de normale grænseværdier.

Målinger ydervægge udvendigt:

Her blev målt fra 62,9 digits til 136,8 digits. Her er stort set alle målingerne over de normale grænseværdier.

Jeg har vedhæftet 3 skitser, hvor målingerne er skrevet ind på, så der kan dannes et overblik.

Jeg har taget billeder, der er nummererede og lavet et par videoklip, hvis der skulle blive brug for det. Det er ikke alle billederne og videoklippene der er med her.

Billederne og videoklip vil blive gemt i 2 år fra dd.

…

Gann digits

Materialefylde	***Meget tørt***	***Normalt tørt***	***Halvt tørt***	***Fugtigt***	***Meget fugtigt***	***Vådt***
600-1.200 kg/m3 gips, porebeton, molersten ect.	20-30	30-50	50-70	70-100	100-120	>120

1.200-1.800 kg/m3 hulsten, letklinker, letbeton ect.	20-40	40-60	60-80	80-110	110-130	>130
> 1.800 kg/m3 klinker, beton, hårdtbrændte mursten ect.	30-50	50-70	70-90	90-120	120-140	>140

Af undersøgelse indhentet af klagerne og foretaget den 25/10 2016 af et murerfirma fremgår bl.a.:

"**Vedr. Undersøgelse for om der er pap i murværket**

Vi har d. 25. oktober – 2016 lavet 3 huller i murværket for at klarlægge om der er pap i muren.

Hul nr. 1 Er i entreen, her er der hugget ind ved siden af yderdøren.
Her kan det ses at betonsokkelen slutter ca. 2 skifter over indv. Gulv.
Betonen indeholder kampesten.
Der er indlagt en tynd ombukket asfaltpap.
Men ingen vandret pap, derfor er der fri adgang for fugt til de nederste skifter indv.

Hul nr. 2 Er i soveværelset, her er fodlisten afmonteret og der er hugget ind.
Betonsokkelen slutter ved overkant strøgulv.
Der er indlagt en tynd ombukket asfaltpap.
Men ingen vandret pap, derfor er der fri adgang for fugt til de nederste skifter indv.

Hul nr. 3 Er lavet på træterrassen (Udendørs syd).
Her kan ses en tynd asfaltpap.
Men den er ikke ført ud til forkant sokkel, den slutter ca. 5 cm inde.
Her er der fri adgang for fugt til hele facademurren."

I et af klagerne indhentet "Teknisk notat" af 20/1 2017 fra et rådgivende ingeniørfirma hedder det bl.a.:

"Nærværende tekniske notat er udarbejdet på foranledning af ejeren af ejendommen …, [klagerne].

Notatet er udarbejdet som en fagteknisk vurdering af årsagssammenhæng mellem den konstaterede skimmelsvamp i boligen, det høje fugtindhold i de murede vægge samt bygningens konstruktive udformning og udførelse.

Grundlag:
Grundlaget for nærværende vurdering er dels baseret på en visuel besigtigelse den 13. januar 2017 og dels en gennemgang af de forskellige sagsakter, der pt. er i sagen. Disse sagsakter omfatter følgende:

- Omfangsrapport vandskade udarbejdet af [virksomhed1]
- Fugt- og mikrobiologisk undersøgelse udarbejdet af Teknologisk Institut
- Fysisk undersøgelse af pap i murværk udført af Murefirmaet …
- Bygningsrapport udarbejdet af Frida Forsikring
- Ejendommens datarapport
- Skrivelse fra [klagernes advokat] til Frida Forsikring
- Svarskrivelse fra Frida Forsikring til [klagernes advokat]
- Redegørelse fra bygningsejer [klagerne]

Faktiske forhold:
I forbindelse med besigtigelsen den 13. januar 2017 blev der undersøgt placering af murpap 3 steder i ejendommen. Dels ved den indvendige skillevæg mellem opholdsstue og køkken (A), dels i ydervæggen i soveværelset (B) og dels i ydervæggen i entreen (C).

Ved alle 3 undersøgelsessteder blev der registreret murpap. De 3 registreringer er skitseret på vedlagte skitser til nærværende tekniske notat – mærket (A), (B) og (C).

Skitse (A):
Ved den indvendige skillevæg blev murpappet konstateret at være placeret i en lejefugt ca. ½ skifte over selve gulvniveauet i stuen og køkkenet. Murpappet er således placeret på en byggeteknisk måde, at det ikke hindrer opstigning af grundfugt i selve gulvkonstruktionen og i den nederste synlige del af den indvendige skillevæg. Murpappen er videre placeret på en sådan måde, at der kan ske en vis fugttransport op over murpappet, idet der er puds på begge sider af væggen, som 'kortslutter' murpappets funktion disse steder. Mørtelen under pappet var opfugtet og kunne smuldres mellem fingrene. Der er registreret tegl under murpappen – og ikke et rent betonfundament.

Skitse (B):
Ved facademuren i soveværelset blev murpappet konstateret at være placeret i en lejefuge ca. 3 skifte over selve gulvniveauet ved indervæggen. Videre kunne der registreres murpap lodret op af bagmuren men placeret i selve hulmuren. Dette murpap var af nyere dato (skønsmæssigt 10-15 år gammelt). Murpappet i hulmuren er sandsynligvis indlagt i forbindelse med en renovering af facaden på et tidspunkt. Det lodrette murpap i hulmuren stopper i en vandret lejefuge ca. 1 skifte over gulvniveauet i soveværelset.

Murpappet er således placeret på en byggeteknisk måde, at det ikke hindrer opstigning af grundfugt i selve gulvkonstruktionen og i den nederste synlige del af den indvendige side af facadevæggen. Murpappen er videre placeret på en sådan måde, at der kan ske en vis fugttransport ude fra og ind i muren, idet murpappet i ydersiden af facademuren er placeret ca. 1 skifte over gulvniveau, mens det på den indvendige side af facademuren er placeret ca. 3 skifte over gulvniveau. Der er registreret tegl under murpappen – og ikke et rent betonfundament.

Skitse (C):
Ved facademuren i entreen blev murpappet konstateret at være placeret i en lejefuge ca. 3 skifte over selve gulvniveauet ved indervæggen. Der kunne ikke konstateres yderligere murpap ud over dette.

Murpappet er således placeret på en byggeteknisk måde, at det ikke hindrer opstigning af grundfugt i selve gulvkonstruktionen og i den nederste synlige del af den indvendige side af facadevæggen. Murpappen er videre placeret på en sådan måde, at der kan ske en vis

fugttransport ude fra og ind i muren. Der er registreret tegl under murpappen – og ikke et rent betonfundament.

Vurdering af årsag:
På baggrund af de forskellige sagsakter samt de registrerede forhold i ejendommen er det min vurdering, at årsagen til såvel det forhøjede fugtindhold i de nederste dele af væggene som de konstaterede forekomster af skimmelsvampe i boligen (jf. rapporten fra Teknologisk Institut) skal findes i den konstruktive udførelse af murpappet i væggene.

Det er min vurdering, at placeringen af murpappet i både indervæggen og ydervæggene (se vedlagte skitser) bevirker, at der kan trænge fugt op i væggene – både nedefra (grundfugt) samt ude fra ved facaderne. Dette forhold skønnes ikke byggeteknisk korrekt.

Det er videre min vurdering, at det registrerede murpap er det oprindelige (bortset fra det lodrette murpap i facademuren i soveværelset). Dette understøttes blandt andet af, at det kan 'ødelægges' uden brug af nævneværdigt brug af værktøj.

Det forhold, at murpappen skønnes at være oprindelig betyder, at man i forbindelse med opførelsen af ejendommen har forholdt sig til fugtproblematikkerne i bygningskonstruktionen.

Bygningen er opført i 1960, og det første egentlige bygningsreglement er fra 1961 – altså året efter opførelsen af ejendommen. I bygningsreglementet fra 1961 er indføjet, at der skal etableres fugtsikring ved fundamenter.

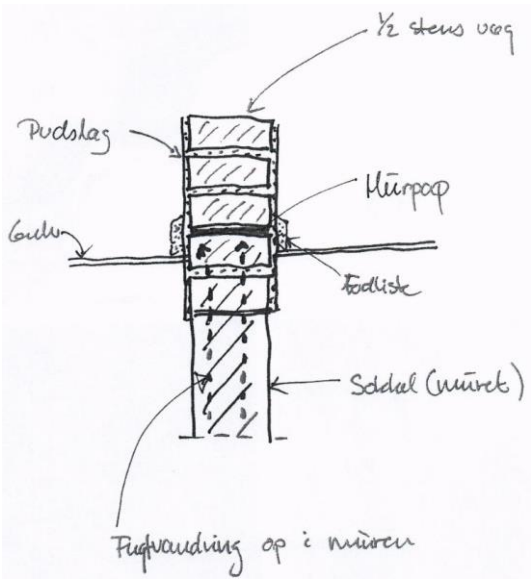
I og med, at der ikke var nogle gældende bygningsreglementer på tidspunktet for ejendommens opførelse, var det normal kutyme, at ejendomme blev opført ud fra normale byggeprincipper på opførelsestidspunktet. Der blev i 1954 udgivet en bygningsanvisning fra Odense Tekniske Skole: Bygningskonstruktion for Bygmesterskolen (er vedlagt i uddrag). Denne bygningsanvisning var en del af det tilgængelige materiale i 1960, når der blev opført bygninger i murværk. Som det fremgår af denne bygningsanvisning, så var det almindeligt allerede tilbage i 1954 at forholde sig til fugtsikring mellem fundamenter og murværk. Som det videre fremgår af bygningsanvisningen, så skulle der placeres fugtisolation mellem betonsoklen og murværket. Dette er efter samme principper som fugtisolation/fugtsikring sker i dag. Membranen placeres mellem det kapillarbrydende og kapillarsugende materiale. I denne aktuelle ejendom er der konstateret tegl under murpappet, hvilket bevirker, at der er kapillarsugende materiale under murpappet. Herved kan grundfugten transporteres helt op til undersiden af murpappet, hvilket svarer til et niveau over gulvniveauet. Dette giver anledning til opfugtet murværk som det aktuelle. Opfugtet murværk giver skimmelsvampeangreb.

Det er således samlet set min vurdering, at den oprindelige udførte fugtsikring ikke er udført håndværksmæssigt på ejendommens opførelsestidspunkt, idet murpappet/fugtisolationen ikke er lagt på en sådan måde, at det kan hindre opstigning af grundfugt i selve boligen.

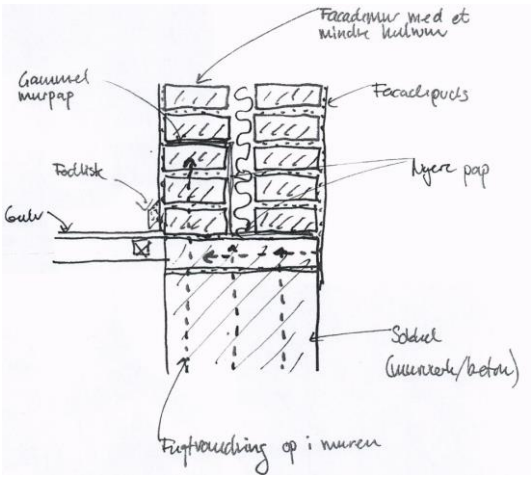
For at afhjælpe forholdet skal der foretages de afhjælpningsforanstaltning, som Teknologisk Institut beskriver i deres rapport. De virker efter min vurdering fornuftige og tilstrækkelige til, at afhjælpe forholdet med en manglende fugtspærre i konstruktionen.
…

21. 90920

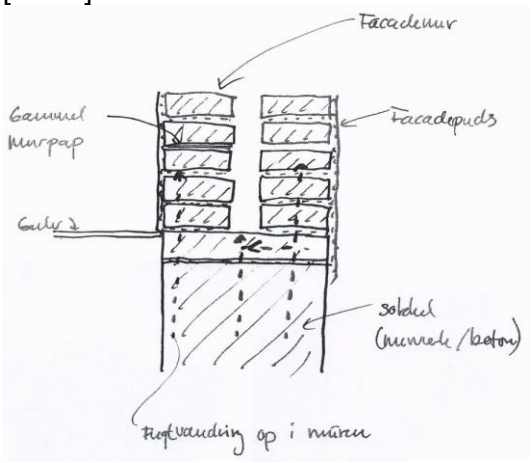
Skitse (A): Indv. skillevæg"



[Fotos]



[Fotos]



[Fotos]"

Klagerne har indhentet tilbud af 31/1 2017 fra en maler, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Tilbud på malerarbejde efter afrensning af skimmel

Vægge i hele huset fra gulv og op til 60-80 cm. Spartling udvanding og færdigmaling med 2 silikat maling. Maling af øvrige vægge pletning og færdigmaling med 1 gang silikat maling.

Der er ikke medregnet maling af vægge i badeværelse, lofter, dørkarme, fodlister, indvendig vinduer.

Pris	22.650 kr.
25 %	5.662.50 kr.
I alt	28.312.50 kr."

Af forsikringsbetingelserne (E31) fremgår det bl.a.:

"**4. Hvilke skader dækker forsikringen**

…

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

…

8. Udgifter til redning, oprydning samt ud-og indflytning

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales rimelige og nødvendige merudgifter ved:

…

B Ud- og indflytning og opmagasinering af indbo som følge af, at ejendommen må fraflyttes i indtil 1 år.

C Fraflytning af egen privatbolig samt genhusning i indtil 1 år.

…

Udvidet dækning

Alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 200.000 kroner før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for skimmelskadet indbo og arealmangel. Maksimumløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af forsikringen.

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på op-/udførelsestidspunktet ikke

var i overensstemmelse med gældende småhus-/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter.

Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne. Vi hjælper gerne med at udarbejde forslag til ansøgningen til myndigheden."

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog den forsikrede ejendom den 1/8 2015 og anmeldte den 22/2 2016, at der var målt forhøjede fugtværdier i væggene i huset. De har indbragt sagen for nævnet med krav om, at selskabet dækker en udbedring af forholdet. Herudover ønsker de dækning for omkostninger til skimmelafrensning, sagkyndig bistand, genhusning og advokatbistand.

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det den, der rejser et krav, der skal bevise rigtigheden heraf. Det er således klagerne – der har rejst et krav om forsikringsdækning – som skal sandsynliggøre, at der forelå en skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Fugt i vægge

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning og har i brev af 17/8 2017 til nævnet anført, at "der i ejendommen ikke er en opstigende grundfugt, som er ud over, hvad vores kunde med rette kan forvente henset til, at bygningen oprindeligt er et ældre udhus, der i 1960 blev bygget om til beboelse uden der blev stillet særlige krav fra bygningsmyndigheder til nye fugtstandsende foranstaltninger".

Klagernes advokat har i brev af 29/8 2017 anført, at "man i 1960 indrettede en bolig, som skulle opfylde gældende lovgivning. Dette støttes også af det faktum, at min klient i forbindelse med købet fik oplyst, at beboelsesbygningen var opført i 1960, jf. tilstandsrapporten, ligesom der i BBR står, at ejendommen er opført i 1960. Det må derfor lægges til grund, at boligen blev opført i 1960 og derfor skulle overholde gældende regler og normer på dette tidspunkt. Det kan ikke lægges til grund, at der var tale om eksisterende vægge, som ikke var en del af ombygningen, men selv hvis dette var tilfældet, så

skulle væggene jo ved en ændret anvendelse til beboelse overholde gældende byggelovgivning mv. på tidspunktet for den evt. ændrede anvendelse".

Der er mellem parterne enighed om, at den forsikrede ejendom er opført før år 1960, og at ejendommen omkring 1960 ændrede anvendelse til beboelse.

Nævnet lægger til grund, at klagerne i tilstandsrapporten, salgsmaterialet mv. var blevet oplyst, at den forsikrede ejendom var opført i 1960, og at klagerne derfor ikke på overtagelsestidspunktet var bekendt med, at ejendommen var opført forud for dette tidspunkt.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at vurderingen af, om de fugtgener mv., som klagerne har anmeldt, kan betegnes som skader, skal ske i forhold til sædvanlig byggeskik i 1960, idet der i et vist omfang dog kan tages hensyn til de naturlige indskrænkninger, der ligger i at huset forud for anvendelsesændringen omkring 1960 er opført som udhus. Nævnet henviser herved til kendelserne 78.426 og 90.666. Nævnet bemærker, at der i det fremlagte materiale fra byggesagen ikke er grundlag for at antage, at der konkret er givet tilladelse til en ringere standard end 1960 standard.

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klagerne har godtgjort, at opfugtningen af væggene på grund af murpappets placering har et omfang, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på oplysningerne i "Omfangsrapport vandskade" af 13/4 2016 og fugtundersøgelse af 29/6 2017, der begge flere steder har målt meget høje Gann værdier over 130. Nævnet har også lagt vægt på, at bygningen indtil 1960 var et uopvarmet udhus uden beboelsesformål, og at man i forbindelse med anvendelsesændringen til beboelse skulle have gjort tiltag til sikring, således at denne ændring i anvendelse ikke medførte skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen for eksempel i form af opstigende fugt.

Nævnet har endvidere lagt vægt på "Teknisk Notat" af 20/1 2017, hvoraf det blandt andet fremgår: "På baggrund af de forskellige sagsakter samt de registrerede forhold i ejendommen er det min vurdering, at årsagen til såvel det forhøjede fugtindhold i de nederste dele af væggene som de konstaterede forekomster af skimmelsvampe i boligen (jf. rapporten fra Teknologisk Institut) skal findes i den konstruktive udførelse af murpappet i væggene. Det er min vurdering, at placeringen af murpappet i både indervæggen og ydervæggene (se vedlagte skitser) bevirker, at der kan trænge fugt op i væggene – både nedefra (grundfugt) samt ude fra ved facaderne. Dette forhold skønnes ikke byggeteknisk korrekt. Det er videre min vurdering, at det registrerede murpap er det oprindelige (bortset fra det lodrette murpap i facademuren i soveværelset). Dette understøttes blandt andet af, at det kan 'ødelægges' uden brug af nævneværdigt brug af værktøj. Det forhold, at murpappen skønnes at være oprindelig betyder, at man i forbindelse med opførelsen af ejendommen har forholdt sig til fugtproblematikkerne i bygningskonstruktionen."

Nævnet finder, under henvisning til "Fugt- og mikrobiologisk undersøgelse" af 5/10 2016 fra Teknologisk Institut, hvoraf det fremgår, at "på baggrund af Institutets erfaringer kan det pt. ikke anbefales at anvende injiceringsmetoder til standsning af opstigende grundfugt", at skaden skal udbedres ved at der indlægges ny fugtspærre i yder- og skillevæg, jf. det af klagerne indhentede tilbud af 22/3 2017. Selskabet kan indhente kontroltilbud på denne udbedringsmåde.

Skimmelsvamp

Nævnet finder det på baggrund af blandt andet "Teknisk Notat" af 20/1 2017 godtgjort, at de af Teknologisk Institut beskrevne skimmelproblemer er en følge af fugtskaden i ejendommens vægge, og nævnet finder, at afrensning af den nederste del af væggene i den berørte del af ejendommen udgør en integreret del af skadesudbedringen i ejendommen.

Selskabet skal derfor yde dækning for skimmelsanering i overensstemmelse med det af klagerne indhentede tilbud af 19/10 2016 og efterfølgende malerarbejde i overensstemmelse med det af klagerne indhentede tilbud af 31/1 2017.

26. 90920

Genhusning

Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække genhusning og opmagasinering, idet nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at de forhold, som selskabet skal dække, har nødvendiggjort eller nødvendiggør en fraflytning af ejendommen. Nævnet bemærker, at genhusning kan blive relevant i forbindelse med, at det dækningsberettigende forhold udbedres.

Advokatomkostninger og udgifter til sagkyndige rådgivning og rapporter

Det fremgår af forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, at den sikrede i forbindelse med udenretlig fremsættelse og opgørelse af krav mod selskabet kan kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet. Det følger af nævnets praksis, at sikrede også kan kræve udgifter til sagkyndig bistand i øvrigt dækket, hvis udgifterne har været rimelige og nødvendige at afholde.

Nævnet finder, at den sagkyndige rådgivning, som klagerne har antaget, har bidraget væsentligt til at afdække eksistensen og omfanget af dækningsberettigende skader.
Nævnet finder derfor – og henset til sagens udfald – at selskabet skal betale klagernes rimelige udgifter hertil, i det omfang selskabet ikke allerede har betalt dette.

Nævnet finder, at selskabet ligeledes skal betale klagernes rimelige udgifter til advokatbistand, idet nævnet finder, at advokaternes indsats i sagen har bidraget væsentligt til blandt andet at fremskaffe de nødvendige bevisligheder.

27. 90920

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Selskabet, Qudos Insurance A/S, v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal dække udgifterne forbundet med, at der i overensstemmelse med det anførte ovenfor indlægges ny fugtspærre i yder- og indervægge i den forsikrede ejendom. Selskabet skal endvidere dække udgifterne til skimmelafrensning og maling efter udbedring af skaden. Selskabet skal endvidere genoptage sagsbehandlingen og udbetale erstatning til klagerne for rimelige udgifter til sagkyndig bistand og advokatbistand.

Klagerne får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels