Ankenævnet *for* Forsikring

Den 26. juni 2019 blev i sag nr. 92916:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring.

I klageskema af 28/9 2018 til nævnet har klageren anført, at hun konkret ønsker at opnå følgende hos selskabet:

> "Vi ønsker at Gjensidige Forsikring skal udbetale skadeserstatning som fastsat af Ankenævnet for Forsikring til dækning af følgende arbejde:
> 1. få kældervæggene nedrenset og genopbygget med diffusionsåbent materiale, og
> 2. få fugtsikret de bærende bjælkelag (indlæggelse af fugtspærre om bjælkeenderne),
> hvor der er konstateret et kritisk fugtniveau.
> Derudover ønsker vi at få dækket udgifterne til indhentelse af yderligere dokumentation for skaden, idet disse hhv. blev indhentet på Gjensidiges anmodning om yderligere dokumentation og som følge af deres afvisning fra Den klageansvarlige enhed med delbegrundelsen, at der ikke var tale om diffusionstæt maling. Det gælder:
> 1. Rapporten fra Skimmelfrit ApS, som kostede 4.400 kr. Fakturaen er fremlagt som bilag 20.
> 2. Analysen fra Teknologisk Institut, som kostede 10.375 kr. Fakturaen er fremlagt som bilag 21."

Som bilag til klageskemaet har klageren fremlagt et klageskrift, hvoraf blandt andet følgende fremgår:

"**1. SAGSFREMSTILLING**

1.1. Sagens problemstilling

Det, som Ankenævnet for Forsikring skal vurdere, er, om vi som forsikringstager har sandsynliggjort/bevist,

1. at fugtniveauet i vores kældervægge samt i overliggende bygningsdele med målte værdier på op til 26 % træfugt i bærende træbjælkelag har betydning for ejendommens værdi og brugbarhed vurderet i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, og dermed er en aktuel skade, der er omfattet af ejerskifteforsikringens skadebegreb,

2. at behandlingen af vores kældervægge med diffusionstæt plast- og gummimaling i sig selv udgør en fejlbehandling, der på overtagelsestidspunktet havde bidraget betydende til ovennævnte aktuelle skade, herunder fugtens opstigningshøjde, eller at den som minimum udgjorde en nærliggende risiko herfor, herunder for trænedbrydende svampe og/eller udvikling af rådskade på de overliggende bygningsdele, og dermed er omfattet af ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Med henblik på at dokumentere, at der er tale om en dækningsberettiget skade, har vi indhentet sagkyndige erklæringer fra henholdsvis Bunch Bygningsfysik, Skimmelfrit ApS og Teknologisk Institut.

Vi er bekendt med, at kravet til fugtsikring i 1937 ikke var omfattende, og at vi derfor må forvente, at der er fugt i kælderen. Vi mener dog at have sandsynliggjort/bevist, at den fugttekniske tilstand af vores kælder går langt ud over, hvad vi kunne forvente - uanset husets alder.

Skimmelfrit ApS og Teknologisk Institut har begge konkluderet, at der er tale om diffusionstæt maling på kældervæggene, og Teknologisk Institut baserer deres konklusion på analyser af udtagne prøver af malingerne.

Teknologisk Institut anfører yderligere, at begge diffusionstætte malinger vil have en effekt på opstigende fugt i væggene og en forøget opstigningshøjde som konsekvens heraf, ligesom det anføres, at behandlingen med den diffusionstætte maling ikke kan afvises at være årsagen til den konstaterede træfugt på op til 26 % i overliggende bjælker i etageadskillelsen.

På denne baggrund konkluderer Teknologisk Institut, at det vil være nødvendigt med en komplet nedrensning af alle kælderens vægge og retablering af vægfladerne i diffusionsåbent materiale for at komme de høje fugtniveauer til livs.

Da disse forhold ikke er omtalt i tilstandsrapporten, jf. pkt. 1.3, har vi anmeldt skaden til Gjensidige, hvor vi har tegnet en 10-årig ejerskifteforsikring. Gjensidige har imidlertid af fire omgange i perioden 22. januar 2018 – 2. september 2018 afvist at yde forsikringsdækning, hvilket har nødvendiggjort denne klage til Ankenævnet for Forsikring.

1.2. Den forsikrede ejendom

Den forsikrede ejendom er en funkisvilla i tre plan fra 1937 opført i gule teglstensydervægge på støbte fundamenter og kældervægge. Det samlede boligareal udgør 244 m2, og kælderen udgør 122 m2.

Kælderen benyttes som vaskerum og til opbevaring. Sælgerne af ejendommen har oplyst, at kælderens temperatur blev holdt på stuetemperatur året rundt.

Der er enighed mellem parterne om, at plast- og gummimalingen, der er anvendt på samtlige af kælderens vægge, ikke er en del af kælderens oprindelige konstruktion, samt at de konstaterede høje fugtniveauer var til stede ved vores overtagelse af ejendommen.

Husets udvendige terrasse og udvendige trappekonstruktioner er en del af den oprindelige konstruktion. Dog er terrassen for 15-20 år siden blev beklædt med herregårdssten ovenpå og hele vejen rundt på siderne, hvor de på siderne er holdt sammen med betonlignende mørtel.

Der er ikke lagt omfangsdræn om bygningen.

1.3. Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten blev udarbejdet den 11. august 2016 og fremlægges som **bilag 1**. Om kældervæggene fremgår under pkt. 5.2 på s. 9 følgende:

"Stedvis lidt hult puds, lidt afskalning nederst samt stedvis mørke skjolder på kældervægge.
Note: Kælderen fremstod generelt i ældre stand. Årsagen til pudsafskalninger m.m. skønnes at være normal grundfugt, der trænger gennem fundamenterne, idet der jo er tale om en kælder. Det anbefales at holde en kælder opvarmet og godt ventileret for at minimere forholdet. Der må påregnes en løbende vedligeholdelse af overflader, afhængig af egne ønsker, krav og brug."

Disse forhold er betegnet med K1 – altså som "mindre alvorlige skader".

Som der vil blive redegjort for i det følgende, er det vores opfattelse, at kælderens reelle fugttekniske tilstand var langt mere kritisk, end tilstandsrapporten giver indtryk af med ovennævnte beskrivelse, hvorfor tilstandsrapporten på dette punkt må betegnes som klart ufyldestgørende.

Derudover underlader tilstandsrapporten helt at oplyse noget om, at der er anvendt diffusionstæt plast- og gummimaling på kældervæggene.

1.4. Ejerskifteforsikringen

…

1.5. Sagens opstart

…

I efteråret 2017 bestilte vi bygningsfysiker … fra Bunch Bygningsfysik til at foretage en inspektion af kælderen, som blev gennemført den 5. oktober 2017.

… gjorde os opmærksom på, at der i flere kældervægge var meget høje fugtniveauer, som bl.a. i kældervæggen mod jordterrassen i haven nåede helt op i træbjælkelaget.

Han anførte endvidere: *"Da der er risiko for råd- og svampeangreb i bjælkeenderne, skal der indlægges en fugtspærre rundt om bjælkeenderne."*

… opdagede dog ikke, at der var anvendt diffusionstæt plast- og gummimaling på væggene.

…

1.6. Skimmelfrit ApS' analyserapport

Vi bestilte som følge af Gjensidiges anmodning en analyserapport af kælderens fugttekniske tilstand af Skimmelfrit ApS, som vi valgte til opgaven på baggrund af anbefalinger fra en håndværker samt fornuftige anbefalinger og beskrivelser online.

Besigtigelsen og målingerne blev foretaget den 9. november 2017, og analyserapporten, der blev modtaget den 24. november 2017 og vedlægges som **bilag 5,** blev fremsendt til Gjensidige den 26. november 2017 sammen med den efterspurgte supplerende skadesanmeldelse, der vedlægges som **bilag 6**.

Skimmelfrit ApS konstaterede, at der var anvendt diffusionstæt plastmaling, hvilket fremgår af bemærkningerne om kælderens forskellige rum under pkt. 5.0 'Observationer og målinger'. Nærmere anfører Skimmelfrit ApS på s. 4, at *"Vægge er malet med plastik maling, hvilket gør at vægge ikke kan ånde",* på s. 5, at: *"Vægge er malet med plastik maling, hvilket bør fjernes, da fugt ikke kan komme ud"* og på s. 7, at: *"Væggene er malet med plastik maling, hvilket bør fjernes".*

Det fremgår endvidere nederst på s. 7 *"Kælder: Vægge er malet med plastik maling, hvilket bør fjernes, da fugt ikke kan diffundere gennem dette".*

Da denne behandling med diffusionstæt maling ikke var oplyst i tilstandsrapporten, jf. bilag 1, kom Skimmelfrit ApS' konklusion meget bag på os.

Skimmelfrit ApS' fugtmålinger dokumenterer meget høje fugtniveauer på helt op til 93 Digits (ud af max. 100 med det her anvendte apparatur) umiddelbart under loftet i kælderydervæggen på toilettet, op til 96 Digits (ud af max. 100 med det her anvendte apparatur) umiddelbart under lof-

tet i kælderydervæggen ved siden af kælderyderdøren i det ene opbevaringsrum, og op til 97 Digits (ud af max. 100 med det her anvendte apparatur) umiddelbart under loftet i kælderydervæggen mod jordterrassen (blå væg) i det andet opbevaringsrum samt endelig i kælderydervæggen i vaskerummet, hvor der blev målt værdier op til 84 Digits (ud af max. 100 med det her anvendte apparatur). Se nærmere herom i bilag 5.
Skimmelfrit ApS konstaterede desuden meget høje niveauer af skimmelsvamp på hhv. bagvæg på toilettet og på kælderydervæggen mod jordterrassen, hvilket er dokumenteret på s. 8 – 9 i bilag 5.

1.7. Dansk Miljørådgivnings analyserapport
Efter modtagelsen af Skimmelfrit ApS' rapport bestilte Gjensidige Dansk Miljørådgivning ("DMR") til at foretage en vurdering af 'fugtforhold i kælderydervægge' på ejendommen.
DMR gennemførte sin undersøgelse den 18. december 2017. Deres analyserapport, der fremlægges som **bilag 7**, blev sendt til Gjensidige den 10. januar 2018.
DMR anfører bl.a. følgende på rapportens s. 1:
"Ejendommens kælder og udvendige forhold er systematisk undersøgt visuelt og med fugtighedsmålere.
Som vist på tegningsbilaget er gavl i rum 3 indvendig beklædt, ligesom væg i toilet partielt er beklædt. Der måles generelt 90->140 Gann digits (fugtigt-vådt) fra gulv og 0,5-1 meter op af alle kælderydervægge.
Herefter måles 40-70 Gann digits (tørt), se foto 3-6.
På kælderydervæg mod terrasse i rum 3-4 måles 100->140 Gann digits (fugtigt-vådt) fra gulv til loft. Som vist på tegningsbilaget måles tilsvarende 100->140 Gann digits (fugtigt-vådt) i kælderydervæg mod indgangsparti i toilettet. I depot måles 80-100 Gann digits (halvtørt-fugtigt) i kælderydervæg fra gulv og ca. 1,2 meter op. Herefter måles 90-125 Gann digits (fugtigt-meget fugtigt). I de synlige bjælker i rum 4 måles 13->26% træfugt (tørt-vådt), se foto 7-16." (vores fremhævelse)
DMR bekræfter således gennemgående fugtmålingerne udført af Skimmelfrit ApS, som heller ikke har været bestridt i sagens forløb.
DMR anfører bl.a. følgende i rapportens konklusion på rapportens s. 2:
"På baggrund af nærværende undersøgelsesresultater kan vi fastslå, at kælderydervæggene generelt er meget fugtige, der hvor betonen rører ved jorden. Tilsvarende er murværket lokalt meget fugtigt, umiddelbart over terrassens belægning samt ved køkkenindgang og kælderhals.
Som det anes af det oprindelige tegningsmateriale er hverken ejendommens-/eller jordterrassens udformning ændret nævneværdigt, siden opførelsen i 1937.
Opfugtningen er således en uundgåelig følge af bygningsdelenes oprindelige udformning."
Det fremgår af s. 9 i DMRs rapport, at der allerede ved værdier på 20% træfugt er risiko for trænedbrydende svampe og/eller råd.
Rapporten afsluttes med følgende vurdering:
"For god ordens skyld skal det afslutningsvist nævnes, at selvom plastmaling ikke er velegnet til behandling af støbte kælderydervægge, bidrager malingen, efter vores vurdering, ikke betydende til det aktuelle fugtniveau".
Det bemærkes i den forbindelse, at DMR ikke tog nogle prøver af malingen eller i øvrigt inddrog nogen overvejelse om malingens diffusionstæthed i deres rapport.

1.8. Gjensidiges 1. og 2. afvisning og vores bemærkninger dertil
…

Da vi heller ikke var enige i den anden afvisning fra …, sendte vi den 25. marts 2018 en klage til Den klageansvarlige enhed hos Gjensidige – denne klage fremlægges som **bilag 11**.

1.8.1. Supplerende egne målinger dokumenterede højt fugtniveau i tilstødende kældervægge
Vi vedhæftede til klagen til Den klageansvarlige enhed supplerende dokumentation, oprindeligt kaldt bilag 1, i form af yderligere målinger af fugtniveauet kældervæggene. Denne supplerende dokumentation fremlægges som **bilag 12**.
De yderligere fugtmålinger blev foretaget af [klagerens ægtefælle] selv, som har en ph.d. i [naturvidenskab] med et Gann Hydromette Compact B fugtmåler udlånt af Skimmelfrit ApS og helt magen til den fugtmåler, som Skimmefrit ApS udførte fugtmålinger med. De supplerende målinger i **bilag 12** dokumenterede bl.a. følgende:
1: Der dokumenteredes meget høje fugtniveauer (83 – 94 Digits ud af max. 100 med det her anvendte apparatur) på begge sider af de indvendige kældervægge (område 1A, 1B, 2A, 2B, 3), der støder vinkelret til kælderydervæggen mod terrassen. Disse meget høje fugtniveauer strækker til helt op tæt under loftet.
2: Der dokumenteredes meget høje fugtniveauer (89 – 92 Digits ud af max. 100 med det her anvendte apparatur) i op til 1 meters højde på to vægge midt i kælderen (område 5A, 5B), hvor der ikke er mulighed for horisontal vandindtrængning udefra.
3: Der dokumenteredes meget høje fugtniveauer (85 – 94 Digits ud af max. 100 med det her anvendte apparatur) i op til 1,15 meters højde i det ene opmagasineringsrum samt i vaskerummet (område 7 samt område 8 A, B, C).
Det bemærkes, at punkt 1 og 2 er overset af både Skimmelfrit ApS og DMR.

1.8.2. Samarbejdet mellem Gjensidige og DMR problematiseret i DRs 'Kontant'
I klagen til Den klageansvarlige enhed gjorde vi desuden opmærksom på DRs udsendelse 'Kontant' fra. 7. februar 2018 samt en relateret DR-artikel af samme dato, der bl.a. omhandlede samarbejdet mellem Gjensidige og DMR i en sag, hvor DMR havde konkluderet, at den opståede skimmelsvamp ikke skyldtes manglende fugtspærre og derfor ikke var dækket af forsikringen, selv om Teknologisk Institut var nået til det modsatte resultatet. Vi udtrykte på denne baggrund bekymring over Gjensidiges samarbejde med DMR, men fik aldrig noget svar fra Gjensidige på dette – heller ikke i den efterfølgende mailudveksling.
DRs artikel af 7. februar anfører, at DMR jævnligt dukker op som forsikringsselskabernes rådgivende firma, og i artiklen udtaler to advokater følgende om DMR:
Advokat Marie-Louise Pind: *"Jeg kan konstatere, at hvis man sammenligner deres vurderinger af, hvad der er normalt med andre rådgivere i branchen, så er der i hvert fald en divergens."*
Advokat Kirstine Rechnagel: *"I forhold til de gange, hvor Dansk Miljørådgivning har stået for fugt- og skimmelrapporterne, har jeg oplevet, at deres konklusioner har stået i modstrid med den undersøgelse, de selv laver."*
Link til DRs artikel:
…
1.9. Gjensidiges 3. afvisning og vores bemærkninger dertil
…
10. Teknologisk Instituts analyse og vurdering
Den 3. juli 2018 besigtigede Faglig Leder fra Byggeri og Anlæg hos Teknologisk Institut, …, kælderen og udtog prøver af de anvendte vægmalinger.
Ligeledes den 3. juli 2018 fremsendte vi både tilstandsrapporten samt DMRs rapport til …, så han kunne inddrage disse i sin vurdering.
Teknologisk Instituts analyse og konklusion fremlægges som **bilag 15**.

Der er i kælderen anvendt to typer maling på væggene – en blå og en hvid. Faglig leder … og seniorkonsulent … anfører bl.a. følgende i henhold til deres prøveudtagning og analyse:
"Der blev udtaget en prøve af en hvid maling og en blå maling på ydervægge.
Prøverne er nummereret af Teknologisk Institut:
Prøve 1: Blå maling.
Prøve 2: Hvid maling.
Den hvide maling er en plastmaling. Den blå maling er en gummieret maling, hvis fordel er at den har en høj vandtætningsfunktion."
På baggrund af videre analyser af disse malinger konkluderer … og … følgende (angivet med vores fremhævelser):
"Ud fra den udførte besigtigelse samt de udførte analyser kan instituttet udtale følgende:
Begge malinger er diffusionstætte, hvorfor de begge vil have en effekt på opstigende fugt i væggene og en forøget opstigningshøjde som konsekvens heraf.
Det kan ikke afvises at være årsagen til den konstaterede træfugt på op til 26 % i overliggende bjælker i etageadskillelsen.
Fugtindholdet vil samtidig bevirke at der opstår buler og eller afskalning af malingen på væggen i forbindelse med saltophobning bag malingen.
Det vil være nødvendigt med en komplet nedrensning af alle kælderens vægge og retablering af vægfladerne i diffusionsåbent materiale for at komme de høje fugtniveauer til livs. Der kan evt. anvendes en indfarvet drænpuds."
Teknologisk Institut konkluderer dermed på baggrund af helt konkrete data samt besigtigelse af kælderen, at behandlingen af væggene med plast- og gummimaling har en effekt på opstigende fugt med forøget opstigningshøjde som konsekvens, og de tilbageviser dermed DMRs erfaringsbaserede vurdering.
Teknologisk Institut konkluderer endvidere, at afrensning af væggene og retablering af vægfladerne i diffusionsåbent materiale under alle omstændigheder er et nødvendigt skridt for at nedbringe de høje fugtniveauer.
…
Gjensidige anmodede herefter os om lov til at stille … yderligere spørgsmål, hvortil vi svarede, at Gjensidige var velkomne til dette, men at dette i givet fald måtte ske for deres egen regning.
… fra Gjensidige fremsendte sine spørgsmål til … fra Teknologisk Institut den 24. august 2018.
Det fremhæves, at … i sin e-mail indsætter et udklip af tilstandsrapportens pkt. 5.2, som er citeret ovenfor under pkt. 1.3., og som fremgår af tilstandsrapporten i bilag 1. … gør det dog således, at han efter *"krav og brug"* til sidst har tilføjet *", at de anvendte malinger er usædvanlige".* (vores fremhævelse)
Dette sidst tilføjede fremgår ikke af tilstandsrapporten, og vi stiller os derfor uforstående over for denne tilføjelse, som giver indtryk af, at det var en del af tilstandsrapportens ordlyd.
Den 27. august 2018 modtog Gjensidige svar fra …, hvor han fastholdt Teknologisk Instituts konklusioner. Korrespondancen fremlægges som **bilag 16**.
Den 2. september 2018 fremsendte Gjensidige deres endelige afvisning af vores krav. Denne afvisning fremlægges som **bilag 17**. Deri anføres blot følgende:
"Vi har noteret os notatet fra Teknologisk Institut af 26. juli 2018, hvori de vurderer, at der er tale om diffusionstæt maling, men vi har også noteret os, at der ikke i øvrigt ikke foretaget yderligere undersøgelser af malingen.
Alene det at der er anvendt en diffusionstæt maling i kælderen opfylder ikke i sig selv skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne. Der skal fortsat være tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende kældre af samme al-

der (1937), hvilket vi ikke finder er opfyldt jf. i det hele vores afgørelse af 22. juni 2018 samt rapport fra DMR. Således fastholdes afgørelsen."

1.11. Sag nr. 90706 fra Ankenævnet for Forsikring
Det er vores opfattelse, at de forhold, der begrundede afgørelsen i sag nr. 90706, der er fremlagt som **bilag 18**, er sammenlignelige med vores, hvorfor vi også har henvist til afgørelsen i korrespondancen med Gjensidige.
Forsikringstager fik i denne sag medhold af Ankenævnet i, at brugen af ikke diffusionsåben maling i kælderen udgjorde en fejlbehandling, og at denne maling på overtagelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for udvikling af rådskade på de overliggende bygningsdele, hvorfor det anmeldte forhold vedr. brug af ikke diffusionsåben plastmaling på kældervæggene er omfattet af forsikringens skadesbegreb.
Sagen handler om en ejendom fra 1898, altså en ejendom der er 39 år ældre end vores, hvor forsikringstager anmeldte problemer med fugt og skimmelsvamp i kælderen, som viste sig at være behandlet med plastmaling indvendigt.
…
3. VORES OPFATTELSE AF SAGEN
3.1. Bemærkninger til Gjensidiges begrundelse for at afvise forsikringsdækning
…
Vandopfugtning af mure og vægge afhænger af to parametre: 1. mulighed for vandindtrængning og 2. mulighed for vandudtrængning. Når der sker større fugtpåvirkning udefra, som det f.eks. er tilfældet i området omkring jordterrassen, toilettet under hovedindgangspartiet samt væggen mod kældertrappen, er det så meget desto mere afgørende for at forhindre fugtophobning til kritiske niveauer og en øget opstigningshøjde, at muren har mulighed for at komme af med fugten igen. En diffussionstæt overfladebehandling tillader ikke dette.
Det bemærkes, at DMR i deres rapport anfører, at jordterrassens udformning ikke er ændret nævneværdigt siden opførelsen i 1937. DMR fotodokumenterer dog, at jordterrassen i dag, som vi også indledningsvist har anført vedr. den forsikrede ejendom, er beklædt med herregårdsfliser på både top og sider, hvor de på siderne er holdt sammen med betonlignende mørtel, hvilket ifølge naboer har været situationen de sidste 15 – 20 år, hvilket DMR også anfører udtalt af os. Vi er ikke enige i, at jordterrassens udformning i dag ikke er ændret nævneværdigt ift. Den umiddelbart mere åbne kampestenslignende belægning, der ses på tegningerne af siderne af den oprindelige jordterrasseudformning i bilag 7 på rapportens s. 9.

3.2. Supplerende argumentation for at Gjensidige skal yde forsikringsdækning
Det er vores opfattelse, at vi med Skimmelfrit ApS' rapport samt Teknologisk Instituts analyse og konklusion i hhv. bilag 5 og 15 har sandsynliggjort/bevist, at den omstændighed, at kældervæggene som følge af behandlingen med diffusionstæt maling ikke har haft mulighed for at slippe fugten i nogenlunde samme takt, hvormed de har fået den tilført, har haft betydning for det kritiske fugtniveau og opstigningshøjden af fugten.

Vi mener tillige, at vi har sandsynliggjort/bevist, at behandlingen af vores kældervægge i sig selv udgør en fejlbehandling, som er omfattet af ejerskifteforsikringens skadebegreb.
Teknologisk Institut konkluderer således direkte, at begge typer maling anvendt til behandling af kældervæggene *"vil have en effekt på opstigende fugt i væggene og en forøget opstigningshøjde som konsekvens heraf"*, ligesom de anfører, at *"Det kan ikke afvises at være årsagen til den konstaterede træfugt på op til 26% i overliggende træbjælker i etageadskillelsen."*

Vi befinder os dermed i samme situation som i sag nr. 90706. Det er vores opfattelse, at den omstændighed, at der var lagt omfangsdræn om huset fra 1898 ikke ændrer herpå. Dels er der tale om en fortsat fugttilførsel i begge sager, og dels er det anerkendte princip om diffusionstæt malings effekt på opstigningshøjde af fugt uafhængigt af, hvordan og hvorfra fugten tilføres.
Afgørelsen i sagen anerkender, at brugen af plastmaling er udtryk for en fejlbehandling af væggene, som medførte en risiko for trænedbrydende svampe og/eller rådskade på baggrund af de målte værdier på 20-22% træfugt, hvilket er lavere end vores værdier på op til 26% træfugt, og uanset, at det ikke i sagen endnu var dokumenteret, at der faktisk havde udviklet sig en rådskade eller tegn herpå.
Ligesom i vores tilfælde var der i sagen konstateret høje fugtniveauer helt op tæt under loftet også i vægge tilstødende ydervæggene.
Det kan på baggrund af ovennævnte lægges til grund, at der som følge af den diffusionstætte maling uundgåeligt er sket - og fortsat vil ske - en forøget opfugtning i forhold til den situation, hvor indersiden af kældervæggene havde været beklædt med diffusionsåben maling.
Teknologisk Institut fastslår da også i bilag 15, at det vil være nødvendigt med en komplet nedrensning af alle kældervægge og retablering af vægfladerne i diffusionsåbent materiale for at komme de høje fugtniveauer til livs.
Det kan dermed samtidigt konkluderes, at der er tale om forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende kældre af samme alder, idet nedrensningen af malingen er nødvendig for at forhindre yderligere opfugtning af vægge og bærende bjælkelag, som allerede har nået et særdeles kritisk niveau flere steder.
Vi har købt et hus med en kælder, hvor der erfaringsmæssigt vil have udviklet sig råd og/eller trænedbrydende svampe i det bærende bjælkelag med op til 26 % træfugt. Sammenholdt med de kritisk høje fugtniveauer en række steder i kældervæggene helt op under loftet går det langt ud over, hvad vi kunne forvente ift. kælderens stand.
Det er endeligt vores opfattelse, at de beskrevne skader var skjulte på overtagelsestidspunktet, og da den diffusionstætte maling slet ikke er beskrevet, og fugtniveauet er klart ufyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten i bilag 1, herunder betegnelsen K1 ”mindre alvorlige skader”, havde vi ikke mulighed for at tage forholdenes reelle karakter, omfang og betydning i betragtning ved vores køb af ejendommen."

Selskabet har i brev af 20/11 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**Sagens fakta**
Der er tale om en ejendom (bungalow/funkisvilla), som er opført i 1937 med oprindelig kælder. Ejendommen er opført med teglstensydervægge på støbte fundamenter og kældervægge.
Tilstandsrapporten er udarbejdet den 11. august 2016 … . Forsikringstager overtager ejendommen den 1. juni 2016, på hvilket tidspunkt også Ejerskifteforsikringen (bet.nr. 2535004) træder i kraft.
Den 17. oktober 2017 kontakter forsikringstager skadesafdelingen og anmelder fugt i kælderen – suppleret med citerede udtales fra Bunch Bygningsfysik. Det anføres jf. rapporten fra Bunch Bygningsfysik, at skillevæggene i kælderen er tørre og uden tegn på opstigende fugt, at ydervæggene har tegn på opstigende fugt, men de fleste steder når fugten kun ca. 0,5-1,0 m op fra gulvet. Endelig anføres, at kælderydervæg mod jordterrasse er der opstigende fugt helt op til træbjælkelaget med risiko for opfugtning af bjælkeenderne.

Den efterfølgende dag bekræfter vi for modtagelsen heraf, og bemærker samtidig, at forhold uden for bygningen ikke er omfattet af Ejerskifteforsikringen. Vi beder om yderligere oplysninger fra fagmand vedrørende det anmeldte forhold.
Den 26. november 2017 fremsender forsikringstager yderligere oplysninger om det anmeldte forhold, samt rapport fra Skimmelfrit ApS af 9. november 2017. Af rapporten fremgår flere årsagen til fugtforekomsterne, herunder vandindtrængning fra hovedtrappen, som støder op til ydervæg, udvendig terrasse, hvor jord ligger op at ydervæg, vand fra nedløbsrør på yderside af murværk, væg til væg tæppe og endelig maling med diffusionstæt plastmaling.
På grundlag af disse vurderinger og med henvisning til kendelse 90.706 fra Ankenævnet for Forsikring fremsætter forsikringstager krav om afrensning af kældervægge for plastmaling samt reetablering med diffusionsåben vægbehandling, fugtafskærmning af ender på bjælker i etageadskillelsen samt fjernelse af jordterrasse mod have.
Vi rekvirerer DMR A/S med henblik på besigtigelse samt vurdering af fugtforholdet.
Den 10. januar 2018 modtages rapport fra DMR.
På baggrund af en systematisk gennemgang af kælder og udvendige forhold visuelt og med fugtighedsmålere konkluderes, at kælderydervæggene generelt er meget fugtige, der hvor betonen rører ved jorden.
Videre anføres, at murværket lokalt er meget fugtig umiddelbart over terrassens belægning samt ved køkkenindgang og kælderhals. Årsagen til det konstaterede fugt vurderes at være, at beton er støbt direkte mod jorden uden nævneværdig fugtsikring eller isolering, hvilket også medfører skimmelsvamp i et vist omfang, og at opfugtningen skyldes den oprindelige konstruktion fra 1937.
Det konkluderes afslutningsvist, at den anvendte plastmaling ikke bidrager betydende til det aktuelle fugtniveau.
Sagen overgives til taksator for nærmere vurdering.
22. januar 2018 afviser taksator, at forholdet udgør en dækningsberettigende skade, idet opfugtning af vægge og bjælker i etageadskillelsen er en følge af ejendommens (kælderens) oprindelige konstruktion, og således er forventeligt for en kælder opført i 1937 uden fugtsikring. Videre anføres, at kælderens grundfugt er omtalt i tilstandsrapporten punkt. 5.2, og at fugten ved kælderydervæggen ved den udvendige terrasse kunne bringes ned ved fjernelse af træterrassen, men at dette er forhold uden for Ejerskifteforsikringens dækningsområde. Endelige anføres, at bjælkeenderne ikke er nærmere undersøgt for skader, og såfremt dette afdækkes, skal de vende tilbage med yderligere oplysninger herom for vores nærmere vurdering heraf. Slutteligt anføres, at rapporten fra DMR understøtter, at den anvendte maling – om end den ikke er velegnet til støbte kældervægge – dog ikke har bidraget betydende for kældervæggenes fugtniveau.
…
Den 31. juli 2018 modtagers e-mail fra forsikringstager med notat fra Teknologisk Institut. Det anføres i notatet fra TI, at der er udtaget prøver fra 2 malingslag (en blå og hvid maling), som begge er diffusionstætte, og vil have en effekt på opstigende fugt i væggene og en forøget opstigningshøjde som konsekvens heraf.
Med tilladelse fra forsikringstager stilles supplerende spørgsmål til TI ved e-mail af 24. august 2018, herunder om der er foretaget undersøgelse for diffusionstæthed, at der generelt alene er konstateret en fugtopstigning fra gulvniveau og 1 meter op, en forklaring på hvorfor fugtniveauet tilsyneladende falder brat, når ydervæggene kommer over terrænniveau – undtagen steder, hvor der er opført bygningskonstruktioner, som tilføjer bygningen vand (terrassen), om det er TI opfattelse, at fugtniveauet i fundament/kældervægge i den besigtigede kælder skønnes at være højere end sammenlignelige bygninger med kælder af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og om det er Teknologisk Instituts vurdering, at det ene og alene skyldes brugen af maling indvendigt.

(I relation til forsikringstagers klage til Ankenævnet på side 9, 3. sidste afsnit, skal vi for god ordens skyld bemærke, at indføjelsen af teksten; "at de anvendte malinger er usædvanlige" er en fejl, hvilket klart kan ses ud fra tekstens sammenhæng, og at der både er et komme og et punktum. I øvrigt har det ikke haft nogen betydning for TI´s vurdering af sagen se nedenfor).
Den 27. august 2018 svarer TI, at de har vurderet, at der var tale om diffusionstætte malingstyper, men at der ikke er foretaget en teknisk undersøgelse heraf, og i øvrigt har de henvist til deres tidligere notat. Herudover har de ikke ønsket at svare på vores spørgsmål.
Vi svarer forsikringstager ved e-mail af 2. september 2018, at TI alene har vurderet, at der er tale om diffusionstæt maling, men at der ikke er foretaget undersøgelser af malingen. Videre anføres, at alene det, at der er anvendt en diffusionstæt maling i kælderen ikke i sig selv opfylder skadesbegrebet, men at der skal være tale om forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende kældre af samme alder (1937), hvilket vi ikke finder opfyldt, bl.a. med henvisning til rapport fra DMR. Der gives klagevejledning.
Efterfølgende indbringer forsikringstager sagen for Ankenævnet for Forsikring. Der klages over, at vi har afvist forsikringsdækning for indtrængende fugt i kælder fra 1937 med henvisning til skadesbegrebet, idet forsikringstager anfører, at fugtniveauet i kælderen nedsætter bygningens værdi og brugbarhed, herunder at der er anvendt diffusionstæt plastmaling, som i sig selv opfylder skadesbegrebet.

Vores vurdering
…
Følgende er konstateret via indhentede udtalelser og rapporter:

Rapporten fra Bunch Bygningsfysik af 5. oktober 2017
Indledningsvist bemærkes, at vi ikke har modtaget den fulde rapport fra Bunch Bygningsfysik af 5. oktober 2017, men alene citerede udtalelser, hvorfor vi tager forbehold herfor. Vi imødeser dog gerne den fulde rapport for vores gennemgang heraf.
Ifølge citat fra forsikringstager har … udtalt følgende:
"Vurdering af kælderens fugttekniske tilstand:
…, blev besigtiget den 5. oktober 2017 med henblik på at vurdere kælderens fugttekniske tilstand. Kælderen blev stikprøvevis skannet med en Tramex håndskanner. Indledningsvis må konstateres, at kælderen ikke lugter af skimmel og forventes at være rimelig tør.
Det må konstateres, at skillevæggene i kælderen er tørre og uden tegn på opstigende fugt.
Ydervæggene har tegn på opstigende fugt, men de fleste steder når fugten kun ca. 0,5-1,0 m op fra gulvet.
I kælderydervæg mod jordterrasse er der opstigende fugt helt op til træbjælkelaget og der er risiko for, at der sker en opfugtning af bjælkeenderne, så der opstår råd eller svamp.
Afhjælpning af kælder:
Kælderydervæg mod jordterrasse er det mest kritiske og det må anbefales at grave jordterrasse væk og erstatte den med en træterrasse. Samtidig bør der etableres omfangsdræn samt dræn og isolering af kældervæggen på havesiden af huset. Da der er risiko for råd- og svampeangreb i bjælkeenderne, skal der indlægges en fugtspærre rundt om bjælkeenderne.

Rapporten fra Skimmelfrit ApS
Af rapporten fra Skimmelfrit ApS af 9. november 2017 fremgår, at der flere steder er målt forhøjet fugt, og forskellige årsager til fugtforekomsterne, bl.a. vandindtrængning fra hovedtrappen, som ligger på yderside af murværk, vandindtrængning fra nedløbsrør, væg til væg-tæppe, vandind-

trængning fra udvendig terrasse, hvor jord ligger op ad ydervæg, og endelig maling med diffusionstæt plastmaling.

Rapport fra DMR af 10. januar 2018
DMR har udført fugtmålinger, som generelt på alle kælderydervægge måler fugtigt-vådt fra gulv og 0,5-1 meter op, herefter måles tørt. På kælderydervæg mod terrasse i rum 3-4 måles fra gulv til loft fugtigt-vådt.
I de synlige bjælker i rum 3 måles 26 % træfugt. På kælderydervæggen mod terrasse i depotrum måles halvtørt-fugtigt fra gulv og 1,2 meter op, herefter måles fugtigt-meget fugtigt. På kælderydervæg mod indgangsparti (toilet) måles også fugtigt – vådt. Udvendigt måles generelt tørt-halvtørt nederst i sokkel og murværk, men ved terrasse måles fugtig-vådt fra belægning og til underkant af vinduer, herefter tørt. På murværk til underkant af køkkenvindue (ved betontrappe) måles meget fugtigt.
Det konkluderes, at kælderydervæggene generelt er meget fugtige, der hvor betonen rører ved jorden.
Videre anføres, at murværket lokalt er meget fugtig umiddelbart over terrassens belægning samt ved køkkenindgang og kælderhals.
Det konkluderes, at årsagen til det konstaterede fugt vurderes at være, at beton er støbt direkte mod jorden uden nævneværdig fugtsikring eller isolering, hvilket også medfører skimmelsvamp i et vist omfang, og at opfugtningen skyldes den oprindelige konstruktion fra 1937. Det konkluderes afslutningsvist, at den anvendte plastmaling ikke bidrager betydende til det aktuelle fugtniveau.

Notat fra Teknologisk Institut af 26. juli 2018
Af notat fra TI fremgår, at der er udtaget prøver af malingen (blå maling i 1 lag og hvid maling i 3 lag). Det konkluderes, at den hvide maling er en plastmaling og at den blå maling er en gummieret maling med høj vandtætningsfunktion. Det anføres videre, at begge malinger er diffusionstætte, og vil have en effekt på opstigende fugt i væggene og forøget opstigningshøjde som konsekvens heraf, og endelig at det ikke kan afvises at være årsagen til høj træfugt i overliggende bjælker.
Det bemærkes, at TI ikke har foretaget fugtmålinger.
På foranledning af os, hvor vi bl.a. spørger om malingstyperne er undersøgt for diffusionstæthed, svarer TI ved e-mail af 27. august 2018, at det er deres *vurdering*, at malingstyperne er diffusionstætte, men at der ikke er udført teknisk undersøgelse heraf.

Vores vurdering
På baggrund af de udarbejdede notater og rapporter i sagen er vores vurdering følgende:

Plastmaling For så vidt angår kælderens indvendige vægbehandling, er det korrekt, at vi umiddelbart antager – på baggrund af de foreliggende oplysninger – at væggene er behandlet med plastmaling. Det er imidlertid ikke ualmindeligt, at kældervægge er behandlet med plastmaling.
En plastmalings diffusionstæthed afgøres af malingens kvalitet samt antal af malet lag. De 2 malingstyper er ikke nærmere undersøgt for diffusionstæthed jf. e-mail fra TI af 27. august 2018. Det er således ikke dokumenteret, at der er tale om diffusionstæt plastmaling eller eventuelt anvendelse af flere lag diffusionsåbne malingstyper, idet vi bemærker, at flere lag diffusionsåbne malinger også kan bevirke, at en ellers diffusionsåben maling bliver diffusionstæt.
Allerede af den grund kan der ikke gøres konklusioner omkring malerbehandlingens betydning for fugtforholdene i kælderen.
Dernæst skal det anføres, at en eventuel anvendelse af en diffusionstæt plastmaling (eller flere lag diffusionsåbne plastmaling) ikke i sig selv opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne

pkt. 18.3 ligesom en eventuel fejlkonstruktion / fejlbehandling heller ikke i sig selv opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3.
Skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 er alene opfyldt, såfremt der er tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende ejendomme/kældre af samme alder jf. nærmere herom nedenfor.
I den forbindelse skal vi henvise til kendelse fra Ankenævnet for Forsikring 92.178, hvori nævnet afgjorde, at anvendelsen af diffusionstæt maling i en kælder fra 1966 ikke opfyldte skadesbegrebet i Ejerskifteforsikringen og således ikke udgjorde en dækningsberettigende skade.
Det er således fastlagt, at alene det, at der er anvendt diffusionstæt plastmaling ikke i sig selv opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen.
Spørgsmålet er herefter om fugtforholdene i kælderen i det hele afviger fra andre tilsvarende ejendomme, herunder om vægbehandlingen, som antagelig er behandlet med plastmaling, har betydning for fugtforholdene.

Indtrængende fugt
Der er tale om en kælder, som ikke er godkendt til beboelse. Kælderen er opført i 1937 med teglstensydervægge på støbt fundamenter og kældervægge.
Kælderens ydervægge og gulve er de oprindelige fra opførelsestidspunktet i 1937, og kælderen er udført efter helt sædvanlige og gængse byggemetoder og materialer, som blev anvendt på daværende tidspunkt i 1937.
Kældre, som blev udført på daværende tidspunkt i 1937, blev udført uden nogen form for fugtsikring af vægge eller gulve, da kældre på daværende tidspunktet anvendtes som opbevaring af koks, kul og brændsel. Der er ikke efterfølgende udført nogen form for fugtsikring eller andre fugtstandsende foranstaltninger i kælderen, f.eks. omfangsdræn eller platonplader.
Som følge af at kælderydervægge og gulve ikke er fugtsikrede, er det sædvanligt og forventeligt for en kælder af den alder, at der trænger grundfugt (og til tider vand) ind gennem kælderydervægge og gulve, og dette vil naturligt medføre forhøjet fugt i vægge, fugtaftegninger, salpeterudslag, pudsafskalninger og skimmelforekomster, herunder også opfugtning af oprindelige loftsbjælker, som støder op til ydervæg mod den høje jordterrasse.
Almindelig indtrængende grundfugt i kældervægge – og gulve, som skyldes den oprindelige og forventelige konstruktion, som ikke er fugtsikret, opfylder ikke skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3, idet der ikke er tale om forhold, som adskiller sig i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende kældre af samme alder (1937).
Vi har generelt ikke konstateret usædvanlig fugt for en kælder, som er opført i 1937 uden fugtsikrende foranstaltninger.
Af rapport fra Bunch Bygningsfysik fremgår, at ydervæggene generelt har tegn på opstigende fugt, men de fleste steder når fugten kun ca. 0,5-1 meter op fra gulvet.
Dette er samstemmende med rapport fra DMR, hvoraf det anføres, at der generelt på alle kælderydervægge fra gulv og 0,5-1 meter op måles fugtigt-vådt, herefter måles tørt.
Der er således generelt målt fugt i kælderydervæggene op til 1 meter, men idet der er tale om en kælder, som er opført i 1937 med de oprindelige kældervægge og gulve, som ikke er fugtsikrede, er det forventeligt og sædvanligt, at der måles fugt i kælderydervæggene. De fugtmålinger, som er foretaget i kælderen, afviger ikke i sig selv fra hvad man kan forvente i en ejendom med kælder som er opført i 1937 uden nogen form for fugtbegrænsende foranstaltninger. Dette underbygges også af konklusionen fra DMR, hvori det anføres, at den konstaterede opfugtning skyldes den oprindelige konstruktion.

Således er fugtforholdene, som er konstateret generelt i kælderen ikke forhold, som opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3, idet der ikke er tale om forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, når der sammenlignes med tilsvarende ejendom/kælder fra 1937 uden fugtbegrænsende foranstaltninger.
Det er korrekt, at fugtniveauet i visse områder af kælderen er højt, men de pågældende steder, hvor fugtniveauet er konstateret højt – herunder høj træfugt i de synlige bjælker i rum 4 – er alle ved ydervægge, hvor jord støder direkte op til ydervæggen samt ved trappeindgangspartierne.
At dette bidrager med yderligere fugt i ydervægge underbygges også af, at der udvendigt umiddelbart over terrassens belægning og ved køkkenindgang og kælderhals er målt opfugtet murværk (se DMR fotodokumentation bilag 1 billede #21-24).
Både den underliggende jord under terrassen og terrassens belægning medfører således forøget fugtforekomster i kælderens ydervægge, som vender mod terrassen, og medfører høj træfugt i de synlige bjælker, som også vender mod terrassen, samt forøget fugtpåvirkning ved indgangspartier, dvs. netop de områder, hvor de kritiske fugtforekomster forekommer. Dette fremgår klart af tegningsmaterialet fra DMR bilag 2, hvor de fugtige områder er vist med blåt, dvs. ved ydervæggen mod jordterrassen samt ved indgangspartier.
Det skal i relation til det høje fugtindhold i ydervæg mod jordterrassen og særligt bjælkelaget anføres, at ydervæggen og de pågældende bjælker med højt fugtindhold ligger *under* jordniveau, hvilket bl.a. fremgår af plantegningen af DMR rapporten bilag 2 (hele plantegningen ikke med i forsikringstagers bilag, hvorfor vi vedlægger DMR rapporten med fyldestgørende plantegning). Af denne plantegning kan ses, at terrassen med jordopfyld er opsat på den anden side af ydervæggen med bjælkerne, og at de opfugtede bjælker er under jordniveau. En konstruktion som denne med jord op af ydervæggen – samt yderligere tilførelse af overfladevand fra terrassens belægning – vil naturligt medføre opfugtet ydervæg og opfugtede træbjælker med høj træfugt, og disse fugtforekomster er således helt sædvanlige og uundgåelige i en konstruktion som denne, hvor der opføres en terrassen med jord op ad ydervæggen med indlagte træbjælker.
Af rapporten fra DMR konkluderes på baggrund af fugtmålingerne for disse områder følgende:
"På baggrund af nærværende undersøgelsesresultat kan vi fastslå, at kælderydervæggene generelt er meget fugtige, der hvor betonen rør ved jord. Tilsvarende er murværket lokalt meget fugtigt, umiddelbart over terrassens belægning samt ved køkkenindgang og kælderhals.
Årsagen til at kælderydervægge, som de omhandlende, sædvanligvis er fugtige, er at betonen er støbt direkte mod jorden uden nævneværdig fugtsikring eller isolering. Betonen optager således fugt fra jorden…"
Videre anføres:
"Opfugtningen er således en uundgåelig følge af bygningsdelenes oprindelige udformning…"
DMR´s konklusioner underbygges af notat fra Bunch Bygningsfysik, som anfører, at der i kælderydervæg mod jordterrasse er opstigende fugt helt op til træbjælkelaget med risiko for opfugtning af bjælkeenderne, at kælderydervæg mod jordterrasse er det mest kritiske, og det anbefales at grave jordterrasse væk og erstatte den med en træterrasse, samt etablere omfangsdræn og isolere kældervæggen på havesiden af huset.
Af rapporten fra Skimmelfrit anføres også, at der er sydvestvendt kælderrum i ydervæg er målt forhøjet fugt, og at dette (formentlig) skyldes terrassen på jord på ydersiden af murværket. Endvidere fremgå af rapporten, at der er målt forhøjet fugt fra midt på væg til loft i ydervæg mod gade, hvilket skyldes vandindtrængning fra hovedtrappe som støder op til denne.
Ovenstående 3 rapporter underbygger således, at de steder, hvor der forekommer høje fugtniveauer, er i ydervæggene, som vender mod den høje jordterrasse, herunder ydervæggen med indlagte træbjælker, samt ved indgangspartierne, hvor beton støder på ydervæggene.

Det er ganske sædvanligt og forventeligt, at der sker en øget fugtpåvirkning i ydervægge og træbjælker hvor jord ligger op til ydervægge, og ved indgangspartier, hvor beton støder op til ydervægge.
De forhøjede fugtmålinger er således begrundet i kælderens almindelige konstruktion, hvor der sker en øget fugtpåvirkning af ydermure og bjælkelag som støder op til den høje jordterrasse samt øget fugtpåvirkning af ydermure ved indgangspartier, og der er således tale om forhold, som er forventelige og sædvanlige for en kælder af den alder og konstruktion.
På baggrund heraf fastholdes, at forøget fugt i disse ydermure, herunder bjælkelaget, ikke opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3, idet der ikke er tale om forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, når der sammenlignes med tilsvarende ejendomme af samme alder og konstruktion.
Vedrørende træfugt i bjælkerne skal det tillige anføres, at der – uagtet høj træfugt i de indlagte bjælker – *ikke* er konstateret aktuel nedbrydning i træbjælkerne i form af råd eller svamp, og at der er tale om den oprindelige konstruktion, dvs. bjælker fra 1937, og at terrassen har været etableret for ca. 15-20 år siden.
Således har der igennem 81 år været tilført fugt til træbjælkerne og yderligere tilført fugt fra terrassen i 15-20 år uden at dette har medført aktuelle nedbrydninger i træbjælkerne. Alligevel er der på trods heraf ikke er konstateret aktuelle nedbrydninger, hvilket underbygger, at der ikke er nærliggende risiko for skade.
Det skal yderligere bemærkes, at såfremt man fjerner jordterrassen – som direkte anbefalet af Bunch Bygningsfysik – vil der være en markant nedsættelse af indtrængende fugt som netop forekommer i denne ydervæg med bjælkerne som vender mod jordterrassen.
Ejerskifteforsikringen omfatter ikke forhold, som er beliggende uden for bygningen såsom jordterrasse eller omfangsdræn jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra a, og omfatter i øvrigt heller ikke udgifter til forbedring af bygningen såsom etablering af omfangsdræn eller platonplader.
I relation til anvendelsen af diffusionstæt maling vil dette som regel betyde, at fugten i væggen vil have svært ved at diffundere ud gennem væggen. Dette medfører, at fugten i væggen stiger op ad væggen, dvs. en forhøjet opstigningshøjde.
Det bemærkes for god ordens skyld jf. ovenstående, at de pågældende 2 malingstyper ikke er nærmere undersøgt for diffusionstæthed, og at det således ikke er dokumenteret, at der er tale om diffusionstæt plastmaling.
I denne sag er der konstateret fugt i kældervæggene, hvilket er forventeligt for en kælder af denne alder og konstruktion jf. ovenstående.
Umiddelbart er der dog ikke konstateret en egentlig forhøjelse af opstigningshøjden ud fra de foretagne fugtmålinger.
Af udtalelse fra Bunchs Bygningsfysik anføres, at fugten de fleste steder kun når ca. 0,5-1,0 m op fra gulvene.
Af DMR´s registreringer (side 1) fremgår, at der generelt måles fugtigt-vådt fra gulv og 0,5 -1 meter op ad alle kælderydervægge, og at der herefter måles tørt.
De steder, hvor der konstateres forøget fugt op til bjælkelag, er kælderydervægge, som vender mod jordterrassen – herunder kælderydervæg med indlagte træbjælker, som er beliggende under jordniveau – dvs. hvor konstruktionen tilføres vand (ydervæg mod jord), samt ved indgangspartierne. Som anført ovenfor er det sædvanligt, at der sker en forøget fugttilførsel til ydervægge og bjælkelag, som vender mod jord og hvor beton støder til ydervægge, og der er således tale om forventelige forhold for en konstruktion som denne.
I henhold til ovenstående påviser disse fugtmålinger ikke en forhøjet opstigningshøjde, som ville være tilfældet, såfremt der var anvendt en diffusionstæt maling, som ikke tillod fugten af diffundere fra væggen.

Det skal bemærkes, at TI ikke har foretaget fugtmålinger – endsige undersøgt malingstyperne for diffusionstæthed – og allerede af den grund kan deres konklusioner om plastmalingens betydning for fugtindholdet ikke anvendes i den konkrete sag.
Vi har noteret os forsikringstagers egne målinger, som påviser høje tal, men det bemærkes samtidig, at vi har taget forbehold for korrektheden af hans målinger, og at vi således må henholde os til de fugtmålinger, som er foretaget af fagkyndige professionelle firmaer.
Således fastholder vi, at ovenstående underbygger, at fugtindholdet ikke kan tilskrives en eventuel anvendelse af en diffusionstæt maling, men skyldes almindelig indtrængende grundfugt som følge af, at kælderen – som forventeligt – ikke er fugtsikret, og ved de kritiske fugtmålinger (ydervæg med bjælker, som vender mod jordterrasse og indgangspartierne), at konstruktionen tilføres yderligere fugt som følge af jordterrassen, og af at betonen støder mod ydervæggen.
Det konkluderes også af rapporten fra DMR, at de ikke tilskriver malerbehandlingen med plastmaling nogen nævneværdig betydning for det aktuelle fugtniveau. Konkret har DMR vurderet på baggrund af deres målinger samt erfaring, at kælderens plastmaling ikke har en diffusionstæthed, som har betydning for kælderens fugtforhold, men at kælderens fugtforhold svarer til det forventelige for en ejendom af denne alder og konstruktion.
På baggrund heraf må vi fastholde, at det ikke er dokumenteret, at kældervæggene skulle være behandlet med en plastmaling, som er så diffusionstæt, at dette skulle have betydning for kælderens fugtforhold, eller at forholdet i sig selv skulle udgøre en skade under ejerskifteforsikringen jf. ovenfor anførte under "Plastmaling".
Således fastholdes, at der ikke er tale om forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende ejendomme med samme konstruktion og alder, hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt.

Kendelse 90.706
Vi har noteret os forsikringstager henvisning til kendelse 90.706 fra Ankenævnet for Forsikring. Vi mener dog ikke, at kendelsen kan tages til indtægt for, at der skal anerkendes forsikringsdækning i indeværende sag.
Først og fremmest skal det anføres, at alene brugen af diffusionstæt plastmaling ikke i sig selv opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen. Vi skal hertil henvise til én af de seneste kendelser fra Ankenævnet for Forsikring 92.178, hvor nævnet afgjorde, at diffusionstæt plastmaling i en kælder fra 1966 ikke opfyldte skadesbegrebet og således ikke udgjorde en dækningsberettigende skade jf. ovenstående.
Herudover skal det anføres, at det i kendelse 90.706 er anført, at den omhandlede ejendom i kendelsen jf. tilstandsrapporten fremstår som: *"… totalrenoveret ind- og udvendigt, og forsynet med moderne faciliteter samt energirigtige løsninger…"*, og der var udført omfangsdræn.
I indeværende sag er der tale om en ejendom fra 1937, hvor der ikke er udført nogen form for fugtsikring af ejendommen kælder, og heller ikke omfangsdræn. Fugtniveauet må således forventes højere for en kælder, som ikke er fugtsikret i forhold til en kælder, som er fugtsikret med omfangsdræn.
Ligeledes fremgår det af kendelse 90.706, at der er tale om anvendelse af diffusionstæt maling. Umiddelbart ser det ud til at fremgå af sagen (kendelsens side 8), at malerbehandlingen, som kældervæggene er behandlet, i kendelsen er undersøgt og endelig fastlagt til at være diffusionstæt maling. Som sagt er det i indeværende sag ikke konkret undersøgt eller fastlagt, at der er tale om diffusionstæt plastmaling.
Videre skal det anføres, at nævnet i kendelsen lægger afgørende vægt på, at det af fugtrapporten fremgår, at "opfugtningen (i rapporten der henvises til, anføres "opstigningshøjden") er væsentlig forhøjet grundet vægoverflader, som ikke er diffusionsåbne, og at dette i værste tilfælde vil med-

føre, at overliggende bygningsdele bliver opfugtet." Der er således i kendelsen konstateret en væsentlig forhøjet opstigningshøjde.
I indeværende sag er der ikke konstateret en forhøjet opstigningshøjde i de fugtmålinger, som er foretaget jf. i det hele ovenfor anførte.
Endelig skal det bemærkes, at det af kendelsen fremgår, at loftsbjælkerne ligger *over* grundniveau, hvilket i den sag underbygger, at fugtpåvirkningen af bjælkerne skyldes anvendelsen af diffusionstæt maling.
I indeværende sag ligger de pågældende bjælker med højt fugtindhold *under* jordniveau (grundniveau) og i øvrigt mod en terrasse på jord jf. ovenstående. Som anført ovenfor er det på ingen måde usædvanligt, at ydervæggen og træbjælkerne tilføres yderligere fugt som følge af manglende fugtsikring og etablering af jordterrasse, og således forventeligt for en kælder af denne alder og konstruktion.
Dernæst foreligger der i indeværende sag flere rapporter, som underbygger, at de høje fugtforekomsterne, som findes i ydervæggen og træbjælkerne skyldes etablering af terrasse med underliggende jord, som tilfører ydervæggen – og bjælkelaget – yderligere fugt, samt yderligere tilførelse af fugt i ydervægge ved køkkenindgang og kælderhals.
Endelig foreligger der i indeværende sag en rapport fra DMR, som klart konkluderer, at opfugtningen er en uundgåelig følge af bygningsdelens oprindelige udformning, og at anvendelsen af plastmaling ikke bidrager betydende til det aktuelle fugtniveau.
På baggrund heraf fastholder vi, at kendelse 90.706 ikke kan tages til indtægt for, at der skal ydes forsikringsdækning i denne sag.

Tilstandsrapporten
I tilstandsrapporten fremgår følgende:
Af side 6 fremgår følgende:
"Der er indrettet disponible rum i kælderen, disse er ikke at betragte som boligareal, jf. BBR og besigtiges som kælderareal."
"5. Kælder/krybekælder/terrændæk
5.2 Vægge K1 Stedvis lidt hult puds, lidt afskalning nederst samt stedvis mørke skjolder på kældervægge
Note: Kælderen fremstod generelt i ældre stand. Årsagen til pudsafskalninger mm skønnes at være normal grundfugt, der trænger igennem fundamenterne, da der jo er tale om en kælder. Det anbefales at holde kælderen opvarmet og godt ventileret for at minimere forholdet. Der må påregnes en løbende vedligeholdelse af overflader, afhængig af egne ønsker, krav og brug."
"Generelle kommentarer til bygningernes tilstand
…
Den fremstår generelt i rimelig stand, fornuftigt vedligeholdt igennem årene. Nogle bygningsdele trænger sig dog på, bl.a. fugerne i facaden og kælderen, hvor der må påregnes fortsat vedligeholdelse/istandsættelse afhængig af egne ønsker og krav."
I tilstandsrapporten er således også anført, at der er tale om en kælder, som ikke er boligareal, at der er tale om en kælder af ældre stand, at der er hult puds, afskalninger og mørke skjolder på kældervæggene, som skyldes grundfugt som trænger igennem fundamenterne som er forventeligt for en kælder. Endvidere anføres, at der må påregnes løbende vedligeholdelse af overflader.
Uagtet at det ikke i tilstandsrapporten er direkte anført, at kældervæggene er malet med plastmaling, er forsikringstager via oplysninger i tilstandsrapporten gjort bekendt med, at der er tale om en kælder i ældre stand med fugt, pudsafskalninger og fugtskjolder på grund af indtrængende grundfugt, og at dette er forventeligt og skyldes kælderens oprindelige konstruktion.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra a, og også på baggrund heraf er der ikke forsikringsdækning for indtrængende grundfugt i kælderen.
Konklusion
På baggrund af ovenstående må vi konkludere, at alene det, at der er eventuelt er anvendt diffusionstæt plastmaling ikke i sig selv opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3. Der er ikke konstateret en forhøjet fugtopstigning i ydervæggene som følge af en eventuel anvendelse af diffusionstæt plastmaling, men fugtmålingerne generelt i kælderen påviser sædvanlig fugtforhold, som ikke afviger nævneværdigt fra hvad man kan forvente i en ejendom som er opført i 1937 uden fugtbegrænsende foranstaltninger.
De pågældende områder, hvor der konstateres højt fugtindhold i ydervæggene – herunder i træbjælkerne - er ved ydervægge, hvor der naturligt sker en øget fugtpåvirkning som følge af etablering af terrasse på jord samt ved indgangspartierne, hvor beton støder til ydervæggene (kuldebroer), og disse fugtforekomster er således begrundet i kælderens sædvanlige og forventelige konstruktion.

I øvrigt – Relationer mellem DMR og Gjensidige
I relation til forsikringstagers kommentarer omkring et samarbejde mellem DMR og Gjensidige skal det bemærkes, at vi ikke har et samarbejde med DMR. DMR er et professionelt rådgivningsfirma, som bl.a. rådgiver omkring fugt og skimmelforekomster. Vi gør brug af DMR´s rådgivning ligesom vi gør brug af andre rådgivningsfirmaer, bl.a. TI. I øvrigt vil vi også bemærke, at DMR som anført ovenfor er et professionelt firma, som naturligvis står inde for den rådgivning og de undersøgelser, som de foretager.

Undersøgelsesudgifter
Såfremt forsikringstager får medhold i klagen ved Ankenævnet for Forsikring, vil vi naturligvis dække udgifterne til rapporten fra Skimmelfrit til 4.400 kr. og rapporten fra TI til 10.375 kr."

Klageren har i brev af 8/12 2018 til nævnet bl.a. anført:

"**1. SUPPLERENDE SAGSFREMSTILLING**
…Det skal indledningsvist oplyses, at vi overtog ejendommen den 1. juni 2017 og ikke den 1. juni 2016 som anført i Gjensidiges indlæg, s. 1.
I forhold til det på s. 3, 3. afsnit anførte om, at vi først den 4. juli 2018 oplyser Gjensidige om 26 % fugt i etageadskillelsesbjælker, præciseres det, at Gjensidige allerede den 10. januar 2018 oplyses af DMR om dette i rapporten bestilt af Gjensidige, jf. bilag 7, samt at vi ligeledes oplyser Gjensidige om det allerede den 23. januar 2018, jf. bilag 9.

1.1. Malingernes diffusionstæthed
1.1.1. Teknologisk Instituts konklusion vedr. diffusionstæthed
Det bør klart kunne lægges til grund i sagen, at der er anvendt diffusionstæt maling i vores kælder.
Teknologisk Institut konkluderer på s. 2 i bilag 15, at begge typer maling er diffusionstætte. Deres konklusion baserer sig på udtagne prøver af de to malinger anvendt i kælderen, som efter Teknologisk Instituts undersøgelse viser sig at være henholdsvis plast- og gummimaling.
Teknologisk Institut har målt malingernes tykkelse og sammenholdt denne med malingens type. Dette den mest korrekte metode til at bestemme diffusionstæthed af udtagne malerprøver, hvil-

ket Faglig leder … også gør Gjensidige opmærksom på i sin mail af 27. august 2018, jf. bilag 16, s. 5.
Dette er samtidigt baggrunden for, at … i samme mail bemærker, at *"Det er ikke muligt at udføre diffusionsforsøg på malinger aftaget fra konstruktionsdele"*. Det er således ikke muligt at teste udtagne malerprøver på den måde, som Gjensidige efterspørger (herunder at udføre undersøgelser af vanddampdiffusionsmodstanden, som de efterspørger i mail af 24. august 2018, jf. bilag 16, s. 2.
Det er derfor ikke korrekt, når Gjensidige gentagne gange i indlægget til Ankenævnet anfører, at Teknologisk Institut ikke har undersøgt malerprøverne. Dette nævnes med varierende ordvalg på s. 4 i afsnit 3 og 4, på s. 6 i afsnit 3 og 6, på s. 9 i sidste afsnit, på s. 10 i afsnit 7 og på s. 11 i afsnit 6.
Det bemærkes desuden, at Gjensidige på s. 6 mf. også selv anfører: *"En plastmalings diffusionstæthed afgøres af malingens kvalitet samt antal af malet lag."*
For at være helt sikre på, at Teknologisk Instituts anvendte metode er den mest korrekte til formålet og dermed ikke blot kan afvises af Gjensidige, som det er sket, har vi kontaktet det rådgivende ingeniørfirma Orbicon, hvor afdelingschef … kunne bekræfte, at det ikke er muligt at udføre diffusionsforsøg på malinger aftaget fra konstruktionsdele, men at den metode, som Teknologisk Institut har anvendt, er den mest korrekte.
Udover Teknologisk Institut udtaler Skimmelfrit ApS også flere steder i deres rapport i bilag 5, at fugten ikke kan diffundere gennem malingen, at væggene ikke kan ånde etc. Dette baserer de på deres observationer og fugtmålinger.
Derimod udtaler DMR sig intet sted i deres rapport om diffusionstætheden, og de har i modsætning til Teknologisk Institut ikke foretaget nogen undersøgelser af dette.
Det er derfor en ukorrekt gengivelse af DMRs konklusion, når Gjensidige to steder i deres indlæg henviser til, at DMR har vurderet, at *"kælderens plastmaling ikke har en diffusionstæthed, som har betydning for kælderens fugtforhold"*, jf. henholdsvis s. 3, 2. afsnit mf. og s. 10, 2. sidste afsnit.
Teknologisk Instituts og Skimmelfrit ApS' konklusioner om malingens diffusionstæthed bør dermed uden betænkning kunne lægges til grund.
Vi kan hermed også udlede, at dokumentationen for diffusionstætheden af plastmalingerne i vores kælder som minimum er på niveau med dokumentationen for diffusionstætheden af plastmalingen i kælderen i sag 90.706, hvor plastmalingen er anerkendt som diffusionstæt af Ankenævnet for Forsikring samt af Gjensidige. Gjensidige skriver på s. 4, 3. afsnit, at Teknologisk Institut *"ikke har ønsket at svare på Gjensidiges spørgsmål".* Der henvises til de mere end ni spørgsmål, som fremgår af Gjensidiges mail af 24. august 2018 til Teknologisk Institut, jf. bilag 16, som blev sendt i forlængelse af Teknologisk Instituts konklusion.
Teknologisk Institut gjorde imidlertid i mail af 27. august 2018 opmærksom på, at *"Hvis der skal tilvejebringes yderligere oplysninger vil det være for Deres regning"*, jf. bilag 16. Teknologisk Institut tager sig ligesom andre rådgivere betalt for deres tid, og vi har derfor også betalt 10.375 kr. for undersøgelsen af de to malerprøver.
Vi har imidlertid fået bekræftet af Teknologisk Institut, at Gjensidige hverken har betalt eller tilbudt at betale Teknologisk Institut for at svare på deres omfattende række spørgsmål.
Gjensidige benytter nu Teknologisk Instituts manglende svar til at tegne et billede af, at Teknologisk Instituts konklusioner ikke skulle være korrekte.

1.1.2. Betydningen af sag 92.178
Gjensidige tager på s. 6, 2. sidste afsnit det forbehold, at selv hvis Ankenævnet lægger til grund, at der er anvendt diffusionstæt maling i kælderen, er dette ikke afgørende i forhold til, om der er ta-

le om en dækningsberettiget skade. De henviser i den forbindelse til sag 92.178, som nævnes igen på s. 11.
Gjensidige redegør ikke nærmere for sagen, der tilsyneladende også kun vedrørte kosmetiske forhold.
Ankenævnet udtaler således i den pågældende sag: *"Nævnet har endvidere lagt vægt på, at der ikke er oplysninger i sagen om, at der er risiko for, at bygningen vil tage skade som følge af den maling, som er anvendt."*
Der er endvidere i sag 92.178 ingen oplysninger om et kritisk fugtniveau i overliggende bygningsdele, hvilket derimod er tilfældet i vores sag.
Det kan lægges til grund, at der i vores tilfælde ikke blot er tale om kosmetiske forhold men om forhold, hvor der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger, og sag 92.178 er allerede af den grund ikke relevant for vurderingen af vores sag.

1.2. Konkurrerende årsager og betydningen af sag 90.706
Det ser tilsyneladende ud til, at Gjensidige mener, at malingen skal være den eneste årsag til det konstaterede fugtniveau for at udgøre en dækningsberettiget skade.
Gjensidige gengiver øverst på s. 4, at de i deres e-mail af 24. august 2018 spørger Teknologisk Institut, om fugten *"ene og alene skyldes brugen af maling indvendigt"*, jf. bilag 16.
Det afgørende er imidlertid ikke, om fugten ene og alene skyldes malingen, idet vi heller ikke har bestridt, at de udvendige bygningsforhold også har haft betydning for kælderens fugttilstand.
Det afgørende er derimod, om den anvendte maling har bidraget betydende til det aktuelle fugtniveau i kælderen ved bl.a. at have resulteret i en forøget opstigningshøjde.
Dette, har vi med bilag 12 og 15 dokumenteret, er tilfældet i vores sag.
Teknologisk Institut har således på baggrund af de udtagne prøver, en gennemgang af Skimmelfrit ApS' og DMRs fugtmålinger, en besigtigelse af kælderen samt deres omfattende erfaring på området konkluderet, at begge malinger *"vil have en effekt på opstigende fugt i væggene og en forøget opstigningshøjde som konsekvens heraf"*, jf. bilag 15.
Teknologisk Institut fastslår derfor samtidigt, at *"Det vil være nødvendigt med en komplet nedrensning af alle kælderens vægge og retablering af vægfladerne i diffusionsåbent materiale for at komme de høje fugtniveauer til livs."*
Vores fugtmålinger fremlagt som bilag 12 viser i tråd hermed, at det meget høje fugtniveau i kælderydervæggene har spredt sig til tilstødende indervægge. Dette er sket, fordi væggene ikke har kunne komme af med fugten pga. den diffusionstætte maling.
Det er helt afgørende for sagen, at vi med Teknologisk Instituts rapport har dokumenteret, at det ikke vil være tilstrækkeligt at fjerne terrasse og trappeskakt udvendigt for at nedbringe fugtniveauet, så længe indersiden af muren ikke kan ånde, men at væggene også vil skulle nedrenses.
Vi er klar over, at vi ikke kan forvente en fugtfri kælder, når der henses til kælderens alder og konstruktion, og det er heller ikke det kravet lyder på. Vi fastholder blot, at det nuværende fugtniveau er særdeles kritisk og skal nedbringes, ikke mindst fsva. det målte fugtniveau på 26 % i de overliggende etageadskillelsesbjælker, og at dette tillige følger af den principielle afgørelse i sag 90.706, som i det hele er gengivet i klagens pkt. 1.11 og 3.2.
I sag 90.706 var der heller ikke tale om, at man har gennemført destruktive indgreb i de overliggende bygningsdele for at konstatere aktuel nedbrydning i form af råd eller svamp. Her giver Ankenævnet forsikringstager medhold på baggrund af det målte fugtniveau i loftsbjælker på 20-22 %, idet dette er tilstrækkeligt til at konstatere *"at denne maling på overtagelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for udvikling af rådskade på de overliggende bygningsdele, hvorfor*

det anmeldte forhold vedr. brug af ikke diffusionsåben plastmaling på kældervæggene er omfattet af forsikringens skadesbegreb".
Det forhold, at der i sag 90.706 var anlagt omfangsdræn, og at fugtniveauet i overliggende etageadskillelsesbjælker trods dette alligevel var så højt som konstateret, understreger blot tydeligt, at brugen af diffusionstæt maling bidrager betydende til fugtniveauet.

Uddrag af Nævnets udtalelse i sag 90.706:
"Hvis bygningsdele ikke har mulighed for at slippe fugten i nogenlunde samme takt, hvormed den tilføres, vil opstigningshøjden stige. I værste tilfælde vil dette medføre, at overliggende bygningsdele bliver opfugtet – hvilket er tilfældet ved nærværende undersøgelse, hvor beskrevne målinger i loftsbjælker langs ydervæg er uacceptabelt høje. Dette kan erfaringsmæssigt resultere i følgeskader som styrkesvækkelse af indmurede træbjælkeender/vederlag grundet råd og trænedbrydende svampe."

1.3. Tilstandsrapporten
Når en skade i forvejen er omtalt i tilstandsrapporten, vil et forsikringsselskab afvise skadesanmeldelsen allerede fordi forholdet var kendt eller burde være kendt for forsikringstager.
I Gjensidiges tidligere afvisninger af vores anmeldelse fremlagt som bilag 8, 10 og 13 er tilstandsrapportens ordlyd imidlertid ikke nævnt som et forhold, der i sig selv berettiger Gjensidige til at afvise klagen. Det fremgår alene i Den klageansvarlige enheds afvisning i bilag 13, s. 5, at *"Af samme grund er det vores opfattelse, at forholdet ikke har en karakter eller et omfang, som gør, at forholdet skulle omtales i tilstandsrapporten ud over de bemærkninger, som allerede er anført i tilstandsrapportens punkt 5.1. og 5.2."*.
Det i tilstandsrapportens pkt. 5 anførte om normal grundfugt fremhæves nu på s. 12 i Gjensidiges indlæg som et forhold, der i sig selv berettiger dem til at afvise klagen, fordi forsikringen ikke dækker forhold, *"som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten"*, jf. pkt. 19, litra a i forsikringsbetingelserne.
I vores tilfælde er forholdet imidlertid slet ikke beskrevet i tilstandsrapporten, og vi er derfor meget uenige i, at det målte fugtniveau i vægge og overliggende bygningsdele kan siges at være dækket af tilstandsrapporten eller ikke klart forkert beskrevet heri. Vi skal i den sammenhæng også gøre opmærksom på Gjensidiges egne udtalelser, som bekræfter, at tilstandsrapporten klart ikke beskriver de faktiske forhold, idet … i Gjensidiges anden afvisning, jf. bilag 10, skriver følgende, hvor passagen *"nogle enkelte steder"* må siges at være særdeles subjektiv:
"Den af Dansk Miljørådgivning foretagne undersøgelse viser imidlertid, at det kun er nogle enkelte steder, at fugtforholdene er højere, end det kan forventes og ud over, hvad der er gjort opmærksom på i tilstandsrapport for ejendommen." (vores fremhævelse)
Det er tværtimod bemærkelsesværdigt, at kælderens fugttekniske tilstand ifølge Gjensidige er helt forventelig i en ejendom som vores, men at tilstandsrapporten alligevel ikke finder anledning til at nævne dette for bygningens tilstand uomtvisteligt meget alvorlige forhold, jf. bl.a. 26 % træfugt dokumenteret i etageadskillelsesbjælker.
Vi skal derfor i det hele afvise dette nye argument fra Gjensidige.

2. SUPPLERENDE BILAG
Til imødekommelse af Gjensidiges anmodning fremlægges som **bilag 22** det fulde notat fra Bunch Bygningsfysik. …

Selskabet har i brev af 1/2 2019 til nævnet bl.a. anført:

"*Plastmaling*
I relation til undersøgelsen af om der er tale om diffusionstæt maling og tætheden heraf må vi bemærke, at vi ikke er enige i, at den undersøgelse, som Teknologisk Institut har foretaget, er den mest korrekte metode til at bestemme diffusionstæthed.
Det skal i den forbindelse bemærkes, at … hos Teknologisk Institut er meget faglig kompetent inden for mørtler og beton, men ikke har sin ekspertise inden for maling / malede overflader.
I relation til forsikringstagers oplysning om, at han har talt med afdelingschef … fra rådgivende ingeniørfirma Orbicon, som også oplyser, at det ikke er muligt at udføre diffusionsforsøg på malinger aftaget fra konstruktionsdele, skal vi bemærke, at vi ikke ud fra Orbicons hjemmeside kan se, at Orbicon er specialister i bestemmelse af malingstyper. Det kan derfor meget vel være, at de ikke selv kan udføre en undersøgelse af diffusionstætheden og ikke har kendskab til, om andre kan udføres undersøgelse af diffusionstætheden fra udtaget bygningsdele.
Vi har kontaktet … fra Overfladeteknik Maleteknisk Rådgivning ApS. Overfladeteknik Maleteknisk Rådgivning ApS har netop sin ekspertise inden for overfladebehandling med maling og udfører diverse materialeundersøgelser og kemiske analyser af maling jf. deres hjemmeside www.overflade.dk.
… oplyser, at man naturligvis kan udføre en undersøgelse af diffusionstætheden – uagtet at der er en malingsprøve fra en bygnings- eller konstruktionsdel. Det kræver blot, at malingsprøven har en vis størrelse minimum 70 x 70 mm, og at den er uden revner. Herefter kan der udføres et såkaldt kopforsøg efter ISO 7783, som registrerer fordampningen dvs. påviser diffusionstætheden af malingen. Vi kan fremsende nærmere dokumentation for hvorledes kopforsøget udføres, hvis dette ønskes.
Herudover kan der udføres en FTIR-undersøgelse (Forurier-transform infrared spectroscopy), hvor malingsprøven støbes ind i epoxy. Herefter skæres den over, således at det ved mikroskopi kan tælles antal malingslag og lagtykkelse på disse. Det enkelte malingslag kan også undersøges ved FTIR-metoden.
Således må vi fastholde at Teknologisk Institut – eller Skimmelfrit ApS – ikke har foretaget en nærmere undersøgelse af diffusionstætheden, og at det således ikke er dokumenteret, at der er anvendt en diffusionstæt maling eller eventuelt anvendt flere lag diffusionsåbne malingstyper. Herudover har Teknologisk Institut ikke foretaget fugtmålinger. Af disse grunde kan der ikke gøres konklusioner omkring malerbehandlingens betydning for fugtforholdene i kælderen.
Som anført i vores brev af 20. november 2018 fastholder vi, at alene anvendelsen af diffusionstæt plastmaling ikke i sig selv opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 – ligesom en fejlkonstruktion heller ikke i sig selv opfylder skadesbegrebet.
Vi har henvist til kendelse fra Ankenævnet for Forsikring 92.178 som netop underbygger, at alene anvendelsen af diffusionstæt plastmaling ikke i sig selv opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen.
Kendelse 92.178 vedrørte i øvrigt ikke kun kosmetiske forhold. Det vedrørte puds- og malingsafskalninger på kældervægge i en kælder fra 1966 som følge af indtrængende grundfugt. Nævnet afgjorde, at alene anvendelsen af diffusionstæt plastmaling ikke i sig selv opfylder skadesbegrebet, men at der skal ses på, om der konstateres forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende huse af samme alder.
Som anført nedenfor er der tale om en kælder, som er opført i 1937 uden nogen former for fugtsikrede kældergulve eller vægge. Det er derfor helt sædvanligt, at der forekommer indtrængende fugt igennem væggene som følge af kælderens forventelige og oprindelige konstruktion.
Det høje fugtindhold i træbjælkerne skyldes ikke anvendelsen af en eventuel diffusionstæt plastmaling, men at der er tale om træbjælker, som ligger op til en ikke fugtsikret ydervæg, som påfø-

res yderligere fugt på grund af etableringen af en jordterrasse udenfor jf. i det hele vores brev af 20. november 2018 samt nedenfor anførte.
DMR har ikke udtalt sig om diffusionstætheden netop fordi de ikke har taget tæthedsprøver heraf, og derfor ikke kan udtale sig herom. De har baseret deres konklusioner på deres fugtmålinger, som taler for sig selv, idet der er malet på alle kældervægge, men alligevel er det kun de steder, hvor der tilføres ydervæggen ekstra fugt udefra (etablering af jordterrasse og beton som støder til ydervæggen), at der kan konstateres høj fugt ligesom højt fugtindhold i træbjælkerne. Allerede på baggrund heraf konkluderer DMR, at anvendelsen af malingen ikke har en diffusionstæthed som har betydning for kælderens fugtforhold, men at der er tale om konstruktionsbetinget fugt.
Afslutningsvist skal det i relation til vores tillægsspørgsmål til Teknologisk Institut bemærkes, at det er ganske sædvanligt, at diverse eksperter og rådgivningsfirmaer meget velvilligt svarer på uddybende spørgsmål til deres rapporter, uden at det medfører yderligere fakturering, da de skal kunne stå på mål for deres undersøgelser og konklusioner. Teknologisk Institut oplyser i øvrigt ikke, at de gerne vil svare mod betaling, men at de gerne vil foretage yderligere undersøgelser (FTRI analyser) mod betaling. I relation til en besvarelse af vores spørgsmål henviser de blot til den tidligere rapport. Vi har nu forstået, at Teknologisk Institut gerne vil svare på vores spørgsmål mod fakturering herfor, men vi må erkende, at vi med de oplysninger, som allerede foreligger i sagen, ikke finder anledning til, at vi skal betale for deres ydelser i form af besvarelse af disse spørgsmål.
I relation til betydningen af kendelse 92.178 har vi redegjort nærmere herfor ovenfor.

Indtrængende fugt og kendelse 90.706
Forsikringstager oplyser, at han med sine egne fugtmålinger (forsikringstagers bilag 13) og rapport fra Teknologisk Institut (forsikringstagers bilag 15) har dokumenteret, at der er sket en forøget opstigningshøjde som følge af anvendelse af diffusionstæt plastmaling.
Først og fremmest skal det i relation til forsikringstagers egne målinger anføres, at vi har taget forbehold for forsikringstagers egne målinger. Der er allerede udført fugtmålinger, som er foretaget af professionelle fugtfirmaer, hvorfor vi må henholde os til disse fugtmålinger i stedet.
I relation til rapporten fra Teknologisk Institut må vi igen bemærke, at Teknologisk Institut ikke har foretaget fugtmålinger og ikke har foretaget nærmere undersøgelse af diffusionstætheden jf. ovenstående, hvorfor der ikke kan drages konklusioner på baggrund af deres rapport.
Tværtom anføres det i rapporterne fra professionelle fugtfirmaer Bunch og DMR på baggrund af deres udførte fugtmålinger, at kælderydervæggene generelt fra gulv og 0,5 meter op måles fugtige, men herefter tørre.
Der er således ikke konstateret en forøget opstigningshøjde, som forsikringstager oplyser.
De steder, hvor der er konstateret, at fugtniveauet i kælderydervæggene er højt – herunder højt fugtindhold i træbjælkerne – er alle i ydervægge, hvor der sker forøget fugtpåvirkning fra jordterrassen og indgangspartier. I relation til rapporten fra DMR underbygges det af tegningsmaterialet fra DMR bilag 2.
Bunch Bygningsfysik konkluderer også på baggrund af de foretagne fugtmålinger, at der i kælderydervæg med jordterrasse er opstigende fugt helt op til træbjælkelaget, at dette medfører risiko for opfugtning af bjælkeenderne, at kælderydervæggen mod jordterrassen er det mest kritiske, og han anbefaler at grave jordterrassen væk og erstatte den med træterrasse, samt etablere omfangsdræn og fugtisolere kælderydervæggen.
Det skal i den forbindelse bemærkes, at uanset at Bunch Bygningsfysik på daværende tidspunkt ikke havde kendskab til malingstypen, har hans fugtundersøgelse og besigtigelse dog ikke givet ham anledning til at konstatere, at der var unormale fugtforhold, som kunne tyde på, at der var anvendt en diffusionstæt maling. Ligeledes ændrer et kendskab til malingstypen heller ikke på re-

sultatet af de udførte fugtmålinger, som var årsagen til, at Bunch konkluderede, at jordterrassen medførte opfugtning af træbjælkelaget.
Det fremgår også af rapporten fra Skimmelfrit, at der i ydervæg i sydvestvendt kælderrum er målt forhøjet fugt, og at dette (formentlig) skyldes terrassen på jord på ydersiden af murværket, samt ydervæg mod gade, som får tilført fugt/vand fra hovedtrappen.
Til trods for at der er malet med plastmaling på alle kældervægge underbygger alle 3 rapporter således, at de pågældende steder, hvor der forekommer høje fugtniveauer i ydervægge, er steder, hvor der tilføres forøget fugt/vand udefra, dvs. i ydervæggen med indlagte træbjælker, som vender mod den høje jordterrasse, samt i ydervægge (ved indgangspartierne), hvor beton støder på ydervæggene (mursten og mørtelfuger er ikke vandtætte og optager derfor vand i facaden). Idet ydervæggene – som forventeligt – ikke er fugtsikrede, vil der som følge af jordterrassen og indgangspartierne ske en forøget og kontinuerlig tilførsel af vand i de fugtige perioder af året, hvorfor facaderne disse steder ikke vil tørre ud og komme ned på de naturlige og forventelige niveauer, som kan måles andre steder i kælderen. Dette er årsagen til at DMR konkluderer, at anvendelsen af plastmaling ikke bidrager betydende til det aktuelle fugtniveau.
Således fastholder vi, at den forøget fugt ikke kan tilskrives en eventuel anvendelse af diffusionstæt plastmaling, men skyldes indtrængende fugt som følge af, at kældervæggene som forventeligt ikke er fugtsikrede, og ved de pågældende steder, hvor der er målt forøget fugt – herunder i træbjælkerne – skyldes at den ikke fugtsikrede konstruktion tilføres yderligere fugt som følge af jordterrassen og indgangspartierne.
Der er ingen tvivl om, at såfremt forsikringstager fjerner jordterrassen og ændrer denne til en træterrasse, således at der ikke længere sker forøget fugttilførsel fra jordterrassen, vil dette naturligt medføre, at fugtniveauet i ydervæggen og træbjælkerne, som ligger op til jordterrassen, vil nedbringes til et lavere og mere acceptabelt fugtniveau.
Vi bemærker igen, at der er tale om en kælder fra 1937 uden fugtsikrede ydervægge. Kælderen er opbygget helt traditionelt, og på daværende tidspunkt fugtsikrede man ikke kældergulve – eller vægge, hvorfor det er helt sædvanligt, at der i forsikringstagers kælder vil trænge fugt/vand ind gennem ydervæggene som følge af den oprindelige og forventelige konstruktion uden fugtsikring. Indtrængende fugt igennem ikke fugtsikrede kældervægge fra 1937 er således helt sædvanligt og forventeligt og opfylder ikke skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3.
Ligeledes skal det bemærkes, at Ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som er beliggende uden for bygningen (fjernelse af jordterrasse, etablering af omfangsdræn og fugtisolering af kælderen) jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15.
I relation til forsikringstagers henvisning til kendelse 90.706 har vi ikke yderligere kommentarer hertil, men skal i det hele henvise til vores brev til nævnet af 20. november 2018, hvori vi har redegjort uddybende for, at denne kendelse ikke kan sammenlignes med indeværende sag.
Tilstandsrapporten
Vi er på ingen måde enige med forsikringstager i, at forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
Det er i tilstandsrapporten pkt. 5 "Kælder" og pkt. 5.2 "Vægge" netop anført, at der er hult puds, pudsafskalninger og mørke skjolder, som skyldes grundfugt, som trænger ind gennem fundamenterne.
Forsikringstager er således via oplysninger i tilstandsrapporten gjort opmærksom på, at der er tale om en ældre kælder med fugt som følge af indtrængende grundfugt, og det følger klart af forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra a, at forhold som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten ikke er omfattet af Ejerskifteforsikringen.
Som følge heraf fastholder vi – udover at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt jf. ovenstående – at forholdet vedrørende indtrængende grundfugt heller ikke er omfattet af Ejerskifteforsikringen på grund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Vi har noteret os sagsbehandlerens kommentarer i e-mail af 14. februar 2018, som forsikringstager referer til. Det er således korrekt, at der er vægge, som får tilføjet yderligere fugt/vand som følge af udvendige konstruktioner, dvs. ved den hævede træterrasse samt de to trapper, og at disse vægge derfor har et højere fugtniveau end øvrige vægge, hvor der ikke er udvendige konstruktioner som tilfører fugt til væggen.
Vi vil dog ikke undlade at bemærke, at forsikringstager via oplysninger i tilstandsrapporten har fået oplyst, at kælderens vægge ikke er fugtsikrede, og at der som følge heraf vil være indtrængende fugt. At ydervæggene ikke er fugtsikrede betyder derfor, at ydervæggene i højere grad vil være modtagelig for fugt som kommer udefra dvs. fra en jordterrasse og fra overfladevand fra betontrapper, da fugten / vand herfra netop trænger igennem væggene, fordi væggene som følge af alderen ikke er fugtsikrede. Dette er forsikringstager advaret om via oplysninger i tilstandsrapporten.
Vi har dog afvist forsikringsdækning herfor med henvisning til, at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt, samt med henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold uden for bygningen (fjernelse af jordterrasse, etablering af omfangsdræn og fugtisolering af kælderen) jf. forsikringsbetingelserne pkt. 15. Allerede af den grund er der ikke forsikringsdækning herfor."

Til dette har klageren fremsendt brev af 24/3 2019, hvori det bl.a. er anført:

"**1. SUPPLERENDE DOKUMENTATION FOR FORSIKRINGSTAGERS KRAV**
Gjensidige anfører i indlæg af 1. februar 2019, at de på trods af den fremlagte konklusion fra Teknologisk Institut (TI) af 26. juli 2018 i bilag 15 fortsat ikke finder det dokumenteret, at der er anvendt diffusionstæt maling.
Gjensidige anfører, at man meningsfyldt kan udføre en ISO 7783 test på malingprøver fra vores kælder for at bestemme diffusionstesten af malerbehandlingerne på kældervæggene. TI er ikke enig heri og anfører følgende i bilag 23:
"TI er akkrediteret af DANAK - Den Danske Akkrediteringsfond til måling af vanddampdiffusionstest i henhold til ISO 7783.
Grunden til at TI, i situationer som den aktuelle, ikke anbefaler disse målinger på udtagne prøver, er at der erfaringsmæssigt vil opstå huller/revner i malingen ved prøveudtagningen, som ikke kan detekteres og derfor vil medføre et resultat, som ikke vil afspejle malingens reelle diffusionsegenskaber.
ISO 7783 kun er egnet til vanddiffusionstests af malinger, som på kontrolleret vis er påført et kontrolleret materiale med kendte dimensioner og kendte vanddiffusionsegenskaber. Vi er også af den opfattelse at DANAK - Den Danske Akkrediteringsfond, som står for tilsyn med og akkreditering af Teknologisk Institut og lignende institutter, ville stille sig kritisk overfor en ISO 7783 test udført på en malingprøve taget/hugget ned af en væg."
Vi har som følge af Gjensidiges indlæg anmodet TI om yderligere at udføre FTIR-undersøgelser af både blå og hvide malerprøver fra kældervæggene.
Som **bilag 23** fremlægges TI's kommentarer til … kompetence, til ISO 7783 samt TI's FTIR-analyseresultater og konklusioner på baggrund af disse.
TI konkluderer i forhold til FTIR-analyserne følgende:
"FTRI-analysen af stykker med det yderste blå og hvide malingslag viste at den hvide maling var en plastmaling og den blå en polyvinylacetat, som er en alifatisk gummiagtig syntetisk polymer. Der ses på begge prøvestykker flere lag maling. Bag den blå maling ses flere hvide lag. FTRI-analysen vedlægges.

Malebehandlinger med disse malinger giver i de anvendte tykkelser diffusionstætte overflader på kældervæggene, som forhindrer indtrængende fugt i at diffundere ud på indersiden af kældervæggene med en forøget opstigningshøjde som konsekvens heraf.
FTIR-analyserne og resultaterne heraf giver således ikke anledning til ændringer af konklusionerne i vores rapport af 26. juli 2018."
Tykkelserne af malingslagene er tidligere dokumenteret i bilag 15.
Det må med disse yderligere gennemførte undersøgelser nu anses for endeligt dokumenteret, at malerbehandlingerne på kældervæggene er diffusionstætte, og at denne diffusionstæthed har haft og fremadrettet vil have en betydning for opstigningshøjden af fugten. Dette forhold har allerede nedsat bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende huse af samme alder og må forventes at gøre det i yderligere grad fremadrettet, hvis ikke kældervæggenes overflader renses ned og erstattes af diffusionsåbne overflader – jf. bl.a. det i bilag 7 dokumenterede fugtniveau på op til 26 % træfugt i overliggende etageadskillelsesbjælker.
Vi har ikke betalt TI for at udføre fugtmålinger af væggene, idet både Skimmelfrit og DMR allerede havde udført sådanne fugtmålinger. Eftersom vi som forsikringstager ikke har bestridt DMRs måleværdier, som er fremlagt i bilag 7, har TI blot kunne henholde sig til disse måleværdier som sket.
TI's faktura for de ekstra analyser vil blive fremsendt, så snart den er modtaget, med henblik på at medtage denne i erstatningsfastsættelsen.
Vedr. … kompetence til at udtale sig i denne sag:
… har arbejdet med overfladebehandling af mineralske overflader og fugtforhold i forbindelse med disse i mere end 30 år – jf. bilag 23.
Se desuden ... CV vedlagt som **bilag 24.**
Vedr. … kompetence til at udtale sig i denne sag:
… er ekspert indeklima og har beskæftiget sig med området siden 1994 – jf. **bilag 25**, som er hentet fra https://www.orbicon.dk/ekspertise/ekspert-i-indeklima den 19. marts 2019.

Hertil har selskabet i brev af 13/3 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har noteret os … kommentarer i relation til hans kompetencer. For at fremme sagen hurtigst muligt, og idet vi ikke finder, at det har større relevans for sagen at gå længere ind i en dialog herom, vil vi ikke kommentere yderligere herpå.
Af samme årsag vil vi ikke kommenterer yderligere på, hvorvidt ISO 7783 er egnet til at udføre målinger af diffusionstæthed, idet vi alene vil henvise til, at Overfladeteknik Maleteknisk Rådgivning ApS udfører analyser heraf.
Endelig skal det vedrørende … alene bemærkes, at en indeklimaekspert ikke er ekspert i bestemmelser af malingstyper/diffusionstæthed.
Vi har noteret os, at TI har udført FTIR-analyser, og derved bestemt malingstypen. TI konkluderer på baggrund heraf, at den hvide er en plastmaling, og den blå er en gummiagtig maling, samt at der var tale om flere lag maling (bilag 23). På baggrund heraf konkluderer TI, at der må være tale om diffusionstætte overflader.
Vi må dog fortsat konstatere, at der endnu ikke er udført en egentlig analyse af selve diffusionstætheden af malingen – det fremgår alene, at der er konstateret plastmaling / gummieret maling i flere lag, men diffusionstætheden er således fortsat ikke undersøgt eller dokumenteret.
Vi fastholder således, at der på dette grundlag ikke kan gøres konklusioner omkring diffusionstætheden eller malerbehandlingens betydning for forholdene i kælderen.
Uagtet ovenstående skal det igen anføres, at en eventuel anvendelse af en diffusionstæt plastmaling (eller anvendelse af flere lag diffusionsåbne malinger) ikke i sig selv opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 – ligesom en fejlkonstruktion heller ikke i sig selv opfylder ska-

desbegrebet, men at der skal være tale om forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende kældre af samme alder, førend at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 er opfyldt, hvilket vi har afvist jf. i det hele vores brev af 20. november 2018 og 1. februar 2019.
Hertil skal yderligere bemærkes, at TI´s påstand om forøget opstigningshøjde ikke kan konkluderes ud fra de af DMR foretagne fugtmålinger, hvor der generelt på alle ydervægge måles fugtigt/vådt fra gulv og 0,5-1 meter op fra gulvet, men herefter tørt, ligesom det heller ikke understøttes af rapporten fra Bunch bygningsfysik, som også anfører, at ydervæggene generelt har tegn på opstigende fugt, men de fleste steder når fugten kun 0,5-1 meter op fra gulvet.
Selvom der er malet på alle kælderydervægge med plastmaling og visse steder ydermere med gummieret maling, så er det alligevel kun de steder, hvor der tilføres de ikke fugtsikrede ydervægge ekstra fugt udefra – dvs. i ydervæggen med indlagte træbjælker, som vender mod den høje jordterrasse samt ved ydervægge, hvor beton støder på ydervæggene – at der måles høj fugt (og højt fugtindhold i træbjælkerne).
Således skyldes de forhøjede fugtniveauer ikke plastmalingen, men er konstruktionsbetinget jf. konklusionen fra DMR jf. i det hele vores tidligere fremsendte breve til nævnet, hvortil vi skal henvise.

Klageren og selskabet har kommenteret sagen yderligere i mails af 25/4 2019 og 1/5 2019.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Et uddrag herfra gengives i det følgende.

Af tilstandsrapport af 11/8 2016 fremgår blandt andet:

5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.1 Gulvkonstruktion	K1	Enkelte hultlydende gulvklinker ved prøvebankning, bl.a. nede ved kældertrappen (mindre god vedhæftning).
5.2 Vægge	K1	Stedvis lidt hult puds, lidt afskalning nederst samt stedvis mørke skjolder på kældervægge. Note: Kælderen fremstod generelt i ældre stand. Årsagen til pudsafskalninger m.m. skønnes at være normal grundfugt, der trænger gennem fundamenterne, idet der jo er tale om en kælder. Det anbefales at holde en kælder opvarmet og godt ventileret for at minimere forholdet. Der må påregnes en løbende vedligeholdelse af overflader, afhængig af egne ønsker, krav og brug.

Af notat udfærdiget af Bunch Bygningsfysik af 16/10 2017 fremgår blandt andet:

"Kælderen blev stikprøvevis skannet med en Tramex håndskanner. Indledningsvis må konstateres, at kælderen ikke lugter af skimmel og forventes at være rimelig tør.
Det må konstateres, at skillevæggene i kælderen er tørre og uden tegn på opstigende fugt.
Ydervæggene har tegn på opstigende fugt, men de fleste steder når fugten kun ca. 0,5-1,0 mop fra gulvet.

I kælderydervæg mod jordterrasse er der opstigende fugt helt op til træbjælkelaget og der er risiko for, at der sker en opfugtnlng af bjælkeenderne, så der opstår råd eller svamp.
Ved udvendig kældertrappe er der en lokal opfugtning af kælderydervæggen, som formodentlig skyldes mangelfuld afvanding af kælderskakt.

…
Afhjælpning af kælder
Kælderydervæg mod Jordterrasse er det mest kritiske og det må anbefales at grave jordterrasse væk og erstatte den med en træterrasse. Samtidig bør der etableres ornfangsdræn samt dræn og isolering af kældervæggen på havesiden af huset.
Da der er risiko for råd- og svampeangreb i bjælkeenderne, skal der indlægges en fugtspærre rundt om bjælkeenderne.
De øvrige kældervægge er kun moderat opfugtet og her kan opnås en acceptabel tilstand ved at forsyne væggene med en indvendig isolering af ca. 50 mm kapillaraktiv isolering af kalciumsilikat (f.eks. SkamoPlus).
Kælderskakten bør enten overdækkes eller der bør drænes rundt om skakten."

Af rapport udfærdiget af Skimmelfrit ApS 9/11 2017 fremgår blandt andet:

"**Kælder wc:**
Bag wc er der opsat forsatskonstruktion, bag denne er der konstateret synlig skimmelsvamp i maling på fundament.
…
I ydervæg mod gade er der målt høj fugt fra midt på væg til loft. Dette kan skyldes vandindtrængende frahovedtrappen, som støder op til denne.

Fugtmåling på **ydervæg lige under loft** i kælder wc, viser 93% DIGI målt med GANN måler. Der bør foretages destruktivt indgreb i loft for at undersøge bjælkelag yderligere. Vægge er malet med plastik maling, hvilket gør at vægge ikke kan ånde.
…
Kælderrum kælderdør:
På ydervæg mellem dør og vindue er der målt høj fugt fra midt på væg og til loft. Dette kan skyldes vandindtrængende fra nedløbsrør på yderside af murværk.

Fugtmåling på **ydervæg ved loft mellem kælderdør og vindue kælder**.
Denne viser 96% DIGI målt med GANN måler (se skema). Der bør foretages destruktivt indgreb i loft for yderlige undersøgelse af bjælkelag. Vægge er malet med plastik maling, hvilket bør fjernes, da fugt ikke kan komme ud.

I **nord vest vendt kælderrum** er der opsat forsatskonstruktion og indbygningsskabe. Der bør foretages yderligere undersøgelse bag disse. På gulv er der lagt væg til væg tæppe som bevirker opstigende grundfugt ikke kan komme væk.

I **sydvest vendt kælde rum** er der i ydervæg målt høj fugt. Dette skyldes formentlig terrassen på yderside af murværk, hvor jord ligge ca. 1 m op af murværk. …

Fugtmåling i **ydervæg ved loft i syd vest vendt kælderrum.** Denne viser 97% DIGI målt med GANN måler (se skema)

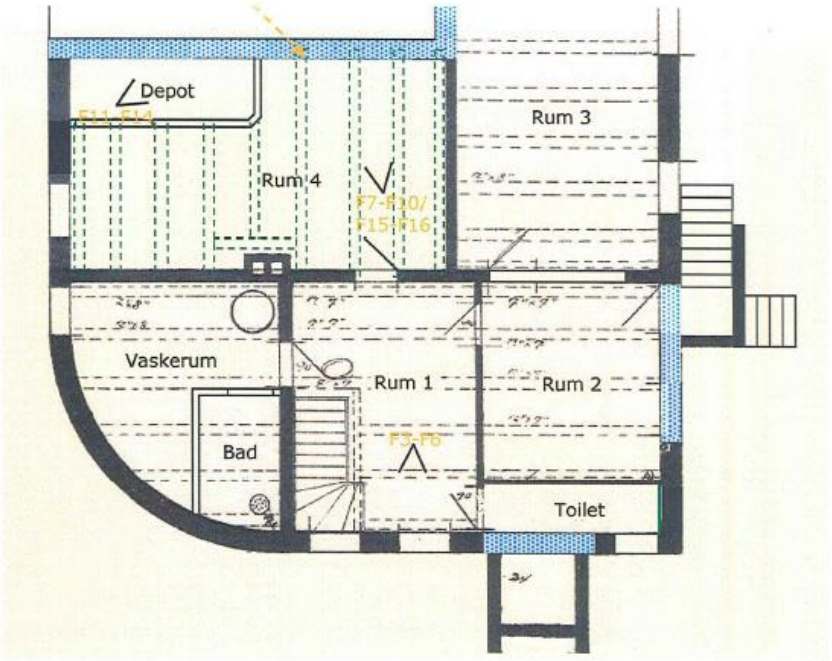
Vaskerum i kælder: På ydervæg under bord ved rørgennemføringen er der målt høj fugt ca. 2 m2

Fugtmåling af **ydervæg i vaskerum under bord** ved rørgennemføring. Denne viser 84% DIGI målt med GANN måler (se skema) Væggene er malet med plastik maling, hvilket bør fjernes.

Kælder:
Vægge er malet med plastik maling, hvilket bør fjernes, da fugt ikke kan diffundere gennem dette."

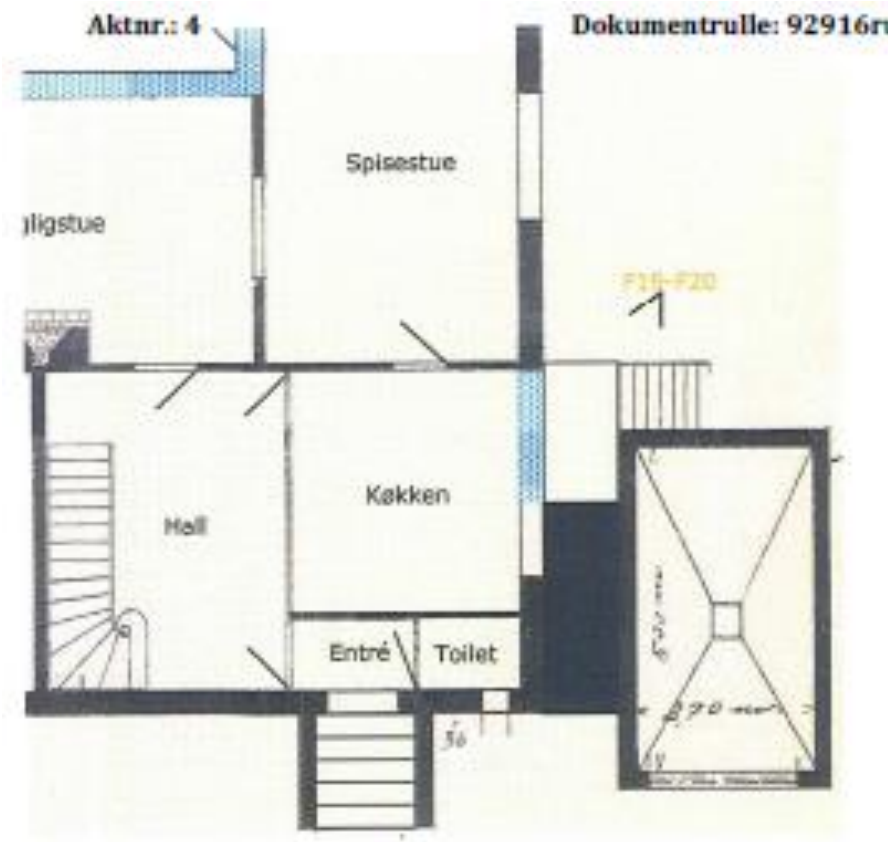
Af rapport indhentet af selskabet fra DMR Skimmel af 10/1 2018 fremgår blandt andet:

"Formål
Formålet med DMRs undersøgelse har været at klarlægge årsagen til- og omfanget af fugt i kælderen for udarbejdelse af eventuelle udbedringsvejledninger.
Registrering
Der er tale om en bungalow/funkisvilla der, ifølge det oplyste, er opført i 1937, se foto 1-2.
Ejendommen er opført med teglstensydervægge på støbte fundamenter og kældervægge. Etageadskillelserne er udført af træbjælkelag formentlig med lerindskud. Tagkonstruktionen er udført som et ca. 15° afvalmet sadeltag tækket med asfaltpap.
Ejendommens kælder og udvendige forhold er systematisk undersøgt visuelt og med fugtighedsmålere.
Som vist på tegningsbilaget er gavl i rum 3 indvendig beklædt, ligesom væg i toilet partielt er beklædt. Der måles generelt 90->140 Gann digits (fugtigt-vådt) fra gulv og 0,5-1 meter op af alle kælderydervægge. Herefter måles 40-70 Gann digits (tørt), se foto 3-6.
På kælderydervæg mod terrasse i rum 3-4 måles 100->140 Gann digits (fugtigt-vådt) fra gulv til loft. Som vist på tegningsbilaget måles tilsvarende 100->140 Gann digits (fugtigt-vådt) i kælderydervæg mod indgangsparti i toilettet. I depot måles 80-100 Gann digits (halvtørt-fugtigt) i kælderydervæg fra gulv og ca. 1,2 meter op. Herefter måles 90-125 Gann digits (fugtigtmeget fugtigt).
I de synlige bjælker i rum 4 måles 13->26% træfugt (tørt-vådt), se foto 7-16.
Udvendigt måles generelt 40-80 Gann digits (tørt-halvtørt) nederst i sokkel og murværk. Ved terrasse måles 110->140 Gann digits (fugtigt-vådt) fra belægning og til underkant af vinduer.
Herefter måles 50-70 Gann digits (tørt). Tilsvarende måles 120-130 Gann digits (meget fugtigt)
på murværk til underkant køkkenvindue, se foto 17-24.
De fugtige områder er vist med blåt på bilag 2.
For undersøgelse af eventuelle skimmelforekomster blev prøve P/Tl udtaget fra kælderydervæggen i rum 4. Laboratorieresultatet fremgår af bilag 3.
Konklusion
På baggrund af nærværende undersøgelsesresultater kan vi fastslå, at kælderydervæggene generelt er meget fugtige, der hvor betonen rører ved jorden. Tilsvarende er murværket lokalt meget fugtigt, umiddelbart over terrassens belægning samt ved køkkenindgang og kælderhals.
Årsagen til at kælderydervægge, som de omhandlede, sædvanligvis er fugtige, er at betonen er støbt direkte mod jorden uden nævneværdig fugtsikring eller isolering. Betonen optager således fugt fra jorden. Forholdet medfører ofte skimmelangreb.
Laboratorieanalyse af prøve udtaget fra kælderydervæggen i rum 4 (P/Tl) påviser vækst af skimmelsvampen Aspergillus.
Som det anes af det oprindelige tegningsmateriale er hverken ejendommens-/eller jordterrassens udformning ændret nævneværdigt, siden opførelsen i 1937.
Opfugtningen er således en uundgåelig følge af bygningsdelenes oprindelige udformning.
For god orden skyld skal det afslutningsvis nævnes, at selvom plastmaling ikke er velegnet til behandling af støbte kælderydervægge, bidrager malingen, efter vores vurdering, ikke betydende til det aktuelle fugtniveau.
…



Kælderplan

Bilag 2



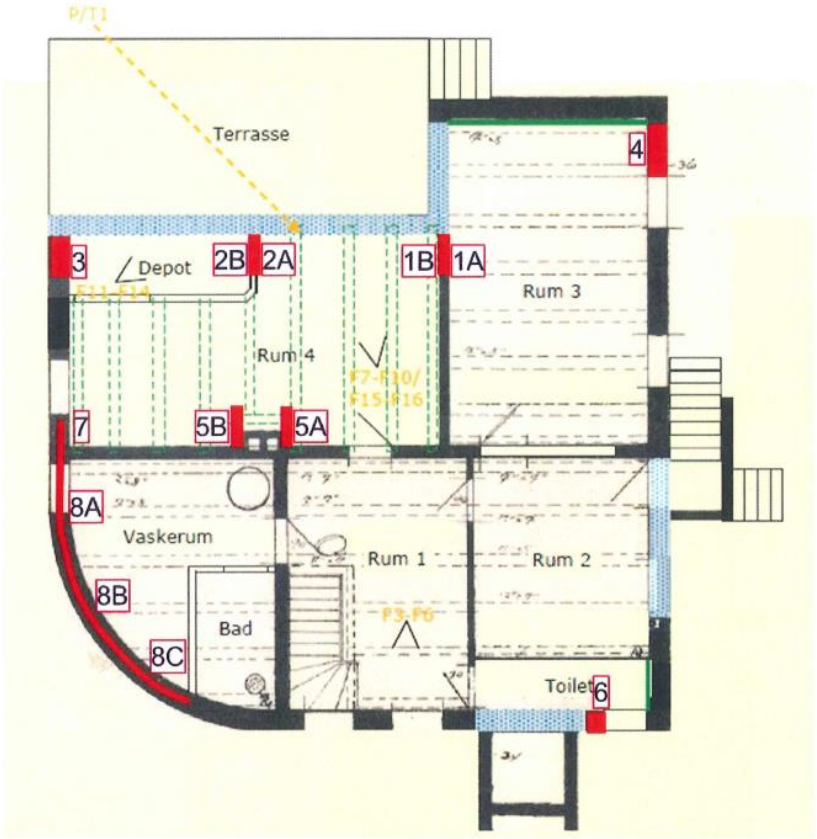


Klagerens ægtefælle har i brev til selskabets klageansvarlige afdeling den 25/3 2018 redegjort for en række supplerende fugtmålinger, han selv har udført. Heraf fremgår blandt andet:

Bilag 1

Vha. et Gann Hydromette Compact B apparat (måler 0 – 100 Digits) lånt af Skimmelfrit har vi selv den 19/2-2018 foretaget yderligere fugtmålinger i vores kælder – apparatet er magen til det, som Skimmelfrit har anvendt til fugtmålinger i vores kælder. Målingerne er dokumenteret med fotos i det efterfølgende, og der er til disse knyttet betragtninger.

Til overblik over de supplerende målinger tages udgangspunkt i tegningen over husets kælderplan i Bilag 2 i rapporten fra DMR – se venligst herunder.



Kælderplan

I områderne 1A, 1B, 2A, 2B og 3 er der i vægge tilstødende fugtige ydervægge konstateret højt fugtniveau, ligesom det er tilfældet i sag 90706.

"

...

Konkluderende bemærkninger ift. områderne 1A, 1B, 2A, 2B og 3

Alle områderne 1A, 1B, 2A, 2B og 3 befinder sig på vægge tilstødende ydermuren, som terrassen støder op til og altså ikke direkte på ydermuren, som terrassen støder op til. Alligevel kan det konstateres, at der i område 1A, 1B, 2A og 3 er konstateret meget høje fugtniveauer helt op til 180 cm højde, hvilket af billederne ses at være tæt på kælderloftet. Dermed er der nærliggende risiko for skade på overliggende bygningsdele, fx bjælkelaget i etageadskillelsen.

...

Konkluderende bemærkninger ift. område 4

I område 4 ses at være udbredt fugt, og der måles et betragteligt fugtniveau helt op til 190 cm højde, hvilket af billederne ses at være tæt på kælderloftet. Dermed er der nærliggende risiko for skade på overliggende bygningsdele, fx bjælkelaget i etageadskillelsen.

...

Konkluderende bemærkninger ift. områderne 5A og 5B

Område 5A og 5B befinder sig midt i kælderen og der er således i dette område ingen horisontal vandindtrængning fra fugtkilder på ydersiden af kælderydervæggene. Alligevel ses der at være særdeles fugtigt helt op i foreløbigt 100 cm højde. Dette viser tydeligt, at de plastmalingbeklædte kældervægge i sig selv tillader/medfører en betragtelig vertikal fugtopstigning.

Konkluderende bemærkninger ift. område 6

Det ses, at det meget fugtige område i toilet-rummet strækker sig helt over til vinduet, hvilket rapporten fra DMR ikke redegør for.

...

I rapporten fra DMR står der på s. 3 (husk venligst at DMR måler 0-200 Digits med deres apparat): "Der måles generelt 90->140 Gann digits (fugtigt-vådt) fra gulv og 0,5-1 meter op af alle kælderydervægge."

Dette gør sig i særdeleshed gældende i områderne 7 og 8A, 8B og 8C.

Af rapport fra Teknologisk Institut indhentet af klageren af 26/7 2018 fremgår blandt andet:

" Teknologisk Institut har den 3. juli 2018 med Dem som rekvirent foretaget besigtigelse samt udtaget prøver af malingslag på vægge med henblik på en vurdering af malingens diffusionsmodstand samt om den tætte maling vil kunne have ført til en større fugtopstigning i væggene.
Det er oplyst at der er målt op til 26 % træfugt i overliggende bjælker i etageadskillelsen.
Resultater
Der er udført følgende:
Besigtigelse samt udtagning af prøver af malingslag på 2 vægge. Der blev udtaget en prøve af en hvid maling og en blå maling på ydervægge.
Prøverne er nummereret af Teknologisk Institut:
• Prøve 1: Blå maling.
• Prøve 2: Hvid maling.
Den hvide maling er en plastmaling. Den blå maling er en gummieret maling, hvis fordel er at den har en høj vandtætningsfunktion.
Lagtykkelsen målt på en fremstillet polerprøve, vinkelret på malingslaget i mikroskop gav følgende resultater:
Prøve 1:
• Blåt malinglag: 0,016-0,095 mm, gennemsnitlig tykkelse er 0,063 mm.

Prøve 2:
• Yderste malinglag: 0,032-0,063 mm, gennemsnitlig tykkelse er 0,048 mm.
• Næstyderste malinglag: 0,063 mm.
• Inderste malinglag: 0,095-0,286 mm, gennemsnitlig tykkelse er 0,190 mm

Vurdering

Ud fra den udførte besigtigelse samt de udførte analyser kan instituttet udtale følgende:
Begge malinger er diffusionstætte, hvorfor de begge vil have en effekt på opstigende fugt i væggene og en forøget opstigningshøjde som konsekvens heraf.
Det kan ikke afvises at være årsagen til den konstaterede træfugt på op til 26 % i overliggende bjælker i etageadskillelsen.
Fugtindholdet vil samtidig bevirke at der opstår buler og eller afskalning af malingen på væggen i forbindelse med saltophobning bag malingen.
Det vil være nødvendigt med en komplet nedrensning af alle kælderens vægge og retablering af vægfladerne i diffusionsåbent materiale for at komme de høje fugtniveauer til livs. Der kan evt. anvendes en indfarvet drænpuds.

Af Teknologisk Instituts svar på spørgsmål stillet af klageren af 13/3 2019 fremgår blandt andet:

" Teknologisk Institut har den 21. februar modtaget nogle spørgsmål foranlediget af forsikringsselskabets svar til Dem.
Forsikringsselskabet angiver at undertegnede ikke har ekspertise indenfor malede overflader. Jeg kan oplyse at jeg har arbejdet med overfladebehandling af mineralske overflader og fugtforhold i forbindelse med disse i mere end 30 år, hvilket også fremgår af mit CV. Men jeg har svært ved at se hvad det kommer sagen ved, da TI ikke kun er en enkeltperson, men mange specialister som arbejder sammen om løsningerne.
I vores mail af 27. august 2018 til Gjensidige angav vi at en verifikation af malingstyperne ville kunne ske ved FTRI analyse. Dette har vi nu udført på prøverne.
TI er akkrediteret af DANAK - Den Danske Akkrediteringsfond til måling af vanddampdiffusionstest i henhold til ISO 7783.
Grunden til at TI, i situationer som den aktuelle, ikke anbefaler disse målinger på udtagne prøver, er at der erfaringsmæssigt vil opstå huller/revner i malingen ved prøveudtagningen, som ikke kan detekteres og derfor vil medføre et resultat, som ikke vil afspejle malingens reelle diffusionsegenskaber.
ISO 7783 kun er egnet til vanddiffusionstests af malinger, som på kontrolleret vis er påført et kontrolleret materiale med kendte dimensioner og kendte vanddiffusionsegenskaber. Vi er også af den opfattelse at DANAK - Den Danske Akkrediteringsfond, som står for tilsyn med og akkreditering af Teknologisk Institut og lignende institutter, ville stille sig kritisk overfor en ISO 7783 test udført på en malingprøve taget/hugget ned af en væg.
Gjensidige skriver at Teknologisk Institut ikke har foretaget fugtmålinger og derfor ikke kan drage konklusioner omkring malerbehandlingens betydning for fugtforholdene i kælderen. Det er korrekt at TI ikke har foretaget fugtmålinger, men vi har anvendt resultatet af de fugtmålinger, som Dansk Miljørådgivning (DMR) har foretaget for Gjensidige, til vores vurdering, hvilket også fremgår af vores rapport. Hvis de udførte målinger ikke er korrekte eller anerkendt af parterne vil der skulle ske en genvurdering efter nye målinger.
FTRI-analysen af stykker med det yderste blå og hvide malingslag viste at den hvide maling var en plastmaling og den blå en polyvinylacetat, som er en alifatisk gummiagtig syntetisk polymer. Der ses på begge prøvestykker flere lag maling. Bag den blå maling ses flere hvide lag. FTRI-analysen vedlægges.

Malebehandlinger med disse malinger giver i de anvendte tykkelser diffusionstætte overflader på kældervæggene, som forhindrer indtrængende fugt i at diffundere ud på indersiden af kældervæggene med en forøget opstigningshøjde som konsekvens heraf.
FTIR-analyserne og resultaterne heraf giver således ikke anledning til ændringer af konklusionerne i vores rapport af 26. juli 2018.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"15. Hvad er dækning betinget af
Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.
…
18. Hvad dækker forsikringen
…
Skade
18.3
Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
Ved »skade« forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade, Ved »nærliggende risiko for skader« forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke
Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:
a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet har fået fremlagt fotos og plantegning fra kælderen.

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog den forsikrede ejendom den 1/6 2017. Ejendommen er en funkisvilla opført i 1937 med oprindelig kælder. Ejendommen er opført med teglstensydervægge på støbte fundamenter og kældervægge.

Den 17/11 2017 anmeldte klageren, at der var fugt i kælderen. Over for nævnet har klageren under henvisning til blandt andet nævnets kendelse 90706 anført, at selskabet skal dække ned-

rensning af kældervæggene og genopbygning med diffusionsåbent materiale og indlægning af fugtspærre omkring bjælkeenderne i etagedækket mellem kælderen og stueetage, hvor der er konstateret fugtkritiske niveauer. Endvidere kræver klageren dækning af hendes udgifter til bygningstekniske rapporter, som hun har indhentet til brug for sagen.

Klageren har til støtte for sit krav blandt andet anført, at kælderens vægge er malet med diffusionstæt maling, hvilket bygningsteknisk må anses for at være fejlbehandling. Forholdet bevirker, at fugtopstigningshøjden i kælderens vægge påvirkes. Klageren har anført, at forholdet har medført, at væggene er opfugtede langt ud over, hvad der er sædvanligt for ejendomme af pågældende alder, og at dette forhold i sig selv udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand. Endvidere har klageren anført, at der i etageadskillelsesbjælkerne er målt op til 26 % træfugt, hvilket giver nærliggende risiko for råd- eller svampeangreb i bygningsdelene. Klageren finder det på baggrund af de fremlagte tekniske rapporter i sagen godtgjort, at anvendelsen af den diffusionstætte maling har bidraget betydende til opfugtningen af vægge og træbjælkelag. Klageren har vedrørende tilstandsrapporten anført, at der ikke er oplysninger om anvendelsen af diffusionstæt maling, og at der ikke er oplysninger om, at væggene er opfugtede langt ud over sædvanligt niveau, hvorfor tilstandsrapportens oplysninger er klart ufyldestgørende.

Selskabet har over for nævnet anført, at de anmeldte forhold ikke udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor klageren ikke er berettiget til dækning. Selskabet har herved blandt andet anført, at klageren ikke har bevist, at der er anvendt diffusionstæt maling. I brev af 13/3 2019 til nævnet har selskabet herved blandt andet bemærket, "Af samme årsag vil vi ikke kommenterer yderligere på, hvorvidt ISO 7783 er egnet til at udføre målinger af diffusionstæthed, idet vi alene vil henvise til, at Overfladeteknik Maleteknisk Rådgivning ApS udfører analyser heraf. Endelig skal det vedrørende … alene bemærkes, at en indeklimaekspert ikke er ekspert i bestemmelser af malingstyper/diffusionstæthed. Vi har noteret os, at TI har udført FTIR-analyser, og derved bestemt malingstypen. TI konkluderer på baggrund heraf, at den hvide er en plastmaling, og den blå er en gummiagtig maling, samt at der var tale om flere lag maling (bilag 23). På baggrund heraf konkluderer TI, at der må være tale

om diffusionstætte overflader. Vi må dog fortsat konstatere, at der endnu ikke er udført en egentlig analyse af selve diffusionstætheden af malingen – det fremgår alene, at der er konstateret plastmaling / gummieret maling i flere lag, men diffusionstætheden er således fortsat ikke undersøgt eller dokumenteret. Vi fastholder således, at der på dette grundlag ikke kan gøres konklusioner omkring diffusionstætheden eller malerbehandlingens betydning for forholdene i kælderen".

Selskabet har yderligere anført, at der i hovedparten af kælderen kun er målt fugt op til en meters højde i ydervæggene, og at dette er ganske sædvanligt for bygninger af samme alder som klagerens. Der er alene målt høje fugtprocenter i ydervæggene ved væggen, der vender ud mod den høje jordterrasse, samt ved ydervægge, hvor beton støder på ydervæggene. De stedvise høje fugtforhold omkring bjælkeenderne i etagelaget er således en følge af den oprindelige konstruktion og ikke en følge af den anvendte maling. Selskabet har over for nævnet herved blandt andet anført, "Det skal i relation til det høje fugtindhold i ydervæg mod jordterrassen og særligt bjælkelaget anføres, at ydervæggen og de pågældende bjælker med højt fugtindhold ligger *under* jordniveau, hvilket bl.a. fremgår af plantegningen af DMR rapporten bilag 2… Af denne plantegning kan ses, at terrassen med jordopfyld er opsat på den anden side af ydervæggen med bjælkerne, og at de opfugtede bjælker er under jordniveau. En konstruktion som denne med jord op af ydervæggen – samt yderligere tilførelse af overfladevand fra terrassens belægning – vil naturligt medføre opfugtet ydervæg og opfugtede træbjælker med høj træfugt, og disse fugtforekomster er således helt sædvanlige og uundgåelige i en konstruktion som denne, hvor der opføres en terrassen med jord op ad ydervæggen med indlagte træbjælker".

Selskabet har også bemærket, at fugtforholdene i kælderen er beskrevet i tilstandsrapporten, at der ikke er oplysninger om høje fugtkoncentrationer i indervæggene, at der ikke er konstateret aktuel nedbrydning i træbjælkerne i form af råd eller svamp, og at terrassen er etableret for ca. 15-20 år siden. Hvad angår de fugtmålinger, som klageren selv har udført, har selskabet bemærket, at det har taget forbehold for disse, og at det har henholdt sig til målingerne udført af professionelle firmaer.

37. 92916

Klageren har fremlagt en rapport fra Bunch Bygningsfysik af 5. oktober 2017, hvor det blandt andet fremgår, at kælderen, "blev besigtiget den 5. oktober 2017 med henblik på at vurdere kælderens fugttekniske tilstand. Kælderen blev stikprøvevis skannet med en Tramex håndskanner. Indledningsvis må konstateres, at kælderen ikke lugter af skimmel og forventes at være rimelig tør. Det må konstateres, at skillevæggene i kælderen er tørre og uden tegn på opstigende fugt. Ydervæggene har tegn på opstigende fugt, men de fleste steder når fugten kun ca. 0,5-1,0 m op fra gulvet. I kælderydervæg mod jordterrasse er der opstigende fugt helt op til træbjælkelaget og der er risiko for, at der sker en opfugtning af bjælkeenderne, så der opstår råd eller svamp. Afhjælpning af kælder: Kælderydervæg mod jordterrasse er det mest kritiske og det må anbefales at grave jordterrasse væk og erstatte den med en træterrasse. Samtidig bør der etableres omfangsdræn samt dræn og isolering af kældervæggen på havesiden af huset. Da der er risiko for råd- og svampeangreb i bjælkeenderne, skal der indlægges en fugtspærre rundt om bjælkeenderne. De øvrige kældervægge er kun moderat opfugtet og her kan opnås en acceptabel tilstand ved at forsyne væggene med en indvendig isolering af ca. 50 mm kapillaraktiv isolering af kalciumsilikat (f.eks. SkamoPlus). Kælderskakten bør enten overdækkes eller der bør drænes rundt om skakten".

Af rapport fra Skimmelfrit ApS af 9. november 2017 indhentet af klageren fremgår, at der flere steder er målt forhøjet fugt, og forskellige årsager til fugtforekomsterne, bl.a. vandindtrængning fra hovedtrappen, som ligger på yderside af murværk, vandindtrængning fra nedløbsrør, væg til væg-tæppe, vandindtrængning fra udvendig terrasse, hvor jord ligger op ad ydervæg, og endelig maling med diffusionstæt plastmaling.

Af rapport fra DMR af 10. januar 2018 indhentet af selskabet fremgår blandt andet, at firmaet har udført fugtmålinger, som generelt på alle kælderydervægge måler fugtigt-vådt fra gulv og 0,5-1 meter op, herefter måles tørt. På kælderydervæg mod terrasse i rum 3-4 måles fra gulv til loft fugtigt-vådt. I de synlige bjælker i rum 4 måles 16-26 % træfugt. På kælderydervæggen mod terrasse i depotrum måles halvtørt-fugtigt fra gulv og 1,2 meter op, herefter måles fugtigt-

meget fugtigt. På kælderydervæg mod indgangsparti (toilet) måles også fugtigt – vådt. Udvendigt måles generelt tørt-halvtørt nederst i sokkel og murværk, men ved terrasse måles fugtig-vådt fra belægning og til underkant af vinduer, herefter tørt. På murværk til underkant af køkkenvindue (ved betontrappe) måles meget fugtigt. Det konkluderes, at kælderydervæggene generelt er meget fugtige, der hvor betonen rører ved jorden. Videre anføres, at murværket lokalt er meget fugtig umiddelbart over terrassens belægning samt ved køkkenindgang og kælderhals. Det konkluderes, at årsagen til det konstaterede fugt vurderes at være, at beton er støbt direkte mod jorden uden nævneværdig fugtsikring eller isolering, hvilket også medfører skimmelsvamp i et vist omfang, og at opfugtningen skyldes den oprindelige konstruktion fra 1937. Det konkluderes afslutningsvist, at den anvendte plastmaling ikke bidrager betydende til det aktuelle fugtniveau.

Af notat fra teknologisk Institut af 26. juli 2018 fremgår blandt andet, at der er udtaget prøver af malingen (blå maling i 1 lag og hvid maling i 3 lag). Det anføres videre, at "Begge malinger er diffusionstætte, hvorfor de begge vil have en effekt på opstigende fugt i væggene og en forøget opstigningshøjde som konsekvens heraf. Det kan ikke afvises at være årsagen til den konstaterede træfugt på op til 26 % i overliggende bjælker i etageadskillelsen. Fugtindholdet vil samtidig bevirke at der opstår buler og eller afskalning af malingen på væggen i forbindelse med saltophobning bag malingen. Det vil være nødvendigt med en komplet nedrensning af alle kælderens vægge og retablering af vægfladerne i diffusionsåbent materiale for at komme de høje fugtniveauer til livs. Der kan evt. anvendes en indfarvet drænpuds".

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der er forhold ved kælderen, der udgør skade eller nærliggende risiko for skade, når der ses bort fra de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at kælderen er opført i 1937 uden nævneværdig fugtsikring eller isolering, og at de høje fugtkoncentrationer i kælderens vægge navnlig er målt, hvor ydervæggenes beton har direkte jordkontakt. Nævnet finder på den baggrund at måtte lægge

til grund, at kælderens fugtforhold i det væsentlig er en følge af kælderens oprindelige konstruktion og den højtliggende terrasse, der er beliggende ud for den ene af ydervæggene. Nævnet har tillige tillagt det vægt, at der ikke aktuelt er konstateret råd eller svampeskader som følge af forholdene. Nævnet finder efter en gennemgang af de tekniske rapporter, at klageren ikke har godtgjort, at anvendelsen af ikke diffusionsåben maling væsentligt har forværret fugtforholdene eller er en væsentlig medvirkende årsag til de målte høje fugtprocenter i enkelte af bjælkeenderne i etagedækket.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings