Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. maj 2019 blev i sag nr. 93197:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for ulovlig terrændæk samt fugt og skimmelsvamp.

Den forsikrede ejendom er opført i 1965. Klageren overtog ejendommen den 1/2 2014 på baggrund af tilstandsrapport af 17/9 2013. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"6. Vådrum (badeværelse, toilet, bryggers)

6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Hultlydende gulvmosaik i bruseniche kan indikere, at gulvbelægningen ikke længere er tæt. Note: Tilsvarende høres hulheder udenfor brusenichen, men da vandbelastning er mindre, er risiko for fugtbetingede skader tilsvarende mindre.
6.3 Fuger	K3	Revnet og stedvis løs kantfuge i bruseniche medfører risiko for utætheder og fugtudsivning.

B. Sekundære bygningsdele

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Langs paneler på flere ydervægge ses afstand mod gulv, hvilket tyder på lidt sætning af gulvkonstruktion. Note: Ofte er det gulvstrøers opklodsning, som er udtørret og trykket sammen, eller gulvet er beskedent understøttet langs ydervæggene. Normalt medfører en sådan sætning ingen konstruktive konsekvenser."

2. 93197

I klageskema af 8/12 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Der har i flere år i huset været problemer med muglugt i nogle af værelserne og gangene mod nord. Der har været helbredsmæssige gener af at opholde sig i huset. Baseret på dette kontaktede jeg bygningssagkyndig for at afklare, om der var fugtproblemer, og han kunne konstatere efter målinger, at der var unormale høje fugtværdier i betonlaget under gulvet i flere værelser og eventuelt også i andre rum. Efterfølgende kontaktede jeg [fugt- og skimmelsvampekonsulent], som baseret på undersøgelser udarbejdede en rapport der viser at der er forhøjede fugtværdier i terrændæk, under gulv og i gulvkonstruktionen. Der er målt væsentligt forhøjede værdier af skimmelsvamp. [Fugt- og skimmelsvampekonsulent] anbefaler udbedring af terrændæk og gulvkonstruktion, som angivet i rapporten. Dansk Boligforsikring har afvist af dække skaden, det på trods af det kan dokumenteres at terrændækket er ulovligt. Der er tegnet udvidet 10 årig ejerskifteforsikring.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> At Dansk Boligforsikring anerkender at der er tale om en skade, der skal dækkes under den udvidet ejerskifteforsikring."

Selskabet har i brev af 21/1 2019 til nævnet bl.a. anført:

> "Det er selskabets opfattelse, at klagen bør afvises.
>
> **1. Supplerende sagsfremstilling**
> Vores kunde overtog ejendommen d. 1. februar 2014.
>
> 4 ½ år efter overtagelsen anmeldte kunden muglugt, bænkebidere og mulig fugt i værelsernes mod nord. Klager har fremsendt teksten på skadeanmeldelsen – for god ordens skyld fremlægges vores version af skadeanmeldelsen (med dato m.m.) som bilag A.
>
> En konsulent foretog besigtigelse d. 13. september 2018. Kopi af hans notat og tilhørende fotos fremlægges som bilag B.
>
> Klagers har fremlagt ejerskifteforsikringspolicen og den relevante korrespondance, herunder den rapport fra [fugt- og skimmelsvampekonsulent], som klager fik lavet (dateret 14. september 2018).
>
> For god ordens skyld fremlægges tilstandsrapporten (bilag C).
>
> **2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
> Vi har afvist anmeldelsen fordi vi ikke mener, den fugt/skimmel, som kan registreres er usædvanlig. Skimmelen er ikke af et omfang, som opfylder skadebegrebet.
>
> Ejendommen er fra 1965.
>
> Den er bygget i henhold til gældende bygningsreglement og sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet. Se besigtigelsesrapporten.

Det er ikke usædvanligt, at der kan opleves opstigende grundfugt i ejendomme fra den tid, da man ikke havde stor fokus på, at undgå fugt. Det kapillarbrydende lag (her kun krav om drænlag) er ofte ineffektivt. Først senere blev reglerne til fugtsikring skærpet, f.eks. krav om kornstørrelse, fugtspærre osv.

Der er også kuldebroer i ejendomme fra denne tid, og det er ikke usædvanligt at registrere højere fugt (skimmel) ud mod sokkel. Mod nord er det ofte værre, da der ikke er så meget sollys, og fugt og kondens har sværere ved at tørre ud.

Her har terrænet udenfor også ligget højt – det kan give højere fugtværdier. Se konsulentens notat.

Der er ingen fejlkonstruktioner, og vi vurderer ikke, at fugtniveauerne er usædvanligt høje for en ejendom af denne type og bygget i 1965.

Gulvene er de oprindelige, og der er ingen tegn på skader som følge af fugt. Der er ikke målt fugt i gulvene.

Der er målt fugt på den underliggende beton – det er ikke usædvanligt. Som nævnt, var kravene til kapillarbrydning og fugtsikring ikke ret store i 1965, og det er ikke usædvanligt at måle fugt i den underliggende beton i et terrændæk fra 1965.

Når der åbnes til konstruktionerne kan evt. fugt og skimmel måske lugtes (se rapporten fra [fugt- og skimmelsvampekonsulent]). Det er også muligt, at man i hjørnerne og mod soklen mod nord, kan måle fugt om vinteren – særligt hvis terrænet har ligget højt. Det ved vi erfaringsmæssigt kan være tilfældet i ejendomme fra denne tid, og vi tvivler derfor ikke på kundens oplysninger i skadeanmeldelsen.

Der er dog ikke sket skader, og fugt og lugt vil være årstidsbestemt og afhænge af opvarmning og vejrlig. Det er dog ikke usædvanligt, det skyldes ejendommens lovlige og sædvanlige konstruktion.

Mange husejere, der køber ejendomme af den alder og type, vælger at foretage en større renovering med nyt terrændæk (evt. gulvvarme) for at opgradere datidens ikke-så-fugteffektive konstruktioner. Særligt hvis medlemmer af familien er skimmel- eller lugtsensitive, eller hvis man ønsker større komfort og mindre varmeforbrug. En sådan renovering – som er en forbedring af ejendommens oprindelige konstruktion – kan ikke kræves dækket af ejerskifteforsikringen.

Klager gør gældende, at konstruktionen er ulovlig.

Vi er ikke enig i dette – det er vores opfattelse, at konstruktionen overholder det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement, og desuden er blevet godkendt af den lokale bygningsmyndighed ved opførelsen.

Vi har desuden undtaget terrændækkets lovlighed i policen (forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1), medmindre der er sket skade efter det almindelige skadebegreb. Opstigende grundfugt i det omfang, der ses i ejendommen på … i … (ingen aktuelle skader på gulvene efter 53 år, og kun lettere fugt målt i betonen – ikke i gulvene) – er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Der henvises i det hele til vores breve og Nævnet anmodes om at afvise klagen."

Klageren har i brev af 4/2 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har noteret mig at Dansk Boligforsikring har fremsendt deres svar efter den forlængede svarfrist de havde bedt om, som var den 18. januar, 2019.

Jeg har følgende kommentarer til første høringssvar dateret 21. januar 2019:

Jeg har fremsendt min kopi af skadeanmeldelsen som kopi, da Dansk Boligsikring ikke sender deres kunder en kopi af denne, så deres kunder ikke kan se hvad de har skrevet til senere brug.

Det er korrekt, at der er gået 4,5 år før jeg har anmeldt skaden. Som jeg tidligere har skrevet til Dansk Boligforsikring var det først i forbindelse med andre forhold at jeg havde tilkaldt en byggesagkyndig, der kunne måle høj fugtighed i terrændækket, og derefter tilkaldt [fugt- og skimmelsvampekonsulent] der kunne konstatere skimmelsvamp.

Jeg fastholder at skimmelsvampen er usædvanlig og er af et omfang der opfylder skadebegrebet. Køber man et hus fra 1965 er det ikke forventeligt at der dermed er opstigende grundfugt, der medfører forhøjet fugtniveau i betonen, mugtlugt samt niveau af skimmelsvamp under gulvene langt over normalt baggrundsniveau. Dette hus har fysiske forhold der ikke kan forventes i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Dette skyldes med alt sandsynlighed at huset er opført på et ulovligt terrændæk samt at der i stort set alle år har været et kraftigt fald fra det omgivende terræn fra nord og vest mod huset.

Ifølge rapporten fra [fugt- og skimmelsvampekonsulent] (afsnit 6) er der risiko for opstigende grundfugt, men det er ikke generelt et problem i ældre ejendomme.

[Selskabet] skriver at der er kuldebroer i ejendomme fra den tid. Det er nok korrekt, men det er kun er problem i forhold til skimmelsvamp hvis der er forhøjet grundfugt. Det vil sige i denne forbindelse er det irrelevant.

Ud over rapporten fra [fugt- og skimmelsvampekonsulent], jeg tidligere har fremsendt, kan jeg dokumentere skaden fra skimmelsvampen med nedenstående fotos af skimmelsvamp, der er blevet synligt efter at vi er påbegyndt udbedring af skaden. De to fotos er taget i det nordvestlige hjørne henholdsvis det nordøstlige hjørne af huset.
…
Foto 1. Skimmelsvamp i det nordvestlige værelse.
…
Foto 2. Skimmelsvamp under gulv i det nordøstlige værelse.

Derudover er der foretaget fugtighedsmålinger på betondækket umiddelbart efter fjernelse af gulv og strøer, se vedsendte bilag 1. Målingerne er foretaget med et GANN HYDROMETTE BL COMPACT B2. Værdierne i bilag 1, er i Digits. Det ses af bilag 1 at en meget stor del af værdierne er over 90, det vil sige betonen er fugtig/våd. Der er ingen værdier for værelset mod nordvest da jeg ikke havde anskaffet fugtighedsmåleren, da gulvet i dette værelse blev fjernet. Det høje fugtniveau kunne også konstateres ved fjernelse af gulvet. Farven af betonen var mørkegrå umiddelbart efter gulvet blev fjernet, og i løbet af nogle dage skiftede farven til lysegrå efterhånden, som

vandet fordampede. Ud fra målingerne er der ingen tvivl om at huset generelt har et fugtigt/vådt terrændæk, der har givet anledning til massiv vækst af skimmelsvamp, som konkluderet i [fugt- og skimmelsvampekonsulent]s rapport.

[Selskabet] fremkommer med en hel del løse, udokumenterede og urigtige påstande, hvoraf jeg vil kommentere nogle af dem i de følgende.

[Selskabet] skriver overordnet, at køber man et hus fra 1965 vil det højest sandsynligt lugte af mug og der vil være skimmelsvamp, og jeg har anmeldt dette til forsikringen for at få huset renoveret, selv om man må påregne at udskifte terrændækket, hvis man køber et hus fra 1965. Det er ikke tilfældet! Vi har købt en ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring for at sikre at hvis der var der en skade ved huset, som ikke er forventet i henhold til tilstandsrapporten vil forsikringen dække. Dansk Boligforsikring vil ikke anerkende at skimmelsvampen i huset er en skade, selv om det kan dokumenteres med fotos, fugtmålinger og Mycometer målinger.

[Selskabet] skriver at det ikke er usædvanligt at der er målt fugt på den underliggende beton. Det er en meget upræcis kommentar og fuldstændig uden belæg eller dokumentation. Ja, der kan måles fugt i terrændæk fra 1965, men hvor meget kan der måles? Kan der måles generelle værdier over 90 Digits, som i vores hus? Det kan der højest sandsynligt ikke, da vi ikke kender andre i hele området hvor vi bor som har haft tilsvarende problemer, og hvor det er nødvendigt at renovere gulvene og terrændæk. Hvis Ankenævnet for Forsikring skal tage denne påstand for troende, skal [selskabet] fremlægge dokumentation for, at det er helt normalt med fugtighedsmålinger på 140 og mere Digits på terrændæk i huse fra 1965. Jeg vil påstå at det kan hun ikke dokumentere.

[Selskabet] skriver at mange husejere der køber ejendomme af den type og alder vælger at fortage en større renovering med nyt terrændæk. Det er igen en løs kommentar helt uden belæg eller dokumentation. Hvis man ser på hus tilsvarende vores udbudt af ejendomsmæglere og ca. samme alder er det meget usædvanligt at der er etableret nyt terrændæk. Det er klart en urigtig påstand [selskabet] fremkommer med, og igen fuldstændig udokumenteret. Efter at have talt med firmaer, der arbejder med renovering af terrændæk er det vores klare overbevisning, at når folk udbedrer problemer med terrændæk er det fordi de har haft vandskade og/eller problemer med skimmelsvamp, hvor deres ejerskifteforsikring dækker.

[Selskabet] fra Dansk Boligforsikring skriver: Ejendommen er bygget i henhold til gældende bygningsreglement. Huset er netop ikke bygget i henhold til gældende bygningsreglement. Ifølge Bygningsreglementet fra 1961 (vedhæftet) punkt 5.6.4 skal der være mindst et 20 cm tykt drænlag under betonen. Der er kun 15 cm grus under betonen for huset, hvilket fremgår af fremsendte tegninger hentet fra Allerød Kommunes byggesagsarkiv. Jeg er meget uforstående overfor, at [selskabet] mener at terrændækket er lovligt, når jeg kan dokumentere med tegninger fra byggesagsarkivet og gældende bygningsreglement, at det ikke er lovligt! Enten er det lovligt eller også er det ikke lovligt. I dette tilfælde er det ulovligt. Det er ligeså useriøst, som når

- Dansk Boligforsikring har skrevet i brev af 24. oktober 2018 at det står i forsikringsbetingelserne pkt 16.1. a at forsikringen ikke dækker ulovlige terrændækskonstruktioner. Det står der ikke i forsikringsbetingelserne: Der står 'Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt.'.

– [Selskabet] skriver i brev af 7. december 2018: 'I øvrigt ved vi jo ikke, om der rent faktisk findes et 20 cm gruslag under huset'. Nej, og vi ved heller ikke om der rent faktisk er et 10 cm gruslag under huset, eller intet gruslag overhovedet!

[Selskabet] skriver at konstruktionen er blevet godkendt af den lokale bygningsmyndighed. [Selskabet] burde vide at godkendelsen både dengang og i dag, forudsætter at bygningsreglementet er overholdt! Det ville [selskabet] også kunne læse i den fremsendte godkendelse fra byggesagsarkivet.

[Selskabet] henviser til deres egen besigtigelsesrapport som dokumentation for at ejendommen er bygget i henhold til gældende bygningsreglement. Der står intet om dette i besigtigelsesrapporten.

[Selskabet] skiver, at der ikke er usædvanligt at der kan opleves opstigende grundfugt i ejendomme fra den tid. Det er ikke korrekt. Det er usædvanligt, at folk har problemer med massiv vækst af skimmelsvamp, som er tilfældet for [ejendommen]. Hun skriver, der ikke var fokus på at undgå fugt i 1965. Det er notorisk usandt. Læser man SBI anvisninger og bygningsreglement vil man se at der var fokus på fugt. Skulle man i 1965 være ligeglade med at der kom fugt op gennem gulvet?? Følgende er et uddrag af SBI anvisning nr. 40 'Gulve direkte på jord' der var gældende i 1965, hvoraf det klart fremgår at der skulle være fokus på konstruktionen af terrændækket for at undgå fugt i terrændækket:

Almene konstruktionssynspunkter

DRÆNINGEN
Gulve direkte på jord må beskyttes mod overfladevand, der løber til udefra, og grundvand, der opsuges kapillært.
Gulvets overside skal anbringes i den højde over terræn som kræves af bygningsmyndighederne. Terrænet omkring huset skal have fald bort fra huset i alle retninger, så overfladevandet løber væk. Faldet bør være mindst 1:50, dog bør niveauforskellene ikke være mindre end 15 cm, og det er en fordel, når gader og veje ligger i lavere niveau end huset.
Under gulvet skal altid lægges et tykt drænende lag, der afbryder kapillarsugningen fra grunden. Kun i selvdrænende jordarter, groft sand eller grus kan det udelades. Det drænende lag må udføres af *renharpede*, grove slagger, groft lerfrit grus, ral eller skærver. Dræningslaget må ikke indeholde fint sand eller finere materialer såsom ler. Hvor der er ler i grun-

7. 93197

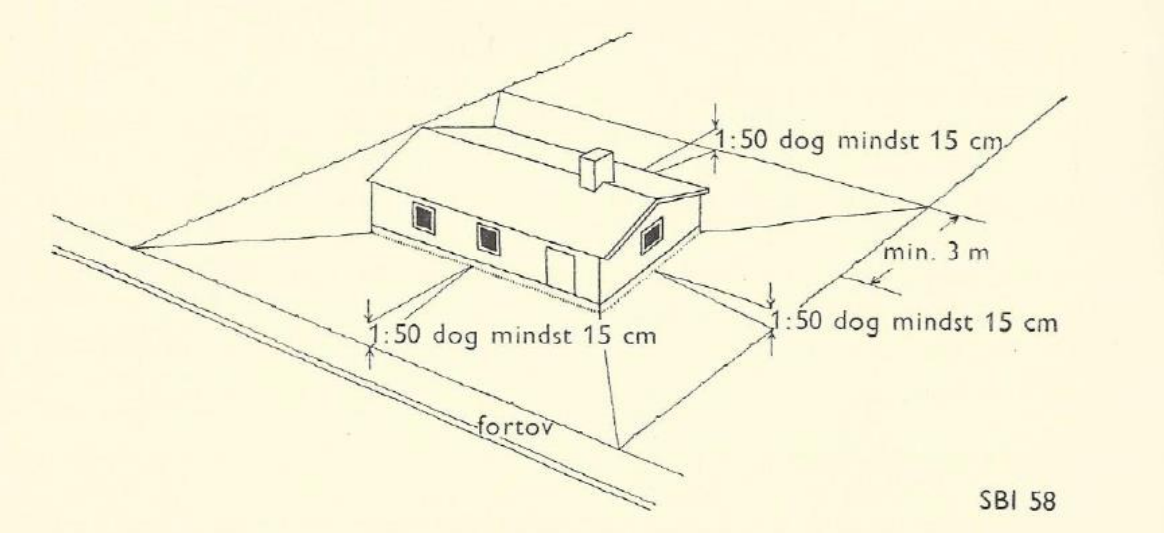

Fig. 1. Terrænet omkring huset.
Når der anvendes gulv direkte på jord, er det vigtigt, at terrænet omkring huset har fald udad, så overfladevand ikke kan løbe ind under gulvet. Flisebelægninger på terrasser og lign. må lægges med særlig stort fald bort fra huset, så der ikke bliver bagfald, når de uundgåelige sætninger langs husets fundamenter kommer.

I bygningsreglementet fra 1961 er der krav om kapillar brydende lag og dampspærre, hvorved det også simpelt kan påpeges, at der var fokus på fugt.

[Selskabet] skriver at gulvene er de oprindelige. Det ved vi ikke og det ved hun heller ikke.

[Selskabet] skriver at der ikke er målt fugt i gulvene. Det er ikke korrekt, af Dansk Boligforsikrings egen besigtigelsesnotatet fremgår, at der er målt fugt i gulvet i kontoret. Ved besigtigelsen blev der også målt fugt i gulv ved havedør, men foto af dette er ikke inkluderet i besigtigelsesrapporten. Det fremgår af [fugt- og skimmelsvampekonsulent]s rapport, at der kan måles mindre forhøjet fugtniveau i gulvstrø.

[Selskabet] skiver, at det er muligt at man i hjørnerne og mod soklen mod nord kan måle fugt om vinteren. Ja, det kan man utvivlsomt, og man kan også måle forhøjet fugt om sommeren og efteråret, som både den bygningssagkyndige gjorde det i august og [fugt- og skimmelsvampekonsulent] i september. Det er en useriøs påstand [selskabet] fremfører, at der kun måske skal kunne måle forhøjet fugt, når forsikringstageren har betalt et firma for at dokumentere at der er forhøjet fugt! Det er forsikringstageren der skal påvise at der er en skade, og når beviset fremkommer mener [selskabet] fra Dansk Boligforsikring at hun helt kan se bort fra de dokumenterede beviser!

Jeg henviser i øvrigt til tidligere fremsendte mails til Dansk Boligforsikring."

Selskabet har i brev af 13/2 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Det fastholdes, at konstruktionerne ikke er ulovlige.

8. 93197

Klager har fremsendt byggesagen fra husets opførelse, herunder de indsendte tegninger. Byggeriet er ret nøje beskrevet (herunder den knap så sædvanlige sokkel, som er lavet som 'rulleskifte'/standerskifte).

Det fremgår også af byggemappen, at der har været arkitekt på byggeriet, ligesom kommunen (… Kommune) har ført tæt tilsyn med byggeriet ved en kommuneingeniør, som det var sædvanligt dengang. Der henvises til de håndskrevne notater for det løbende tilsyn. Det må derfor forudsættes, at ejendommen er lovligt opført. De faktiske konstruktioner afviger heller ikke fra tilsvarende byggerier fra den tid – se konsulentens notat.

Klager skriver selv, at han mener opfugtningen mod nord og vest skyldes, at der har været terrænfald mod huset. Da besigtigelseskonsulenten foretog sin besigtigelse, havde vores kunde allerede ændret terrænet – se billederne udefra ejendommen (benævnt 53 ff. i konsulentens notat).

Vi er ikke klar over om terrænet siden opførelsen har haft fald med huset, men vi er enige med klager i, at det er en dårlig ide. Forhold udenfor bygningen, herunder terrænet, er ikke omfattet af forsikringen – jfr. forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.

Ved vores besigtigelse var der ingen skader på selve ejendommen som følge af evt. for højtliggende terræn, de over 50-årige gulve var intakte. Konsulenten målte ikke fugt som lå udover, hvad der er normalt for byggeri af denne type og alder. Se konsulentens rapport.

Klager har indsendt to fotos som er optaget i forbindelse med optagelse af gulvene i værelserne mod nord (gavlen). Vi har ikke selv haft mulighed for at vurdere disse forhold, men vi kan se mørke aftegninger på de indsendte fotos. Hvis mørksværtningerne er fugt, er der tale om en lokal fugtindtrængning ved de to hjørner i gavlen mod nord.

Fra konsulentens fotos og fra bygningstegningerne kan man se, at der er to tagnedløb med tagbrønde i samme hjørner. Da disse formentlig er fra husets opførelse (1965), kan de være utætte/slidte, og vi opfordrer klager til at eftergå tagnedløb og brønde.

Der kan også være tale om, at terrænet her har ligget for højt, sådan som vores kunde skriver.

Konsulenten har noteret en smule fugt mod gavlen, som han har vurderet skyldtes det tidligere for højtliggende terræn i kombination med ejendommens design med sokkel af rulleskifte.

På de indsendte fotos ses de mørke aftegninger over fugtspærren, men under gulvet. Gulvet var ved vores besigtigelse intakt, 53 år efter opførelsen. Der er som sådan ingen skader, heller ikke selvom mørksværtningerne skulle være fugt.

Evt. utætheder i tagbrønde bør tætnes, og terrænet reguleres (som allerede gjort), herefter skal opfugtningen af mursten og beton blot udtørre. Evt. fugt som følge af kuldebroer i hjørner eller mod sokkel, er ikke usædvanligt i ejendomme far 1965.

Der er tale om et ret lille, lokalt område, og vi vurderer ikke, at indeklimaet har været påvirket i et omfang, som opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, heller ikke selvom mørksværtningerne skulle være fugt.

Der henvises i det hele til det tidligere oplyste, herunder konsulentens notat."

Klageren har i brev af 19/2 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Det fastholdes at der er tale om en skade og konstruktionerne er ulovlige.

Jeg har noteret mig, at der er mange punkter i mit høringssvar dateret 3. februar, som [Selskabet] ikke kommenterer på, og jeg konkluderer det må være fordi hun er enig i det skrevne.

[Selskabet] gentager sig selv og skriver at konstruktionen er blevet godkendt af den lokale bygningsmyndighed. [Selskabet] burde vide at godkendelsen både dengang og i dag, forudsætter at bygningsreglementet er overholdt! Det ville [selskabet] også kunne læse i den fremsendte godkendelse fra byggesagsarkivet.

Som tidligere skrevet ved hverken [selskabet] eller jeg om gulvene og gulvkonstruktionen er det oprindelige. På trods af det gentager [selskabet], at det er de oprindelige gulve. Det er useriøst!

[Selskabet] henviser til deres egen konsulents notat om hvorvidt konstruktionen afviger fra tilsvarende byggerier fra den tid. Der er overhovedet ingen dokumentation eller begrundelse for dette i Dansk Boligsikrings egen konsulents notat. Det er useriøst!

[Selskabet] skriver at jeg mener opfugtningen skyldes der har været terrænfald mod huset. Det er ikke korrekt! Jeg har flere gange meget tydeligt skrevet at opfugtningen skyldes der har været terrænfald mod huset OG huset er opført på et ulovligt terrændæk.

[Selskabet] mistolker Dansk Boligforsikrings egne betingelser når hun skriver forhold uden for bygningerne ikke er omfattet af forsikringen. Det der menes med afsnit 2.2 er selvfølgelig at skader på forhold udenfor bygninger ikke er dækket, men en skade på bygningen, der skyldes forhold uden for bygningerne, skal naturligvis dækkes af forsikringen.

[Selskabet] opfordrer til at eftergå tagnedløb og brønde uden overhovedet at forklare hvordan dette har relevans for skadeanmeldelsen. Det er useriøst! [Selskabet] hentyder til problemstillinger, som deres forsikringstager selv kan gætte sig frem til, og derefter mosargumentere mod! Tagnedløb er tætte, det er meget nemt at kontrollere visuelt, og det er kontrolleret at der ingen utætheder er i brøndene.

Ud fra de målinger af fugt og skimmelsvamp, som er veldokumenteret, og som [selskabet] ikke anfægter, fastholder jeg at skimmelsvampen er usædvanlig og er af et omfang der opfylder skadebegrebet. Køber man et hus fra 1965 er det ikke forventeligt at der dermed er opstigende grundfugt, der medfører forhøjet fugtniveau i betonen, mugtlugt samt niveau af skimmelsvamp under gulvene langt over normalt baggrundsniveau. Dette hus har fysiske forhold, der ikke kan forventes i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Jeg henviser i øvrigt til tidligere fremsendte mails til Dansk Boligforsikring, samt rapport fra [fugt- og skimmelsvampekonsulent]."

10. 93197

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 14/9 2018 fremgår bl.a.:

"**BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:**
Det er gulvet i dele af huset, sagen drejer sig om, dvs. 2 værelser mod haven og et kontor op af badeværelset (foto 2-3 og 21) hvor FT melder en dårlig lugt fra rummene når dørene har været lukket.

Konstruktions opbygning
Det er et strøgulv, hvor der ligger ca. 70 mm isolering i, hvorefter der ligger et klaplag ca. 10 cm Iflg. FT
Gulvet er et lamelparket, som vurderes til det oprindelige i hele huset.
Der ses varme rør i konstruktionen, som er isoleret (foto 9)
Gulvet er opklodset på mursten med en murpap på. (foto 6)

Det konstaterede på stedet:
I det ene rum har FT demonteret et skab (foto 4) her ses der et blotlagt strøgulv, hvor der ikke måles fugt i træværket (foto 5-6) og der ses ikke tegn på skader.
Der kan måles et skiftende fugtniveau i betondækket, med en smule fugt i (foto 43-45)
I gavlværelset har FT boret et hul i gulvet, hvor der måles 81% luftfugtighed ved 19 grader (foto 47) under isoleringen (risiko for skimmel)
Ved skanning af gulvet med Tramex, kan det registreres, at der fra varmerøret og ud mod gavlen er en større fugtighed i træet end resten af rummet. (foto 10-14, dog ikke højt)
I samme rum er der hul ned i gulvet i skabet ved faldstammeudluftningen, her måles der 75% luftfugtighed ved 18 grader (foto 40-41)
Ved skanning af gulvet i kontoret, findes der et område ud for brusekabinen med fugt i gulvet (foto 17-21)
Ved kig i badeværelse findes der slidte fuger i fliserne og et gammelt gulvafløb (foto 22-25)
Gulvet virker alle steder stabilt, der er ikke delaminering af gulvet og heller ikke risiko for man træder igennem.
Udvendigt ses en sokkel, hvor der er lagt et rulleskifte i bunden, og FT fortæller han har sænket terrænet, det har før haft fald ind mod gavlen (foto 53-58)
FT har netop haft et skimmel firma forbi, der fremkommer en skimmelrapport senere.

Konklusion:
Det virker som om der er en smule fugt mod gavlen, det kan være det forhøjede terræn, som tidligere har ledt vand ind mod bygningen, der derved har skabt fugten inde i huset. Og et rulleskifte er ikke tæt, derved har fugt nemmere ved at trænge ind.
Der kan også samtidig være en kuldebro langs fundamentet, som derved får skabt kondens langs dette.
Fugten i kontoret vurderes til at stamme fra badeværelset, som i øvrigt er bemærket i TR Det virker ikke til der er så meget grundfugt, at det giver de store problemer, der ses heller ikke skader på gulvet som sådan.

Alderen på det skadede? Evt. dokumentation for dette.
1965

Har det konstruktiv betydning? HUSK Begrundelse ved både ja og nej.
Nej, der ses ikke skader på gulvet, og det virker stabilt

Er det en lovlig konstruktion? (ikke relevant på basisdækning)
Ja, FT har udvidet dækning

Er det sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt?
ja

Er der følgeskader?
nej

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen.
Det vides ikke om der har været lugt, men konstruktionen har været sådan, overtagelse for 4½ år siden

TILSTANDSRAPPORT:
Er forholdet eventuelt nævnt i tilstandsrapport (indsæt anmærkninger fra TR) / Police (Forbehold)
Nej, men denne anmærkning har indflydelse pa det fugt der ma les ved badeværelset
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning K3 Hultlydende gulvmosaik i bruseniche kan indikere, at gulvbelægningen ikke længere er tæt.
Note: Tilsvarende høres hulheder udenfor brusenichen, men da vandbelastning er mindre, er risiko for fugtbetingede skader tilsvarende mindre.
6.3 Fuger K3 Revnet og stedvis løs kantfuge i bruseniche medfører risiko for utætheder og fugtudsivning.
Andre anmærkninger, der kunne have indvirkning på anmeldte forhold eksempelvis sælgeroplysninger:

Denne anmærkning kan også tyde på fugt i gulvet på visse årstider.
7.1 Gulvkonstruktioner K1 Langs paneler på flere ydervægge ses afstand mod gulv, hvilket tyder på lidt sætning af gulvkonstruktion.
Note: Ofte er det gulvstrøers opklodsning, som er udtørret og trykket sammen, eller gulvet er beskedent understøttet langs ydervæggene.
Normalt medfører en sådan sætning ingen konstruktive konsekvenser
Er anmeldte forhold 'fejlnævnt i TR, har det været klart tydeligt for BS.
…
Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:
Forventer ikke udbedring
Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader:
Ingen omkostning
Alle priser skal angives som, +Moms."

Af rapport af 14/9 2018 vedrørende fugt og skimmelsvampeundersøgelse fremgår bl.a.:

"**3. Konstruktion**
Kun relevante konstruktioner er beskrevet.

12. 93197

Ejendommen var opført som 1 plans hus.

Ydervæggene var udført som teglstensvægge.

Indervæggene var udført som murede vægge. Der blev registreret vandret fugtspærre (pap) 1. skifte oppe.

Gulvkonstruktionen i værelser mod nord var udført som opklodset strøkonstruktion med parketbrædder som gulvbelægning.

Terrændækket var udført som betondæk. Afstand mellem betondæk og overside gulvbelægning var ca. 150 mm.

Gulvkonstruktionen var isoleret med mineraluld beliggende under gulvbelægningen.

På udvendig side var teglsten ført ned i niveau med terræn.
…
4. Metode
Ejendommen blev gennemgået visuelt.

Fugtforholdene i murværk blev målt som fugtvariationer med Gann Hydromette, Compact B og UNI 1.
Træfugtindhold [%] blev målt med Gann Compact B.
Relativ luftfugtighed [%] blev målt med Gann RH-T.
Overfladetemperatur blev målt med Gann Hydromette, BL Compact IR.

Fugtværdier (vejledende)	**Tørt**	**Fugtigt / vådt**
Måling af fugt i teglsten (Digits)	0 – 70 D	71 – 160 D
Måling af fugt i beton (Digits)	0 – 90 D	91 – 160 D
Måling af relativ luftfugtighed [%]	< 75 %	76 – 100 %
Måling af træfugt – strøer, etc. [%]	8 – 15 %	16 – 27 %

Tabel 1. Forklaring til måleværdier.

Fugtværdier (vejledende)	Relativ luftfugtighed – inde	Årstid
Relativ luftfugtighed [%]	40 – 45 % ved 20 °C	December – marts
Relativ luftfugtighed [%]	50 – 60 % ved 20 °C	April – juli
Relativ luftfugtighed [%]	60 – 70 % ved 20 °C	August – oktober
Relativ luftfugtighed [%]	45 – 55 % ved 20 °C	November

Tabel 2. Relativ luftfugtighed – variation i indeklimaet over året.

Vi har udtaget 5 stk. Mycometer-test.

MycoMeter-testen angiver mængden af biomassen baseret på enzymaktivitet, testen er udelukkende kvantitativ og inddeles i 3 kategorier.

Mycometer-værdier på op til ca. 200 i prøver udtaget i ældre gulvkonstruktioner skal betragtes som acceptabelt.

5. Resultat

Der blev registreret forhøjet vækst/forekomst af skimmelsvampe på oversiden af betondækket i gulvkonstruktionen i værelse 1 og 2, se tegning 2 (U01 og U02).

Der blev registreret forhøjet vækst/forekomst af skimmelsvampe på oversiden af betondækket i gulvkonstruktionen i værelse 2 tæt ved gangen, se tegning 2 (U03).

Der blev registreret forhøjet vækst/forekomst af skimmelsvampe på oversiden af betondækket i gulvkonstruktionen i køkken i midten af huset, se tegning 2 (U04).

Der blev registreret svag mislugt ved åbning til gulvkonstruktionen i alle områder.
Det er umiddelbart vores vurdering, at mislugten stammer fra afgasning (MVOC'er) fra mikroorganismer (skimmelsvampe og/eller bakterier)[1].

Analyseresultat er angivet i bilag 1.

Der blev registreret et forhøjet fugtniveau i betondækket i værelse 1 (udtagningssted U01), med en måleværdi på op til 145 Digits, se fig. 1.

Der blev registreret et forhøjet fugtniveau i betondækket i værelse 2 (udtagningssted U02), med en måleværdi på op til 130 Digits, se fig. 2.

Der blev registreret et forhøjet fugtniveau i betondækket i værelse 2 tæt ved gangen (udtagningssted U03), med en måleværdi på op til 135 Digits.

Der blev registreret træfugtigheder på op til 16 % i gulvstrø i værelse 2 tæt ved gangen (U03), hvilket betragtes som mindre forhøjet.

Der blev registreret en relativ luftfugtighed på 85,9 % ved 19,2°C mellem betondæk og isoleringsmateriale i gulvkonstruktionen i værelse 1 (U01), hvilket skal betragtes som forhøjet.

Der blev registreret en relativ luftfugtighed på 89,7 % ved 16,5°C mellem betondæk og isoleringsmateriale i gulvkonstruktionen i værelse 2 (U02), hvilket skal betragtes som forhøjet.

Der blev registreret en relativ luftfugtighed på 82,2% ved 17,8°C mellem betondæk og isoleringsmateriale i gulvkonstruktionen i værelse 2 tæt ved gangen (U03), hvilket skal betragtes som forhøjet.

Den relative luftfugtighed i indeklimaet i ejendommen lå på 67,8 % ved 20,2 °C.

Der blev ved besigtigelsen registreret fugtniveauer i yder- og indervægge (murede vægge) på 40 Digits over fugtspærre niveau, hvilket betragtes som normalt.

---

[1]Afgasninger fra skimmelsvampe og bakterier kan registreres som muglugt. Oplevelsen af muglugt er en subjektiv vurdering, som ikke kan understøttes med målinger.

Fig. 1 U01 – udsnit af blotlagt gulvkonstruktion i værelse 1
1. Der blev registreret forhøjede fugt- og skimmelsvampeniveauer i/på betondækket

Fig. 2 U02 – udsnit af blotlagt gulvkonstruktion i værelse 2
1. Der blev registreret forhøjede fugt- og skimmelsvampeniveauer i/på betondækket
…
6. Konklusion
På baggrund af undersøgelsen og analyseresultatet er det vores vurdering, at gulvkonstruktionen (betondæk) indeholder forhøjede fugt- og skimmelsvampeniveauer.

Vi vurderer, at den registrerede forekomst af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen kan give anledning til mindre afgasninger og dermed mislugt i indeklimaet i boligen.

Årsagen til opfugtningen og det forhøjede niveau af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen, skyldes efter vores vurdering, at der er opstigende grundfugt i terrændækket.

Erfaringsmæssigt har det kapillarbrydende lag i ældre ejendomme en mindre effektiv virkning pga. af et uhensigtsmæssigt valg af stenmateriale, som dermed giver risiko for opstigende grundfugt i varierende omfang.

Vi vurderer at alle gulvkonstruktioner opbygget som strøgulve i ejendommen sandsynligvis indeholder forhøjede fugt- og skimmelsvampeniveauer.

Vi anbefaler at alle gulvkonstruktioner opbygget som strøgulve blotlægges, og der udføres skimmelsvampesanering, som angivet nedenstående i Forslag til renovering/sanering.

Vi anbefaler at betondækket hugges op og terrændækket erstattes med et kapillarbrydende lag. Alternativt skal der udføres fugtisolering som angivet efter nedenstående principper.

Fugtisolering
I ældre ejendomme kan der være risiko for, at betondækket i gulvkonstruktionen i stueplan, kan være opfugtet pga. manglende kapillarbrydende lag i terrændækket, med deraf følgende risiko for vækst af skimmelsvampe, samt risiko for råd- og svampeangreb i træværket i gulvkonstruktionen$_2$.

[Fugt- og skimmelsvampekonsulent] anbefaler forskellige metoder til eliminering af opstigende grundfugt. Metoderne kan udføres efter forskellige principper. Det er dog vores erfaring, at etablering af nyt terrændæk med kapillarbrydende lag er den mest fordelagtige metode.

1. **Etablering af nyt terrændæk**
   Det eksisterende betondæk hugges og der etableres nyt kapillarbrydende lag med en tykkelse på mindst 150 mm. Det kapillarbrydende lag kan fx udføres med vasket stenmateriale med kornstørrelse på min. 4 mm, coatede løse letklinker eller celleplast (polystyren). Gulvkonstruktionen skal fugt- og varmeisoleres efter gældende krav jf. BR18 samt SBI-Anvisning 224, *Fugt i bygninger*, 2013.

…

2. **Etablering af indvendig fugtspærre**
   Betondækket blotlægges og bevares. Der udlægges fast membran på oversiden af betondækket. Det er afgørende at membranen har fuld vedhæftning til underlaget, så der ikke forekommer luftlommer mellem membran og betondæk. Membranen kan udføres som flydende membran (2A) samt som fast bitumen membran (2B).

2A. Membranen kan f.eks. udføres som epoxybelægning som påføres betondækket. Der kan benyttes produkt som fx BASF Mastertop P 621. Ved etablering af epoxymembran skal det sikres, at styrken i betondækket er høj, således at der opnås effektiv vedhæftning til betondækket.

2B. Der påsvejses bitumenmembran på betondækket som fx Icopal Base 500 P. Der kan også pålimes bitumenmembran Icopal 410P, membranen påklæbes med parketlim jf. parketleverandørens anvisninger.
Ved udlægning af fast membran skal betondækket afrettes med flydespartel.

Ved etablering af indvendig fugtisolering skal membranen på betondækket fastgøres til den vandrette fugtisolering i inder- og ydervæggene. Hvis der ikke er etableret vandret fugtisolering i vægkonstruktionerne, bør der indsættes membraner i vægkonstruktionerne. Yderligere skal bitumenmembranen overfladebehandles med forsegler for at forhindre afgasning til indeklimaet.

Ved reetablering af ældre gulvkonstruktioner bør der kun isoleres med 50 – 75 mm isolering på betondækket, for at forhindre kondensdannelse på oversiden af membranen.

3. Etablering af nyt betondæk/isolering på eksisterende betondæk
Gulvkonstruktionen blotlægges til overside betondæk. Der udlægges ny belægning på oversiden af betondækket med fx Thermozell (EPS-beton), som består af ekspanderet polystyren, i den ønskede tykkelse. Der skal etableres epoxymembran under eller over Thermozell-laget, og der skal sikres vedhæftning til vandrette membraner i vægkonstruktionerne. Efterfølgende kan der etableres svømmende gulve eller strøkonstruktion.

Hvis der vælges en af ovenstående fugtstandsningsmetoder, skal metoden udføres iht. leverandørens anvisninger. [Fugt- og skimmelsvampekonsulent] påtager sig intet ansvar for de forskellige produkters virkning eller holdbarhed. Ovenstående løsninger bør kombineres med tæthed overfor indtrængende radon.

I SBI-Anvisning 224, Fugt i bygninger, 2013 samt i Træ 64, Trægulve lægning, 2010 er der angivet principper for opbygning af gulvkonstruktioner.

Vægkonstruktioner
I forbindelse med en fugtsikring af det vandrette betondæk, skal det sikres, at fugtsikringen (membranen) har vedhæftning til den vandrette fugtspærre i inder- og ydervæggene.

Hvis der ikke er etableret vandret fugtspærre i vægkonstruktionerne, skal den etableres ved indskæring af membran.
På www.membran-erfa.dk er der angivet detaljeløsninger i forbindelse med etablering af vandret fugtspærre i vægkonstruktioner

7. Forslag til renovering/sanering
Undersøgelsesområde: …

7.1 Gulvkonstruktioner

16. 93197

Der blev registreret forhøjet vækst / forekomst af skimmelsvampe på overside af betondæk, se tegning 2.

Renovering:
Gulvbelægning, isoleringsmateriale og strøer fjernes.

Betondækket samt rendfundament og vægge under gulvniveau efterfølgende rengøres og afrenses med tørdamp eller afvaskes med et skimmelsvampedræbende middel som fx ProtoxHysan.

Efterfølgende behandling, se konklusion.

Hvis betondækket hugges op, skal der ikke udføres skimmelsvampesanering.
…
Bilag 1. Laboratorieanalyse Mycometer-surface
Mycometer-surface angiver mængden af skimmelsvampebiomasse på en overflade baseret på enzymaktivitet.

Enzymet findes i både mycelium (væv) og sporer i svampe.

Mycometer-surface er udelukkende kvantitativ og inddeles i 3 kategorier:

= Mycometer-surface værdi ≤ 25. Niveauet af skimmelsvampe er ikke over normalt baggrundsniveau.

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

= Mycometer-surface værdi > 450. Niveauet af skimmelsvamp er langt over normalt baggrundsniveau. Resultater i denne kategori måles på lokaliteter med højt niveau af skimmelsvamp (biomasse) og indikerer massiv vækst af skimmelsvampe.

Prøve				Prøvested		Kvantificering af svampebiomasse		
Prøve nr.	Afrensning Før	Efter	Myco værdi	Rum	Bygningsdel	Værdi ≤ 25	26-450	> 450
1	X		627	U01 - Børneværelse	Overside betondæk			X
2	X		761	U01 - Børneværelse	Overside betondæk			X
3	X		2995	U02 – Værelse 1	Overside betondæk			X
4	X		2328	U03 – Værelse 2	Overside betondæk tæt mod gangen			X
5	X		258	U04 – Værelse	Overside betondæk		X	

Tabel. Kvantitativ analyse af skimmelsvampe på overflader.

...

Bilag 3. Vurdering af indeklimaet i din bolig



Niveauet af skimmelsvampe i det undersøgte område ligger efter vores vurdering ikke over, hvad der er forventeligt i en lignende bolig af samme alder og type. Vi vurderer ikke, at der er risiko for at de registrerede forekomster af skimmelsvampe, vil medføre helbredsgener ved ophold i boligen. Mindre forekomster af skimmelsvampe i bygninger kan fjernes ved almindelig, jævnlig rengøring af overfladerne.

Niveauet af skimmelsvampe i boligen er efter vores vurdering forhøjet. Vi vurderer at der kan være risiko for helbredsgener hos sensitive personer som følge af påvirkninger fra de registrerede forekomster af skimmelsvampe i boligen. Derfor bør renoveringen opstartes snarest muligt. Hvis skaden er begrænset til et bestemt område i boligen, kan der med fordel opsættes lufttæt afskærmning mod det skadede område, for at begrænse spredning til den resterende del af boligen. Almindelig rengøring bør intensiveres indtil renoveringen er udført med tilfredsstillende resultat.

Niveauet af skimmelsvampe i undersøgelsesområdet er efter vores vurdering kraftigt forhøjet. Vi vurderer at der er risiko for helbredsgener som følge af påvirkninger fra de registrerede forekomster af skimmelsvampe ved ophold i boligen. På grund af skadens omfang vurderer vi ikke, at det er forsvarligt at opholde sig i boligen i længere tid. Vi anbefaler derfor at beboerne genhuses snarest muligt, indtil renovering er udført med tilfredsstillende resultat.

Baggrund for vurdering
Ovenstående vurdering af indeklimaet i undersøgelsesområdet er baseret på analyseresultater, fugtundersøgelser, erfaring samt tilgængelig viden på området.
Vurderingen omhandler alene det i rapporten beskrevne undersøgelsesområde."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Forsikringens dækningsomfang**
...
2.2
Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for ek-

sempel indretninger udenfor selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg. Forhold udenfor bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

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

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

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
3.5
Dækningen er betinget af:
- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
4. Undtagelser fra dækning
Forsikringen dækker ikke:

4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
16. Udvidet dækning
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, By-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
<u>Undtagelser til pkt. 16.1:</u>

a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1965. Klageren overtog ejendommen den 1/2 2014. Han er utilfreds med, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for ulovligt terrændæk samt fugt og skimmelsvamp.

Han har anført, at "skimmelsvampen er usædvanlig og er af et omfang der opfylder skadebegrebet. Køber man et hus fra 1965 er det ikke forventeligt at der dermed er opstigende grundfugt, der medfører forhøjet fugtniveau i betonen, mugtlugt samt niveau af skimmelsvamp under gulvene langt over normalt baggrundsniveau. Dette hus har fysiske forhold der ikke kan forventes i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Dette skyldes med alt sandsynlighed at huset er opført på et ulovligt terrændæk samt at der i stort set alle år har været et kraftigt fald fra det omgivende terræn fra nord og vest mod huset". Han har endvidere anført, at huset ikke er bygget i henhold til gældende bygningsreglement, samt at "ifølge Bygningsreglementet fra 1961 (vedhæftet) punkt 5.6.4 skal der være mindst et 20 cm tykt drænlag under betonen. Der er kun 15 cm grus under betonen for huset, hvilket fremgår af fremsendte tegninger hentet fra … Kommunes byggesagsarkiv".

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at den fugt/skimmel, som kan registreres, ikke er usædvanlig, og at der ikke er sket skader som følge heraf. Det er selskabets opfattelse, at konstruktionen overholder det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement, og desuden er blevet godkendt af den lokale bygningsmyndighed ved opførelsen. Selskabet har anført, at "vi har desuden undtaget terrændækkets lovlighed i policen (forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1), medmindre der er sket skade efter det almindelige skadebegreb. Opstigende grundfugt i det omfang, der ses i ejendommen på … (ingen aktuelle skader på gulvene efter 53 år, og kun lettere fugt målt i betonen – ikke i gulvene) – er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand". Selskabet har endvidere anført, at "vi er ikke klar over om terrænet siden opfø-

relsen har haft fald med huset, men vi er enige med klager i, at det er en dårlig ide. Forhold udenfor bygningen, herunder terrænet, er ikke omfattet af forsikringen – jfr. forsikringsbetingelsernes punkt 2.2. Ved vores besigtigelse var der ingen skader på selve ejendommen som følge af evt. for højtliggende terræn, de over 50-årige gulve var intakte. Konsulenten målte ikke fugt som lå udover, hvad der er normalt for byggeri af denne type og alder".

Klageren har fremlagt to fotos, der er taget i forbindelse med optagelse af gulvene i det nordvestlige og nordøstlige hjørne af huset, og som ifølge klageren dokumenterer skimmelsvamp.

Selskabet har anført, at "fra konsulentens fotos og fra bygningstegningerne kan man se, at der er to tagnedløb med tagbrønde i samme hjørner. Da disse formentlig er fra husets opførelse (1965), kan de være utætte/slidte, og vi opfordrer klager til at eftergå tagnedløb og brønde. Der kan også være tale om, at terrænet her har ligget for højt, sådan som vores kunde skriver. Konsulenten har noteret en smule fugt mod gavlen, som han har vurderet skyldtes det tidligere for højtliggende terræn i kombination med ejendommens design med sokkel af rulleskifte. På de indsendte fotos ses de mørke aftegninger over fugtspærren, men under gulvet. Gulvet var ved vores besigtigelse intakt, 53 år efter opførelsen. Der er som sådan ingen skader, heller ikke selvom mørksværtningerne skulle være fugt. Evt. utætheder i tagbrønde bør tætnes, og terrænet reguleres (som allerede gjort), herefter skal opfugtningen af mursten og beton blot udtørre. Evt. fugt som følge af kuldebroer i hjørner eller mod sokkel, er ikke usædvanligt i ejendomme fra 1965".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 14/9 2018 fremgår det blandt andet, at "det er et strøgulv, hvor der ligger ca. 70 mm isolering i, hvorefter der ligger et klaplag ca. 10 cm Iflg. FT. Gulvet er et lamelparket, som vurderes til det oprindelige i hele huset. Der ses varme rør i konstruktionen, som er isoleret (foto 9). Gulvet er opklodset på mursten med en murpap på". Det er i notatet konkluderet, at "det virker som om der er en smule fugt mod gavlen, det kan være det forhøjede terræn, som tidligere har ledt vand ind mod bygningen, der derved har skabt fugten inde i huset. Og et rulleskifte er ikke tæt, derved har fugt nemmere ved at trænge ind. Der kan

også samtidig være en kuldebro langs fundamentet, som derved får skabt kondens langs dette. Fugten i kontoret vurderes til at stamme fra badeværelset, som i øvrigt er bemærket i TR. Det virker ikke til der er så meget grundfugt, at det giver de store problemer, der ses heller ikke skader på gulvet som sådan".

Af rapport af 14/9 2018 vedrørende fugt og skimmelsvampeundersøgelse fremgår det blandt andet, at "på baggrund af undersøgelsen og analyseresultatet er det vores vurdering, at gulvkonstruktionen (betondæk) indeholder forhøjede fugt- og skimmelsvampeniveauer. Vi vurderer, at den registrerede forekomst af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen kan give anledning til mindre afgasninger og dermed mislugt i indeklimaet i boligen. Årsagen til opfugtningen og det forhøjede niveau af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen, skyldes efter vores vurdering, at der er opstigende grundfugt i terrændækket. Erfaringsmæssigt har det kapillarbrydende lag i ældre ejendomme en mindre effektiv virkning pga. af et uhensigtsmæssigt valg af stenmateriale, som dermed giver risiko for opstigende grundfugt i varierende omfang. Vi vurderer at alle gulvkonstruktioner opbygget som strøgulve i ejendommen sandsynligvis indeholder forhøjede fugt- og skimmelsvampeniveauer. Vi anbefaler at alle gulvkonstruktioner opbygget som strøgulve blotlægges, og der udføres skimmelsvampesanering, som angivet nedenstående i Forslag til renovering/sanering. Vi anbefaler at betondækket hugges op og terrændækket erstattes med et kapillarbrydende lag. Alternativt skal der udføres fugtisolering som angivet efter nedenstående principper". Der er foretaget 5 skimmelprøver på oversiden af betondækket i gulvkonstruktionen i 4 værelser, der viser Mycometertal på henholdsvis 627, 761, 2995, 2328 og 258. Rapporten angiver en vurdering af indeklimaet i boligen på en "grøn-gul-rød" skala til at være mellem "gul" og "rød".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet bemærker endvidere, at ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) kun dækkes, hvis der er sket skade efter det almindelige skadebegreb, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16.1.a.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er fysiske forhold ved terrændækket, der adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der kan forventes i tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand således, at forholdet er omfattet af forsikringens skadebegreb.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det i rapport af 14/9 2018 vedrørende fugt og skimmelsvampeundersøgelse konkluderes, at "årsagen til opfugtningen og det forhøjede niveau af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen, skyldes efter vores vurdering, at der er opstigende grundfugt i terrændækket. Erfaringsmæssigt har det kapillarbrydende lag i ældre ejendomme en mindre effektiv virkning pga. et uhensigtsmæssigt valg af stenmateriale, som dermed giver risiko for opstigende grundfugt i varierende omfang". Det er nævnets opfattelse, at opstigende grundfugt i et vist omfang vil forekomme i terrændækskonstruktioner af den pågældende alder. En sådan opfugtning kan give grobund for skimmelsvamp. Et opfugtet betondæk i ejendomme af pågældende alder realiserer ikke i sig selv forsikringens skadebegreb.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det af selskabets besigtigelsesnotat af 14/9 2018 fremgår, at "det virker som om der er en smule fugt mod gavlen, det kan være det forhøjede terræn, som tidligere har ledt vand ind mod bygningen, der derved har skabt fugten inde i huset. Og et rulleskifte er ikke tæt, derved har fugt nemmere ved at trænge ind. Der kan også samtidig være en kuldebro langs fundamentet, som derved får skabt kondens langs dette".

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er konstateret skade på andre bygningsdele som følge af det opfugtede betondæk, og nævnet finder det heller ikke sandsynliggjort, at der er nærliggende risiko for sådan skade.

23. 93197

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at den konstaterede fugt og skimmelforekomst på overtagelsestidspunktet havde et sådant omfang, at forholdene nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder derfor, at den konstaterede fugt og skimmelforekomst ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdet først anmeldes ca. 4,5 år efter overtagelsen af ejendommen.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings