Ankenævnet *for* Forsikring

Den 17. december 2018 blev i sag nr. 91712:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har 10-årig ejerskifteforsikring. Ejendommen er opført i 1967 og er overtaget af klageren den 1/8 2007 på baggrund af en tilstandsrapport af 15/3 2007.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"Bemærkninger			**Ja**	**Nej**	**Bygning**
…					
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Gulve under faste tæpper i gang, 3 værelser og stue er ikke besigtiget.*			X		A
…					
Registrering af bygningens tilstand					
…					
1. Fundamenter/sokler					
1.2 Sokkel	K1	Stedvis revner.			
2. Kældre/krybekældre/terrændæk					
2.1 Gulvkonstruktion	K1	Revner i betongulv i fjernvarmerum.			
3. Yder- og indervægge					
3.1 Facader/gavle	K1	Revner sydvest.			
3.6 Indvendig vægge	K2	Nogle defekte vægfliser i baggang. Defekt murværk over dør i fjernvarmerum."			

Af klageskemaet af 14/12 2017 til nævnet fremgår bl.a.:

2. 91712

"I 2013 opstod der en vandskade i huset, ved at et vandrør sprang læk, hvorved der skete vandskade i ejendommen. Vandskaden blev udbedret på klagers bygningsforsikring.

I 2016 blev huset gennemgået nærmere med en byggesagkyndig, idet klager mente, at der var begyndt at være dårligt indeklima i ejendommen. Rapport herom fremlægges ...

På basis heraf blev ejendommen besigtiget af indklagede m.f. og der blev udarbejdet 2 rapporter herom. Disse rapporter fremlægges ...

Dette medførte, at indklagede d. 15. december 2016 gav afslag på de anmeldte forhold. … Afslaget blev fulgt op af klager ved brev af 29. marts 2017 med vedhæftet mail af 28. marts 2017. ... Svar herpå blev sendt af indklagede den 21. april 2017. ... Indklagede svarede herpå den 21. april 2017, hvor afslag på dækning blev fastholdt. …

Efterfølgende har klager besluttet, at indsnævre klagen til følgende 2 forhold.

1. Gulvkonstruktionen i ejendommen
2. Gavlvæggen mod øst har fortsat udviklende sætningsskader

I den forbindelse er der udarbejdet en rapport fra [byggesagkyndig]. Rapporten fremlægges som bilag 11.

Sammenfattende ad gulvkonstruktionen
Det er klagers opfattelse, at den gulvkonstruktion der er i ejendommen, hvorved en tidligere ejer har forsøgt at hæve den oprindelige gulvkonstruktion ved at lægge leca-nødder ud og støbe ovenpå disse, har medført, at der nu er skabt en lomme, hvori der konstant opbygges fugt der kan trænge op gennem det øverste meget tynde lag beton og herved give permanente opfugtninger af gulvkonstruktionen, hvilket giver skimmelsvamp samt fugtskader tapet, møbler m.v. som er i kontakt med gulvet. Altså en konkret skade, som i øvrigt udvikler sig, idet gulvkonstruktionen er lavet forkert, sådan at der konstant sker revnedannelser nye steder.

Sammenfattende ad gavlvæggen
Det er klagers opfattelse, at det forhold, at der var en lang lodret revne i gavlvæggen kombineret med, at der er opsat et stålrør til understøtte remenden skulle have givet anledning til, at den byggesagkyndige der udarbejdede tilstandsrapporten … havde beskrevet forholdet med et UN, idet K1 må anses som en klar fejlbeskrivelse af forholdet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Påstande
1. Indklagede skal forpligtes at anerkende, at gulvkonstruktionen helt eller delvist er skadet ved at der er en konstruktionsfejl som sender fugt op i konstruktionen og medfører skimmelsvamp og skader på inventar m.v. Dette forhold er en dækningsberettiget skade, der skal dækkes under ejerskifteforsikringen.

2. Indklagede skal forpligtes at anerkende, at beskrivelsen i tilstandsrapporten … af gavlvæggen mod øst er utilstrækkelig, idet forholdet skulle have været givet en UN i stedet for K1, da revnen i gavlen kombineret med et meget atypisk stålrør sat ind under remenden giver anledning til nærmere undersøgelser. Gavlvæggen har udviklingsskader og 'hælder ud'. Indklagede skal således anerkende, at forholdet udgør en dækningsberettiget skade."

3. 91712

I brev af 15/2 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Vores kunde overtog ejendommen den 1. august 2007, og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 0702 med Ekstrasikring hos os. Forsikringen var tegnet for en tiårig periode, og ophørte derfor den 1. august 2017. Endvidere var forsikringen tegnet med en selvrisiko på 10.000 kr. af ethvert forhold.

…

Sagsfremstilling

Den 9. maj 2016, eller næsten 9 år efter overtagelsen af ejendommen modtog vi en anmeldelse af forholdene fra vores kundes advokat. Dagen efter sendte vi en mail, hvori vi meddelte, at vi ville besigtige ejendommen. Samtidig meddelte vi kundens advokat, at vi på det foreliggende ikke kunne anerkende, at skulle betale advokatens honorar eller tilbyde vores kunde genhusning.

Ejendommen blev besigtiget den 31. maj 2016, og ved besigtigelsen deltog blandt andre Ingeniør ... Den 3. juni 2016 sendte vores taksator en mail til kunden advokat, og den 9. juni 2016 modtog vi taksators rapport. De to forhold, der klages over er gennemgået i rapportens punkt 1 og 2.

Vedrørende gulvet fremgår det af rapporten, at der ikke var foretaget trykprøver af rørene, hvorfor man ikke på daværende tidspunkt kunne vide, om der var tale om en ny rørskade. Endvidere fremgår det, at der formentlig alene blev hugget op ved rørene, samt at de indbyggede skade ikke var blevet berørt af den oprindelige udbedring. Denne skulle ifølge kundens husforsikring tegnet i …, være foretaget af kundens egen håndværker.

Den 6. juli 2016 modtog vi en mail fra kunden, og med mailen fulgte Husforsikringens referat fra mødet. Vi modtog den 12. september 2017 modtog vi en rapport fra [husforsikring], hvoraf det fremgår, at der ikke er konstateret nye utætheder.

Ingeniør … aftalte herefter et nyt møde med kundens daværende advokat. Dette møde fandt sted den 7. oktober 2016, og den 18. november 2016 modtog vi en rapport fra ingeniøren.

På baggrund af denne rapport sendte vi den 15. december 2016 et brev til kunden, og i dette brev meddelte vi, at vi ikke kunne tilbyde dækning for forholdet vedrørende fugt og skimmel, ligesom vi ikke kunne tilbyde dækning vedrørende facaden mod øst.

Den 29. marts 2017 modtog vi en mail fra kundens advokat, og i denne mail meddelte advokaten blandt andet, at han ikke var enig i vurderingen af terrændækket.

Denne mail besvarede vi den 25. april 2017, hvor vi fastholdt den tidligere trufne afgørelse. Herefter indbragte advokaten sagen for nævnet, og den 5. februar 2018 modtog vi kopi af sagen bilag 11 [rapport fra bygningssagkyndig], der ikke tidligere havde været fremsendt. Dette bilag har vi haft forelagt for ingeniør …, der kommenterede rapporten samme dag.

Ejendommen.

Der er tale om en ejendom opført i 1967, med formur af gasbeton og bagmur af let pladekonstruktion.

…

Skimmelsvamp.

Indledningsvis kan vi oplyse, at skimmelsvamp i sig selv kan være en dækningsberettigende skade over en ejerskifteforsikring, men det kræver, at skimmelsvampen havde en sådan intensitet og udbredelse på overtagelsestidspunktet, at ejendommen ikke kunne anvendes som beboelse.

Henset til, at vores kunde har beboet ejendommen i mere end 8½ år inden forholdet blev anmeldt til os, finder vi det ikke dokumenteret, at denne betingelse er opfyldt i denne sag.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det endvidere ikke dokumenteret, at gulvbelægningen har været opfugtet på tidspunktet for vores kundes overtagelse af ejendommen.

Det er vores opfattelse, at eventuel fugt på daværende tidspunkt ville have medført, at der tidligere end 8½ år efter overtagelsen af ejendommen ville kunne konstateres skimmelsvamp i samme. Ligeledes, der burde have været andre fugtrelaterede skader på ejendommen, herunder på fodpanelerne. Sådanne skader ses ikke dokumenteret.

Det fremgår af de foreliggende oplysninger, at der i 2013 blev anmeldt og behandlet en større rørskade, med efterfølgende fugtskader på ejendommen. Rørskaden og vandskaden var lokaliseret i gangen, og de tilstødende rum.

Der foreligger ikke i sagen nærmere oplysninger om, hvorledes denne rørskade blev udbedret, dog fremgår det, at det ikke skulle have været kundens husforsikring, der rekvirerede håndværkerne til arbejdet. Husforsikringen var ikke tegnet i Tryg.

I rapporten fra Ingeniørfirmaet …, er der på side 5 en skitsetegning over hvor der er konstateret fugt i ejendommen, og det er vores opfattelse, at vi af denne kan konkludere, at det især er i værelserne i og omkring gangen, der er særlig fugtskadet. Det fremgår endvidere på side 15 i rapporten, at der især er konstateret højt fugtindhold i alle materialelag i gulvkonstruktionen i gangen og i områder, hvor fugtskaden skete i 2013.

Ingeniøren vurderer derfor, at det er tvivlsomt, om der er foretaget den fornødne aftørring efter rørskaden.

Yderligere vurderer vores ingeniør, at der forekommer fugt i terrændækket generelt i større eller mindre grad. Ikke udtalt i terrændækket øverste lag bestående af slid/afretningslag, men længere nede i konstruktionen, og ingeniøren vurderer, at der er tale om opstigende grundfugt i betonlaget, der er udlagt på sandfyld.

Opstigende grundfugt er generelt ikke omfattet af en ejerskifteforsikring. Vi kan i den forbindelse blandt andet henvise til nævnets kendelser 90791 og 89011.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at vores kunde omkring 2014 har ansøgt om, og fået tilladelse til at etablere faskiner på ejendommen. Alt andet lige vil en sådan faskine medføre, at der føres mere fugt til jorden, end hvis faskinen ikke var etableret.

Herudover fremgår det af ingeniørens rapport, at gulvopbygningen er noget atypisk, idet den er opbygget på følgende måde:

Slidlag	ca. 35 mm

Cementbunden leca	ca. 130 mm
Beton	ca. 60 mm
Sandfyld	ca. 40 - 50 mm.

Det er det cementbundne lecalag, der skulle være utraditionelt.

Af betingelsernes pkt. 4.2 fremgår det, at forsikringen ikke dækker ulovlige bygningskonstruktioner, medmindre der som følge af ulovligheden er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade.

Selvom opbygningen af terrændækket ikke er lovbestemt medfører dette, at det forhold, at konstruktionen er atypisk i sig selv ikke medfører, at forholdet er omfattet af forsikringen. Der skal være sket en skade, på overtagelsestidspunktet, eller forholdet skal indebære en nærliggende risiko for skader.

Vi finder det som nævnt ikke dokumenteret, at der var sket en opfugtning på overtagelsestidspunktet, hvorfor spørgsmålet er, om den atypiske opbygning indebærer en nærliggende risiko for skade.

For at kunne afgøre dette skal det vurderes, hvornår denne opbygning er foretaget, men der foreligger ikke i sagen dokumentation for den oprindelige opbygning af terrændækket.

Imidlertid fremgår det ikke af sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten, at der sælger skulle have foretaget en ændring af gulvkonstruktionen. Sælger havde ejet ejendommen i tre år.

Vores kunde har endvidere fremsendt kopi af en tilstandsrapport fra 2004, og i denne er det heller ikke oplyst, at sælger skulle have foretaget ændringer af gulvkonstruktionen. Denne sælger havde ejet ejendommen i 37 år.

Ud fra disse oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at opbygningen skulle have været ændret de seneste 40 år forud for kundens overtagelse af ejendommen, og mere end 48 år forud for at forholdet blev anmeldt til os.

Henset til dette tidsforløb finder vi det ikke dokumenteret, at ombygningen af gulvkonstruktionen har indebåret en nærliggende risiko for skader på ejendommen. Det er også først efter rørskaden, at der konstateres opfugtning og skimmel i ejendommen.

Af rapporten fra [byggesagkyndig], fremgår det, at det er dette selskabs opfattelse, at laget med leca har kapillareffekt, og at fugten derfor vil stige op til afretningslaget.

Lecanødder blev ifølge hjemmesiden https://www.leca.dk/om-leca/historie/ opfundet i 1930'erne, og består af hårdtbrændt cement og ler med luftlommer. Ifølge Wikipedias anvendes materialet enten alene som kapillarbrydende lag, eller indstøbt i beton som letklinkebeton.

Vi finder det derfor ikke dokumenteret, at laget med lecanødder skulle give en kapillareffekt, som anført af [byggesagkyndig]. Denne opfattelse er endvidere underbygget af Ingeniør … kommentarer til rapporten fra [byggesagkyndig].

Ud fra det foreliggende finder vi det således ikke dokumenteret, at opbygningen af terrændækket udgøre en dækningsberettigende skade eller på overtagelsestidspunktet indebar en nærliggende risiko for skader, og vi vil derfor ikke kunne tilbyde dækning over den tegnede ejerskifteforsikring.

Revner i østgavl
Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at revner i østgavlen skulle være under udvikling, og det er kundens opfattelse, at der sker sætninger af ejendommen, samt at forholdet er klart forkert i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten, der er udarbejdet mere end 8 år forud for anmeldelsen af forholdet er det anført, at der er revner i den sydvest vendte facade/gavl.

Der foreligger ikke oplysninger om, hvornår vores kunde har registreret revnedannelsen, ligesom der ikke foreligger en geoteknisk rapport i relation til risikoen for sætninger af ejendommen.

Vores ingeniør vurderer i sin rapport, at der ikke er konstateret mere revnedannelser i området, end hvad der vil kunne forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder, og det er fortsat vores opfattelse, at der ikke er dokumenteret mere revner på overtagelsestidspunktet, end det der er beskrevet i tilstandsrapporten.

Endvidere finder vi det ikke dokumenteret, at revnerne opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, idet revnerne ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Vi finder det ikke dokumenteret, at revnerne har konstruktiv betydning for ejendommen.

Ud fra de foreliggende oplysninger, har vores kunde ikke dokumenteret, hvad årsagen til revnerne skulle være, eller hvornår de er opstået.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at de anmeldte revner opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Vi finder det endvidere ikke dokumenteret, at der skulle være generelle eller specifikke problemer omkring sætning af ejendommen, blandt andet fordi der ikke foreligger en geoteknisk rapport, der underbygger, at der skulle være problemer med sætninger.

Kundens egen rådgiver [byggesagkyndig] anbefaler også, at der foretages nærmere undersøgelser af forholdet, herunder en geoteknisk undersøgelse, og udarbejdelse af en geoteknisk rapport.

Omkostningerne ved en sådan rapport skal vurderes ud fra de almindelige bevisbyrderegler, hvilket indebærer, at hvis rapporten dokumenterer, at der er dækningsberettigende problemer omkring sætning af ejendommen, vil vi refundere omkostningerne til undersøgelsen. I modsat fald vil omkostningerne skulle bæres af vores kunde, der er kravstiller i sagen.

For god ordens skyld skal vi gøre opmærksom på, at efter Ankenævnets vedtægter bærer hver part egne omkostninger ved sagens behandling for nævnet, og vi vil derfor ikke kunne imødekomme et eventuelt krav fra vores kundes advokat."

Klagerens advokat har i mail af 6/4 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Ad forhold 1, skade på gulvkonstruktionen

Ad trykprøvning
Det fremstår uklart, om indklagede er bekendt med, at vandrørene i klagers ejendom i forbindelse med nærværende sag faktisk blev trykprøvet, men det blev de, jf. faktura af 13/9/2016 der er fremlagt i sagen som bilag 10. **Det kan således udelukkes, at det høje fugtniveau skylde utætheder i vandrørene.**

Ad den gamle vandskade
Indklagede anfører, at det forhøjede fugtniveau er koncentreret omkring gangen og i værelserne hvor den gamle vandskade opstod. Dette er ikke korrekt, idet der er målt forhøjet fugtniveau i alle rum i huset. Dette er netop også hvad der fremgår ved måletallene der kan ses i rapporten fra [ingeniør] af 18. november 2016, side 5. Herudover afviser den sagkyndige i klagers bilag 11, side 4, at det nuværende fugtproblem kan skyldes den gamle vandskade.

Det må herefter også på dette grundlag kunne udelukkes, at fugtproblemet er koncentreret i området omkring den gamle vandskade.

Ad skimmelsvamp
I rapporten fra [ingeniør] af 18. november 2016, side 11 oplyses det, at der er konstateret 3 steder hvor skimmelsvampene kan måles til 'højt skimmelsvampeniveau'. Klager har, mens de har boet i huset, også oplevet gener heraf, men det er ligeledes meget svært at dokumentere, at generne direkte kan henledes til skimmelsvamp.

Når der imidlertid er målt højt niveau af skimmelsvamp, må bevisbyrden vende, sådan at indklagede som forsikringsselskab er nærmest til at påvise, at det høje niveau af skimmelsvamp *ikke* har givet anledning til netop de gener som klager og dennes familie har oplevet. At hævde, at skimmelsvamp ikke har givet gener, er helt forkasteligt, når det er klart påvist, at mennesker tager skade af at opholde sig i rum med forhøjet niveau af skimmelsvamp gennem længere perioder.

Ad opbygningen af gulvkonstruktionen
Indklagede anfører, at klager har etableret faskiner på grunden, **dette er ikke korrekt.** Klager har ansøgt, men aldrig etableret faskiner på grunden.

I rapporten fra [ingeniør] af 18. november 2016, side 11 første og andet afsnit, betegnes fugtindholdet af gulvkonstruktionen som værende meget højt.

Der er ligeledes enighed mellem parterne om, at den tidligere ejer af huset har ændret gulvkonstruktionen fra en oprindelig trægulvkonstruktion til betongulv. Den tidligere ejer solgte huset allerede efter 3 år, hvilket også indikerer, at denne kunne have været bekendt med de væsentlige fugtgener i ejendommen.

Ved denne ændring har den tidligere ejer udlagt et slidlag, der som beskrevet i klagers rapport i bilag 11, giver en fugtfælde, idet fugten er bundet mellem betonlagene og giver så massive fugtproblemer, at der opstår fugtskade, samt skimmelsvamp, på alt der har kontakt til gulvet. Gulvtæpperne måtte således fjernes, da disse kunne optage fugten. Når der ikke kan benyttes gulvtæpper på gulvkonstruktionen, er dette rettelig at betegne som en konkret skade på bygningen

der væsentligt nedsætter bygningens værdi og brugbarhed, i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ad forhold 2, sætningsskade på gavlvæg
Klager har påvist, at der er en væsentlig revne i gavlvæggen, samt at der er opsat et metalrør der alene kan havde været opsat for at understøtte remmen i taget. Dette forhold skulle klart have givet anledning til en UN betegnelse i tilstandsrapporten, da en tidligere ejer har opsat denne for modvirke trykket og forholdet er derfor et dækningsberettiget forhold."

Selskabet har i mail af 16/4 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Bevisbyrde
Det fastholdes, at det efter gældende regler er vores kunde, der har bevisbyrden for, at der umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen var en sådan udbredelse og intensitet af skimmelsvampen, at ejendommen ikke kunne anvendes som beboelse, for at skimmelsvampen i sig selv udgør en dækningsberettigende skade. Endvidere fastholdes det, at dette ikke er dokumenteret i sagen.

Ændring af gulvkonstruktionen
Vores kunde anfører, at der skulle være enighed om, at kundens sælger skulle have ændret gulvkonstruktionen.

Som det fremgår af vores første svar til nævnet side 5 øverst, er der ikke i den tilstandsrapport, der lå til grund for købet af ejendommen, oplysninger, der skulle underbygge denne opfattelse, ligesom der ikke i den tilstandsrapport, der lå til grund for sælgers køb af ejendommen, oplysninger om, at dennes sælger skulle have ændret gulvkonstruktionen.

Der foreligger således ikke dokumentation eller enighed om, at sælger skulle have ændret gulvkonstruktionen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Af bygningsnotat af 2/5 2016 udarbejdet for klageren af en bygningskonstruktør fremgår bl.a.:

"Vi har d. 01-05-2016 besigtiget ejendommen på overnævnte adresse, da klienten har udtrykt bekymring omkring fugt i boligen, samt en sætningsskade.
…
NOTE: Grundet bygningens beskaffenhed, og store problemer med svamp, er inspektionen ikke dybdegående. … og … fra … mener ikke det er sundhedsmæssigt forsvarligt at arbejde i bygningen uden korrekt friskluftsudstyr. Og at der er belæg for en meget grundig gennemgang af bygningen under korrekte forudsætninger, hvor bygningen skal ryddes så skjulte konstruktionsdele kan inspiceres nærmere.

Ved gennemgangen af ejendommen er der konstateret:

Udvendig:

- **Generelt**
  Revner i vægge under vinduer - som er forsøgt repareret af tidligere ejer.
  Rem ender er ikke afdækket, med råd i tømmeret til følge.
  Terræn for højt flere steder.
  Manglende sokkelpuds ved vinduesparti i stue.
  Mange svindrevner i vægge
  Flere 'større' forsøg på reparationer, oplyst af husejer er lavet af tidligere ejer/ejere.
  Vægge ser ud til at slippe fundament flere steder (overalt), der sættes spørgsmål til væggenes forankring i fundament.

- **Gavl mod vest** – Der er tydelig sætningsskade på fundamentet ved hjørnet af gavlen mod syd. Problemet er forsøgt afhjulpet af tidligere ejer med et damprør under rem ende. Dette er ikke en hensigtsmæssig afhjælpning af problemet og … stiller stor tvivl ved tilstandsrapporten, da dette forhold ikke er nævnt, til trods for det er meget åbenlyst.

  Ydermere kan det ses at gavlen har fået repareret kraftige revner i muren ved sammenbygningen af facade og gavl, samt at gavlen står flere centimeter ude af lod. Husejer oplyser at det er en 'nødreparation' for at forhindre gavlen i at vælte og at der efter råd fra murer er rillet stål i væggen for at afhjælpe problemet. Gavlen er dog igen begyndt at revne og vil efter … vurdering forsat gøre dette, grundet kraftig sætningsskader i området.

  Det kan flere steder på gavlen ses at der er forsøgt reparationer af mur, med div. 'kreative' produkter som silikone mv.

  Note: Gavlen bør undersøges nærmere, husejer har billeder af skader bag forsatsvæg, og dette bør åbnes op og besigtiges.

<u>Indvendig:</u>

- **Generelt -**
  Dårlig lugt/luft i hele huset, husejer oplyser at der luftes ud flere gange dagligt, og at der ofte virker fugtigt og 'sommerhusagtigt' i huset.
  Tapet/puds er løst i bund af vægge mange steder, formodentligt grundet fugt i bunden af vægge. Husejer oplyser der har været vandskade i gangen og det flere steder er blevet udbedret i forbindelse med dette, men at det er blevet løst igen.
  Flere revner over døre mm.
  Huset bærer præg af meget dårlig håndværksskik, og fremstår efter … overbevisning som dårligt selvbyg.

- **Fugt og svampe (frugtlegemer) -**
  Der er mange steder i bygningen hvor der er kraftig svampedannelse og fugt ophobning – Se vedlagte oversigtstegning. Mulige årsager er efter … vurdering opstigende grundfugt og tidligere vandskade.

- **Terrændæk -**
  Alt besigtiget terrændæk har store sætninger og revner i et omfang der ikke giver anledning til andet end en komplet opbrydning og ny gulvopbygning.

Ved ophugning af mindre areal for nærmere undersøgelse ses der en gulvopbygning bestående af gulvunderlagsplader lagt på 1-3cm uarmeret slidlagsbeton, udlagt på ca. 10cm leca nødder som ligger ovenpå en grovbeton/renselag. Leca og beton virker meget opfugtet og bekræfter problemerne med fugt i husets konstruktioner.

Den overnævnte konstruktionsopbygning er af … ikke set før, og kan ikke identificeres som tidstypisk byggeskik. Konstruktionsopbygningen giver anledning til en række problemstillinger så som indelukket fugt, åben for opstigende grundfugt (Manglende kapilærbrydning, samt ikke tilstrækkelig betontykkelser til at være fugttæt, samt ingen ventilation).

Terrændækket er åbenlyst forsøgt repareret med forskellige materialer som gipsspartel, flydebeton mm. Der er i tilstandsrapporten ikke nævnt noget reparationer eller revner. Husejer oplyser at de købte huset med nye tæpper overalt. Så de ikke har set det før.

- **Vægbeklædning –**
  Der findes flere brandfarlige vægbeklædninger i huset, bl.a. Masonit, og Polystyrenplader monteret direkte på ydervæg og derefter tapetseret.
  Ved gavlspids på loftet mod vest har tidligere ejer forsøgt at anvende papkasser som vindspærre.

Resume/Konklusion
Efter gennemgang af ejendommen er der mange problemer som bør undersøges meget grundigt. Hvis man kigger på omfanget af de problemer som huset er behæftet med er det … vurdering at huset ikke er egnet til beboelse og bør fraflyttes af ejendommens beboere hurtigst muligt, særligt efter der er åbnet op til flere af problemområderne.

… og … noterer sig at de begge, i tidsrummet under og efter inspektionen er, kraftigt fysisk påvirket af det meget problematiske indeklima i form af hoste, kløen i øjne, hovedpine og træthed.

Omfanget af fugt, svamp og sætninger på ejendommen giver efter … vurdering ikke mening at forsøge og udbedre. Huset bør nedrives med henblik på opførelse af nyt."

Selskabets taksator har i rapport af 9/6 2016 bl.a. anført:

"Info om ejendommen.
Der er tale om et enfamiliehus fra 1967. Ejendommen er opført med fuldmuret lecablokke som er gennemgående som både yder- og indermur, og desuden er der også brugt lecablokke til de indvendige vægge.
…
Som tagkonstruktion er der gitterspær som er monteret på en gennemgående rem oplagt på lecablokkene. Som tagbelægning ligger de oprindelige eternittagplader og gavlenderne er med beklædning af stålplader, formentlig monteret uden på en oprindelige træbeklædning.
…
1. Fugt/skimmel i område ved tidligere rør/vandskade.
I gangarealet har der i 2013 været en rørskade, som [husforsikring] har været inde over, men som dog jf. … ikke er udført/repareret af deres Scalepointhåndværker, men derimod FT. 's egen vvs.

På grund af ovenstående er der ingen der ved, hvor meget affugtning der har været i forbindelse med skaden, og ifølge det som [husforsikring] har på sagen, så har de ikke fået nogen oplysninger om at der skulle have været blevet affugtet i forbindelse med skaden.

Når man ser på de ophugninger der har været i gangarealet og inde i det tilstødende værelse (nærmest stuen), så er de ikke ret store, hvilket godt kunne indikere at der kun har været foretaget ophugning langs rørene (varmerør ind mod radiator i værelse), for at udbedre selve rørskaden, og at der ikke er taget højde for yderlig ophugning i forhold til opfugtning af terrændækket, hvis der har været tale om en rørskade, som gennem længere tid har kunnet opfugte konstruktionerne.

Det kan desuden konstateres at de oprindelige indbygget skabe i gangen og i det midterste værelse ikke har været demonteret i forbindelse med skaden, på grund af fugt i terrændækket, og det kan derfor også være tvivlsomt om hvor meget af gulvtæppet der har været demonteret i forbindelse med skaden. Under skabene ses en form for saltvækst, som fremkommer på grund af fugt, hvilket kan skyldes at der aldrig har været ordentlig affugtet eller at der måske er nye problemer.

Der var i forbindelse med mødet ikke foretaget trykprøvning/undersøgelse af vand, varme og kloak i forhold til om der skulle være en ny rørskade, som så skulle anmeldes til deres nuværende husforsikring ved … Både … og … opsatte derfor krav om at dette skulle undersøges nærmere inden vi kunne gå videre med sagen, så dette afventer vi resultat af.

2. Revner i vægge under vinduer (mest udvendig og indvendig ved gavl mod vest).
Udvendigt kan det konstateres at der under enkle vinduer er lavet reparationer i fugerne mellem lecablokkene. Det er FT. som har været i gang med at skære fugerne ud, for at få indlagt jern inden der igen er blevet fuget ud mellem lecablokkene.

Omkring de reparationer der er udført kan det også konstateres at der er lavet en form for udkast på den eksisterende malerbehandling, måske for at få den samme struktur på ydervæggene, når den engang skal malerbehandles igen.
…
6. Svindrevner i vægge (udvendig, men også indvendig ved gavl mod vest).
Under vinduerne udvendigt ses der mindre revner imellem lecablokkene og fugerne, og revnerne følger fugerne mellem blokkene, der kan ikke umiddelbart ses nogle revnedannelser i selve lecablokkene.

Ud fra det som der ses så vurderes der ikke at være tale om konstruktive revne, men alene kosmetiske svindrevner.

7. Vægge ser ud til at slippe fundament (mest gavl mod vest).
Ved gavlen mod vest, kan der mellem ydervæggen og fundament konstateres at der er blevet fuget med en form for gummifuge inden der er blevet foretaget ny malerbehandling af ydervæggen.

FT. har været ved at skære del af gummifugen ud, og har i den forbindelse konstateret at der er afstand mellem ydervæggen og selve fundamentet, men igen ser det ikke umiddelbart ud til at der er noget problem i forhold til dette.

På nuværende tidspunkt inden der er foretaget nærmere undersøgelser, kan jeg måske se at der på sigt kan blive et problem, fordi der er tale om en gummifuge som nedbrydes og arbejde anderledes end de materialer som den er fuget sammen med, hvilket på sigt kan betyde at vand/fugt kan blive ledt ind i konstruktionen og dermed medføre fugt/frostskader på ydervæggen og fundament.

8. Sætningsrevner i fundament gavl mod vest.
Ved det sydvestlige hjørne ses en revne i fundament og det ser ud til at der er tale om en revnedannelse som er opstået i mellem 2 lecablokke i fundamentet, men dog godt kan være opstået i forbindelse med tidligere problem på det pågældende hjørne, hvor der også er opsat et damprør. Dette forhold undersøges nærmere af Ingeniør ...

9. Kraftig revne ved sammenbygning mellem facade og gavle (sydvestlige hjørne).
I det sydvestlige hjørne kan det konstateres at der er opsat et damprør som understøtning for remmen, hvor tagkonstruktionen ligger af på/er monteret på. Det kan desuden konstateres at hjørnet her også er blevet repareret lige som punkt 2.

Når man står og kigge ned langs gavlen ud for sydfacaden, kan det konstateres at der på et tidspunkt er sket en form for forskydning i ydervæggen, idet at gavlen buler ud af i forhold til facaden, og det er formentlig også i denne forbindelse at man har fået opsat damprøret ved hjørnet.

Ifølge advokaten skulle dette damprør også have siddet der da den BS gennemgik ejendommen, og hvis dette er korrekt er det for mig at se underligt at den BS ikke har registret noget omkring dette, da det ikke er normal byggeskik at man opsætte et damprør det pågældende sted.

Ved gennemgang af tagrummet, kan det konstateres at der ikke er noget vindkryds på spærkonstruktionen, dog ses at der netop i gavlen mod vest er eftermonteret 2 skråbrædder gående fra de spær der står over gavlen også hen over de næste 2.

Det kan desuden konstateres at spærene i det sydvestlige hjørne bærer præg af at de er vredet, hvilket kan være sket i forbindelse med et stormvejr, og dette kan være en medvirkende årsag til de skader der ses på det sydvestlige hjørne.

I og med at damprøret har siddet der siden overtagelsen, så er dette jo noget FT. har accepteret, for så har det også været der i forbindelse med FT. 's gennemgang af ejendommen inden købet.

Og hvis konstruktionen har været på denne måde i hele FT. 'S ejertid er der ikke sket en skade, og så er der formentlig heller ikke nærliggende risiko for skade, men dette skal nærmere afklares i forbindelse med de undersøgelser Ingeniør … skal udføre.

Der kan i øvrig ved det sydøstlige hjørne konstateres at der også har været gang i en reparation, idet at der her kan ses at fugerne har været skåret ud, og at der formentlig også er indlagt jern, hvorefter fugerne er retableret på tilsvarende måde som punkt 2.
…
12. Terrændæk har store revner/sætninger (gulve med gulvtæpper).
I værelser, gang og stue ligger der gulvtæpper oven på beton-/terrændæk, dog er der i gangarealet ingen gulvtæppe på beton-/terrændækket, hvilket der formentlig ikke har været siden udbedring af rørskaden.

I værelse nærmest stue er der heller ikke noget gulvtæppe på beton-/terrændækket, og om der heller ikke har været det siden rørskaden, vides ikke.

I det midterste værelse kan det konstateres at gulvtæppet ligger på et underlag af en træfiberplade, der bruges som støjdæmpende underlag, men at dette lige inden for døren ud til gangen er demonteret og gulvtæppet er trukket til side.

I soveværelset ligger der tæpper, og dette ligger på et underlag af vinyl, som formentlig har været fuldfimet til beton-/terrændækket, men som dog i det sydøstlige hjørne kan trækkes til side.

I værelset mod nordøst ligger gulvtæppet direkte på beton-/terrændækket, hvilket er konstateret i det nordøstlige hjørne af værelset.

I stuen er der huller forskellige steder i gulvtæppet, hvor der også ligger underlag af træfiberplader under.

I gangarealet ses der flere forskellige revnedannelser og forsøg på at reparere disse, dog ikke umiddelbart noget der ikke betyder at der ikke kan ligge gulvtæppe på beton-/terrændækket.

Når der foretages undersøgelser, er Ingeniør … blevet bedt om at foretage ophugning 2-3 steder i gulvet for at få afklaret opbygningen og tykkelsen af de forskellige materialer i konstruktionen. Disse undersøgelser iværksættes dog først når FT. har givet accept for det, idet at evt. retablering kan være for egen regning."

Selskabets rådgivende ingeniør har i rapport af 18/11 2016 bl.a. anført:

"5. Besigtigelse i forbindelse med mødet den 31. maj 2016

Indvendigt:
Stuen er møbleret og er pt. et af de få anvendelige opholdsrum i huset, men ved en tidligere lejlighed er der skåret hul i gulvtæppet for at besigtige terrændækket (se fig. 4 og 5).

Gulvbelægningen i gangen er blevet fjernet, og terrændækket bærer præg af at være repareret/spartlet ad flere omgange. Hvidlige udfældninger ses nogle steder i oversiden af betonen/slidlaget i terrændækket (se fig. 6-10).

Kraftige hvidlige udfældninger ses under den tilbageværende skabsbund i gangen (se fig. 9-11), og i et hul i terrændækket ses lecanødder under slidlaget i gulvet (se fig. 12).

I de to værelser i forlængelse af stuen er gulvtæpperne delvist blevet fjernet, og mindre reparation af slidlaget i terrændækket er udført i det ene værelse (se fig. 13 og 14). I det andet værelse ses hvidlige udfældninger i mindre omfang på terrændækket/slidlaget under skabsbunden, men trædelene under skabsbunden ser visuelt bedømt fine ud, med kun få, mindre mørke aftegninger/misfarvninger (se fig. 15-17).

Visuelt bedømt ses der ikke tegn på skader i gulvet i badeværelset (se fig. 18).

I soveværelset er gulvet dækket af et gulvtæppe, men under gulvtæppet er der yderligere et lag vinyl ovenpå terrændækket (se fig. 19 og 20). Gulvet i kontoret er ligeledes dækket af gulvtæppe, og under gulvtæppet er der også vinyl ovenpå terrændækket (se fig. 21 og 22).

I køkkenet er der visuelt bedømt ikke tegn på skader i gulvet, som er dækket af vinyl (se fig. 23).
…
Udvendigt:
I facade og gavl mod henholdsvis syd og vest vurderes revner i facaderne at være repareret flere steder, navnlig i hushjørnerne, men også andre steder i facaderne (se fig. 1, 2 og 29-32). I det sydvestlig hushjørne kan niveauspring desuden observeres i gavlydervæggen. Niveauspringet forekommer på tværs af en tidligere revne, som er udbedret/repareret (se fig. 2 og 33).

I facaden mod nord er reparation udført et enkelt sted under vinduet i badeværelset (se fig. 34), og i gavlen mod øst er reparationer ikke udført.

Flere steder kan fine revner observeres i mørtelfugerne mellem lecablokkene (se fig. 35), og under vinduespartierne i stuen ses flere revner i soklen (se fig. 36-38).

Fin vandret revne ses i overgangen mellem sokkelpuds og blokmurværk i gavlen mod vest. Revnen er især udtalt mod syd, hvor damprør/stålsøjle er støbt fast udenfor husets sokkel. Revnen i overgangen mellem sokkelpuds og blokmurværk synes at være blevet repareret med spartelmasse/polyfila eller lignende (se fig. 39 og 40).
…
6. Undersøgelser m.v. den 7. oktober 2016

6.1 Fugtmåling
Med en Troxler Neutronmåler er fugtindhold orienterende målt i ydervægge, skillevægge og gulve/terrændæk i boligen.
…
I og med, at der ikke findes kalibreringskurve for beregning af fugtindhold i lecablokke, vil beregningerne af fugtindholdene være forbundet med en vis usikkerhed. Lecablokke er i reglen svagt kapillarsugende (evt. opstigende fugt forekommer kun i begrænset omfang), og materialet i sig selv er meget 'svagt sugende'. Fugtindholdet i ydervægge (både ude og inde) samt i skillevægge vurderes at være lavt (nærmest svarende til tørt og/eller tilnærmelsesvis tørt), og fugtindholdet overstiger ikke, hvad der kan betegnes som værende forventeligt fugtindhold i væggene.

Fugtmålingerne i terrændækket anses derimod ikke som værende pålidelige. Sammensætningen af materialerne (både slidlag/afretnings lag og cementbunden leca) vurderes i kvalitetsmæssige henseender at være så forskellige, at målingerne reelt ikke kan sammenlignes, og målingerne vurderes reelt at være forbundet med store usikkerheder. Den 'løse' sammensætning af både slidlag/afretnings lag og cementbunden leca bevirker, at fugtmålingerne må betegnes som værende forbundet med stor usikkerhed, og formentlig heller ikke retvisende.

Antagelsen bekræftes af det aktuelle fugtindhold, der er bestemt i udtagne prøver i terrændækket, jf. nedenstående afsnit 6.2.

6.2 Terrændækkets opbygning og aktuel fugtindhold i de enkelte lag i terrændækket

Hul i terrændækket blev hugget i 2 positioner, og opbygningen af konstruktionen i terrændækket blev kontrolleret.

Prøve 1:
Hul i terrændækket er hugget ved terrassedøren i stuen (se fig. 41-46), og benævnt fra oven er følgende registreret:

- Slidlag/afretnings lag: ca. 35 mm
- Cementbunden leca (meget løs og kun svagt sammenhængende): ca. 130 mm
- Beton (relativ svag beton med tilslag af forholdsvis store sten): ca. 60 mm
- Sandfyld – skønsmæssig lagtykkelse: 40-50 mm
- Muldholdig jord eller lignende vurderes at være under sandfyld

Prøve 2:
Hul i terrændækket er hugget ved siden af tilbageværende skabsbund i gangen (se fig. 47-51), og benævnt fra oven er følgende registreret:

- Slidlag/afretnings lag: ca. 35 mm
- Cementbunden leca (meget løs og nærmest ikke sammenhængende) ca. 120-130 mm
- Beton (relativ svag beton med tilslag af forholdsvis store sten): ca. 50-60 mm
- Sandfyld – skønsmæssig lagtykkelse: 40-50 mm
- Muldholdig jord eller lignende vurderes at være under sandfyld

…

	Fugtindhold i vægt%	
	Prøve 1	Prøve 2
Slidlag/afretnings lag	0,8	3,7
Cementbunden leca	1,5	14,0
Beton	7,4	8,4

Fugtindholdet i prøve 1 må betegnes som værende relativt lavt og i et niveau svarende til forventeligt for så vidt angår slidlag/afretningslag, sammenlignet med slidlag/afretnings lag i tilsvarende andre huse, der er opført i 1960erne. Fugtindholdet i den cementbundne leca må betegnes som værende lidt over forventeligt, og fugtindholdet i betonen under den cementbundne leca må betegnes som værende meget høj.

Fugtindholdet i prøve 2 må for hvert materialelag (både slidlag/afretnings lag, cementbunden leca og beton) betegnes som værende meget højt.

6.3 Mycometer test
4 stk. prøver for kvantificering/kategorisering af skimmelvækst (Mycometer-test) på overflader er udtaget som følger:

Prøve 1: Taget på slidlaget/afretnings laget i kontoret i ejendommens sydøstlige hjørne. Prøven er udtaget under vinylen og under gulvtæppet i rummet (se fig. 52 og 53).

Prøve 2: Taget på lægte/træramme under tilbageværende skabsbund i gangen. Kraftige hvidlige udfældninger ses på slidlaget/afretnings laget i terrændækket under skabsbunden, og prøven er udtaget på trærammen, der er mørk/misfarvet (se fig. 54 og 55).

Prøve 3: Taget på slidlaget/afretnings laget i stuen i ejendommens nordvestlige hjørne. Prøven er udtaget under gulvtæppet og under det grønne varme-/trindæmpende materiale, der er monteret under gulvtæppet i stuen (se fig. 56 og 57).

Prøve 4: Taget på slidlaget/afretnings laget i soveværelset i ejendommens nordøstlige hjørne. Prøven er udtaget under gulvtæppet i rummet (se fig. 58 og 59).

…

Prøve 1, 2 og 4 viser alle mycometer-surface tal over 450, svarende til fortolkningskategori C, hvilket er ensbetydende med, at mængden af skimmel er høj på grund af skimmelsvamp. Prøve 3 viser et mycometer-surface tal på 413, svarende til fortolkningskategori B, hvilket er ensbetydende med, at mængden af skimmel er over normal baggrundsniveau.

…

6.5 Frigravning af sokkel

I ejendommens sydvestlige hjørne gravede bygningskonstruktør … soklen fri. Punktfundamentet under stålsøjlen/damprøret i hjørnet blev ligeledes gravet delvis fri.

Punktfundamentet under stålsøjlen/damprøret er ført ca. 530 mm ned i terræn, medens fundamentet under huset er ført dybere ned i jorden (se fig. 69-72; niveau for underside fundament i huset er ikke kontrolleret).

Gennemgående lodret revne ses i fundamentet. Revnen forekommer i fuld højde i den frigravede del af soklen (se fig. 70 og 71).

Reparation og/eller udfyldning med spartelmasse eller lignende vurderes at være udført i overgangen mellem sokkelpuds og lecablokke i gavlydervæggen, ligesom nogle lodrette revner i sokkelpudsen vurderes på tilsvarende vis at være blevet repareret og/eller udfyldt med spartelmasse eller lignende (se fig. 73 og 74).

En del af sokkelpudsen blev hugget af, hvorved vandret fugtspærre kan konstateres i overgangen mellem sokkel og gavlydervæg (se fig. 75 og 76). Sokkelpudsen vurderes at være af 'nyere dato', idet sokkelpudsen visuelt bedømt ser nyere ud end betonen i soklen. Smuds og snavs ses i overgangen mellem sokkel og sokkelpuds – fornøden rengøring af soklen vurderes ikke at være udført, inden sokkelpuds er påført (se fig. 75-78).

7. Vurdering

…

<u>Ydervægge:</u>

er af massive letklinkerblokke/lecablokke. Temperaturudvidelseskoefficienten i letklinkerblokke er forskellig fra og større end den tilsvarende temperaturudvidelseskoefficient i den opmuringsmørtel, der er anvendt til opførsel af ydervæggene. Derfor er det ikke ualmindeligt at se fine revner, tilfældigt forekommende i overgangen mellem mørtelfuger og letklinkerblokke. Sagt på anden vis må de forekommende fine revner i overgangen mellem mørtelfuger og letklinkerblokke betegnes som værende for ventelige i ydervægge af letklinkerblokke.

Ud over ovennævnte fine revner i overgangen mellem mørtelfuger og letklinkerblokke vil det heller ikke være usædvanligt, at der forekommer revnedannelser, der går igennem både mørtelfuger og letklinkerblokke.

Revnedannelsen under vinduet i facaden mod syd kan være en sådan revne, der i givet fald er forårsaget af manglende dilatationsmulighed (manglende bevægelsesmulighed) ved skiftende temperaturer i omgivelserne.

Reparationerne, der er udført i facaderne, hvilket vil sige de to hushjørner i facaden mod syd samt ved vinduet i badeværelset, omtrent midt i facaden mod nord kan være lodrette revner, der er repareret på grund af rusten forankringsjern (lodret forankring af tagkonstruktionen) i ydervæggene. Forholdet er dog ikke undersøgt nærmere, men jern, der ruster undergår en volumenudvidelse svarende til 6-8 gange den oprindelige dimension, og det vil ikke være usædvanligt (snarere forventeligt), at der er tale om indmuret, rusten armering i ydervæggene, som forårsager lodrette revnedannelser (undtagen herfor er dog niveauspringet omkring revnen, der er repareret i gavlen mod vest).

Først med udgivelsen 4. udgave af murværksnormen i marts måned 1984 blev det et krav, at indbygget stål i fx ydervægge (eksempelvis armering, forankringer, beslag m.v.) skal være korrosionsfast stål, men før 1984 var det helt almindeligt at indbygge sort stål (som erfaringsmæssigt viser sig at udgøre et risikomoment, når stålet korroderer).

På det foreliggende grundlag er det ikke muligt at udtale sig om årsagen til at lodret revne er fremkommet i gavlen mod vest, herunder at der er fremkommet niveauspring i ydervæggen på tværs af revnedannelsen (reparation af revnen har fundet sted).

Det er heller ikke muligt at udtale sig om gavlvæggens tilstand i øvrigt, idet let forsatsvæg i form af gipspladebeklædt skeletvæg er monteret på den indvendige side af gavlen.

Fugt i ydervægge vurderes ikke at forekomme i nævneværdigt omfang, hvilket bekræftes af de udførte fugtmålinger (selvom beregningerne af fugtindholdene er forbundet med en vis usikkerhed). Forholdet bekræftes desuden af, at der er monteret en vandret fugtspærre i overgangen mellem sokkel og ydervæg, hvorved risiko for evt. opstigende fugt er lav.
…
Frigravning af sokkel:
På det foreliggende grundlag er det ikke muligt at angive årsagen til at der er en gennemgående lodret revne i soklen i gavlen mod vest. Mulig årsag kan være, at der det pågældende sted er lavet et støbeskel, da ejendommen blev opført, men sætningsskade i soklen (og gavlydervæg) er også en mulighed. For at belyse forholdet nærmere foreslås geotekniske undersøgelser iværksat med henblik på at belyse, hvorvidt der er tale om en sætningsskade og om der evt. fortsat er risiko for yderligere sætninger i jorden/soklen.

Hvis der er tale om en sætningsskade, er der principielt ikke noget galt med den udførte 'afhjælpning' i form af støbt punktfundament og montering af indstøbt søjle til helt eller delvis at optage lasten fra den yderste del af tagfladen. Det må dog betegnes som værende tvivlsomt, om der foreligger projektmateriale på den udførte 'afhjælpningsmetode', og punktfundamentet er ikke ført til frostfri dybde (er ikke ført min. ca. 900 mm ned i terræn), og udover at det er tvivlsomt, om der er dokumentation for effekten af den udførte 'afhjælpningsmetode', er der risiko for at der kan ske frosthævninger i punktfundamentet, da fundamentet ikke er ført til frostfri dybde.

Vandret revne i overgangen mellem sokkelpuds og ydervæg i gavlen mod vest vurderes at være forårsaget af, at sokkelpudsen er løs. Smuds og snavs i overgangen mellem sokkel og sokkelpuds

bevirker, at vedhæftningen mellem henholdsvis sokkel og sokkelpuds ikke er optimal og/eller er ringe, og løst sokkelpuds vurderes dermed at have forekommet gennem længere tid (formentlig siden sokkelpudsen blev udført). De udførte reparationer i sokkelpudsen ved udfyldning med spartelmasse eller lignende vurderes at være udført som en form for 'afhjælpende foranstaltning' i stedet for at pudse soklen om.

Terrændæk:
Fugt i terrændækket vurderes at forekomme i større eller mindre grad i hele huset. Især er der registreret meget højt fugtindhold i alle materialelag (både slidlag/afretnings lag, cementbunden leca og beton) i gangen, i området hvor fugtskaden skete i 2013, og det vurderes som værende tvivlsomt, om fornøden udtørring har fundet sted i forbindelse med udbedringen af denne fugtskade.

Generelt vurderes der dog også at forekomme fugt i terrændækket i øvrigt, måske ikke udtalt i terrændækkets øverste lag, bestående af slidlag/afretnings lag, men længere nede i terrændækkets konstruktion vurderes fugt i større eller mindre omfang generelt at forekomme på grund af opstigende fugt i betonen/klaplaget, der er udlagt på sandfyldet.

Terrændækket i sig selv er atypisk opbygget, forstået således at cementbunden leca og slidlag/afretningslag ikke har synderlig styrke. Den cementbundne leca vurderes at være 'meget løs', med kun ringe tilsætning af cement til at binde lecanødderne sammen. Dette sammenholdt med at slidlaget/afretnings laget ovenpå er med moderat styrke og kun er ca. 35 mm tykt, bevirker at gulvopbygningen ikke har synderlig stor styrke, og derfor er de mange revnedannelser i slidlagene/afretnings lagene formentlig også opstået.

Slidlag/afretnings lag og cementbunden leca vurderes at være lavet 'af en selvbygger' og ikke af en professionel håndværker. Det formodes, at der oprindeligt har været trægulve udført som strøgulve i huset, og disse strøgulve vurderes at være blevet fjernet og erstattet med cementbunden leca og slidlag/afretnings lag, hvorpå færdige gulvbelægninger er lagt.

Skimmelsvamp i boligen:
Resultatet af Mycometer-testene viser i 3 af 4 tilfælde, at mængden af skimmel er høj på grund af skimmelsvamp. Skimmelsvamp opstår kun, hvor den relative luftfugtighed overstiger ca. 75 %Rh, og grunden til at Mycometer-testene viser, at mængden af skimmel er høj på grund af skimmelsvampe, er, at der forekommer opstigende grundfugt gennem terrændækket. Forholdet vedrørende skimmelsvamp forværres af, at der på terrændækket er udlagt gulvbelægning af vinyl, herunder at gulvtæpper er lagt ovenpå vinylen, ligesom gulvtæpper med gummibagside er en del af forklaringen på, at der forekommer skimmelsvamp.

Gulvbelægning af vinyl, herunder gulvtæpper er lagt ovenpå vinyl og gulvtæpper med gummibagside er alle 'tætte' belægninger, hvor luftgennemtrængeligheden er lav, og dermed er fordampningshastigheden af evt. fugt fra terrænet lav. Det betyder, at den relative luftfugtighed i undersiden af disse belægninger er høj (over ovennævnte ca. 75 %Rh) og dermed er betingelserne for skimmelsvampe til stede.

Sagt på anden vis vurderes årsagen til skimmelsvampe i boligen at være opstigende fugt gennem terrændækket. I og med, at der er registreret skimmelsvamp flere steder på slidlaget/afretnings laget i terrændækket, er der skadelige skimmelsporer i hele huset, men hvis opstigende grundfugt

illumineres og skimmelsanering udføres i huset, vurderes der ikke at være andre årsager til, at skimmelsvamp opstår i boligen.

De hvidlige udfældninger ovenpå slidlaget/afretnings laget i de 'lukkede hulrum' under skabsbunden i gangen og i værelset har intet med skimmelsvampe at gøre. De hvidlige udfældninger er naturligt forekommende salte fra terrænet og/eller i lecanødderne i terrændækket, som udfældes under fordampning af fugt. Disse salte er ikke skadelige for helbredet på samme vis som skimmelsvampe er det.

8. Forslag til udbedring
Nedenfor beskrives en række forslag til udbedringer, som kan iværksættes. I forslagene til udbedring er der ikke taget stilling til, om der i forsikringsmæssig henseende er tale om dækningsberettigede forhold.

Rustdannelse i lodrette forankringer, der er indmuret i ydervægge kan ikke undgås, og en vis form for løbende vedligehold må påregnes i form af udbedring af revnedannelser, der opstår på grund af volumenudvidelserne i rundjernene/forankringsjernene. Alternativet vil være, at forankringsjernene hugges fri og udskiftes/erstattes af nye korrosionsfaste forankringer. Det betyder at reparationer i større omfang vil blive synlige og forankringsjernene skal desuden fastgøres i soklen, hvor kutyme i 1960erne har været en fastgørelse ca. 1 meter under tagfoden.

Geotekniske undersøgelser foreslås iværksat med henblik på at undersøge om der i gavlen mod vest er er tale om en sætningsskade, herunder om der evt. fortsat er risiko for yderligere sætninger i jorden/soklen. Forslag til udbedring stilles først herefter, når resultatet af disse geotekniske undersøgelser foreligger.

Terrændækket forslås ændret og lavet om. …
…

Mycometer – surface resultat ark
Kvantificering af skimmelsvamp på overflader

…

Prøve ID/Nr.	Prøvested, overflade type	Mycometer surface tal	Resultat		
			Kategori A	Kategori B	Kategori C
1	Slidlag/afretnings lag i kontor	732			X
2	Lægte/træramme under skabsbund i gang	1.122			X
3	Slidlag/afretnings lag i stue	413		X	
4	Slidlag/afretnings lag i soveværelse	2.067			X

"

20. 91712

I mail af 28/3 2017 fra klagerens bygningskonstruktør til klagerens advokat hedder det bl.a.:

> "Skade ved gavlvæg.
> Skaden konstateres på tidspunktet hvor vi (…) er ude og kigge på ejendommen første gang.
>
> For så vidt angår omfanget af skaden, var det vores overbevisning at det skyldtes sætningsskader ved fundamentet. For at forhindre at gavlen på sigt risikerer at vælte, blev der rillet rustfri tenderstål i muren, for at binde den sammen med facadevæggen. Denne løsning er ikke holdbar på længere sigt, men skal blot ses som en foranstaltning for at undgå skaden udvikler sig yderligt.
>
> Ved frigravning af soklen, kunne der også konstateres kraftig revnedannelse i fundamentet, ved området omkring vægrevnen. Dette bekræfter formodningen om at skaden skyldtes sætninger i fundamentet, og at der skal laves yderlige tiltag for at sikre konstruktionen."

Af byggeteknisk rapport af 11/12 2017 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

> **"Opgave: Byggeteknisk Gennemgang**
> … er blevet tilkaldt for vurdering af terrændæk i en ejendom som ifølge BBR er opført 1967.
>
> Det er oplyst at der i 2013 har været en vandskade omkring badeværelse, som er udbedret. Før gennemgangen er der foretaget flere destruktive indgreb i terrændækket. Det er oplyst, at TV-inspektionen af kloakledningerne og trykprøvning/sporing af vand- og varmerør ikke viste tegn på utætheder/lækager.
>
> Ydermere er der målt forhøjet niveau af skimmelsvampe i en mængde som vurderes at være sundhedsskadelig, prøveresultater er leveret af [ingeniør].
>
> Ved gennemgangen blev der foretage fugtmålinger i gang, stue og værelse ved badeværelse. Gennemgangen giver anledning til følgende bemærkninger.
>
> Terrændækkets opbygning:
> - ca. 35 mm beton (slidlag)
> - ca. 120 mm løse små Leca kugler
> - ca. 60 mm grovbeton med større sten
> - her under sandfyld.
>
> Ved gennemgangen kunne der konstateres fugt i grovbeton og sandfyld.
>
> Slidlag vurderes at være af meget dårlig kvalitet og er udstøbt på et ikke fast underlag, hvorfor yderligere skader/revner må forventes ved almindelig brug. Dette vurderes ikke at være den oprindelige gulvkonstruktion, men en noget utraditionel opbygning.
>
> Det vurderes at den oprindelige gulvopbygning har været gulv på strøer. Den nuværende opbygning vurderes at være en større konstruktionsfejl idet et dobbelt betonlag med løs fyld vil have en kapillareffekt således opstigende grundfugt vil stige op over grovbetonen og opfugte de ovenliggende lag. Ydermere kan det konstateres at der ikke er monteret fugtspærre som f.eks. plastfolie som det kræves i BR 1966, kap 5.6.5. stk 4.

Ved gennemgang af terrændækket under tæpper kunne der med Tramex® fugtmåler konstateres kraftig fugt. Den viste måling er taget ca. 4 m fra badeværelse.

Ydermere kunne der flere steder konstateres salt- og salpeter udtræk i terrændækket hvilket indikere opfugtning af betonen. Derudover kunne der generelt konstateres mange revner i terrændækket, hvoraf flere var forsøgt udbedret med forskellige typer af spartelmasser. Udbedringerne vurderes ikke at være foretaget af professionelle håndværkere.

Det vurderes at det øverste slidlag vurderes at være udført uden tilstrækkelig styrke og der vil forekomme yderligere udvikling af revner/skader.

Ved gennemgangen kunne det konstateres at man på et tidspunkt har monteret en understøtning af en remende med en søjle sandsynligvis grundet sætning af hjørne, ydermere ses skader i hjørne på murværk, ligesom det er oplyst at skaden i hjørne er udbedret flere gange. Forholdet burde have givet anledning til en bemærkning i tilstandsrapporten, idet den usædvanlige understøtning kombineret med en lodret løbende revne giver anledning til foretagelse af yderligere undersøgelser.
…
Konklusion
Det vides ikke hvorledes jordbunds forhold er, dette bør undersøges nærmere af geolog. Ligesom punktfundamentet skal have en minimumsdybde på 120 cm (koldt fundament), såfremt punktfundament ikke er udført korrekt må yderligere skadesudvikling forventes, ydermere ses det at væg er ude af lod som følge af sætning.

Det vurderes at der muligvis er en konstruktionsfejl i det pågældende hjørne idet der fortsat er skadesudvikling.

Det vurderes at opbygning af den nuværende gulvkonstruktion er en misforstået metode til at efterisolere og en klar konstruktionsfejl.

Det øverste slidlag er af så dårlig kvalitet at der må forvente yderlig og løbende skadesudvikling. Den nuværende opfugtning vurderes ikke at stamme fra vandskade i badeværelse i 2013, det er dog muligt at der en lille rest fugt herfra. Men det kan ikke forklare omfanget af fugt i gulvkonstruktionerne, dette vurderes at være opstigende grundfugt som stiger op mellem betonlagene. Opstigningen vurderes at skyldes det dobbelte betonlag samt manglende fugtspærre (dampstandsende lag).

For udbedring vurderes det at som minimum slidlag og Leca fjernes, herefter skal det vurderes hvilken stand det oprindelige terrændæk er i. Såfremt dette er opfugtet bør dette ligeledes fjernes og derved skal kap. 7.4 i BR2015 overholdes, her kræves det at der efterisoleres efter gældende standard på renoverings tidspunktet.

Jordbundens bæredygtighed skal undersøges nærmere for vurdering om der er evt. fejl i fundering ved både af bygning og punktfundament, hvis bygningen er opført korrekt burde den ekstra søjle ikke være nødvendig."

Selskabets ingeniør har i mail af 5/2 2018 bl.a. bemærket

"Jeg synes egentligt ikke, at der er nyt i sagen med rapporten fra [byggesagkyndig] – tværtimod synes dele af deres rapport nærmest at være en afskrift af min rapport.

Jeg er enig i konklusionen om, at øverste slidlag er af dårlig kvalitet (hvilket også er anført i min rapport), men jeg er uenig i, at der kan være opstigende grundfugt på grund af dobbelt betonlag.

Lecanødderne under det øverste tynde slidlag er tværtimod et ikke-kapillarbrydende lag og opstigende fugt kan som sådan ikke ske i disse lecanødder – normalt foreskrives der et 15 cm tykt lag af ikke-kapillarsugende materiale for at være sikker på at stighøjden i evt. opstigende grundfugt ikke 'kan nå' gulvkonstruktionen/gulvbelægningen i huset, men i det aktuelle tilfælde, hvor der rent faktisk er 12-13 cm lecanødder, vil risikoen for fugtskader være minimal på grund af opstigende grundfugt.

Der vil altid være en risiko for fordampning af fugt og/eller risiko for fugtdiffusion op igennem terrændækket, hvilket er noget andet og hvilket ikke kan forhindres i den aktuelle gulvkonstruktion.

Jeg er også uenig i, at nuværende gulvkonstruktion er en misforstået metode til at efterisolere. Lecanødder anses netop som værende et isolerende materiale, og efter min opfattelse er problematikken i gulvkonstruktionen dels det tynde, svage slidlag, der er udført og dels at underste lag beton er udlagt på noget der ligner muldholdigt jord.

I BR 1966, som der henvises til står der: 'Hvis gulvkonstruktionen […] Består af tætte og ikke fugtbestandige materialer, skal der undere konstruktionens varmeisolering anbringes et dampstandsende lag af 0,05 mm polyethylenplastfolie eller tilsvarende'. Det læser jeg ikke som værende et krav at fugtspærre monteres i terrændækket."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

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

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

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
4.1 Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

> **4.2** Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1967 og er overtaget af klageren den 1/8 2007. Klageren har anført, at terrændækket er fejlkonstrueret, så der sker revnedannelser i øverste betonlag, og der forekommer opfugtninger, som blandt andet forårsager vækst af skimmelsvamp. Hun har videre anført, at der er sætningsskader ved gavlmur. Selskabet har afvist, at der på overtagelsestidspunktet var dækningsberettigende skader ved ejendommen. Klageren har foretaget skadeanmeldelse til selskabet den 9/5 2016.

Gulvkonstruktion

Terrændækket i huset består i henhold til ingeniørrapport af 18/11 2016 fra oven af et ca. 35 mm betonslidlag, ca. 130 mm cementbunden leca, ca. 60 mm beton og ca. 40-50 mm sandfyld. Der er ikke plastfugtspærre. Ved overtagelsen var der væg-til-væg tæpper på gulve på vinylbelægning, træfiberplader eller direkte på betongulv. I 2013 opstod der vandskade fra vandrør i gangen midt i huset, hvilket blev udbedret over klagerens bygningsforsikring.

I notat af 2/5 2016 udarbejdet af en bygningskonstruktør – rekvireret af klageren – hedder det, at der generelt er dårlig lugt/luft og problematisk indeklima i huset. Terrændæk har store sætninger og revner, "som ikke giver anledning til andet end komplet opbrydning". Ved ophugning i betongulv sås leca og nederste betonlag meget opfugtet. Der er svampedannelse og fugt mange steder, og mulige årsager vurderes at være opstigende grundfugt og tidligere vandskade. Bygningskonstruktøren anfører, at han ikke har set den aktuelle terrændæksopbygning før, og han vurderer, at den giver anledning opstigende grundfugt og indelukket fugt mellem betonlag. Han anfører, at huset samlet set ikke er egnet til beboelse og bør nedrives.

24. 91712

Taksator har i rapport af 9/6 2016 blandt andet bemærket, at det forekommer tvivlsomt, hvor meget der er blevet affugtet efter rørskaden i 2013, idet ophugninger i betondæk ikke er ret store, indbyggede skabe i gang ikke har været nedtaget, og bygningsforsikringen ikke har modtaget oplysninger om, at der skulle være blevet affugtet.

I rapport af 18/11 2016 fra selskabets rådgivende ingeniør hedder det, at terrændækket bærer præg af at være repareret/spartlet ad flere omgange. Fugtprøvemålinger ved hul i terrændæk nær terrassedør i stue viste et lavt fugtindhold i øverste slidlag, et forhøjet fugtindhold i leca og et meget højt fugtindhold i nederste betonlag. Ved hul i gang måltes et meget højt fugtindhold i alle disse tre lag. Fugtmålinger af vægge viste et lavt fugtindhold, nærmest svarende til tørt. Mycometer-målinger for skimmelsvamp på overflade af betonslidlag viste måletal svarende til kategori C i kontor og soveværelse, og svarende til kategori B i stue. Der måltes endvidere skimmelsvamp svarende til kategori C på træramme under skabsbund i gang.

Ingeniøren vurderer, at der forekommer fugt i terrændæk i større eller mindre grad i hele huset – ikke udtalt i øverste slidlag, men længere nede i konstruktionen. Det er tvivlsomt, om der er sket fornøden udtørring efter fugtskaden i 2013. Årsagen til de konstaterede skimmelsvampe vurderes at være opstigende fugt gennem terrændækket. Slidlaget har ikke synderlig styrke og er kun 35 mm tykt, og det cementbundne leca er meget løs. Konstruktionen vurderes at være udført af en selvbygger som erstatning for et oprindeligt strøgulv, og den er årsag til, at der er mange revnedannelser i slidlaget.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet i 2007 var forhold ved ejendommens terrændæk, som udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for så vidt angår terrændækket.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at skaden vedrørende fugt, skimmelsvamp og dårligt indeklima er anmeldt 8-9 år efter overtagelsen og efter, at der i 2013 var vandskade fra et vandrør i gangen midt i huset. Det fremstår på baggrund af de sagkyndige erklæringer usikkert,

om der i forbindelse med denne vandskade er foretaget den fornødne affugtning, og ingeniøren har i rapport af 18/11 2016 fundet meget højt fugtindhold i hele terrændækket i gang, men kun forhøjet fugt i leca og nederste betonlag i terrændæk i stue. Klageren har ikke sandsynliggjort, at de nuværende problemer med indeklimaet har været til stede siden overtagelsen af ejendommen i 2007. Nævnet finder, at det ikke kan lægges til grund, at der på overtagelsestidspunktet var fugt og/eller skimmelsvamp i et omfang, så dette udgjorde en aktuel bygningsskade.

Nævnet har videre lagt vægt på, at terrændækkets konstruktion efter nævnets vurdering ikke udgør en skade i sig selv eller indebærer en nærliggende risiko for fugtskade. Det er efter nævnets opfattelse sædvanligt, at et terrændæk i et hus fra 1967 er opbygget uden et effektivt kapillarbrydende lag, og der i et vist omfang forekommer opstigende grundfugt. Nævnet finder det ikke bevist, at terrændækket i klagerens ejendom med hensyn til opstigende grundfugt adskiller sig nævneværdigt fra forholdene i andre tilsvarende ejendomme af samme alder.

Nævnet har også lagt vægt på, at nævnet ikke finder det bevist, at det nuværende betonslidlag på grund af svækkelse og revnedannelser ikke kan anvendes som undergulv for en tæppebelægning. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at udbedre betonslidlaget.

<u>Gavlvæg</u>

Klageren har anført, at der forekommer en lang, lodret revne i gavlvæggen, at der ved hushjørnet er opsat et stålrør til at understøtte remenden, og at gavlen "hælder ud". Ydervægge består af massive letklinkerblokke/lecablokke.

Klageren har indhentet et bygningsnotat af 2/5 2016, hvori det anføres, at der er tydelig sætningsskade ved hjørnet af gavlen, og at dette problem er forsøgt afhjulpet af tidligere ejer med et damprør under remende, hvilket ikke er en hensigtsmæssig løsning. Gavlen har fået repareret kraftige revner ved sammenbygningen af facade og gavl, og gavlen står flere cm ude af lod. Klageren har efter råd fra murer fået indrillet stål som midlertidig løsning for at afhjælpe pro-

blemet. Bygningskonstruktøren vurderer, at gavlen igen er begyndt at revne og fortsat vil gøre det på grund af sætninger.

Af ingeniørrapport af 18/11 2016 – rekvireret af selskabet – fremgår det, at der forekommer et niveauspring på tværs af en tidligere revne, som er udbedret/repareret. Der forekommer endvidere en gennemgående lodret revne i fundamentet. Flere steder i facade og gavl mod syd og vest vurderes revner at være repareret, navnlig i hushjørner. Punktfundamentet under stålsøjlen/damprøret er ført ca. 530 mm ned i terræn, mens fundamentet under huset er ført dybere ned i jorden. Ingeniøren anfører, at det på det foreliggende grundlag ikke er muligt at udtale sig om årsagen til, at lodret revne og niveauspring er fremkommet i gavlydervæg. Det er heller ikke muligt at udtale sig om gavlvæggens tilstand i øvrigt, da indervæg er beklædt med forsatsvæg. Han foreslår, at der iværksættes geotekniske undersøgelser for at afklare, om der er tale om sætningsskade, og om denne i givet fald fortsat vil udvikle sig.

Klageren har indhentet en byggeteknisk rapport af 11/12 2017, hvoraf det fremgår, at den usædvanlige understøtning kombineret med en lodret løbende revne bør give anledning til yderligere undersøgelser. Jordbundens bæredygtighed skal undersøges nærmere for vurdering af, om der er er fejl i funderingen af bygningen og punktfundamentet. Punktfundamentet er et koldt fundament, som skal have en minimumsdybde på 120 cm.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at der er udbedringskrævende forhold ved gavlvæggen, som udgør en dækningsberettigende skade i forsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet finder det ikke bevist, at der på overtagelsestidspunktet i 2007 var revnedannelse i ydervægge, som udgjorde en aktuel og dækningsberettigende skade henset til bygningens alder

og konstruktion og henset til, at der i tilstandsrapportens punkt 1.2 med karakteren K1 er anført, at der er "stedvis revner" i sokkel, og i tilstandsrapportens punkt 3.1 med karakteren K1 er anført, at der er "revner sydvest" i facader/gavle.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er foretaget geotekniske undersøgelser, der kan afklare, om der som følge af forventede fremtidige sætninger er nærliggende risiko for skade på ejendommen, uanset tidligere ejers opsætning af punktfunderet stålsøjle. Nævnet finder, at nærliggende risiko for skade ikke er antageliggjort i en sådan grad, at nævnet på det foreliggende grundlag kan pålægge selskabet at bekoste, at der indhentes en geoteknisk undersøgelsesrapport.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand