

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. marts 2022 blev i sag nr. 97054:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 6/7 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi har købt ejendommen ... d.1. marts 2019. Kort efter overtagelsen d. 1. september 2019, viste der sig at være flere kritiske forhold, som på ingen måde stemte overens med oplysningerne i tilstandsrapporten.

Derfor kontaktede vi vores ejerskifteforsikring Dansk Boligforsikring og beskrev forholdene for dem. Efter længere korrespondance og besøg af taksator havde forsikringen udelukkende anerkendt dækning til reparation af elinstallationer.

Som det fremgår af vedhæftede rapporter, drejer sagen sig om andet end elinstallationer. Reelt var ejendommen uegnet til beboelse, hvorfor vi har stået uden bolig siden d. 1. februar 2020, hvor vi afhændede vores tidligere bolig. Ejendommen er også vurderet uegnet til opmagasinering af vores indbo, som derfor står opmagasineret på et lager. Vi er ikke blevet tilbudt genhusning.

Udover elinstallationerne drejer sagen sig om:

- Indeklima/skimmelsvamp
- Ulovlige gulv- og vægkonstruktioner (som ikke stemmer overens med det tegningsmateriale, der ligger fra renovering/ombygning i 1978)
- Defekte og ulovlige afløbs- og kloakinstallationer i vådrum.
- Fejlkonstrueret gavlen mod øst i hovedhuset.
- Utæt tag ved skorsten og skotrende mod øst i hovedhuset.

Vi har siden slutningen af februar 2020 kommunikeret med forsikringens klageafdeling om de øvrige forhold. Dette har udelukkende ført til en opfordring fra klageafdelingen til at sende tilbud fra en tømrer på reparation af gavlen.

Det tilbud sendte vi til dem d. 30. november 2020, men har ikke hørt fra dem siden. Vi har derfor forgæves rykket for svar flere gange både via mail og telefon.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At alle de nævnte skader, følgeskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader anerkendes som dækningsberettigede og afstedkommer dækning af de aktuelle udgifter til udbedring."

Selskabet har i brev af 18/8 2021 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af DBF skal jeg anmode om, at ankenævns sagen sættes i bero, indtil selskabet har foretaget nærmere besigtigelse af flere af de påklagede forhold.

Anmodningen skyldes klagers lange sagsforløb med mange forhold.

Klager har siden overtagelsen den 31. august 2019 med jævne mellemrum anmeldt mere end i alt 40 forhold omfattende fugt, skader på gulv, vægge og murværk, VVS- og Elinstallationer osv. DBF har i denne forbindelse foretaget flere besigtigelser ved forskellige besigtigelseskonsulenter, hvor flere forhold blev anmeldt og drøftet ved besigtigelserne. Nogle af de påklagede forhold er ikke besigtiget særskilt men i sammenhæng med andre forhold, da de først bliver udskilt i forbindelse med den efterfølgende skade- og klagebehandling.

Samtidig opfordres klager til at oplyse, i hvilket omfang hendes husforsikring allerede har dækket eventuelle bygningsskader, rørskader samt skader som følge heraf."

Selskabet har i brev af 11/10 2021 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører skimmel, ulovlige gulv- og vægkonstruktioner, defekte og ulovlige afløbs- og kloakinstallationer i vådrum, fejlkonstrueret gavl samt utæt tag ved skorsten og skotrende. DBF har afvist at dække forholdene med henvisning til skadebegrebet.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 31. august 2019. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ...

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A**. Tilstandsrapport er fremlagt af klager.

I perioden fra november 2019 og frem til februar 2020 anmelder klager bl.a. skimmel i indeklimaet, utætheder i taget, gulvafløb i badeværelse og de forbundne kloakinstallationer via DBF's hjemmeside.

Som bilag fremlægges skadeanmeldelse af den 12. december 2019 vedrørende vandindtrængen ved skorsten (**bilag B**), skadeanmeldelse af den 24. december 2019 vedrørende skimmel i indeklima (**bilag C**) samt skadeanmeldelse af den 19. februar 2020 af gulv afløb i badeværelse med marmorklinker (**bilag D**), som ligeledes foretages i forbindelse med DBF's besigtigelse den 22. januar 2020.

DBF besigtiger gulv afløb i badeværelse med marmorklinker den 22. januar 2021 samt fugt i vægge og vandindtrængning ved skorsten den 4. februar 2020. Notat fra ekstern vvs-konsulent fremlægges som **bilag E**. Besigtigelsesnotat af den 7. februar 2020 vedrørende vandindtrængning ved skorsten fremlægges som **bilag F**. Besigtigelsesnotat af den 7. oktober 2021 vedrørende fugt ydervægge og skillevægge fremlægges som **bilag G**.

Den 25. og 28. februar 2020 afviser DBF dækning for bl.a. fugt i skillevægge og skimmel samt gulv afløb i badeværelse, men anmoder om yderligere oplysninger fra klagers tagdækker vedrørende vandindtrængning ved skorsten. Supplerende korrespondance mellem klager og DBF fremlægges som **bilag H**, idet klager har fremlagt korrespondance mellem klager og DBF's interne klageafdeling.

Den 14. oktober 2020 påklages afgørelserne vedrørende skimmel i indeklima, vandindtrængning ved skorsten og skotrende samt afløb fra badekar/håndvaske og kloakinstallation for gulv afløb i bryggers til brønd. Ydermere anmeldes gavlene mod øst samt ulovlige gulv- og vægkonstruktioner. Klager fremsender i samme forbindelse fremsendes Fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af den 27. august 2020 udarbejdet af [rådgivende ingeniørfirma 1], Registreringsrapport af den 13. oktober 2020 udarbejdet af bygningskonstruktør ... fra [arkitektfirma], tilbud og udtalelser fra [tækkemand], Tilsynsrapport af den 26. februar 2020 og Undersøgelse af kloakledning af den 27/3-2020 fra [aut. kloakmester og entreprenør] vedrørende gulv afløb i bryggers og badeværelse samt Lækagesporingsrapport fra [tv-inspektionsfirma]. Alle anførte dokumenter er fremlagt af klager.

Den 3. november 2020 afviser DBF dækning for alle forhold.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal anerkende de påklagede forhold som dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen og dække de aktuelle udgifter til udbedring.

Der er tale om et stråttækket landhus fra 1878 opført med bl.a. massive ydermure og skillevægge opført i teglsten på syldstensfundament i henhold til datidens gængse byggeskik. I 1976 blev huset ombygget og beboelsen udvidet (der henvises til bygningsbeskrivelsen i den af klager fremlagte fugt- og skimmelrapport af den 27. august 2020 fra [rådgivende ingeniørfirma 1]).

Skimmelsvamp og indeklima

Ved [skimmelsvampefirmas] undersøgelse af huset den 18. december 2019 blev der registreret forhøjet fugt og skimmel bag/under køkkenunderskabe mod ydervægge, forhøjet fugt ved skillevæg mellem køkken-alrum og entré samt sporadisk opfugtning i yder- og skillevægge i længen mod øst. Derudover blev der målt lettere/moderate skimmelforekomster i overfladestøv i beboelsen.

Tilsvarende fugtniveauer i yder- og skillevægge kunne registreres ved DBF's besigtigelse den 4. februar 2020.

I forbindelse med [rådgivende ingeniørfirma 1's] fugt- og skimmelundersøgelse den 29. juli 2020 (som blev rekvireret af klagers husforsikring i forbindelse med klager anmeldelse af rørskader), kunne der ligeledes registreres fugt og skimmel ved ydervæg, bryggers, gang og værelser (1 og 2) som følge lokal opstigende grundfugt eller brud i udvendig kloakbrønd og kloakledninger under huset samt evt. afløbsinstallationer fra badeværelse og/eller bryggers. De konstaterede opfugtninger afviger ikke fra tilsvarende og intakte bygninger af samme alder (s. 12 nederst).

Skimmel under køkkengulv mod ydervæg skyldes formentlig primært en defekt gummiring i afløbs-/kloakrør under tidligere placeret køkkenvask *udover opstigende grundfugt eller brud på kloakledning jf. ovenfor* (vores anførelse). Fugt og skimmel i værelser (3 og 4) skyldes defekt gulv afløb i det tilstødende badeværelse (s. 13 øverst).

Da der forinden [rådgivende ingeniørfirma 1's] var sket en del demonterings-/blotlægningsarbejde, kan det ikke udelukkes at hovedparten af de aflejrede skimmelsvampesporer i overfladestøv kan stamme fra vækstområder fra køkkenet (s. 10 nederst).

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at de registrerede skimmelforekomster er dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen (jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5) herunder

- 1) at skimmelforekomster er en følge af en dækningsberettigende skade og usædvanligt i omfang sammenlignet med tilsvarende ubeskadiget bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, eller
- 2) at skimmelforekomsterne på overtagelsestidspunktet den 31. august 2019 – ved intensitet og omfang – havde en så negativ indvirkning på indeklimaet i husets beboelsesdel, at husets brugbarhed og værdi derved var nedsat nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

DBF har i forbindelse med ankenævns sagen opfordret klager til at oplyse, om klagers husforsikring har dækket eventuelle bygningskader, rørskader samt skader som følge heraf – særligt i forlængelse af [rådgivende ingeniørfirma 1's] undersøgelser, som blev rekvireret af klagers husforsikring. Da klager ikke har oplyst nærmere herom, må det formodes, at der ikke henstår skader på kloakinstallationer under huset, som ikke efterfølgende er blevet dækket af klagers husforsikring.

Der er registreret skimmelvækst i husets lukkede væg- og gulvkonstruktioner. Forsatsvægge mod massive ydervægge er ikke usædvanligt i ældre ejendomme, ligesom det er almindelig kendt, at forsatsvægge kan medføre en øget risiko for opfugtning og skimmel som følge af kondensering på de koldere ydervægge.

Da fugt- og skimmelforekomsterne ikke er en følge af en dækningsberettigende skade (idet gulv afløbene i begge badeværelser er K3-anmærket) og da klager ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var massive skimmelforekomster med så negativ indvirkning på indeklimaet i husets beboelsesdel, at de i sig selv udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand (idet kla-

ger forinden [rådgivende ingeniørfirma 1's] undersøgelse havde åbnet køkkengulvet flere steder mod ydervæg), bør klagers krav vedrørende skimmel i indeklimaet afvises.

Ulovlige gulv- og vægkonstruktioner

Klager kræver dækning for lovliggørelse af ulovlige gulv- og vægkonstruktioner, som ikke stemmer overens med tegningsmaterialet fra renoveringen/ombygningen af huset i 1978.

Forholdet har ikke været en del af klagen til DBF's interne klageafdeling jf. klagers mail af den 14. oktober 2020, og har derfor heller ikke været behandlet af klageafdelingen, hvorfor forholdet bør udskilles fra ankenævnsklagen jf. nævnets vedtægter § 4, stk. 3, pkt. 1.

Klager har ikke påvist skader på huset som følge af, at gulv- og vægkonstruktioner ikke stemmer overens med tegningsmaterialet fra renoveringen/ombygningen af huset i 1978.

Da klager har tegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning, som ikke omfatter forhold, som alene består i bygningens lovlighed i forhold til byggelovgivning, servitutter eller offentligretlige forskrifter jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.2, bør klagers krav vedrørende dette forhold afvises.

Defekte og ulovlige afløbs- og kloakinstallationer i vådrum

Klager kræver dækning for lovliggørelse af gulvafløb i bryggers og badeværelse (med marmorklinker/badekar) samt for udbedring af udvendig brønd, hvor afløb ligger højere end til-
løb/afledningen fra bryggerset.

Ifølge den af klager fremlagte tilsynsrapport fra [aut. kloakmester og entreprenør] er gulvafløb i bryggers og badeværelse ulovlige – idet der er beton i begge vandlåse – med risiko for opfugtning af betongulvet. Derudover er tilslutning af afløb fra håndvask til gulvafløbet måske utæt.

Ifølge den af klager fremlagte skitsetegning fra [tv-inspektionsfirma] er udløb for udvendig brønd højere end tilløb fra gulvafløb i badeværelse.

Af side 12 i byggesagen fra 1976 (fremlagt af klager) fremgår det, at afløb fra bryggers og badeværelse er tilsluttet samme ledning, hvilket ikke er ulovligt, ligesom der ikke af fremlagte videoinspektionsrapport fra [tv-inspektionsfirma] fremgår ulovlige kloakledninger under huset ud over de af [aut. kloakmester og entreprenør] anført gulvafløb.

Begge gulvafløb er anmærket i tilstandsrapporten (gulvafløbet i badeværelse med marmorklinker med K3), hvor en udbedring vil omfatte en udskiftning af gulvafløbene med nyt ved opbrydning af gulvet.

Da klager ikke har påvist forhold ved de 2 gulvafløb, som går udover udbedringen af tilstandsrapportens anmærkninger, og da klagers ejerskifteforsikring i øvrigt ikke omfatter forhold ude på grunden, bør klagers krav vedrørende disse forhold afvises.

Fejlkonstrueret gavlande mod øst

Klager kræver, at DBF dækker etablering af stålramme, så yderste spær ved østvendt gavlande bindes samme, da der ifølge [arkitektfirma] ellers er mulighed for, at taget ved gavlen skrider ud ved tagfod.

De yderste spær ved husets østvendte gavl har været understøttet/sammenbygget med en vinterhavestue, som blev fjernet omkring 2014. I denne forbindelse blev der i stedet udført et vindfang med punktfunderet søjleforankring, som nordvendt spærfod ved gavlen blev forankret til, idet sydvendt tagfod allerede forinden var forankret til sidebygningen.

I forbindelse med ankenævns sagen har DBF ladet gavlen besigtiget af [rådgivende ingeniørfirma 2] ved bygningsingeniør ... med henblik på at få afklaret, hvorvidt der kan registreres revnedannelser, udskridning af spær mv. ved gavlen som tegn på, at den udførte forankring/understøtning af den nordvendt tagfod ved gavlen ikke kan optage trykket fra tagkonstruktionen. [Rådgivende ingeniørfirma 2] kan ikke se tegn på skadeudvikling. Ingeniørnotat af den 23. september 2021 fra [rådgivende ingeniørfirma 2] fremlægges som **bilag I**.

Uanset at konstruktionsændringen er udført i 2014, har taget ved den østvendte gavl været udsat for moderat snebelastning om gennem de 6 forgangne vintre siden konstruktionens udførelse (oversigt fra DMI over snefald på ... siden 2014 fremlægges som **bilag J**).

Uanset at der ikke i dag er tegn på, at den udførte forankring/understøtning af den nordvendt tagfod på overtagelsestidspunktet den 31. august 2019 udgjorde en nærliggende risiko for skade, vil DBF tilbyde dækning for etablering af 2 vandrette trækbånd/bjælker fra spærfod til spærfod – til optagelse af de vandrette kræfter der opstår ved hanebåndsspærets fod – som anført af [rådgivende ingeniørfirma 2], såfremt dette arbejde overstiger kr. 5.000,00 jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.4.

Klager bedes indhente og fremsende udspecificeret tilbud på arbejdet til DBF. Der fratrækkes kr. 5.000,00 i forbindelse med erstatningens udbetaling jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 7.2.

Utæt tag ved skorsten og skotrende mod øst

Klager kræver, at DBF dækker udgifterne til tætning af stråtag ved skorsten og sydøstvendt skotrende (ved østvendt gavl) og har i denne forbindelse fremlagt mail af den 26. marts 2020 fra [tækkemand], som bekræfter, at tilbud ... på kr. 11.250,00 inklusiv moms omfatter både inddækning ved skorsten og reparation af tag og vindskede ved østvendt gavl.

Tilbud ... af den 26. marts 2020 fra [tækkemand] fremlægges som **bilag K**.

Uanset at klager ikke har påvist, at utæthederne var til stede på overtagelsestidspunktet den 31. august 2019, og selvom der er tale om 2 selvstændige forhold, kan DBF – på baggrund af tilbud ... fra [tækkemand] – pr. kulance at opgøre erstatning for begge forhold til kr. 6.250,00 svarende til kr. 11.250,00 før fradrag af én selvrisko.

Erstatningen udbetales til klager ved fremsendelse af udspecificeret fakturakopi som dokumentation for skadens udbedring jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.5."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget byggesag fra 1978, TV-inspektionsrapport af 10/2 2020 og 16/11 2020 og tilbud af 26/3 2020 fra en tækkemand

vedrørende inddækning af skorsten på 11.250 kr. inklusive moms. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 15/4 2019 fremgår bl.a.:

"2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

...

K2

Der mangler aflukning i top af murværk mod øst

Note: K2 er givet idet murværket er godt dækket af udhæng

...

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

...

6.4 Gulvafløb

K3

Der mangler prop i sideindløb i gulvafløb i bad længst mod syd

Gulvafløb i bad med marmorklinker skønnes at være for et badekar

Note: Der er risiko for utætheder og hermed skade på underliggende konstruktioner

K1

Der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulvafløb i bryggers

Note: K1 er givet idet der ikke kunne konstateres skader eller lignende ved besigtigelsen, men gulvafløbet er ikke sat rigtigt efter gældende regler"

Nævnet har fået forelagt mail af 15/1 2020 fra et skimmelsvampefirma vedrørende mikrobiel undersøgelse. Af mikrobiel undersøgelse af 17/1 2020 fra samme skimmelsvampefirma fremgår bl.a.:

"Vurdering

På baggrund af observationer, målinger og prøveresultater vurderes følgende:

Det er vores vurdering, at ejendommen med overvejende sandsynlighed fremstår med uafdækkede fugtproblemer, som er medvirkende til den muglugt, som registreres ved adgang til boligen. Det er vores erfaring, at der særligt er risiko for skimmelsvampevækst i forbindelse med forsatsvægge samt trægulve med undergulve af ældre dato, uanset om de er med eller uden terrændæk af beton, hvorfor det anbefales, at der udføres nærmere undersøgelse heraf. Trods muglugten i boligen, målbar opfugtning af flere konstruktioner samt synlige fugtskader, er der kun i begrænset omfang dokumenteret forhøjede forekomster af skimmelsvampesporer i indeklimaet i boligen. Resultaterne af aftryksprøverne vurderes ikke at modsvare den indeklimamæssige påvirkning i boligen som følge af fugt og skimmelsvamp. Årsagen til at der ikke er større sammenfald mellem prøveresultaterne og det, der vurderes at være de faktiske, indeklimamæssige forhold, er med overvejende sandsynlighed, at boligen ikke har været i en reel driftssituation siden den blev fraflyttet af tidligere ejer, hvorved spredning og aflejring af skimmelsvampesporer i indeklimaet er lavet, end ved en normal driftssituation.

Det er vores erfaring, at der vil være risiko for oplevelse af gener i forbindelse med beboelse af boliger, hvor der opleves muglugt og konstateres fugtskader. Det må derfor anbefales, at der skabes klarhed over omfanget af fugtskader i boligen, således at skader kan udbedres i nødvendigt omfang før indflytning.

Der vurderes at være indikationer på, at tidligere ejer har været vidende om fugtproblemer i skille væg mellem entré/gang og køkken-alrum idet der er foretaget reparationer ved køkkenskabe.

Handlingsplan

Det anbefales, at der foretages opfølgende undersøgelse, hvor der iværksættes destruktive indgreb i forsatsvægge i begge længer samt i trægulv i længe med køkken-alrum samt i lokaler med laminatgulve."

Af mail af 24/1 2020 fra et vvs-firma rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"FT. – Anmelder Problemer med styring af varmepumpe luft t/vand.:
samt ulovligt afløb i bryggers / badeværelse

Afløb fra håndvaske og vaskemaskine.:

Afløb fra vaskemaskine er tilkoblet gulvafløb foran vaskemaskine

Der ses ikke noget stanrør bag vaskemaskine, afløbsslange er stukket ned i gulvet?

Afløb fra håndvaske i badeværelse er tilkoblet gulvafløb i ***bryggers*** på samme rør som vaskemaskinen.

Det er ikke en lovlig installation

Udbedring.:

Ophugning i fliser/betongulv for tilkobling af grenrør til håndvaske og vaskemaskine

Ændring / omlægning af afløbsinstallation i gulv med nyt gulvafløb + omlæg afløb til håndvaske og vaskemaskine væg til støbning af betongulv, klar til flise montering

Lægning af fliser / FT. har fliser på lager

Anslået omkostning til ovenstående udbedring kr. 30.000,- ex moms

Varmestyring på luft/vand varmepumpe.:

Varmepumpe kørte ved besigtigelsen / Forsikringstager vender tilbage – når de bor i huset og har afprøvet varmeautomatikken / vejrkompensering

Anmeldt ved besigtigelsen!

Afløb fra badekar/bruserum.:

Der ***ses*** brugt en bundventil til badekar monteret i fliser

Det er ikke en lovlig installation

****Anmærket i tilstandsrapporten**

Gulvvarme.:

Der ses gulvvarmestyring med CN-ventiler

Da det er en ældre installation (måske med end 40 år) er det ikke ulovligt."

Af selskabets besigtigelsesnotat vedrørende besigtigelse den 4/2 2020 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Fugt i skillevægge og ydervægge

BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Kunden anviser diverse skille/ydervægge/forsatsvægge, her fortæller kunden at der er registreret fugt i disse. Værst står det til ved skillevæg mellem alrum og entre, her kan der anes at maling bobler.

...

Konstruktion/opbygning:

Forsatsvægge er opført primært i gasbeton (bygning A), forsatsvægge i (Bygning B) er opført i plademateriale. Skillevægge og ydervægge er opført i teglsten.

Beskrivelse:

Inde:

- I vaskeskab (køkken), her ses mørk plamag i bunden af væggen. Foto 64,65
- Ingen unormal fugt er målt i denne væg. Foto 63,64,65,67
- I skuffeskabet ses mørk plamag i bunden. Foto 59,62
- Ingen unormal fugt er målt i skuffeskab.
- Skillevæg mellem alrum og entre, her anes bobler/buler i et begrænset område. Foto 31,36,37,41
- Der måles partielt forhøjet fugt på denne skillevæg. Foto 38,35
- Ingen unormal fugt er målt i fodpanel ved skillevæg. Foto 32,44,46
- Ingen råd eller begyndende nedbrydning i fodpanel, alt er intakt. ingen visuelle tegn bag på fodpanel(plamager/aftegninger). Foto 47
- Forhøjet fugt er målt partielt ved skillevægge ved Bryggers/bad, men ingen visuelle tegn på fugt, væggen står helt intakt. Foto 113,114
- Ingen unormal fugt er målt i forsatsvægge i bygning B. foto 82,84,92,93,94
- Unormal fugt er målt i skillevæg/fodpanel ved bad (bygning B). foto 95,97,98,99
- Enkelte steder kan der måles forhøjet fugt i brusenichevægge. Foto 112,111,108

...

Konklusion:

Årsag til de mørke aftegninger på bagvæg og bagbeklædning i køkken må tilskrives kuldebroproblematikken. Kondensdannelse på kolde ydervægge er som oftest et problem i vinterhalvåret. Dårligt isoleret vægge, eller kuldebroer i væggene gør at der dannes fugt indvendigt på væggene. Ofte vil denne fugtdannelse ikke give helt gennemfugtede vægge, men typisk kun overfladerne.

Det er ofte at kondensdannelse giver grobund for skimmelsvampe på indervægge. Og det ses særligt i områder bagved skabe, senge og andre møbler. Dette skyldes at varmen fra husets varmekilder ikke kan komme ordentligt ud til væggene, hvorfor de er koldere end andre steder.

Årsag til de partielt fugtige vægge må tilskrives grundfugtsproblematikken for huse fra år 1876. I især ydervægge, kan der være problemer med opstigende fugt nedefra. Fugten kommer fra hu-

sets sokkel, eller rettere dets fundament – og det skyldes en manglende fugtspærre eller svigt ved denne. Opstigende fugt nede fra fundamenter kan også ses ved indervægge, i især ældre huse.

Huse fra 1876 er bygget uden fugtspærre i væggen, og opstigende grundfugt er almindeligt forekommende i huse fra den tid."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 7/2 2020 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Utæthed ved skorsten

...

Beskrivelse:

Inde:

- Visuelt kan der ses aftegninger på loftbeklædningen af fugt/vandindtrængen ved skorsten. Foto 16,19
- På selve den murede pejs kan man ane små partielle aftegninger af noget vand der er dryppet ned fra loftet. Foto 7,8
- På gulvet er der to skjolder. Foto 6,9
- Ingen unormal fugt er målt, hverken i loft, gulv, fodpanel eller i den murede pejs. Foto 10-15, 20-29.
- Loftbrædder er stadig fuldstændig intakte, ingen råd eller begyndende nedbrydning.
- Maling er krakeleret en anelse. Foto 26

Ude:

- Det har ikke været muligt at besigtige udvendigt pga. adgangsforholdene. Foto 1
- Tagdækker har sat lidt strå ved skorstenen. Foto 2b, 143-145

Konklusion:

Årsag til vandindtrængen ved skorstenen vurderer jeg må tilskrives en meget lille utæthed ved skorstenen, som har resulteret i den relative lille vandindtrængen.

Alderen på det skadede:

Min vurdering, da jeg ikke kender den nøjagtige alder på stråtaget. 30-35 år

Konstruktiv betydning:

Ja, en utæt skorstensinddækning kan/vil resultere i skader på den underliggende konstruktion, den skal udbedres nu så skaden ikke forværres

...

Er der følgeskader som kan relateres til anmeldte forhold:

Nej, loftbrædder kosmetisk skade

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Det vurderes at det er udført som lovlig og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Det anmeldte forhold eller årsag har muligvis været tilstede ved overtagelse af ejendommen, men omvendt hvis den havde været tilstede ved overtagelse 5-6 måneder siden, så ville omfanget af anmeldte forhold have været større end det i dag, den kan gå lidt begge veje."

Ankenævnet for Forsikring

11.

97054

Af tilsynsrapport af 26/2 2020 fra en aut. kloakmester og entreprenør fremgår bl.a.:

"1 gulvafløb i Bryggers og 1 gulvafløb i badeværelse er der på tale her.

Gulvafløb og vandlås er blevet suget og rensat med slamsuger, der er herved konstateret at der er beton i begge vandlås.

Ved tilsyn på ejendommen herover er der konstateret at begge gulvafløb er støbt med beton i bunden, der er en meget lille passage for vandet at løbe ud på.

Om der er støbt i bunden af vandlåsene fordi de er defekte, det ved jeg ikke, hvis det er at de har været defekte, så det er derfor der er støbt med beton i bunden, så er begge gulvafløb også utætte og der siver vand ud af bunden i vandlåsen og ud under gulvet i huset.

Der er ikke noget plads tilbage i vandlåsen, til det som skal danne et slam-depot hvor rester af hår og andet slam kan samles i.

Der er en tilslutning som ikke kan ses i gulvafløbet i badeværelset, men når der bruges vand fra håndvask løber det på en eller anden måde ind i siden af gulvafløbet.

Tilslutning fra håndvasken kan godt være udført så den ikke er tæt og der derved kan trænge vand ud under gulvet i huset og give fugt problemer i vægge og gulve

Ovennævnte installationer er ulovlige, og det er også ulovligt at støbe beton i bunden af en vandlås."

Af aftryksprøver af 3/6 2020 fra et skimmelsvampefirma fremgår bl.a.:

"Den 03.06.2020 er der udtaget aftryksprøver til analyse.

Aftryksprøverne indeholder V8-agar, der er tilsat antibiotika.

Der er foretaget kvalitativ og kvantitativ bestemmelse af de fremvoksende skimmelsvampe efter inkubering af prøverne. Hvor det ikke er muligt at angive både arts- og slægtsnavn efterfølges slægtsnavnet af *sp.* som beskriver, at der er én art af den pågældende slægt i prøven, eller *spp.* som angiver, at der er flere arter af den pågældende slægt i prøven.

Prøve nr.	Prøvetagningssted	CFU	Skimmelsvampe
1	Køkken-alrum	~100	<i>Aspergillus ochraceus</i>
	Åbning 1	~50	<i>Penicillium sp.</i>
	Overside beton	-	<i>Absidia sp.</i>
		~151	Total
2	Køkken-alrum	39	<i>Penicillium sp.</i>
	Åbning 2	27	<i>Aspergillus versicolor</i>
	Underside af gulv	5	<i>Aspergillus ochraceus</i>
		-	<i>Rhizopus sp.</i>
		-	<i>Trichoderma vir./harz.</i>
		73	Total

Ankenævnet for Forsikring

12.

97054

Vurderingskriterier

0 kolonier	Ingen vækst af skimmelsvampe
1-10 kolonier	En forekomst af skimmelsvampesporer, der normalt altid er acceptabel, undtaget de steder, hvor særlige svampeforekomster som f.eks. <i>Stachybotrys chartarum</i> er dominerende
11-50 kolonier	En forekomst af skimmelsvampesporer, der kan være uacceptabel, når det drejer sig om en følgeskade efter en vandskade eller et fugtproblem.
>50 kolonier	En forekomst af skimmelsvampesporer, der altid er uacceptabel, når det drejer sig om en følgeskade efter en vandskade eller et fugtproblem.
Prøver udtaget i støv	Resultatet vurderes individuelt."

Af Mycometer-surface-prøver af 3/6 2020 fra et skimmelsvampefirma fremgår bl.a.:

"Analyseresultat for de udtagne prøver ses af nedenstående tabel.

Prøve nr.	Prøvetagningssted	Analyseresultat (MST)	Kategori A	Kategori B	Kategori C
1	Køkken-alrum, vaskeskab Overside terrændæk	0	X		
2	Køkken-alrum, vaskeskab Ydervæg	419		X	
3	Køkken-alrum, åbning 1 Gulv ved ydervæg, Terrændæk	203		X	
4	Køkken-alrum, åbning 2 Gulv ved ydervæg, underside af trægulv	5	X		
5	Køkken-alrum, åbning 2 Gulv ved ydervæg, terrændæk	29		X	
6	Køkken-alrum, Bagside af fodpanel på ydervæg mod gårdsplads	1559			X

Vurderingskriterier

Kategori A (MST < 25) Mængden af skimmel er ikke over normalt baggrundsniveau.

Kategori B (25 < MST < 450) Mængden af skimmel er over normalt baggrundsniveau.

Kategori C (MST > 450) Mængden af skimmel er høj pga. vækst af skimmelsvamp."

Ankenævnet for Forsikring

13.

97054

Af fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af 27/8 2020 fra rådgivende ingeniørfirma 1 rekvireret af husforsikringen fremgår bl.a.:

"Baggrund

Ejendommen er en ældre landejendom formet som vinkelhus opført år 1876 med seneste ombygning i 1976 jf. BBR-oplysninger. Den oprindelige beboelses længe er opført med stueetage og udnyttet tagetage, med loft til kip. I det næste betegnes denne længe som længe 1. Ejendommens anden længe har tidligere udgjort et udhus, men er i 1976 ombygget til beboelse. I det næste betegnes denne længe som længe 2.

Fundamentet er udført med syldsten, ydervægge med mursten hvor der i længe 1 er gasbetonsvægge indvendigt, mens der i længe 2 er gipsforsatsvægge. Tagkonstruktionen er udført som et stråtag. Gulvene er delvist udført med klinker og dels med trægulve på gulvstrør mod støbt betonklaplag.

Der er foretaget undersøgelse for indeklimate i udvalgte dele af huset, hvor der er foretaget destruktive åbninger i gulve og vægge.

...

Laboratorieresultater

...

Prøver fra bygningsoverflader/mulige vækstområder

Kontaktaftryk (KA) og Mycometer surface prøver (MY)

Prøve ID	Lokation	Identifikation	CFU	Mycometer tal			Vækst
				A	B	C	
KA/MY1	Køkken, underside af gulv under køkkenskab	<i>Tricoderma viride</i> *				4678	
KA/MY2	Køkken, ydervæg, bagved køkkenskab	<i>Aspergillus versicolor</i> >100	>100			8137	
KA/MY3	Køkken, underside gulv ved ydermur	<i>Aspergillus versicolor</i> 50 <i>Penicillium spp.</i> >50	>100			3455	
KA/MY4	Køkken, bagside af tapet, ydermur	<i>Aspergillus versicolor</i> 20 <i>Penicillium spp.</i> 30	50			574	
KA/MY5	Bryggers, væg med skorsten	<i>Penicillium spp.</i> 20 <i>Cladosporium spp.</i> 2	22	12			
KA/MY6	Værelse1, ydervæg bag beklædning	Gær >50	>50			953	
KA/MY7	Værelse2, underside af gulv	<i>Aspergillus versicolor</i> 50	50			1129	
KA/MY8	Værelse3, underside af gulv	<i>Aspergillus versicolor</i> 50 <i>Penicillium spp.</i> 50	100			519	
KA/MY9	Værelse3, bagside gips	<i>Penicillium spp.</i> 5 <i>Cladosporium spp.</i> 7	12	3			
KA/MY10	Værelse4, bagside tapet	<i>Aspergillus versicolor</i> 50 <i>Penicillium spp.</i> 50	100			1073	

Resultaterne fra Mycometer testen inddeles i følgende kategorier (iflg. producenten):

- | | | |
|---|-------------------------------|--|
| A | Mycometer tal mellem 0 - 25 | Niveauet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrunds niveau. |
| B | Mycometer tal mellem 26 - 450 | Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrunds niveau. Dette skyldes ophobning af svampesporer, men kan dog i enkelte tilfælde skyldes vækst af skimmelsvamp. Kun i særligt sensitive sager vil man overveje at skifte materialet. |
| C | Mycometer tal over 450 | Målingen viser vækst af skimmelsvamp. Materialet bør som udgangspunkt skiftes, med mindre, der er andre argumenter imod dette. |

Resultaterne fra aftryksanalyser på overflader (totaltal) inddeles i følgende kategorier (SBI anvisning nr. 204):

- | | |
|-------------|---|
| 0 - <10 cfu | Ringe forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer. Anses normalt for at være en forekomst på normalt baggrunds niveau. |
|-------------|---|

10 – 50 cfu

Moderat forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer. Kan skyldes en ophobning af skimmelsvampesporer i støv.

>50 cfu

Massiv forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer. Kan skyldes en ophobning af skimmelsvampesporer i støv eller tilstedeværelsen af skimmelsvampe vækstområde i umiddelbar nærhed af udtagningsstedet.

CFU (colony forming units) – spiringsdygtige skimmelsvampeenheder (primært sporer).

*CFU for *Trichoderma viride* er ikke mulig at kvantificere præcist idet vækst og udbredelse af vækstkolonier er ustruktureret og usammenhængende.

Fortolkning af prøveresultater

Prøver fra bygningsoverflader

Prøverne KA/MY1, KA/MY2, KA/MY3, KA/MY4, KA/MY6, KA/MY7, KA/MY8 og KA/MY10 viser 'vækst' – dvs. vækstområder/smittekilder. Prøverne domineres især af den specifikke skimmelsvampeart *Aspergillus versicolor*, hvilket er en såkaldte SBAS-svampe2, hvilket betegnes som en skærpende omstændighed.

Støvprøver

DNA-prøverne viser forhøjet niveau af skimmelsvampe, med opkoncentrering af skimmelsvampeslægterne *Aspergillus* og *Penicillium*. Den mikrobiologiske profil afviger således fra normalen og der er delvist slægtssammenfald med den registrerede skimmelsvampevækst på undersøgte bygningsdele i huset. Prøverne er udtaget i køkkenet i længe 1 og værelse 3 i længe 2 og vurderes at vise et repræsentativt billede af skimmelsvampeforekomster i ejendommen. Prøvernes resultat vurderes dog at være udtryk for at ejendommen er udsat for påvirkning fra skimmelsvampe vækstområderne. Da vi ved besigtigelsen har konstateret at der var sket en del demonterings-/blotlægningsarbejde i køkkenet, kan det ikke udelukkes at hovedparten af de aflejrede skimmelsvampesporer i støvet kan stamme fra vækstområder i bl.a. køkken, som kan være transporteret videre i resten af huset ved den daglige trafik i ejendommen.

Vurdering og konklusion

Skimmelsvampeundersøgelse

Ud fra ovenstående observationer og analyseresultater anbefaler vi, at vægge samt gulve markeret på vedlagt tegningsbilag, saneres. Gulve fjernes og kasseres så underliggende betonklaplag kan saneres. Vægge blotlægges for organisk materiale, herunder paneler, tapet/filt og maling så man opnår en rå overflade. Derefter foretages der en skimmelsvampesanerung og rengøring af tilbageværende bygningsdele, se afsnit 'Områder med skimmelsvampevækst'.

Vi vurderer desuden, at der bag forsatsvægs opbygninger i gips i resterende del af huset, ligeledes må kunne forventes at forekomme uhensigtsmæssige forekomster af skimmelvækst. Idet der ved de få udførte åbninger, ikke er konstateret dampspærre i konstruktionen ligesom det er observe-

ret at skeletkonstruktionen er udført i trælægter. Nærværende opbygning kan medføre en risiko for at varm luft fra huset kan trænge ind bagved forsatsvægge med følge af kondensophobning og skimmelsvampeangreb.

Prøverne **DNA1** og **DNA2**, indikere forhøjede skimmelsvampemateriale i begge længer. Se vedlagt bilag for analyse af DNA-prøver.

Ovenstående udtagne prøver **DNA1** og **DNA2** viser, at der sker en belastning af indeklimaet i huset fra vækstområder.

Årsagen til den markante fugtbelastning i betondækket samt i de nedre dele af væggene i længe 1 er ikke klarlagt ved nærværende undersøgelse, men opstigende grundfugt kan ikke afvises ligesom opfugtning fra defekt kloak heller ikke kan afvises.

Skal risikoen for opstigende grundfugt kortlægges, vil det være nødvendigt med hultagning i betondækkene til underliggende konstruktioner eller terræn. Derudover anbefales det at placeringen af kloakbrud/-utætheder under ejendommen kortlægges med henblik på at udelukke eller medtage risikoen for eventuel fugtpåvirkning fra kloakledninger. Dette indebærer af kloakskader bliver kortlagt på en tegning og at man får klarlagt i hvilket udtrækning der sker fugtpåvirkning fra kloak. I udleveret TV-inspektionsrapport var der ingen tegning med placering af kloakbrud.

...

På baggrund af ovenstående anbefaler vi, at opholdsrummene ikke anvendes før der er foretaget sanering og rengøring af rummene, eller på anden måde udført foranstaltning til nedbringelse af eksponeringsrisikoen med hensyn til skimmelsvampeangrebene.

I længe 2, er omfanget af skimmelsvampeangreb som er afdækket, begrænset til bygningsdele tilstødende badeværelset. Såfremt af fugtkilden til skaderne i værelse 3 og værelse 4 i længe 2 udbedres og der foretages sanering og rengøring, kan man derefter forsegle adgang til længe 1 og anvende rummene i længe 2 til beboelse.

Skadesårsag

Ejendommen er fra 1876 og opført efter datidens byggeskik. De konstaterede opfugtninger afviger efter vores bedste vurdering ikke fra tilsvarende og intakte bygninger af samme alder.

Køkken (sydvendt facade og skillevæg), bryggers, gang, værelse 1 og værelse 2

Årsagen til opfugtningerne mistænkes at være forårsaget af fugttilførsel fra undergrunden, enten som følge af lokal opstigende grundfugt, pga. fugtpåvirkning fra udvendigt terræn/jordlag eller som følge af brud i udvendig kloakbrønd og kloakledninger under huset samt evt. afløbsinstallationer fra badeværelse og/eller bryggers. Ud fra udført TV-inspektion, fremgår det, at der er fundet op til flere brud i kloakinstallationen udenfor og under huset. Da der ikke medfølger en tegning i TV-inspektionsrapporten med markering af defekt kloakering, kan vi hverken be- eller afkræfte at fugttilførslen i de opfugtede bygningsdele sker fra kloakinstallationer. Hvis man på en tegning kan markere brud i kloaksystemet samt placering af kloakrør og afløbsinstallationer under huset, vil dette være med til at klarlægge om skadesårsag skyldes kloakskader.

Køkken (nordvendt facade)

Årsagen til skimmelangrebet under gulvet mod den nordvendte facade, skyldes formentlig primært en defekt gummiring i afløbs-/kloakrør under tidligere placeret køkkenvask.

Værelse 3 og 4

Årsagen til opfugtninger og skimmelangreb i bygningsdele i værelserne, skyldes defekt gulvafløb i tilstødende badeværelse.

Forslag til handlingsplan

Alle fugtkilder skal være fundet, årsagsbestemt og elimineret, herunder skal kilden til fugten i betondækket og nedre dele af vægge klarlægges med henblik på korrekte udbedringsforslag. Som minimum skal betondækket affugtes, så fugten nedbringes eller fjernes. Det kan blive nødvendigt med en konstruktiv ændring af betondækket, idet at der ved undersøgelsen er registreret et tyndt betonklaplag mod terræn.

Nærværende forslag til handlingsplanen gives på baggrund af de hidtidige undersøgelsesresultater i ejendommen. Handlingsplanen og dennes anbefalinger er vores skøn over, hvad der er nødvendigt af arbejder for at fjerne skimmelsvampe væksten fra de angrebne bygningsdele."

Af registreringsrapport af 13/10 2020 fra et arkitektfirma fremgår bl.a.:

"Formål:

Gennemgå bygningernes vægge og gulvkonstruktion for årsag som svar til Fugt- og skimmelsvampeundersøgelserapport af 27. august 2020 fra [rådgivende ingeniørfirma 1].

[Arkitektfirma] har udført beregnede fugtanalyser af konstruktioner samt undersøgt konstruktion design iht. BR1977.

Her er skimmel og fugt forårsaget af konstruktionsfejl udover skader fra spildevand.

Kloaeftersyn:

Der er konstateret skade og forkert montage på **alle** kloaker i bygningerne.

El-eftersyn:

El-rapport er ikke i overensstemmelse med de fysiske forhold.

Kloak og el vil ikke blive berørt i denne rapport, den må varetages af anden rådgiver.

...

Øst gavl 1

Beskrivelse

Østgavl konstruktionsfejl

Gavlvæg er tilbagetrukket, med frit udsyn

Udført som sadeltag med et udhæng på 1,5 m

Sadeltaget er ikke bundet sammen ved tagfod, her forefindes heller ikke nogen stålramme i konstruktion for fastholdelse

Terrænkategori I

Her er mulighed udskridning ved tagfod

Konstruktionsfejl ses ikke noteret i huseftersynsrapport

Her fordres straks udbedring for at undgå følgeskader på andre bygningsdele

...

Handlinger:

- Strakshandling er afsværtning med bjælke yderst ved spærfod mellem spær
- Gips fjernes indvendigt over to spærfag op mod vinduesparti, **nordsiden undersøges, om spær er løftet ud af fodrem**
- Støbning af punktfundament til stålramme
- Fjernelse af underslagsbrædder (her er 2 konstruktionsfejl, der gør, at underslag skal fjernes)
- Fjernelse af lævæg med afsværtning
- Montering af galvaniseret stålramme med fæstnelse til spærkonstruktion, blå streg
- Reetabler lævæg

Reetablering af indvendige vægge hidhører under næste konstruktionsfejl

...

Estimeret økonomi

75 timer a 450 kr.	33.750 kr.
Materialer	<u>33.000 kr.</u>
I alt	66.750 kr.

Øst gavl 2

Beskrivelse

Konstruktionsfejl

Gavlvindues placering på væg, denne er monteret 25 cm forkert med en placering på etagedækket frem for placering på formur

Dette har bevirket, at slagregn, fygesne og almen fugt har adgang til hulrum mellem formur og bagmur med fugtphobning til følge i hulrum

Placering af gavlvinduet har medført skade på andre bygningsdele, klar fejl i Huseftersynsrapporten 2.1.

Den foreslåede løsning i rapporten med inddækning top er ikke en mulighed, da der vil forekomme stor kuldebro med denne løsning

...

Handlinger:

Destruktiv åbning af væg i stueetage for måling af fugt i hulrum. Ved fund af fugt, fjernelse af bagvæg for udtørring (bagvæg er mursten)

De to øverste skifter nedtages og halveres til genbrug

Her udføres to skifter med rf. musetrappe i fuger med de halverede kridtsten

Gavlvinduesparti rykkes ud glat med facade. Her isoleres omkring og vindspær etableres

Her udføres gulvunderstøttelse og isoleres

Skandæk udføres indvendig foran vinduesparti

Her er åbent over to spærfag, her isoleres op til vinduespartiet, og ny diffusionslukket dampspærre etableres fra vinduet og over på eksisterende

Her omforskalles med forbandt, og gips monteres
Fodpaneler forlænges, og trekantliste monteres i samme træsort som bundstykke
Gipsarbejde spartles og filttes, og overetage males
Udvendigt underslag monteres sortmalet

Estimeret økonomi

Bagvæg indgår ikke i det økonomiske overslag	
Murer 8 timer a 450 kr.	3.600 kr.
Materialer	1.000 kr.
Tømrer 75 timer a 450 kr.	33.750 kr.
Materialer	18.000 kr.
Maler	21.000 kr.
I alt	77.350 kr.

...

Køkkengulv

Beskrivelse

Konstruktionsanalyse er sket destruktivt

Konstruktion:

- Massivt trægulv
- Strøer med 10 mm polystyren
- Polyethylenfolie
- 3-5 cm klinkebeton
- 3 cm beton
- Ler

Her henvises til:

Fugt- og skimmelsvampeundersøgelsesrapport af 27. august 2020 fra [rådgivende ingeniørfirma 1]. Se bilag 2, her konstateres fugtigt til vådt.

BR1977 7.2 stk. 3 og 7.5 stk. 2 anbringelse af kapillarbrydende lag iht. DS 436 150 mm, se bilag 3

Her er fortaget en fugtberegning, som viser, at her sker en årlig fugtphobning på 372 g/m², Se bilag 4.

Her er skimmelvækst over hele undersiden af det massive gulv i køkken, flere steder nedbrudt træ

Gulvopbygning må betragtes som konstruktionsfejl, da det kapillarbrydende lag mangler, og her-til kommer spildevandsproblematik

Konstruktion stemmer ikke overens med beskrivelse i byggeansøgning af den 10/07-1978

Handlinger:

I hele køkkenregion skal gulv, organisk som klinkebeton og beton saneres, og en udgravning skal foretages for etablering af kapillarbrydende lag

Da bagvæg står på betondæk, vil denne ligeledes skulle saneres. Her er en generel opfugtning af denne grundet manglende kapillarbrydende lag. Der henvises til Bilag 2., 3. og 4.

Nyt gulv udføres iht. skitse tegning vision

Problemstillingen vedr. gulvkonstruktion estimeres til alle rum i bygning 1

...

Bygning 2

Bagvægge

Beskrivelse

Bagvægge (indervæg) i værelserne 3 og 4

Konstruktion:

13 cm kridtsten

3-5 ventilation

4' regel med mineraluld

13 mm gips

Konstruktionen er noget tvivlsom, idet dampspærre mangler, fugtberegning tangerer fugtophobning, men her kan være tilstrækkelig ventilation

Fugtberegning af konstruktion, se bilag 7

Umiddelbart opfylder den ikke kravet i BR1977, se bilag 6

Ved fugt udenfor normalområde må konstruktion betragtes som konstruktionsfejl

...

Handlinger:

4 stk. destruktive åbninger i bund indervæg i hvert værelse for måling på trærem. Hvis GANN overskrider normalt tørt, da må det betragtes som konstruktionsfejl, og indervægge fjernes.

...

Bygning 2

Bagvægge WC

Beskrivelse

Toilets bagvæg facade er der ikke rettet opmærksomhed på

Da det er en dobbeltvæg med kernefyld (isolering), og da her har været vandskade opad denne, vil fjernelse af isoleringsmateriale være på sin plads ved fugtophobning iht. gængs praksis

...

Handlinger:

Destruktiv åbning bund bagvæg for fugtmåling i hulrum og skimmelundersøgelse

Ved fugt, fjernelse af isolering for udtørring

...

Mellemgang

Beskrivelse

Klient har oplyst, at i mellemgang mellem bygning 1 og 2 har der været vandskade fra tag, her har ikke været igangsat udtørring af vægkonstruktion

...

Handlinger:

Destruktiv åbning bund bagvæg for fugtmåling i hulrum og skimmelundersøgelse

Ved fugt, fjernelse af isolering for udtørring

...

Konklusion:

Ankenævnet for Forsikring

20.

97054

Bygning 1 står overfor en gennemgribende renovering, hvor alle bagvægge og gulvkonstruktioner skal saneres.

Gulvkonstruktioner skal saneres grundet skader på spildevandsledninger og manglende kapillarbrydende lag. Der skal etableres ny gulvkonstruktion i henhold til gældende regler og gængs praksis.

Bagvægge skal saneres, dels grundet deres opbygning og dels, at de står på det sanerede betondæk.

Skillevægge bør undersøges for, om der er indlagt fugtspærre.

I dennes proces vil el- og spildevandsledninger og VVS også blive berørt, og nyt skulle etableres.

I gavle forefindes ligeledes konstruktionsfejl, som kræver straksudbedring samt flytning af vinduesparti i den ene gavl. Baggavlvæg mod vand skal muligvis også saneres ved fund af fugt i hulmur. I modsatte gavl er der en sætningsskade fra sokkel til tagryg.

I mellemgangen forefindes måske en problemstilling ved manglende udtørring efter tagutæthed.

Bygning 2 skal undersøges yderligere for fugtophobning i rem bagvæg. Herudover er der vandskade fra toilet strålende ud i facadevæg og til omkringliggende værelser. Udtørring af denne fugtophobning skal foretages med ophugning af toiletgulv mm.

I dennes proces vil el- og spildevandsledninger og VVS også blive berørt, og nyt skulle etableres."

Nævnet har fået forelagt tilbud af 6/7 2021 vedrørende forstærkning af spær samt de- og genmontering af gavlvindue. Af udateret brev fra en tømrermester og håndværkstaksator fremgår bl.a.:

"Jeg har kigget på Skadebegrebet pkt. 4.04 Sikkerhedsstyrelsen.

Jeg er af den opfattelse at karakteren K2 er en afvigelse på point, da den i min optik burde være UN som står for undersøges nærmere, eller mindst K3.

Karakteren K2 beskriver skader i udvikling, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. **Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.**

Skade begrebet er defineret i 5 hovedgrupper som den byggesagkyndige arbejder ud fra.

1: Fysiske skader.

2: Manglende bygningsdele.

3: Fejl der kan føre til skade, eller som i sig selv må betragtes som en skade.

4: Åbenlyse afvigelser fra bygningslovgivningen.

5: Personskade Risiko.

Min kommentar til dette.

Ved besigtigelsen kunne jeg se enkelte revner i murværk og spor af vand som har løbet ned af væggen. På toppen af gavlmur manglede murkrone inddækningen, gavlvinduet er monteret på den varme side og der var gab mellem inder og ydermur, Slagregn/vand har kunne rende ned i hulmuren de sidste 5 år. Jf. almindelig byggeskik skal vinduer placeres på ydermur, for at undgå kuldebroer og kondens på indervæggen, her er tale om vindue monteret i år 2015. På spærkonstruktionen manglede der 3 stk. fodbjælker som holder spærene sammen, fejl der kan føre til udskridning/nedstyrtning ved kraftigt snetryk og stormvejr."

Af notat af 23/9 2021 fra et rådgivende ingeniørfirma rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Besigtigelse af tag/spær , hvor udestue er fjernet.

...

Efter fjernelse af udestuen i ca. 2014, mangler der således 2 vandrette trækbånd / bjælker fra spærfod til spærfod, til optagelse af de vandrette kræfter der opstår ved hanebåndsspærets fod, hidrørende fra sne og vindlast.

...

Der kan ikke ses bevægelser eller skader, hvor hanebåndsspæret hviler på søjlen.

Der kan ikke ses udskridning af spær.

...

Der ses ingen tegn på bevægelser mellem spær / rem / søjle.

...

Spørgsmål:

Ses der tegn på skadeudvikling som følge af udskridning af spær ?

Svar:

Da det ikke kan ses at spær er skredet ud, kan der ikke ses skadeudvikling.

Der vedhæftes håndskitse fra besigtigelsen.

Samtidigt må det siges at taget i de seneste år heller ikke har været fuldt snebelastet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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, deformation, 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.

3.2

Forsikringen dækker:

- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsetidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

...

3.4

Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

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.

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til bygger Lovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1.

...

4.12

Forhold under 5000 kr."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1876 og ombygget i 1978. Klageren overtog ejendommen den 31/8 2019 og har herefter anmeldt en række forhold ved ejendommen. Hun har anført, at der kort efter overtagelsen viste sig at være flere kritiske forhold, som på ingen måde stemte overens med oplysningerne i tilstandsrapporten. Hun har også anført, at boligen er uegnet til

beboelse, at hun har stået uden bolig siden 1/2 2020, og at selskabet ikke har tilbudt genhusning. Ligeledes er ejendommen vurderet uegnet til opmagasinering af indbo, som derfor står opmagasineret på et lager.

Nævnet har forstået klagen således, at klageren er utilfreds med selskabets afgørelse for så vidt angår ulovlige gulv- og vægkonstruktioner, defekte og ulovlige afløbs- og kloakinstallationer i vådrum, indeklima/skimmelsvamp, fejlkonstrueret gavlande mod øst i hovedhuset og utæt tag ved skorsten og skotrende mod øst i hovedhuset. Klageren kræver, "At alle de nævnte skader, følgeskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader anerkendes som dækningsberettigede og afstedkommer dækning af de aktuelle udgifter til udbedring".

Af mikrobiel undersøgelse af 17/1 2020 fra et skimmelsvampefirma fremgår det, at "Det er vores vurdering, at ejendommen med overvejende sandsynlighed fremstår med uafdækkede fugtproblemer, som er medvirkende til den muglugt, som registreres ved adgang til boligen. Det er vores erfaring, at der særligt er risiko for skimmelsvampevækst i forbindelse med forsatsvægge samt trægulve med undergulve af ældre dato, uanset om de er med eller uden terændæk af beton, hvorfor det anbefales, at der udføres nærmere undersøgelse heraf. Trods muglugten i boligen, målbar opfugtning af flere konstruktioner samt synlige fugtskader, er der kun i begrænset omfang dokumenteret forhøjede forekomster af skimmelsvampesporer i indeklimaet i boligen. Resultaterne af aftryksprøverne vurderes ikke at modsvare den indeklimateamæssige påvirkning i boligen som følge af fugt og skimmelsvamp. Årsagen til at der ikke er større sammenfald mellem prøveresultaterne og det, der vurderes at være de faktiske, indeklimateamæssige forhold, er med overvejende sandsynlighed, at boligen ikke har været i en reel driftssituation siden den blev fraflyttet af tidligere ejer, hvorved spredning og aflejring af skimmelsvampesporer i indeklimaet er lavere, end ved en normal driftssituation. Det er vores erfaring, at der vil være risiko for oplevelse af gener i forbindelse med beboelse af boliger, hvor der opleves muglugt og konstateres fugtskader. Det må derfor anbefales, at der skabes klarhed over omfanget af fugtskader i boligen, således at skader kan udbedres i nødvendigt omfang før

indflytning. Der vurderes at være indikationer på, at tidligere ejer har været vidende om fugtproblemer i skillevæg mellem entré/gang og køkken-alrum idet der er foretaget reparationer ved køkkenskabe".

Af selskabets besigtigelsesnotat vedrørende besigtigelse den 4/2 2020 fremgår det, at "Årsag til de mørke aftegninger på bagvæg og bagbeklædning i køkken må tilskrives kuldebrosproblematikken. Kondensdannelse på kolde ydervægge er som oftest et problem i vinterhalvåret. Dårligt isoleret vægge, eller kuldebroer i væggene gør at der dannes fugt indvendigt på væggene. Ofte vil denne fugtdannelse ikke give helt gennemfugtede vægge, men typisk kun overfladerne.

Det er ofte at kondensdannelse giver grobund for skimmelsvampe på indervægge. Og det ses særligt i områder bagved skabe, senge og andre møbler. Dette skyldes at varmen fra husets varmekilder ikke kan komme ordentligt ud til væggene, hvorfor de er koldere end andre steder. Årsag til de partielt fugtige vægge må tilskrives grundfugtsproblematikken for huse fra år 1876. I især ydervægge, kan der være problemer med opstigende fugt nedefra. Fugten kommer fra husets sokkel, eller rettere dets fundament – og det skyldes en manglende fugtspærre eller svigt ved denne. Opstigende fugt nedefra fundamenter kan også ses ved indervægge, i især ældre huse. Huse fra 1876 er bygget uden fugtspærre i væggen, og opstigende grundfugt er almindeligt forekommende i huse fra den tid".

Af fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af 27/8 2020 fra rådgivende ingeniørfirma 1 rekvireret af husforsikringen fremgår det vedrørende skimmelundersøgelse, at "Ud fra ovenstående observationer og analyseresultater anbefaler vi, at vægge samt gulve markeret på vedlagt tegningsbilag, saneres. Gulve fjernes og kasseres så underliggende betonklaplag kan saneres. Vægge blotlægges for organisk materiale, herunder paneler, tapet/filt og maling så man opnår en rå overflade. Derefter foretages der en skimmelsvampesanering og rengøring af tilbageværende bygningsdele, se afsnit 'Områder med skimmelsvampevækst'. Vi vurderer desuden, at der bag forsatsvægs opbygninger i gips i resterende del af huset, ligeledes må kunne forventes at forekomme uhensigtsmæssige forekomster af skimmelvækst. Idet der ved de få udførte åbninger, ikke er konstateret dampspærre i konstruktionen ligesom det er observeret at skeletkonstruk-

tionen er udført i trælægter. Nærværende opbygning kan medføre en risiko for at varm luft fra huset kan trænge ind bagved forsatsvægge med følge af kondensophobning og skimmelsvampangreb. Prøverne DNA1 og DNA2, indikerer forhøjede skimmelsvampemateriale i begge længer. Se vedlagt bilag for analyse af DNA-prøver. Ovenstående udtagne prøver DNA1 og DNA2 viser, at der sker en belastning af indeklimaet i huset fra vækstområder. Årsagen til den markante fugtbelastning i betondækket samt i de nedre dele af væggene i længe 1 er ikke klarlagt ved nærværende undersøgelse, men opstigende grundfugt kan ikke afvises ligesom opfugtning fra defekt kloak heller ikke kan afvises. Skal risikoen for opstigende grundfugt kortlægges, vil det være nødvendigt med hultagning i betondækkene til underliggende konstruktioner eller terræn. Derudover anbefales det at placeringen af kloakbrud/-utætheder under ejendommen kortlægges med henblik på at udelukke eller medtage risikoen for eventuel fugtpåvirkning fra kloakledninger. Dette indebærer af kloakskader bliver kortlagt på en tegn og at man får klarlagt i hvilket udtrækning der sker fugtpåvirkning fra kloak. I udleveret TV-inspektionsrapport var der ingen tegning med placering af kloakbrud. ... På baggrund af ovenstående anbefaler vi, at opholdsrummene ikke anvendes før der er foretaget sanering og rengøring af rummene, eller på anden måde udført foranstaltning til nedbringelse af eksponeringsrisikoen med hensyn til skimmelsvampangrebene. ... Ejendommen er fra 1876 og opført efter datidens byggeskik. De konstaterede opfugtninger afviger efter vores bedste vurdering ikke fra tilsvarende og intakte bygninger af samme alder".

Af registreringsrapport af 13/10 2020 fra et arkitektfirma fremgår det, at "Bygning 1 står overfor en gennemgribende renovering, hvor alle bagvægge og gulvkonstruktioner skal saneres.

Gulvkonstruktioner skal saneres grundet skader på spildevandsledninger og manglende kapillarbrydende lag. Der skal etableres ny gulvkonstruktion i henhold til gældende regler og gængs praksis. Bagvægge skal saneres, dels grundet deres opbygning og dels, at de står på det sanerede betondæk. Skillevægge bør undersøges for, om der er indlagt fugtspærre. I dennes proces vil el- og spildevandsledninger og VVS også blive berørt, og nyt skulle etableres. I gavle forefindes ligeledes konstruktionsfejl, som kræver straksudbedring samt flytning af vinduesparti i den ene gavl. Baggavlvæg mod vand skal muligvis også saneres ved fund af fugt i hulmur. I modsatte

gavl er der en sætningsskade fra sokkel til tagryg. I mellemgangen forefindes måske en problemstilling ved manglende udtørring efter tagutæthed. Bygning 2 skal undersøges yderligere for fugtophobning i rem bagvæg. Herudover er der vandskade fra toilet strålende ud i facadevæg og til omkringliggende værelser. Udtørring af denne fugtophobning skal foretages med ophugning af toiletgulv mm. I dennes proces vil el- og spildevandsledninger og VVS også blive berørt, og nyt skulle etableres".

1. Ulovlige gulv- og vægkonstruktioner

Klageren kræver dækning for ulovlige gulv- og vægkonstruktioner, som ikke stemmer overens med tegningsmaterialet fra renovering/ombygning af ejendommen i 1978.

Selskabet har anført, at forholdet ikke har været behandlet af selskabets klageafdeling, hvorfor forholdet bør udskilles fra ankenævnsklagen, jf. nævnets vedtægter § 4, stk. 3. Klageren har desuden ikke påvist skader på huset som følge af, at gulv- og vægkonstruktioner ikke stemmer overens med tegningsmaterialet fra renoveringen/ombygningen af huset i 1978. Da klageren har tegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning, som ikke omfatter forhold, som alene består i bygningens lovlighed i forhold til byggelovgivning, servitutter eller offentligretlige forskrifter, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.2, bør klagerens krav afvises.

Nævnet finder ikke grundlag for at afvise at behandle forholdet. Nævnet bemærker, at selskabet den 4/2 2020 besigtigede ejendommen som følge af anmeldt fugt i skillevægge og ydervægge.

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

Nævnet bemærker videre, at det faktum – at en bygningsdel ikke er udført i overensstemmelse med tegningsmaterialet eller lovgivningen – ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved ejendommens gulv- og vægkonstruktioner, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der er konstruktionsmæssige forhold i bygningen, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene i tilsvarende ejendomme fra 1876, og som er renoveret/ombygget i 1978, og som derfor kan anses for en skade.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at opstigende grundfugt i et vist omfang kan forekomme i terrændækskonstruktioner af den pågældende alder. Ligeledes er forsatsvægge ikke usædvanlige i ældre ejendomme. Herudover er det almindeligt kendt, at forsatsvægge kan medføre øget risiko for opfugtning og skimmelsvamp og kan blandt andet opstå som følge af kondensering på de relativt kolde ydervægge.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det af fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af 27/8 2020 fra rådgivende ingeniørfirma 1 rekvireret af klagerens husforsikring fremgår, at "Årsagen til den markante fugtbelastning i betondækket samt i de nedre dele af væggene i længe 1 er ikke klarlagt ved nærværende undersøgelse, men opstigende grundfugt kan ikke afvises ligesom opfugtning fra defekt kloak heller ikke kan afvises", og at "Ejendommen er fra 1876 og opført efter datidens byggeskik. De konstaterede opfugtninger afviger efter vores bedste vurdering ikke fra tilsvarende og intakte bygninger af samme alder".

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

2. Defekte og ulovlige afløbs- og kloakinstallationer i vådrum

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at klageren ikke har påvist forhold ved gulv afløb i bryggers og badeværelse, som går udover udbedringen af tilstandsrapportens anmærkninger, og for så vidt angår udbedring af udvendig brønd omfatter ejerskifteforsikringen i øvrigt ikke forhold ude på grunden.

Af mail af 24/1 2020 fra et vvs-firma rekvireret af selskabet fremgår det, at "**Afløb fra håndvaske og vaskemaskine:** Afløb fra vaskemaskine er tilkoblet gulvafløb foran vaskemaskine. Der ses ikke noget stanrør bag vaskemaskine, afløbsslange er stukket ned i gulvet? Afløb fra håndvaske i badeværelse er tilkoblet gulvafløb i ***bryggers*** på samme rør som vaskemaskinen. Det er ikke en lovlig installation. **Udbedring:** Ophugning i fliser/betongulv for tilkobling af grenrør til håndvaske og vaskemaskine. Ændring/omlægning af afløbsinstallation i gulv med nyt gulvafløb + omlæg afløb til håndvaske og vaskemaskinevæg til støbning af betongulv, klar til flise montering Lægning af fliser /FT. har fliser på lager. **Anslået omkostning til ovenstående udbedring kr. 30.000,- ex moms ... Afløb fra badekar/bruserum:** Der ***ses*** brugt en bundventil til badekar monteret i fliser. Det er ikke en lovlig installation. ****Anmærket i tilstandsrapporten**".

Af tilsynsrapport af 26/2 2020 fra en aut. kloakmester og entreprenør fremgår det, at "Gulv afløb og vandlås er blevet suget og rensat med slamsuger, der er herved konstateret at der er beton i begge vandlås. Ved tilsyn på ejendommen herover er der konstateret at begge gulv afløb er støbt med beton i bunden, der er en meget lille passage for vandet at løbe ud på. Om der er støbt i bunden af vandlåsene fordi de er defekte, det ved jeg ikke, hvis det er at de har været defekte, så det er derfor der er støbt med beton i bunden, så er begge gulvafløb også utætte og der siver vand ud af bunden i vandlåsen og ud under gulvet i huset. Der er ikke noget plads tilbage i vandlåsen, til det som skal danne et slam-depot hvor rester af hår og andet slam kan samles i. Der er en tilslutning som ikke kan ses i gulvafløbet i badeværelset, men når der bruges vand fra håndvask løber det på en eller anden måde ind i siden af gulvafløbet. Tilslutning fra håndvasken kan godt være udført så den ikke er tæt og der derved kan trænge vand ud under

gulvet i huset og give fugt problemer i vægge og gulve. Ovennævnte installationer er ulovlige, og det er også ulovligt at støbe beton i bunden af en vandlås".

Som sagen foreligger oplyst, lægger nævnet til grund, at der er ulovlige forhold ved tilslutningerne til gulvafløbet i bryggerset. Selskabets VVS-konsulent har estimeret udbedringsomkostningerne til 30.000 kr. ex moms.

Tilstandsrapporten indeholder en K1-anmærkning angående synlig betonkant mellem afløbs-skål og rist i samme gulvafløb.

Nævnet finder, at de faktisk konstaterede ulovligheder går ud over, hvad klager måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens anmærkning, og at udbedringsomkostningerne overstiger, hvad klager måtte påregne på baggrund af tilstandsrapportens anmærkning.

Nævnet finder herefter, at selskabet skal anerkende de ulovlige afløbsforhold ved gulvafløbet i bryggerset som dækningsberettigende. Nævnet finder, at selskabet er berettiget til ved erstatningsopgørelsen at fratrække 10.000 kr. svarende til, hvad klager måtte forvente at skulle afholde af udgifter til en udskiftning af gulvafløbet i bryggerset på baggrund af anmærkningen i tilstandsrapporten.

Nævnet finder i øvrigt, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens afløbs- og kloakinstallationer, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har herved bl.a. lagt vægt på, at forsikringen ikke dækker forhold, som er anført i tilstandsrapporten, og at det af tilstandsrapportens punkt 6.4 (Gulvafløb) med karakteren K3 fremgår, at "Der mangler prop i sideindløb i gulvafløb i bad længst mod syd. Gulvafløb i bad med marmorklinker skønnes at være for et badekar. Note: Der er risiko for utætheder og hermed skade på underliggende konstruktioner". Klageren var dermed advaret mod kritiske ska-

der, "som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele".

Nævnet bemærker, at forsikringen ikke dækker forhold uden for selve bygningen.

3. Indeklima/skimmelsvamp

Selskabet har afvist dækning. Selskabet har anført, at da fugt- og skimmelforekomsterne ikke er en følge af en dækningsberettigende skade, idet gulvafløbene i begge badeværelser er K3-anmærket, og da klageren ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var massive skimmelforekomster med så negativ indvirkning på indeklimaet i husets beboelsesdel, at de i sig selv udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand, bør klagerens krav vedrørende skimmel i indeklimaet afvises.

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til fast praksis i Ankenævnet en betingelse for dækning, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadesårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigede skadesårsag eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

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

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet med henvisning til § 4, stk. 3, nr. 3, i nævnets vedtægter, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen om indeklima/skimmelsvamp, at dette spørgsmål ikke skønnes egnet til

afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Nævnet må derfor afstå fra at afgøre denne del af sagen. Stillingtagen til denne del af tvisten mellem parterne må som følge heraf i givet fald ske ved domstolene, hvor der er mulighed for parts- og vidneforklaringer og syn og skøn i overensstemmelse med retsplejelovens regler herom.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører komplekse spørgsmål om vurderingen af den konstaterede skimmelforekomst og påvirkningen af ejendommens indeklime, ligesom det er usikkert, hvorvidt husforsikringen som følge af fugt- og skimmelundersøgelse af 27/8 2020 har fået foretaget yderligere undersøgelser af ejendommens kloakinstallationer og har dækket forhold ved installationerne, herunder følgeskader. Klageren har trods selskabets opfordring ikke oplyst heromkring.

4. Fejlkonstrueret gavlen mod øst i hovedhuset

Det fremgår af sagen, at der tidligere har været en udestue ved gavlen mod øst, som er nedrevet omkring 2014.

Nævnet har forstået klagen således, at der klages over risiko for udskridning ved tagfod og gavlvinduets placering.

Selskabet har tilbudt dækning for etablering af 2 vandrette trækbånd/bjælker fra spærfod til spærfod til optagelse af de vandrette kræfter, der opstår ved hanebåndsspærrets fod, såfremt arbejdet overstiger 5.000 kr. Selskabet har bedt klageren om at indhente specificeret tilbud på arbejdet.

Selskabet har i mail af 26/11 2020 til klageren anført, at "Vedrørende gavlmuren mod øst er det oplyst, at der mangler en aflukning af muren. En sådan kan udføres med en zink/alu inddækning, tagpap eller andet. Jeg ved ikke hvorfor I mener, at en afdækning skulle kunne medføre en kuldebro. Det er jeg ikke enig i. Aflukningen kan afsluttes helt sædvanligt med en opkant under

vinduet. Der er i øvrigt tale om en gammel murværkskonstruktion, og man har på opførelses-tidspunktet ikke bekymret sig om kuldebroer".

Af registreringsrapport af 13/10 2020 fra et arkitektfirma rekvireret af klageren fremgår det, at "Gavlæg er tilbagetrukket, med frit udsyn. Udført som sadeltag med et udhæng på 1,5 m. Sadeltaget er ikke bundet sammen ved tagfod, her forefindes heller ikke nogen stålramme i konstruktion for fastholdelse. ... Her er mulighed udskridning ved tagfod. Konstruktionsfejl ses ikke noteret i huseftersynsrapport. Her fordres straks udbedring for at undgå følgeskader på andre bygningsdele". Den estimerede pris for udbedring af forholdet er opgjort til 66.750 kr.

Af rapporten fremgår det endvidere, at "Gavlvindues placering på væg, denne er monteret 25 cm forkert med en placering på etagedækket frem for placering på formur. Dette har bevirket, at slagregn, fygesne og almen fugt har adgang til hulrum mellem formur og bagmur med fugt-ophobning til følge i hulrum. Placering af gavlvinduet har medført skade på andre bygningsdele, klar fejl i Huseftersynsrapporten 2.1. Den foreslåede løsning i rapporten med inddækning top er ikke en mulighed, da der vil forekomme stor kuldebro med denne løsning".

Nævnet har fået forelagt tilbud af 6/7 2021 vedrørende forstærkning af spær samt de- og genmontering af gavlvindue. Af udateret brev fra en tømrermester og håndværkstaksator fremgår det, at "Ved besigtigelsen kunne jeg se enkelte revner i murværk og spor af vand som har løbet ned af væggen. På toppen af gavlmur manglede murkrone inddækningen, gavlvinduet er monteret på den varme side og der var gab mellem inder og ydermur. Slagregn/vand har kunne rende ned i hulmuren de sidste 5 år. Jf. almindelig byggeskik skal vinduer placeres på ydermur, for at undgå kuldebroer og kondens på indervæggen, her er tale om vindue monteret i år 2015. På spærkonstruktionen manglede der 3 stk. fodbjælker som holder spærene sammen, fejl der kan føre til udskridning/nedstyrtning ved kraftig snetryk og stormvejr".

Af notat af 23/9 2021 fra et rådgivende ingeniørfirma rekvireret af selskabet fremgår det, at "Efter fjernelse af udestuen i ca. 2014, mangler der således 2 vandrette trækbånd/bjælker fra spærfod til spærfod, til optagelse af de vandrette kræfter der opstår ved hanebåndsspærets

fod, hidrørende fra sne og vindlast. ... Der kan ikke ses bevægelser eller skader, hvor hanebåndsspæret hviler på søjlen. Der kan ikke ses udskridning af spær. ... Der ses ingen tegn på bevægelser mellem spær/rem/søjle. ... Da det ikke kan ses at spær er skredet ud, kan der ikke ses skadeudvikling. ... Samtidigt må det siges at taget i de seneste år heller ikke har været fuldt snebelastet".

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

Nævnet bemærker videre, at det faktum – at en bygningsdel ikke er udført håndværkfagligt korrekt eller i overensstemmelse med producentanvisninger – ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

For så vidt angår spærkonstruktionen har nævnet blandt andet lagt vægt på, at selskabet har tilbudt dækning for etablering af 2 vandrette trækbånd/bjælker fra spærfod til spærfod til optagelse af de vandrette kræfter, der opstår ved hanebåndsspærrets fod, såfremt arbejdet overstiger 5.000 kr., jf. notat af 23/9 2021 fra rådgivende ingeniørfirma 2. Nævnet har også lagt vægt på, at ingeniøren på baggrund af sin besigtigelse har konstateret, at spær ikke er skredet ud, og at der derved ikke er sket skadeudvikling.

For så vidt angår gavlvinduet har nævnet lagt vægt på, at det af tilstandsrapportens punkt 2.1 (Facader/gavle) med karakteren K2 fremgår, at "Der mangler aflukning i top af murværk mod øst. Note: K2 er givet idet murværket er godt dækket af udhæng", og at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.1. Nævnet finder, at forholdet ikke kan siges at være klart forkert beskrevet, idet beskrivelsen ikke er mis-

Ankenævnet for Forsikring

34.

97054

visende eller klart ufyldstgørende således, at klageren ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet finder, at registreringsrapport af 13/10 2020 og udateret brev ikke kan føre til andet resultat. Nævnet bemærker, at der ikke er påvist aktuel fugt, ligesom der ikke er konstateret svigt i konstruktionen som følge af vinduets placering.

5. Utæt tag ved skorsten og skotrende mod øst i hovedhuset

Klageren har fremlagt tilbud af 26/3 2020 fra en tækkemand vedrørende inddækning af skorsten på 11.250 kr. inklusive moms. Tækkemanden har i mail af 29/3 2020 bekræftet, at tilbudet også omfatter reparation af tag og vindskede ved østvendt gavl.

Selskabet har pr. kulance accepteret at dække forholdet i overensstemmelse med tilbud af 26/3 2020 fratrukket selvrisko, hvorefter erstatningen udgør 6.250 kr.

Nævnet kan ikke kritisere selskabets afgørelse, der er i overensstemmelse med det af klageren indhente tilbud af 26/3 2020.

6. Genhusning

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at afholde klagerens udgifter til genhusning, idet det ikke er godtgjort, at disse udgifter er afholdt som følge af en skade, der er dækningsberettigende over ejerskifteforsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet for Forsikring

35.

97054

Nævnet kan ikke afgøre klagepunktet vedrørende indeklima/skimmelsvamp.

Selskabet skal anerkende de ulovlige afløbsforhold ved gulvafløbet i bryggerset som dækningsberettigende. Selskabet er berettiget til ved erstatningsopgørelsen at fratrække 10.000 kr.

Klageren får ikke i øvrigt medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings'.

Peter Thønnings