

Ankenævnet for Forsikring

Den 12. april 2023 blev i sag nr. 98011:

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 tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 24/11 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?"

Vi mener, at Dansk Boligforsikring skal dække udgifterne til:

...

- omkostninger til vådrumssikring og genopretning af forkert gulvhældning på begge badeværelser (dvs. af alle fliser fra vægge og gulv skal af, der skal vådrumssikres, og så skal der genetableres fliser mm.)
- omkostninger til nedtagning af opsatte ydervægge og isolering, fjernelse af plastikmaling, fjernelse af skimmelsvamp samt opbygning af vægge, så de lever op til de pågældende krav for kældervægge tagets husets alder i betragtning."

Nævnet har fået forelagt parternes indlæg af 7/1 2022, 17/1 2022, 8/3 2022, 12/5 2022, 14/6 2022, 14/7 2022 og 4/8 2022. Klageren har i brev af 29/8 2022 til nævnet bl.a. anført:

"1.0 Fugt og skimmel i kælder

Der er blevet konstateret skimmelsvamp og forhøjet fugt i flere af ydervægskonstruktionerne og gulve som følge af uhensigtsmæssig efterisolering indvendigt på ydervægge, plastikmaling samt trægulv i kælderen. Dansk Bolig Forsikring (herefter DBF) ønsker kun at dække fjernelse af ydervægisolering og trægulve i rum 1 (med trappenedgang fra stueetagen), men ikke de andre rum samt den trappe, der forbinder stueetagen og kælderen, hvor der er tilsvarende skimmel og fugtproblemer. Vi er ikke enige i deres afgørelse og vil nedenfor argumentere for, hvad vores vurdering er ift. dækning.

1.1 U hensigtsmæssige ydervægsisoleringer og plastikmaling på vægge i

kælder:

Der er blevet konstateret uhensigtsmæssige ydervægsisoleringer på alle ydervægge i kælderen, som har betydet, at der er markante skimmelsvampedannelser bag forsatsvæggene.

DBF skriver dog følgende omkring deres afgørelse med manglende dækning:

...

[Rådgivningsvirksomhed] skriver om forsatsvæggene:

'Der er lavet forsatsvægge mod ydervægge i kælderen. Disse er lavet som porebeton i den nederste del af væggen. Mellem ydervæg og forvæg er der isoleret med glasuld. Der er ved gennemgang målt kraftig opfugtning af ydervæggen, og isoleringen føles ligeledes fugtig. Forsatsvægge ved fugtige kældervægge er ikke håndværksmæssigt korrekt, da den fugt, som er i væggen, ikke kan blive ventileret og tørret ud. Dette kan i sidste ende resultere i eventuelt råd og svamp i de organiske materialer som forsatsvæggen er bygget op i.' (Bilag: Byggeteknisk gennemgang, s. 9).

Rum 3:

I analyserapporten står følgende:

'På aftryksplade 2 (NB: Prøve bag forsatsvæg i rum 3) er påvist højt kimtal af skimmelsvampe. Aftrykspladen er overvokset af Syncephalastrum racemosum, hvilket kan have hæmmet fremvækst af andre svampekolonier på agaroverfladen. Væksten af Syncephalastrum racemosum besværliggør også optælling og identifikation af andre svampekolonier på agaroverfladen og kan lede til en potentiel underestimering af kimtal. På parallelt udtaget Mycometer prøve (prøve 1) er der påvist et Mycometer Samp C-niveau. C-niveau indikerer moderat til kraftigt forekomst af skimmelvækst på udtagningsstedet.' (Bilag: Analyserapport, s. 2).

Prøven fra aftryksplade 2 har en CFU værdi på >50, hvilket er det højeste niveau. Derudover er der på Mycometer prøven påvist niveau C, som ligeledes er det højeste niveau, hvor der i rapporten står følgende: *'C: MSF-værdi >135. Niveauet af skimmelsvampe er langt over normalt baggrunds-niveau. Resultatet i denne kategori måles på lokaliteter med højt niveau af skimmelsvamp (biomasse) og indikerer moderat til kraftig skimmelvækst på udtagningsstedet.'* (Bilag: Analyserapport, s. 6).

Dansk Boligforsikring skriver, at det *'ikke er noget ejerskifteforsikringen dækker, hvis der ikke er mere fugt – eller skimmel – sammenlignet med tilsvarende kældre fra 1943 i almindelig god stand'* (Bilag: Mailkorrespondance med DBF). Ved fugtmålingerne under besigtigelsen konstaterer DBF en RF-fugtmåling bag forsatsvæg på 70-95 pct., hvilket er det højeste fugtniveau. Når der endvidere er tale om en CFU værdi på mere end 50 samt niveau C, så er der netop skimmelforekomster og fugt i så massive mængder, at vi ikke kan anvende kælderen til dens oprindelige tiltænkte formål. I besigtigelsesnotatet skriver konsulenten fra DBF *'prøver udtaget af Disp. Rum 3 har ikke kunne påvise skimmelarter, hvor der er fundet sammenhæng med udtaget prøver i køkken'* (Bilag: Besigtigelsesnotat 01062022 – skimmel). Men i analyserapporten står der skrevet omkring rum 3, at den *'ikke-identificerbare svamp'*, som er den dominerende svamp i rum 3, *'besværliggør også optælling og identifikation af andre svampekolonier på agaroverfladen og kan lede til en potentiel underestimering af kimtal'*. Det er derfor ikke muligt at påvise, om det er de samme svampe i rum 3, som er til stede i beboelsedelen, da den dominerende svamp gør det svært at måle det reelle tal af andre svampetyper (Bilag: Analyserapport).

Endvidere er der en enorm risiko for, at skaden i rum 3 vil udvikle sig yderligere og inficere boligens beboelsesdele, hvis der ikke sættes ind (Link: ...). DBF vil udelukkende dække etableringen af en dør imellem de to rum for at lukke skimmeludbruddet inde og afsondre det fra beboelsesdelen. Dette løser dog ikke problemet, som blot vil blive værre og værre, som tiden går. [Ingeniør] skriver følgende til denne løsning: *'der er meget skimmel i det rum, og ved at sætte en dør i, bliver den anvendelige del af jeres kælder stærkt reduceret. Det samme for badeværelset og for rummet med varmepumpen, da de lokaler heller ikke renoveres. Det mener jeg ikke er attraktivt for jer – og slet ikke fordi jeres [barn] reagerer på skimmel, så I vel end ikke kunne åbne den nye dør, før der kommer skimmelsporer tilbage til boligområdet'* (Bilag: Mails fra [ingeniør])

Vores [barn] har desværre siden august 2021 været ramt af astma og svære astmaanfald med slemme vejtrækningsproblemer (Vi flyttede ind i huset marts 2021). Efter vi har fundet ud af dette omkring den fugtige kælder og skimmelsvamp, frygter vi selvfølgelig, at det netop er fugten og skimmel i kælderen, som er årsagen til, at vores [barn] er blevet ramt af slemme astmaanfald og konstante luftvejsproblemer.

Vi mener, at analyserapporten vedr. rum 3 netop har konstateret, at der er tale om så massive fugt- og skimmelforekomster, at man ikke kan anvende rummet. Så snart vi åbner døren, er der nærliggende risiko for, at skimmelen kommer ind i beboelsesdelen og har betydning for særligt vores [barns] – men også resten af familiens – sundhed. Samtidig er der nærliggende risiko for, at den eksisterende skade spreder sig yderligere og inficerer hele boligen.

Rum 2 og badeværelset:

DBF har udelukkende foretaget skimmelprøver i rum 1 og rum 3. De konstaterer blot:

...

Rum 2 var det rum, som vi fra start observerede den jordslåede lugt samt observerede skimmelforekomster på indervæg med plastikmaling. DBF konstaterer blot, at der ikke er forhøjet fugt uden på indsatsvæggene, men har ikke belæg for, at der ikke er markant skimmelvækst bag indsatspladerne i dette rum. Endvidere er badeværelset en del af vores beboelse, og her har DBF heller ikke ønsket at foretage skimmelprøver. Vi har derfor følt os nødsaget til at få foretaget de nødvendige prøver for at kunne bevise, at der både er skimmelsvamp og forhøjet fugt bag indsatspladerne. Udgifter til disse undersøgelser håber vi selvfølgelig på at få dækket af DBF i forbindelse med den ankenævns sag.

Undersøgelserne er udført af [skimmelfirma 1], som er en virksomhed, der er specialiseret i skimmelsvampe og –analyser af disse. I rapporten er det tydeligt, at der er tale om massive fugtproblemer i konstruktionerne. I rum 2 blev der foretaget en GANN Måling, som lå på 95 ud af 100, hvilket indikerer meget kraftig opfugtning. Selve Mycometer Surface værdien ligger på 53, hvilket svarer til en B-værdi, som er middel (Bilag: [skimmelfirma 1] analyserapport, s. 4-5). På badeværelset blev der ligeledes konstateret meget kraftig opfugtning med en værdi på 99 på GANN Måling ud af 100. Selve Mycometer Surface værdien lå på 39, hvilket ligeledes svarer til en B-værdi (middel) (Bilag: [skimmelfirma 1] analyserapport, s. 6). Det kan hermed fremvises, at der er tale om to rum, hvor der er skimmelsvampedannelser til en middelværdi bag forsatsvæggene, men den enorme fugtighed har dog en stor betydning for udviklingen af skimmelsvampedannelserne, hvor der er en nærliggende risiko for, at skaden vil udvikle sig yderligere over tid pga. de uhenigtsmæssige forsatsvægge. Endvidere er badeværelset en del af vores beboelse og den høje fugtighed samt middelværdi af skimmelforekomster, er ikke sundt for indeklimaet i beboelsesområder.

I rapporten konkluderer [skimmelfirma 1] på baggrund af målingerne: *'Grundet de konstaterede værdier i de udtagne prøver, anbefaler vi at der foretages skimmelsanering i ydervægge bag forsatskonstruktion, i rum, hvor dette er opsat. I andre rum fjernes maling, således at vægge kan ånde.'* (Bilag: [skimmelfirma 1] analyserapport, s. 9).

[Ingeniør] skriver, at det særligt er forskellen på fugten bag isoleringen og selve rumfugten, som man skal være opmærksom på her.

'Alle steder hvor der er efterisoleret konstaterede [selskabets konsulent] (NB: Konsulent fra DBF) forhøjet fugtniveau i forhold til rumluften. Der var typisk 9 – 12 g vanddamp i luften pr m³ (en mærkelig enhed) bag isoleringen. Der blev konstateret ca. 6,5 g pr m³ i rumluften. I det store lokale med dør til haven var væggen følbart våd, og mine fingre lugtede kraftigt af skimmelsvamp efter jeg havde følt efter derinde.' (Bilag: Mails fra [ingeniør])

Dette viser netop, at det er den uhensigtsmæssige efterisolering på kældervæggene, som er skyld i skimmelsvampedannelserne bag konstruktionerne i rum 3, og at man ligeledes kan forvente, at det er samme skimmeludbrud som overtid vil udvikle sig på samme måde bag de andre forsatsvægge i rum 2 og badeværelset, da fugtniveau ift. rumluften var markant højere. Der er dermed ikke bare tale om en almindelig fugt fra alderstilsvarende kældre. Hvis vi lader problemet stå på, som DBF forsøger at få igennem, så kan det i sidste ende inficere hele boligen og give øget gener og sundhedsmæssige konsekvenser for vores familie.

I besigtigelsesnotatet skriver konsulenten, at badeværelset viser forhøjet fugt (71 pct. mod 38 pct. i selve rummet) (Bilag: Besigtigelsesnotat 01062022 – skimmel, s. 11). Seneste fugtmåling af [skimmelfirma 1] viste 99 pct. Bolius skriver som hovedregel, at fugtigheden ikke må overstige 70 pct. RF, da det er en grænse for vækst af skimmelsvampe (Link: ...). I rum 2 ligger fugtmålingen på 96 pct. Da badeværelset er en del af vores beboelse, burde der derfor ikke herskes tvivl om, at DBF burde dække nedtagning af forsatsvægge, skimmelsanering samt opbygning til oprindelig. Det samme burde gøre sig gældende i rum 2 pga. forhøjet fugt og middel skimmelniveau, som stadig er over normal baggrunds niveau, og som dermed er oversteget det, som man kan forvente af en kælder, eller har nærliggende risiko herfor.

Plastikmaling på alle vægge i kælder:

Ved besigtigelsen 19. maj foretog DBF en prøve af vægmalingen i kælderen for at se, om det var plastikmaling. Vi har ikke modtaget svar på denne prøve, men ved fra flere håndværkere, at der er tale om plastikmaling i hele kælderen. I rum 2 er der, som tidligere beskrevet, tydelig skimmelsvampedannelser på væggen med plastikmaling. Vi ser også anliggender til skimmelsvamp andre steder i kælderen som følge af plastikmalingen. Brugen af plastikmaling kan netop medføre opfugtning af bygningsdele, hvilket erfaringsmæssigt kan resultere i følgeskader som råd. Vi kan se, at nævnet i lignende sager har bedt ejerskifteforsikring om at dække nedtagning af plastikmaling i kælderen og opbygning til oprindelig og håber derfor også på samme afgørelse i denne sammenhæng.

Konklusion og omkostninger:

På side 21 i tilstandsrapporten står netop, at fundamenter og kældergulve er støbt af beton og uden isolering. Der er derved ændret på konstruktionen i hele kælderen i form af efterisolering med forsatsplader, trægulve og plastikmaling, som er skyld i de opståede skimmelsvampedannel-

ser, forhøjet fugtniveau samt jordslået lugt. Og det skulle være blevet nævnt i tilstandsrapporten. Endvidere er der blevet konstateret markant skimmelsvampedannelser og fugtniveauer, som ligger langt højere end det, man kan forvente af en kælder taget dets alder i betragtning, og som med højst sandsynlighed har haft konsekvenser for vores [barns] sundhed. Der er derfor tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand punkt 3.1 i policen. Derved burde DBF dække nedtagning af opsatte ydervægge og isolering, fjernelse af plastikmaling, skimmelsvampesanerering samt opbygning af vægge, så de lever op til de pågældende krav for kældervægge taget husets alder i betragtning.

Estimeret udbedringsomkostninger: (Bilag: overslagspriser fra [skimmelfirma 2])

Ydervægisolering i rum 3: cirka 15.500 kr. ekskl. moms.

Ydervægisolering i rum 2: cirka 16.800 kr. ekskl. moms

Ydervægisolering på badeværelset: cirka 11.500 kr. ekskl. moms.

Plastikmaling på alle indvendige vægge: cirka 86.200 kr. ekskl. moms

I alt: 130.000 kr. ekskl. moms

1.2 Trægulv i rum 3 samt ny varmeløsning i kælder:

Under gulvet i rum 1, 3 samt badeværelset er der lagt gulvvarme, som er ét samlet system. Derudover er rum 3 ligeledes dækket af trægulv, som der i analyserapporten er blevet fundet markant skimmeludbrud under i rum 1. Der er ikke blevet foretaget skimmelprøver under trægulv i rum 3. DBF dækker kun opbrydning af trægulv, skimmelsanerering samt opbygning til oprindelig i rum 1, men da gulvvarmesystemet er ét samlet system, kan man ikke bare klippe gulvvarmen for hele systemet for at restaurere kun det ene rum. De tre rum hænger sammen. DBF har ud over rum 1 ligeledes givet samtykke til at dække gulvet på badeværelset i en anden sag vedr. ulovligt badeværelse i kælderen.

DBF skriver følgende:

...

Den korte tid efter indflytning, hvor vores varmesystem kørte på en elpatron, og vi dermed ikke kunne opvarme huset tilstrækkeligt, men der udelukkende var minimal varme i kælderen, var det tydeligt, at gulvvarmesystemet lå i rum 1, 3 samt badeværelset. Dette er ligeledes det, vi ved køb af huset blev oplyst om af ejendomsmægler samt sælger. Der er således ikke gulvvarme i rum 2, hvorfor der netop i tilstandsrapporten står skrevet, at der er gulvvarme i størstedelen af kælderen. Vi vedhæfter her billeder af de gulvvarmeslanger i rum 1 samt rum 3, som det er muligt at dokumentere uden destruktion (Bilag: Rum 1 – gulvvarmeslange1, Rum 1 – gulvvarmeslange2, Rum 1 – placering af billeder af gulvvarmeslanger samt Rum 3 – gulvvarmeslanger).

Vi mener derfor, at der skal foretages en samlet vurdering af gulvet i rum 1, 3 og badeværelse særligt mhp., hvordan vi efterfølgende opvarmer kælderen, hvis gulvvarmesystemet fjernes. I salgsdokumenterne står der netop, at vi har købt et hus med gulvvarme i størstedelen af kælderen. Derfor vil det være en klar forringelse for os, hvis DBF dækker en anden form for varmekilde til opvarmning af kælderen. Det mest hensigtsmæssige vil selvfølgelig være at udgrave kælderen og etablere gulvvarme i kælderen, som egentlig var det, vi havde forventet, da vi købte et hus, hvor der står, at størstedelen af kælderen har gulvvarme.

Estimeret udbedringsomkostninger: (Bilag: overslagspriser fra [skimmelfirma 2]) Opbrydning af trægulv i rum 3, skimmelsanerering samt opbygning til oprindelig: Cirka 14.500 kr. ekskl. moms

Opbankning af kældergulv, udgravning af ca. 40 cm jord, udlægning af 300 mm isolering, armering af kældergulv, etablering af gulvvarme, støbning af ca. 100 mm. betongulv: Cirka 310.000 kr. ekskl. moms

I alt: 324.500 kr. ekskl. moms

(Vi hører gerne her, om der er billigere muligheder ift. etablering af gulvvarme, da vi forventer at finde en løsning til gulvvarme i kælderen, da vi har købt et hus, hvor der stod, at dele af kælderen har gulvvarme)

1.3 Trappe fra stueetagen til kælderen:

...

DBF har ikke foretaget skimmelprøve hverken under trappen eller i ydervægsisoleringen, som går i forlængelse af den forsatsvæg i rum 1, hvor DBF har foretaget prøverne og konstateret skimmel. Vi har bedt DBF foretage skimmelundersøgelser af trappen, da en bygningsingeniør fra [skimmel-firma 2], [ingeniør], samt en bygningskonsulent fra [rådgivningsvirksomhed] alle tre vurderer, at der er forhøjet fugt samt skimmelsvampeskader i trappenedgangen. Til dette skriver DBF følgende:

...

DBF forholder sig i ovenstående svar kun til fugtmåling i forsatsvæggen – ikke til fugtmåling i trappenedgangen, som også er med åben forbindelse til stuen. DBF oplyser ikke om fugtmålingerne i væggen, men i den fugtmåling af forsatsvæggen i rum 1, som de foretog, var der ikke umiddelbart forhøjet fugt, men efter et destruktivt indgreb bag forsatsvæggen i rum 1, blev der konstateret forhøjet fugt og skimmelsvamp. [Rådgivningsvirksomhed] foretog en fugtmåling på et trappetrin, som lå på 150,4 på hydromette, hvilket i brugsanvisningen defineres som 'vådt', som er det mest fugtige niveau på skalaen (Kilde: ...). Dertil skriver konsulenten i rapporten: *'Nederste del i trappen mellem køkken og kælder er umiddelbart støbt direkte ovenpå jorden, der måles meget højt fugt niveau i beton under trin. Der er udlagt en delvis tæt murepap under trin, men dette er ikke nok til at trin har taget skade. Den del af trappen som ligger under jord bør laves om så den bliver konstrueret så fugt ikke kommer ud gennem beton. Det vurderes at tilbygning er ca. 10 år gammel, hvorved isolering samt fugtspærre forventes at være indbygget i konstruktionen, for netop at forhindre fugt i at sive ind i beton.'* (Bilag: Byggeteknisk gennemgang, s. 20)

Derudover skriver han følgende om selve trappetrinnet:

'Fugt har fået træ til at slå sig og flere trappetrin ses med krumning. Fugt vurderes at stamme fra den opfugtede beton, som ligger lige under trin og har direkte kontakt til jorden.' (Bilag: Byggeteknisk gennemgang, s. 19)

Efter den fælles besigtigelse med DBF skriver [ingeniør], som deltog i besigtigelsen, i en referat-mail til os: *'Der er (mindst) et trin som nok står på det oprindelige fundament og derfor er direkte på en kuldebro. Det er udført byggeteknisk forkert. Der blev konstateret fugt under trinnet.'* (Bilag: Mails fra [ingeniør])

At DBF derfor forsøger at give manglende gulvvarme skylden for de buede trappetrin, som tydeligt har taget skade af fugt og skimmel, er fuldstændig uhørt, og der er intet belæg for deres påstand. I selve rapporten forsøger konsulenten ligeledes at tilskrive *'højere inde temperaturer'* (Bilag: Besigtigelsesnotat 01062022 – trappe), som en mulig årsag til de buede trappetrin, men da vi (qua tidligere sag hos ankenævnet) ikke har haft varme på i huset, og derved kun har haft opvarmet huset i over 1 år ved hjælp af 3 elradiatorer, er dette argument heller ikke holdbart. I besigtigelsesrapporten fra DBF tilskrives de ligeledes selv, at der er tale om fugtskader i trappenedgangen:

'Fugtskade trappetrin: Årsag må tilskrives uegnet byggemetode, da fugtsikring er udført med utætheder vil opstigende grundfugt trække op i trappetrin og opfugte disse, fugtniveauet på undersiden af trin viser, at fugtsikringen har en virkning, men at der stadig trækker fugt i underside af trin.' (Bilag: Besigtigelsesnotat 01062022 – trappe).

Derudover skriver DBF i rapporten efter besigtigelsen: *'Krumning på de nederste 6 trin. Meste udbredt på nederste trin og aftagende op af trappen.'* (Bilag: Besigtigelsesnotat 01062022 – trappe) Hvis manglende gulvvask (og/eller indvendig temperaturforandring) var skyld i de buede trappetrin, så havde placeringen af trinene ikke haft betydning for, hvor meget trinene buede. De forskellige variationer af buning kan netop tilskrives grundfugt fra jorden, som er aftagende opad og derved har en betydning for trappetrinnets buning alt afhængig af trappetrinnets placering.

På baggrund af ovenstående har vi derfor følt os nødsaget til at få foretaget skimmelprøver af trappen med direkte adgang til stueetagen, da DBF ikke selv ville foretage disse. I analyserapporten fra [skimmelfirma 1] er det igen tydeligt, at der er forhøjet fugt under trappetrinnet med en GANN Måling på 91 ud af 100, hvilket er meget kraftig opfugtet (Bilag: [skimmelfirma 1] Analyserapport s. 7). Mycometerværdien bliver målt til 982, hvilket svarer til værdi C, som er den højeste værdi, der beskrives i rapporten som *'Niveau af skimmelsvamp er højt, over normal baggrunds niveau. Dette skyldes massiv vækst af skimmelsvampe'* (Bilag: [skimmelfirma 1] Analyserapport, s. 4). Vi har ligeledes fået foretaget en overfladeprøve af trappetrinnet, som viste, at der var kolonier af skimmel svarende til over 100, hvilket er den højeste værdi inden for overfladeprøverne (Bilag: [skimmelfirma 1] Mikrobiologisk Analyse, s. 3). Endvidere blev det fremvist, at de arter, der dominerede i prøven, var *Cladosporium macrocarpum* (A) – den dominerende – samt *Aspergillus ustus* (T) og *Mycelia sterilia*. I rapporten står der *'Der forekommer en art, som kan være allergifremkaldende (A) hos disponerede personer i prøven P.1. Det drejer sig om Cladosporium macrocarpum, som dominerer i prøven, dvs. at den formentlig vokser på prøvestedet eller lige i nærheden deraf.'* samt *'I det område, hvorfra prøve P.1 er udtaget, er der høj kimbelastning af skimmel-spore, ligesom der forekommer arter, som kan være sundhedsskadelige. Der er en dominerende art i prøven, hvilket tyder på, at den gror på prøvestedet eller lige i nærheden deraf. Der skal derfor formentlig foretages en skimmelsanering, der kan fjerne forekomsten af skimmelvækst og årsagen til denne. Ved mindre omfattende skader kan reparationen evt. udføres efter vedlagte generelle vejledning. Der bør dog først foretages en afgrænsning af skaden og opsporing af fugtkilden.'* (Bilag: [skimmelfirma 1] Mikrobiologisk Analyse, s. 4).

Vi har ligeledes bedt [skimmelfirma 1] om at foretage skimmelprøver af selve forsatsvæggen, som er langs trappen, men da denne væg er opført med mindst 15 centimeters flamingo/polystyren direkte op ad jordbunden, har det ikke været muligt at foretage skimmelprøverne for enden af flamingoen/polystyren, hvor man må forvente, at fugtniveauet er højest (Bilag: [skimmelfirma 1] Analyserapport, s. 8). Vi vedlægger ligeledes her billeder af tykkelsen på flamingoen/polystyren, da dette ikke forekommer så tydeligt i den vedhæftede analyserapport fra [skimmelfirma 1] (Bilag: Trappenedgang – væg1 samt Trappenedgang – væg2). Mycometer og overfladeprøven er derfor blevet foretaget på selve gipspladen forrest på væggen og flamingoen/polystyren på den anden side af gipspladen yderst. Mycometerværdien er 35, hvilket svarer til en B-værdi, som er mellem og betyder, at *'Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrunds niveau'* (Bilag: [skimmelfirma 1] Analyserapport, s. 4). Og overfladeanalysen viser kun en værdi på 2, hvilket svarer til en lav værdi (Bilag: [skimmelfirma 1] Mikrobiologisk Analyse, s. 3). Vi har derfor desværre ikke kunne påvise, at der er forhøjet fugtniveau i forsatsvæggen langs trappenedgangen på baggrund af disse tal, da det ikke har været muligt at foretage prøver bag den mindst 15 cm tykke flamingo-/polystyren-væg. Selve udførelsen omkring at benytte flamingo direkte op ad jordbun-

den giver dog nærliggende risiko for fugtskade, da dette ikke er håndværksmæssigt korrekt udført. Da vi ikke har haft mulighed for at foretage fugtmålinger og skimmelprøver på ydersiden af den mindst 15 cm tykke flamingo- /polystyren-væg, er der en stor risiko for, at der er en eksisterende skade bag væggen, og vi mener derfor, at dette bør fjernes og udføres håndværksmæssigt korrekt sammen med resten af trappenedgangen og fjernelsen af de andre forsatsplader, som der ligeledes ses forhøjet fugt og skimmel bag.

Vi mener derfor, at DBF bør dække udbedring af trappenedgangen, da den er en del af den åbne nedgang fra stueetagen til kælder, og der tydeligvis er skimmelsvampedannelser og forhøjet fugt i de dele af trappen, som ligger under jorden, og hvor skimmelsvampetypen kan være sundhedsskadelig, samt fjernelse og opbygning af forsatsvæg langs trappenedgangen.

Udbedringsomkostninger:

Trappenedgang: ca. 50.000 kr. (Bilag: Byggeteknisk gennemgang)

Dækning af skimmelprøver: 8.960 kr. (Bilag: Faktura [skimmelfirma 1])

I alt: 58.960 kr.

2.0 Manglende vådrumssikring samt forkert gulvhældning på badeværelset i stueetagen

Vi er uenige i DBFs afgørelse omkring ingen dækning til udbedring af manglende vådrumssikring samt forkert gulvhældning på badeværelset i stueetagen, da forsikringen dækker jf. 3.1, hvis der er fysiske forhold, der giver **nærliggende risiko for skader** på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Når der ikke er vådrumssikret – heller ikke i selve brusekabinerne – på badeværelset er der nærliggende risiko for skade i form af fugt, svamp, råd mm. Forholdet burde derfor være blevet anmærket i tilstandsrapporten, så vi som køber var klar over de risici, der er forbundet med manglende vådrumssikring i et vådområde. Derfor burde dette forhold blive dækket af DBF. På nuværende tidspunkt ses der ikke skader som følge heraf, men malingen krakelerer og falder af flere steder i vådområderne, og som ingeniør, ..., tidligere har udtalt, så kan der gå flere år, før man opdager skaden, da den kan udvikle sig over tid og først blive opdaget, når den er af meget slem karakter.

Ift. den forkerte gulvhældning skriver [rådgivningsvirksomhed] følgende omkring de observerede forhold på badeværelset:

'Der er observeret bagfald på klinke foran afløb, det overordnede fald i brusenichen overholder kravet på 1-2% i dette område, men bagfaldet gør, at der næsten altid ligger vand tilbage foran denne klinke. Gulv i brusenichen bør laves os så der ikke er lunke, ved arbejdet er det vigtigt at vådrumssikring bliver lavet ordentligt.' (Bilag: Byggeteknisk gennemgang, s. 17).

Samt:

'Der mangler bassinvirkning i badeværelset der måles med krydslaser ca. 5 mm højdeforskel ved døren ud til gangen og til overkant afløbsrist i brusenichen. Iht. By og byg anvisning 200 vådrum fra 2001. Fliser på gulvet skal fjernes og afløb i brusenichen skal sænkes så kravet på 30 mm kan overholdes. I den forbindelse skal lovmæssigt korrekt udført vådrumsmembran etableres iht. SMI 252 Vådrum. Badeværelse vurderes at være udført 2015 hvor SBI 252 blev udgivet, så derfor er der kigget i By & Byg anvisning 200 som blev udgivet i 2001. Regler omkring bassinvirkning, lunke, bagfald samt vådrumssikring var dog også beskrevet i den publikation.' (Bilag: Byggeteknisk gennemgang, s. 18).

Gulvhældningen overholder derfor ikke lovgivning på opførelsestidspunktet. Endvidere mener vi ligeledes, at der er nærliggende risiko for, at vand vil blive ledt uhensigtsmæssige steder hen og forårsage vandskade, som følge af den forkerte gulvhældning. Bl.a. de bagved hældende klinker under toilettet, som DBF beskriver i besigtigelsesrapporten (Bilag: Besigtigelsesnotat 01062022 – badeværelse, s. 6). Her kan vandet ligge og potentielt udvikle skade over tid, uden vi opdager det – det samme gør sig gældende med bagfaldet i brusenichen samt den generelt manglende hældning på badeværelsesgulvet, hvor der ikke er fald mod afløb. Her vil vandet kunne blive ledt ud i gangen og forårsage vandskade.

Endvidere skriver ingeniør, ..., følgende omkring badeværelset efter den fælles besigtigelse 5. maj: *'Gulvet i brusenichen ligger ikke korrekt, da der er fald til en flisesamling og ikke til afløbsrenden. Afløbsrenden ligger som om den er kastet ind, og derfor er tæthed mellem fliser og rende ikke korrekt.'*

Der er ikke konstateret vådrumssikring på gulv eller vægge.' (Bilag: Mails fra [ingeniør]).

Vi mener derfor, at der er potentielt risiko for skader pga. manglende vådrumssikring, forkert gulvhældning flere steder på badeværelset samt en afløbsrende uden tæthed mellem fliser og rende, som vi alt sammen mener bør blive dækket af DBF.

Udbedringsomkostninger: (Bilag: Tilbud fra [vvs-firma])

Vådrumssikring og gulvhældning i stueetagen: ca. 85.375,00 kr. inkl. moms (dog skal priserne opdateres, da dette tilbud er indhentet i december 2021)

3.0 Overblik – udbedringsomkostninger i alt

Vi søger dækning til følgende udbedringsomkostninger.

- Fjernelse af forsatsplader og plastikmaling, skimmelsanering og etablering til oprindelige vægge: 130.000 kr.
- Fjernelse af trægulv samt udgravning til gulvvarme i dele af kælder: 324.500 kr. (vi hører gerne her, om der er billigere muligheder ift. etablering af gulvvarme, da vi har købt et hus, hvor dele af kælderen har gulvvarme)
- Udbedring af trappenedgang fra køkken til kælder: 50.000 kr.
- Skimmelprøver: 8.960 kr.
- Vådrumssikring og korrekt gulvhældning på badeværelse i stueetagen: 85.375 kr.

I alt: 598.835 kr."

Nævnet har fået forelagt klagerens kommentar af 31/8 2022. Selskabet har i brev af 11/10 2022 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører ydervægisolering i kælder samt manglende vådrumssikring og forkert gulvhældning på badeværelse, som er udskilt fra den oprindelige klagesag (nævnets ref. 97583), der også

omfattede underdimensioneret varmepumpe. Denne sag benævnes i det følgende som 'den oprindelige klagesag'.

DBF har meddelt dækning for fjernelse af vægisolering på kælderydervægge samt trægulv i kælderrum med åben forbindelse til beboelsen men afvist øvrige kælderrum samt forholdene ved husets badeværelse i stueetagen.

Sagsfremstilling

Der henvises til bilag og sagsfremstillingen i den oprindelige klagesag. Supplerende til klagers sagsfremstilling anføres følgende.

Den 5. maj 2022 foretager DBF fællesbesigtigelse med klagers rådgiver, [ingeniør], af forholdene ved badeværelse i stueplan, kælderydervæggene samt kældertrappen (som anmeldes overfor besigtigelseskonsulenten ved besigtigelsen). Besigtigelsesnotaterne er fremlagt af klager.

Den 19. maj 2022 udtager DBF skimmelprøver med henblik på at fastlægge, hvorvidt vægkonstruktionerne i det åbne kælderrum giver anledning til massive skimmelforekomster af afgørende betydning for indeklimaet i husets beboelsesdel. Skimmelresultater fra Teknologisk Institut (TI) og [skimmelfirma 3] er fremlagt af klager.

Den 9. juni 2022 meddeler DBF dækning for fjernelse/bortskaffelse af indvendig ydervægsbeklædning og trægulv samt skimmelafræsning af overflader i kælderrum ved åben kældertrappe. Klager er uenig og mener, at kældertrappen og den indvendige beklædning på de øvrige kælderydervægge også skal dækkes.

Den 11. juli 2022 fastholder DBF dækningen vedrørende fugt/skimmel og afviser dækning for manglende vådrumssikring og forkert gulvfald i badeværelse med henvisning til skadebegrebet.

Den 29. august 2022 fremsender klager 2 skimmelrapporter som bl.a. påpeger, at den lette ydervægskonstruktion ved kældertrappen er udført direkte mod jord og derfor en årsag til fugt og skimmel.

Den 30. august 2022 genoptager klager nærværende ankenævns sag vedrørende den indvendige beklædning på de øvrige kælderydervægge samt manglende vådrumssikring og forkert gulvfald i badeværelse i stueetagen.

Den 6. september 2022 besigtiger DBF ydervægskonstruktionen nederst ved kældertrappe ved destruktivt indgreb samt gulvarmeslanger under trægulv. Besigtigelsesnotat af den 9. september 2022 fremlægges som **bilag A**. Supplerende korrespondance mellem klager og DBF fremlægges som **bilag B**.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udbedringsomkostninger på i alt kr. 598.835,00 til

- Fjernelse af forsatsplader og plastikmaling, skimmelsanering og etablering til oprindelige vægge
- Fjernelse af trægulv samt udgravning til gulvvarme i dele af kælder
- Udbedring af trappenedgang fra køkken til kælder
- Skimmelprøver
- Etablering af vådrumssikring og korrekt gulvhældning på badeværelse i stueetagen

Der er tale om et dobbelthus/rækkes med kælder fra 1943 opført efter datidens byggeskik. Huset er renoveret løbende i sælgers ejertid (fra 2001 – 2020) herunder huset 2 badeværelser og kælderen (som ikke er godkendt til beboelse), hvor alle vægge er hvidmalede og ydervæggene i de enkelte rum i øvrigt beklædt med isolerende forsatsvægge på indersiden. Gulvbelægningen udgøres af trægulv (i ét af kælderrummene) klinkegulve. Desuden er der udført en tilbygning med en åben trappegang mellem køkkenet i stueplan og kælderplan.

Ad forsatsvægge på kælderydervægge

DBF har den 9. juni 2022 dækket fjernelse af trægulv og forsatsvægge samt skimmelafræsning og overfladebehandling af underliggende betongulv og kældervæg (hvorved kældergulvet og kælderydervæggene tilbageføres til deres oprindelige konstruktioner) i kælderrum med åben forbindelse til husets beboelsesdel via kældertrappe.

Dækningen blev meddelt på baggrund af analyserapporter fra TI og [skimmelfirma 3], som påviste en artsreference mellem moderate skimmelforekomster i overfladestøv i køkken og massive/moderate skimmelforekomster på betongulv (under trægulv) og bag forsatsvæg i kælderrummet.

Derudover har DBF dækket udskiftning af den eksisterende dør mellem 2 kælderrum (1 og 3) med en tæt dør, så dette kælderrum (3) kan afsondres fra husets beboelsesdel ved samme indretning, som kælderrummet fremstod med ved overtagelsen.

DBF har afvist dækning for forsatsvæggene i de øvrige kælderrum, da disse er afsondret fra husets beboelsesdel ved de eksisterende døre og da der overordnet set i øvrigt ikke her kan registreres usædvanlige fugt- eller skimmelforhold sammenlignet med en alderstilsvarende kælderkonstruktion i almindelig god stand.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at forsatsvæggene/vægbeklædningerne i de øvrige kælderrum (til trods for at disse aflukkes) forårsager skimmelforekomster med en så skadelig indvirkning på indeklimaet i husets beboelsesdel, at forsatsvæggene i sig selv udgjorde en dækningsberettigende skade på overtagelsestidspunktet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.4.

Analyseresultatet fra [skimmelfirma 3] er alene et udtryk for sandsynligheden af, at der findes skjult skimmelvækst, hvor prøven er taget og ikke, om det er sundhedsskadeligt at opholde sig i bygningen (jf. analyserapportens sidste afsnit).

Henset til at de største skimmelforekomster er registreret under trægulvet i kælderrummet med åben forbindelse til husets beboelsesdel, og at der i øvrigt alene er registreret moderat skimmelforekomster i husets beboelsesdel umiddelbart ved kældertrappen, har klager ikke godtgjort dækningsberettigende forhold ved forsatsvæggene i kælderen udover den af DBF tilbudte dækning.

Den omstændighed at alle kældervæggene i øvrigt er overfladebehandlet med plastmaling kan efter DBF's opfattelse ikke føre til andet resultat.

Klagen vedrørende forsatsvægge på de øvrige kælderydervægge bør derfor afvises.

Ad Fjernelse af trægulv samt udgravning til gulvvarme i dele af kælder

DBF har den 9. juni 2022 dækket optagning af trægulvet i kælderrum med åben adgang til husets beboelsesdel og opgjort erstatningen den 11. juli 2022 på baggrund af tilbud af den 22. juni 2022 fra [skimmelfirma 2]. Tilbuddet fra [skimmelfirma 2] fremlægges som **bilag C**.

DBF forstår derfor klagers krav således, at DBF derudover skal anerkende dækning for udgravning til gulvvarme i forbindelse med bortskaffelsen af trægulvet mv., da der – ifølge klager – er udført vandbåret gulvvarme umiddelbart under trægulvet.

Der kan alene ses 2 løst liggende gulvvarmeslanger under trægulvet (uden varmfordelingsplader), som formentlig er mellemstrengene til gulvvarmeinstallation i det tilstødende kælderrum (3) og ikke en egentlig gulvvarmeinstallation for trægulvet. Dette understøttes af, at der ifølge salgsopstillingen ikke er gulvvarme i hele kælderen (salgsopstillingen er fremlagt under den oprindelige klagesag).

Omfanget og arten af installationens under trægulvet kan først fastlægges ved fjernelsen af trægulvet, hvorfor DBF har meddelt, at der først tages stilling til dækningen på dette tidspunkt. DBF har således ikke afvist dækning.

Da det lige såvel kan vise sig blot at være nødvendigt at omlægge eventuelle mellemstrengene i synlige installationskanaler langs vægge, er der ikke på nuværende tidspunkt grundlag for at pålægge DBF dækning for udgravning til gulvvarme.

Klagen vedrørende dækning for udgravning og etablering af gulvvarme i kælderrum bør derfor afvises.

Ad Udbedring af trappenedgang fra køkken til kælder

Klager kræver, at DBF skal dække en udbedring af hele kældertrappen, da denne – ifølge klager – giver anledning til fugtindtrængning og skimmel i trappekonstruktionen.

Til støtte herfor henviser klager til fremlagte analyserapporter fra [skimmelfirma 1] samt [skimmelfirma 4], hvori det bl.a. anføres, at den lette vægkonstruktion nederst ved kældertrappeskakten – efter destruktivt indgreb – alene er udført i gipsplader på flamingo direkte mod jord, ligesom der kan registreres et forhøjet skimmelniveau på det næstnederste trappetrin. Der kan ikke registreres forhøjet skimmel i vægkonstruktion ved trappen.

Ved DBF's besigtigelse den 5. maj 2022 kunne der ikke registreres forhøjet fugt i vægkonstruktion ved kældertrappen.

På baggrund af den af [skimmelfirma 1] anførte – noget usædvanlige – konstruktionsopbygning valgte DBF at besigtige vægkonstruktionen efter yderligere destruktivt indgreb med henblik på at få fastlagt vægkonstruktionens opbygning. Her kunne det konstateres, at den af [skimmelfirma 1] beskrevet konstruktionsopbygning er forkert, idet vægkonstruktionen (indefra og ud) udgøres af 1 lag gips på 250 mm flamingo på fundament af 100 mm lecablok. Konstruktionen er således tilnærmelsesvis 100% uorganisk.

Kældertrappen (som formentlig er udført i 2007 jf. sælgers oplysninger i tilstandsrapporten) er udført med trappetrin i organisk materiale (træ), hvor de nederste trappetrin er opbygget på den af den oprindelige betonstøbte kælderydervæg beklædt med et tiltænkt fugtspærrende murpaplag mod opstigende grundfugt. Uanset paplaget vil opstigende grundfugt (via utætheder i murpaplaget) og kuldebrosrelateret fugt fra den oprindelige kælderydervæg i perioder give anledning til fugtophobning og medfølgende skimmelforekomster under de nederste trappetrin. Ved DBF's besigtigelse den 5. maj 2022 kunne der alene registreres lettere forhøjet fugt ved næstnederste trappetrin, hvilket ikke er usædvanligt for en alderstilsvarende kælderydervæg (supplerende notat af den 7. oktober 2022 fra besigtigelseskonsulenten fremlægges som **bilag D**).

Håndværksmæssigt forkert arbejde i sig selv er ikke dækningsberettigende under klagers ejerskifteforsikring. Da [skimmelfirma 1]'s konstruktionsbeskrivelse og dermed konklusion desuden er forkert, har klager ikke godtgjort, at vægkonstruktionen ved kældertrappen udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.4.

På baggrund af analyseresultatet fra [skimmelfirma 3] sammenholdt med konstruktionsopbygningen med trætrin udlagt på den oprindelige kælderydervæg kan DBF tilbyde dækning for udbedring af de nederste 3 trappetrin som anvist af DBF's besigtigelseskonsulent jf. bilag C (løsning 1 eller 2) samt halvdelen af klagers udgift til [skimmelfirma 1] på kr. kr. 4.480,00 jf. fremlagte faktura fra [skimmelfirma 1] (i dag ...) henset til, at rapporten fra [skimmelfirma 1] er forkert i forhold til vægkonstruktionens opbygning.

Udgifter til reetablering af væggen ved trappen efter destruktivt indgreb dækkes i henhold til besigtigelseskonsulentens anvisning (bilag A) uanset, at udgiften ret beset skyldes [skimmelfirma 1]'s forkerte konstruktionsbeskrivelse.

Derudover bør klagers krav vedrørende trappenedgang fra køkken til kælder afvises.

Ad Manglende vådrumssikring og forkert gulvhældning på badeværelse i stueetagen
DBF har afvist dækning for begge forhold.

Badeværelset er udført med korrekt fald på nær ved sidste flise mod gulvafløb i vandbelaste område (der er forsænket i forhold til det øvrige gulv), ligesom en enkelt klinke bag toilet er lagt skævt/med mindre bagfald.

Der kan hverken måles fugt eller ses tegn på vandindtrængning fra badeværelset i det tilstødende køkken eller i det underliggende kælderloft (etageadskillelsen). Der henvises i det hele til DBF's besigtigelsesnotat af den 1. juni 2022.

Klager har ikke godtgjort, at den manglende udførelse af vådrumssikring og det udførte gulvfald udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.4.

Da klagers ejerskifteforsikring ikke omfatter ulovlige bygningsindretninger (jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.2), og da håndværksmæssigt forkert udført arbejde ikke i sig selv er dækningsberet-

tigende under klagers ejerskifteforsikring, bør klagen vedrørende manglende vådrumssikring og forkert gulvhældning på badeværelse i stueetagen afvises."

Klageren har i brev af 28/10 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Forsatsvægge på ydervægge og plastikmaling i kældere"

DBF skriver i deres svar af d. 11. oktober 2022 flere steder, at der *'ikke kan registreres usædvanlige fugt- eller skimmelforhold i de øvrige kælderrum (bortset fra rum 1, som har åben forbindelse til køkkenet) sammenlignet med en alderstilsvarende kælderkonstruktion i almindelig god stand'*. I vores forrige svar fra 29. august 2022 mener vi netop at have redegjort for, at der i rum 3 kan registreres skimmelforekomster og fugt i så massive mængder, at vi ikke kan anvende kælderen til dens oprindelige tiltænkte formål (højeste CFU værdi på mere end 50, højeste niveau C på Mycometer prøven samt højeste fugtniveau på 70-95 pct. på RF fugtmåling) (Bilag: Klage vedr. afgørelse). Derfor vil en dør imellem rum 1 og 3 ikke være en holdbar løsning. Så snart vi åbner døren, vil skimmel inficere indeklimaet og have sundhedsmæssige konsekvenser for vores familie – og særligt vores [barn], som siden vi flyttede ind er blevet ramt af akutte luftvejsproblemer. Endvidere er det blevet påvist, hvordan rum 2 samt badeværelset har meget høje fugtmålinger på hhv. 95 pct. og 99 pct. ud af 100 og niveau B på Mycometer prøverne, som beskrives som værende; *'niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrunds niveau'* (Bilag: [skimmelfirma 1] Analyserapport). Der er derfor ligeledes tale om uhensigtsmæssige konstruktioner i form af forsatsvægge, som er udført forkert, og som ikke svarer til alderstilsvarende kældervægge, hvor der i tilstandsrapporten står, at disse er lavet af beton. Disse påsatte uhensigtsmæssige konstruktioner har derfor medført massive skimmeludbrud svarende til niveau C og B på Mycometer prøverne. I sidste ende er der endvidere nærliggende risiko for, at disse fugtskader udvikler sig endnu mere og inficerer den resterende beboelse, som også er blevet beskrevet i tidligere svar. DBF skriver endvidere, at kælderen ikke er godkendt til beboelse. Badeværelset i kælderen er godkendt til beboelse.

DBF henviser til analyseresultaterne fra [skimmelfirma 3] og skriver, at den er *'alene et udtryk for sandsynligheden af, at der findes skjult skimmelvækst, hvor prøven er taget og ikke, om det er sundhedsskadeligt at opholde sig i bygningen'* (Bilag: DBFs klagesvar). Dog står der ligeledes i samme rapport *'Om mennesker der udsættes for skimmel får gener eller udvikler symptomer afhænger af flere faktorer, og det er derfor ikke muligt at fastlægge en nedre grænseværdi for, hvornår der er sundhedsfare. Sundhedsstyrelsen samt WHO anbefaler dog, at angreb af skimmelsvamp i bygninger samt angrebne materialer fjernes, og at fugtkilden elimineres'* (Bilag: DNAanalyse, s. 4).

Vi fastholder derfor vores begrundelse omkring, at DBF skal dække fjernelse af forsatsplader og plastikmaling, skimmelsanering og etablering til oprindelige vægge i samtlige rum på 130.000 kr. inkl. moms samt skimmelprøver til 8.960 kr. – og har ikke yderligere kommentarer til svar fra DBF.

Udbedring af trappenedgang fra køkken til kælder

DBF skriver, at kældertrappen formentlig er udført i 2007, men af besigtigelsesnotatet fra 7. oktober af DBF er det tydeligt via luftfotos, at tilbygningen er lavet mellem 2010 og 2012 (Bilag D).

Som DBF skriver i deres svar d. 11. oktober 2022, så valgte de at besigtige vægkonstruktionen, da [skimmelfirma 1] konstaterede, at flamingoplader lå direkte mod jord, idet [skimmelfirma 1] mente at have set løst jord på flamingopladerne fra fundament (dette har formentlig været fra leca-kugler). Efter yderligere destruktivt indgreb fra DBF kunne det konstateres, at denne beskrivelse

ikke var korrekt. DBF beskriver konstruktionsopbygningen som *'(indefra og ud) udgøres af 1 lag gips af 250 mm flamingo på fundament af 100 mm lecablok.'* (Bilag: DBFs klagesvar). Vi har bedt et murerfirma, der er vant til at lave kældre og fundament, om at vurdere trappetårnets opbygning og konstruktion. Dette krævede, at der blev gravet ud på ydersiden langs fundamentet, samt yderligere inspicering af trappens opbygning og hele fundamentet under trappetårnet. [Tømrerfirma] har inspiceret trappetårnet over to omgange. I de to inspektionsrapporter skriver [tømrerfirma] bl.a. følgende:

Inspektion 1:

'Fundament til trappetårn er støbt i en blanding af beton og letklinker (NB: lecakugler). Hvorvidt konstruktionen er armeret er ikke undersøgt. Hvorom alting er, vurderes fundamentet ikke at have den fornødne styrke. Tilsyneladende er fundamentet ikke støbt under niveau for kældergulv og dybden er faldende langs trappen. Der er formentlig ikke støbt til frostfri dybde under hele tårnet.

Indvendig trappe under terræn er opbygget i fundablokke udstøbt med beton og letklinker uden sammenbinding af trinene. Forside af blokkene hviler på nedenstående blok, og bagsiden af blokkene hviler på flamingoplade. Der er forsøgt at fugtsikre med murpap, men utilstrækkeligt og uden reel virkning. Der er konstateret høje fugtniveauer. Det er vores vurdering, at trappen ikke er bygget forsvarligt.' (Bilag: Mails fra [tømrerfirma])

Se derudover billeder fra [tømrerfirma] 'Trappe 1', 'Trappe 2', 'Trappe 3', 'Trappe 4', 'Trappe 5' og 'Trappe 6'.

Inspektion 2:

'Ved modsat ende af kældertrappe er der ingen fundament og blot aflukket med ej fastgjorte eternitplader. Det var ikke muligt at inspicere selve strøkonstruktionen, men der er udlagt almindelig mineraluld direkte på terræn, som er kraftigt opfugtet og sammenklappet. Over denne er udlagt en dampspærre af ukendt mærke/kvalitet, hvorpå man i inspicerede område har skummet med formentlig almindelig PU-skum. Isoleringsværdien vurderes at være lav, og der er risiko for fugtskader ved enten kondensering eller kapillarsugning.

Der er spor efter gnaveraktivitet under gulv. Det må formodes, at de kan have/vil kunne gnave hul i dampspærre og lave reder i isoleringen.

Fundament under stolpekonstruktion, hvorpå nyetablerede del af køkkenets etagedæk hviler, er i inspicerede område under bærende rem ikke støbt dybere end 15-20 cm under terræn. Fundamentet er, som resten, støbt i en blanding af cement og letklinker (NB: lecakugler) og står delvist på en styroporplade. Det kan ikke regnes for at have den fornødne bæreevne, og der er risiko for sætninger. Der synes ikke at være udlagt fugtspærre som eksempelvis murpap under remmen, og i det tilfælde er der risiko for nedbrydning med tiden.

Vores vurdering er, at en udbedring af beskrevne problemstillinger kræver en komplet nedtagning af trappetårnet og opbygning af nyt fundament, som lever op til krav om styrke, fugtsikkerhed og isolering.' (Bilag: Mails fra [tømrerfirma])

Se derudover billeder fra [tømrerfirma] 'Trappe 7', 'Trappe 8', 'Trappe 9' og 'Trappe 10'.

DBFs konstatering omkring fundamentet som værende lavet af lecablokke, er dermed ikke korrekt. Dette er tydeligt i de medfølgende billeder fra [tømrerfirma].

Vurderingen er, at det er en selvblanding af lecakugler og beton, udarbejdet af tidligere ejer, som ikke har den fornødne styrke eller fugtsikring, og som ikke er egnet til fundament. Det er også denne selvblanding, som er blevet brugt til opbygning af den indvendige trappe under terræn.

...

Det er korrekt, at det nederste trin er opbygget på den oprindelige betonstøbte kælderydervæg, som DBF beskriver i det ovenstående. Trin to og tre hæfter kun på ydervæggen i venstre side af trinnet (se bl.a. billeder af trappenedgang 'Trappe 1' og 'Trappe 2'). Højre side er en del af den nye ydervæg ved trappetårnet/fundamentet. Disse to trin samt trin 4, 5 og 6, som alle ligger under terræn, er, som [tømrerfirma] beskriver, opbygget i fundablokke udstøbt med beton og letklinker (lecakugler) uden sammenbinding af trinene. Forsiden af fundablokkene hviler på nederstående trin/blok, og bagsiden af blokken hviler på flamingoplade (Bilag: Mails fra [tømrerfirma] samt se venligst billeder 'Trappe 1' og 'Trappe 2'). På trin 2 og 3 er der derfor ikke tale om kuldebrosrelateret fugt fra den oprindelige kælderydervæg, og trinene er ikke blot betontrin fra eksisterende ydervæg, og det er derfor ikke en mulig løsning blot at skimmelsanere trinene og male dem, som DBF lægger op til i udbedring. Man er endvidere nødt til at kigge på, hvorfor fugtskaden er opstået ved en forholdsvis ny trappenedgang fra omkring 2012, og her kan [tømrerfirma] konstatere, at det skyldes en uhensigtsmæssig opbygning af hele fundamentet og trappekonstruktionen, som forårsager, at opstigende grundfugt trækker op i trappetrin og opfugter disse. For at sikre, at skaden ikke opstår igen, er man derfor nødt til at eliminere årsagen til fugtskaden, som desværre i dette tilfælde skyldes hele trappen og fundamentets opbygning.

DBF skriver, at der alene registreres lettere forhøjet fugt i næstnederste trappetrin. Det er udelukkende det næstnederste trappetrin, som der er blevet foretaget fugtmålinger samt skimmelprøver af, men da de resterende trin under terræn (bortset fra trin 1) rent håndværksmæssigt og materialemæssigt er udført på samme måde som trin 2, samt der kan registreres krumning på samtlige trin under terræn (krumningen bliver blot tydeligere, jo længere ned under jord trinnet ligger), er det hele konstruktionen af trin og fundament under terræn, der skal udbedres for at løse fugt- og skimmelskaden i trappenedgangen.

Udover selve fugtskaden, så er det endvidere blevet konstateret, at fundamentet ikke er udgravet hele vejen rundt om trappetårnet til frostfri dybde, som [tømrerfirma] beskriver i inspektionsrapporterne (Bilag: Mails fra [tømrerfirma]).

Endvidere har [tømrerfirma] ligeledes fundet ud af følgende:

'I forbindelse med etablering af dørhul i facade ved opførsel af trappetårn, har man fjernet murværk, hvorpå etagebjælker under stueetagens badeværelse havde sit vederlag. Aftegning efter oprindelige vederlag ses på underside af bjælker. Overligger ved nyt dørhul i facade er af træ og som udgangspunkt ikke egnet til at understøtte murværk. Igennem denne er sat to karmskruer – uden tætslutning mellem bjælkerne – som nu er det eneste, der holder midterste etagebjælke under badeværelset. Bjælke til venstre på billede har nu kun vederlag på halvdelen af fladen, og dette er formentlig af tvivlsom karakter. Det er nødvendigt at genetablere tilstrækkelig understøtning for etagedækkets last.' (Bilag: Mails fra [tømrerfirma] samt se venligst billederne 'Etagebjælker trappe 1' og 'Etagebjælker trappe 2')

Der ses revner på siden af væggene, som en ingeniør fra ... vurderer skyldes det øget pres, der kommer på siderne af dørhullet, hvor vægten fra badeværelset er blevet intensiveret i stedet for fordelt over hele åbningen (Se billederne 'Etagebjælke trappe 3', 'Etagebjælke trappe 4' samt 'Etagebjælke trappe 5'). Dette er ikke en korrekt måde at understøtte murværk på, og der er stor risiko for, at dette på sigt ikke kan holde til vægten fra badeværelset, som kun hviler på to kamskruer.

Vi har sendt de nye oplysninger omkring trappetårnets konstruktion til Dansk Boligforsikring, hvor vi lægger op til, at de inspicerer trappetårnets fundament og opbygning på ny, og evt. revurderer deres nuværende afgørelse omkring kun at ville dække udbedring af de tre nederste trin.

Til dette skriver DBF følgende:

...

DBF giver dog ikke i mailen udtryk for, at de nye oplysninger ændrer ved deres afgørelse af sagen, idet de også afviser dækning af undersøgelsesomkostningerne fra [tømrerfirma] (Bilag: Mail fra DBF 26. oktober). Vi har tidligere anmeldt et forhold til DBF vedr. trappetårnets tagpap, hul ved bærende stolper og buk i tagrender. Vi mener dog ikke, at ovenstående forhold omkring fundamentet, isoleringen, den manglende fugtsikring generelt samt den indvendige trappes fejlagtige opbygning kan trækkes ud fra denne sag, da det har ført til indvendige fugtskader i trappekonstruktionen samt under gulv i den anden ende af trappenedgangen. Endvidere er der nærliggende risiko for yderligere skade i form af nedbrydning, sætninger mm., hvis der ikke sættes ind nu.

I DBFs svar i ankenævnet d. 11. oktober skriver de følgende:

...

Ved de nye fund fra [tømrerfirma] omkring konstruktionsbeskrivelsen af trappetårnet er det tydeligt, at der er nærliggende risiko for skade, da trappetårnet ikke er udgravet til frostfri dybde, understøtning af murværk er utilstrækkelig, fundamentets materiale (selvblanding af lecakugler og beton) er ikke beregnet som fundament og har dermed ikke den nødvendige bæreevne eller fugtsikring. Jf. Ejerskifteforsikringens police punkt 3.1 dækker DBF, hvis der er nærliggende risiko for skade, og med nærliggende risiko forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

I bygningsreglementet står følgende omkring frostsikker dybde ved fundamenter:

'Fundering skal ifølge paragraf 342 ske til frostsikker dybde og bæredygtig bund eller på anden måde, så der ikke opstår skader som følge af bevægelser i jordbunden. Ved udvendig frostsikring af fundamenter skal der tages særlig hensyn til løsningernes robusthed og pålidelighed, så frostsikringen bevares i hele bygningens levetid. Under opvarmede bygninger er frostfri dybde normalt 0,9 m under terræn. Under fritstående fundamenter er frostfri dybde normalt 1,2 m under terræn. Frostfri dybde kan dog afhænge af jordtypen. Føres fundamentet ikke til frostfri dybde skal det på anden vis dokumenteres, at der ikke sker skader på bygningen pga. bevægelser i jordbunden. Normalt vil det være tilstrækkeligt at sikre, at temperaturen under jordlaget ikke bliver lavere end 0 grader' (Kilde: ...).

Dette indikerer netop, at der er nærliggende risiko for skader, hvis der ikke er udgravet til frostsikker dybde ved fundamenter. Der er endvidere nærliggende risiko for skade, når murværk i åbning i dørhul ifm. etableringen af trappenedgangen ikke er understøttet tilstrækkeligt.

Alt dette taget i betragtning med, at der allerede er opstået en skade i form af fugt og skimmel i trappenedgangen samt under gulv i modsatte ende af trappetårnet, som skyldes trappetårnets uhensigtsmæssige opbygning og fundament, materialevalg og generelt manglende fugtsikring, er det vores vurdering, at DBF skal dække det af [tømrerfirma] anbefalede vedligeholdelsesarbejde omkring nedtagning af trappetårnet og opbygning af nyt fundament, som lever op til krav om styrke, fugtsikkerhed og isolering. Derfor mener vi også, at det hele skal behandles under samme sag her i Ankenævnet, da man desværre ikke kan behandle de enkelte dele separat – måske på nær den manglende understøtning af murværk ved etagebjælker. Hele den fejlagtige konstruktion af fundament hænger sammen med fugtskaderne og kan derfor ikke adskilles. Vi sender selvfølgelig også alle oplysninger vedr. trappetårnet til anden sagsbehandler i DBF for ikke at forsinke sagen yderligere, men det er vores klare vurdering, at forholdene skal behandles under nærværende sag ved Ankenævnet.

[Tømrerfirma] vurderer dette arbejde til at koste et sted mellem 200.000-250.000 kr., hvor bl.a. vinduer genbruges ved etablering (Bilag: Mails fra [tømrerfirma]) – endelig tilbud er ikke udarbejdet. Endvidere ønsker vi undersøgelsesomkostningerne fra [tømrerfirma] dækket, som lyder på i alt 7.781 kr. inkl. moms (Bilag: Faktura 1 [tømrerfirma] + Faktura 2 [tømrerfirma]), da disse inspektioner netop er ført til nye oplysninger, som har betydning for sagens videre forløb, og som DBF ikke selv fandt frem til ved deres besigtigelser.

Fjernelse af trægulv samt etablering af gulvvarme i kælderen

DBF henviser til, at vi har købt et hus med delvis gulvvarme i kælderen, hvorfor de ikke mener, der er gulvvarme i rum 1, som er det rum, de har anerkendt at dække udbedring af. Gulvvarmen er i rum 1, 3 og badeværelset. Der er ikke gulvvarme i rum 2, hvilket forklarer beskrivelsen 'delvis gulvvarme i kælderen', som er det, vi har købt et hus med. Da DBF ikke vil anerkende, at vi har købt et hus, hvor den delvise gulvvarme er i rum 1, har vi derfor følt os nødsaget til at undersøge dette yderligere, da vi ønsker sagen afgjort her ved Ankenævnet, så vi ikke bliver yderligere forsinket med udbedringsarbejdet, og vi forhåbentlig kan få styr på kælderen samlet, så snart der falder en afgørelse. Vi har derfor bedt [tømrerfirma], som ligeledes besigtigede trappenedgangen, samt [vvs-firma] om at undersøge og vurdere forholdet.

[Tømrerfirma] skriver på baggrund af inspektion af gulvvarme i rum 1 og 3:

'Varmeslanger er udlagt direkte på oprindeligt klaplag uden nogen former for isolering. Der er ikke udlagt varmfordelingsplader af nogen art. På afdækkede slanger ses ved inspektion henholdsvis skjult samling under gulv og sammenklapning forårsaget af et buk henover skarpt hjørne på opklodsende forskalling. Tilliden til udførslen af det resterende arbejde med gulvvarmen i kælderen er for vores part ikke eksisterende.' (Bilag: Mails fra [tømrerfirma] + billederne 'gulvvarme kælder 1' og 'gulvvarme kælder 2').

DBF har allerede givet samtykke til at dække lovliggørelse af gulvvarme i badeværelset i kælderen. Derfor har vi fået [vvs-firma] til at undersøge dette. Hertil skriver de, at der er *'ingen separat regulering af rumtemperatur for hvert rum'*. Gulvvarmen er ét samlet system i rum 1, 3 og badeværelse. I hans tilbud til badeværelset har han derfor heller ikke kunne adskille de tre rum ift. gulvvarme, hvorfor han i tilbuddet vedr. badeværelse i kælder ligeledes har inkorporeret de to andre rum, da de er ét samlet system. Her står derfor følgende: *'Levering af gulvvarmestyring for 3 rum med rumstermostat, pumpeshunt mv. Udlægning af gulvvarme i 3 rum i underetage, udlagt på isoleringsplader med spor inden gulvetablering. Indregulering af gulvvarmekredse til fuld drift'* (Bilag: Opdateret tilbud fra [vvs-firma]).

DBF formoder, at gulvvarmeslanger under trægulvet i rum 1 er mellemstrengte til gulvvarmeinstallation i det tilstødende kælderrum (rum 3) samt badeværelset og ikke en egentlig gulvvarmeinstallation i rum 1. Trods de nye oplysninger fra [tømrerfirma] og [vvs-firma] vil DBF dog fortsat ikke anerkende gulvvarmen i rum 1, selvom vi har fremsendt billedokumentation omkring dette fra [tømrerfirma]. De skriver:

'Hvorvidt der er udført en egentlig gulvvarmeinstallation/-kredsløb under trægulvet eller om der blot er tale om gennemgående gulvvarmeslanger til de andre kælderrum, vides ikke i dag – heller ikke på baggrund af de fremsendte fotos og oplysninger fra [tømrerfirma], der svarer til vores registreringer. Som anført i vores klagesvar til nævnet vil jeg derfor tage stilling til dækningens endelige omfang, når trægulvet er fjernet og alle slanger blotlagt' (Bilag: Mail fra DBF 26. oktober).

Vi har derfor endnu engang følt os nødsaget til at brække yderligere af trægulvet op for at kunne dokumentere gulvvarmeslangerne i rum 1. Vi fremsender derved billeder samt et overblik på plantegningen nedenfor over, hvordan de identificerede slanger cirka ligger i rum 1. Det grønne område på nedenstående plantegning er der, hvor vi har brækket gulvet op. De røde streger indikerer gulvvarmeslangerne.

...

Som det fremgår, er der en stor bue, hvor slangerne går rundt i kælderrum 1, uden nogen forbindelse til rum 3 eller badeværelset (se rigtigt billede 'Gulvvarme kælder rum 1'). Som [tømrerfirma] beskriver, er denne udformning selvfølgelig ikke hensigtsmæssig – både omkring selve udførelsen med slanger direkte på beton gulv mm., men ligeledes også omkring at gulvvarmen kun er begrænset til stede i rummet. Med de gulvvarmeslanger, som tidligere ejer har lagt, er det dog tydeligt, at det er det, som tidligere ejer har defineret som at have udført gulvvarme i rum 1.

Vi har spurgt [tømrerfirma] og [vvs-firma] omkring, hvad der er den billigste løsning ift. etablering af gulvvarme i de resterende to rum (rum 1 samt rum 3). Her anbefaler de, at vi etablerer gulvvarmeplader med fliser ovenpå. Dette er de kommet med et tilbud på:

- Murertilbud gulv kælder (rum 1 og 3): 98.100 kr. inkl. moms
- Cirka estimat på fliser til hhv. 17,8 kvm og 20,1 kvm (200 kr. per kvadratmeter): 7.580 kr. inkl. moms
- VVS tilbud gulv kælder (rum 1 og rum 3): 31.867 kr. inkl. moms
- I alt for gulvvarme i rum 1 og 3: 137.547 kr. inkl. moms.

(Bilag: Tilbud Gulve Kælder [tømrerfirma] + Opdateret tilbud fra [vvs-firma])

Badeværelse

Vi har ikke yderligere kommentarer end det allerede fastlagte. Vi fastholder, at DBF skal dække pga. nærliggende risiko for skader jf. punk 3.1 i Police.

Samlet overblik – udbedringsomkostninger i alt

Vi søger dækning til følgende udbedringsomkostninger.

- Fjernelse af forsatsplader og plastikmaling, skimmelsaner og etablering til oprindelige vægge: 130.000 kr.
- Fjernelse af trægulv samt etablering af gulvvarme i rum 1 og 3: 137.547 kr.
- Udbedring af trappenedgang fra køkken til kælder: 200.000-250.000 kr.
- Skimmelprøver: 8.960 kr.

- Undersøgelsesomkostninger fra [tømmerfirma]: 7.781 kr.
- Vådumssikring og korrekt gulvhældning på badeværelse i stueetagen: 85.375 kr.

I alt: 569.663 – 619.663 kr. inkl. moms"

Selskabet har i brev af 30/11 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Ad Forsatsvægge på ydervægge og plastikmaling i kælder

Klager anfører, at der i rum 3 (jf. bilag kan registreres skimmelforekomster og fugt i så massive mængder, at klager ikke kan anvende kælderen til dens oprindelige tiltænkte formål uanset, at der etableres en tætlukkende dør, hvorved denne del af kælderen afsondres fra husets beboelsesdel.

Der er tale om en kælder fra 1943 opført efter datidens byggeskik – med betonstøbte ydervægge uden fugtsikring af nogen art. Mod kælderydervæggen i rum 3 er der efterfølgende (af sælger) blevet påført en indvendig vægbeklædning (nederste halvdel i uorganiske materialer og øverste halvdel i delvist organiske materialer) jf. DBF's besigtigelsesnotat af den 1. juni 2022 vedrørende forsatsvægge i kælder (fremlagt af klager).

Ved yderdør i rum 3 kunne der ved DBF's besigtigelse den 5. maj 2022 høj relativ fugt bag forsatsvæggen samt høj skimmelvækst af ikke-identificerbar svamp (Mycometerværdi 612). Kælderrum 3 var ved overtagelsen adskilt fra rum 1 med en dør, ligesom det i øvrigt er muligt at udlufte kælderrum 3 via yderdøren.

DBF har på baggrund af referencer mellem forekomster af skimmelarterne *Aspergillus sp.* og *Penicillium sp.* (som har negativ betydning for indeklimaet) i rum 1 og støvprøver i køkken med åben til rum 1 meddelt dækning for fjernelse af forsatsvæg men især plankegulv udlagt på det oprindelige betonstøbte kældergulv, hvorfra den største spredning ifølge besigtigelseskonsulenten sker fra. Dette understøttes også af de af klager senest fremlagte fotos af det oprindelige betonstøbte kældergulv (efter hultagning), som ikke dengang blev udført med sikring mod opstigende grundfugt.

DBF har derfor afvist dækning for fugt og skimmel i vægkonstruktionerne i de øvrige kælderrum med henvisning til, at disse rum er afsondret fra husets beboelsesdel med døre og at der i øvrigt ikke er registreret dækningsberettigende skimmelforekomster i disse kælderrum.

Uanset at den mod kælderydervæggen i rum 3 udførte vægbeklædning er uhensigtsmæssig i forhold til fugt- og skimmelforekomster, har klager ikke påvist, at kælderrummene ud over rum 1 ikke kan anvendes til sit oprindeligt tiltænkte formål (kortvarigt ophold, opmagasinering, badeværelse mv.) eller at brugbarheden af disse i øvrigt er nævneværdig nedsat sammenlignet med tilsvarende kælderrum af samme alder og i almindelig god stand (hvor der vil være skimmelforekomster pga. datidens manglende fugtsikring).

I denne forbindelse henviser DBF til nævnets kendelse 97285 vedrørende en alders- og typetilsvarende kælder, hvor der kunne registreres tilsvarende skimmelforekomster (Mycometerværdier på

787 og 878) bag klædeskab og på puds i kælderrum og hvor kælderen (der ikke var godkendt til beboelse) i øvrigt var afsondret fra beboelsedelen med en dør.

Ad Udbedring af trappenedgang fra køkken til kælder

I sit seneste høringssvar anfører klager en række nye forhold vedrørende trappetårnets konstruktion, som ifølge klager er årsag til fugt i kældertrappen og derfor en del af denne ankenævns sag vedrørende fugt og skimmel i kældervægge. Klager har til støtte herfor fremlagt udtalelser og fotos fra [tømrerfirma], der alene påpeger en række håndværksmæssige fejl ved gulvkonstruktion i badeværelse, gulvvarme under trægulv i kælder, fundament og gulv under trappetårn samt etagebjælker under badeværelse i stueetage, men som ikke påviser en konkret årsagssammenhæng med fugt i den nederste del af kældertrappen udover opstigende grundfugt.

Forud for [tømrerfirma]'s gennemgang har DBF – foranlediget af [skimmelfirma 1]'s forkerte konstruktionsbeskrivelse om at vægkonstruktionen nederst i trappetårnet er udført i polystyren direkte mod jordbund – besigtiget vægkonstruktionen, hvor der hverken kunne måles fugt eller registreres forhold ved vægkonstruktionen som årsag til fugt i de nederste trappetrin udover opstigende grundfugt (bilag A og D).

DBF har på denne baggrund dækket en udbedring af de 3 nederste trappetrin, hvor træbeklædningen på trappetrinene fjernes, skimmelsaneres, pudses og males/overfladebehandles (så disse herefter fremstår uden organiske materialer). Herved modvirkes risikoen for fremtidige skimmelforekomster under træbeklædningen på trappetrinene som følge af opstigende grundfugt.

Da klager ikke har godtgjort, at de af [tømrerfirmas] anførte nye forhold er medvirkende til opfugtningen af trappetrinene, bør disse udskilles fra nærværende ankenævns sag og i henvises til særskilt skadebehandling af DBF som nye forhold.

At trappetårnet måtte være opført mellem 2010 – 2012 og ikke i 2007, kan ikke føre til andet resultat.

Det bemærkes i øvrigt, at klager har tegnet en ejerskifteforsikringen med basisdækning, som bl.a. ikke omfatter ulovlige bygningsindretninger.

Ad Fjernelse af trægulv samt etablering af gulvvarme

Som anført tidligere har DBF meddelt, at en lovlig reetablering af vvs-installationerne under trægulvet i kælderrum 1 vil blive dækket i forbindelse med, at trægulvet fjernes og kældergulvet føres tilbage til sin oprindelige konstruktion og udseende.

Klager mener at der er udført gulvvarme under trægulvet og har i denne forbindelse fremlagt fotos og tegning, der viser 3 gennemgående varmeslanger fra tilstødende rum til gulvvarmeinstallationerne i de tilstødende rum som tidligere anført af DBF. Udover at være gennemgående strenge, har gulvvarmeslangerne ikke været tiltænkt som en egentlig gulvvarmeinstallation for trægulvet, hvorfor dækningen som udgangspunkt vil omfatte en reetablering af strengene i forbindelse med reetableringen af kældergulvet til oprindelig stand, som i stedet føres i herfor beregnet isolerede kanaler langs vægge.

Der er derfor ikke grundlag for at pålægge DBF dækning for udførelse af nyt og opgraderet støbt betonkældergulv med polystyren og indstøbt vandbåret gulvvarme."

Klageren har i brev af 13/12 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Nedenfor kommer redegørelse for, hvorfor vi fortsat mener, at DBF bør dække udbedring af nedenstående forhold. Vi har dog ændret vores krav ifm. gulvvarmesystemet i rum 1 på baggrund af ny information, hvilket beskrives i det nedenstående.

Forsatsvægge på ydervægge, trægulve og plastmaling i kælder

DBF henviser til en kendelse hos nævnet med sagsnummer 97285. Denne sag er dog ikke sammenlignelig med vores, da der i vores sag er ændret på vægkonstruktionerne i form af forsatsvægge og isolering indvendigt på alle ydervægge. I sagen 97285 omhandler det oprindelige kældervægge med opstigende grundfugt. Væggene i vores kælder fremstår ikke som alderstilsvarende kældervægge, idet tidligere ejer har renoveret kælderen ved at påsætte forsatsvægge med isolering på samtlige ydervægge. Som flere håndværkere beskriver, egner disse forsatsvægge sig ikke til kælderisolering, da de netop giver grobund for fugt- og skimmelproblemer, og dertil er selve udførelsen håndværksmæssigt forkert. Der er dermed ændret på vægkonstruktionerne i form af disse forsatsvægge, hvilket er årsagen til de massive skimmel- og fugtskader, som forekommer bag forsatsvæggene. Der er ikke her tale om 'normal' opstigende grundfugt, hvilket ligeledes bliver tydeligt, idet selve skimmelprøven i rum 3 blev foretaget på midten af væggen, hvor der kunne løftes en træhylde af med direkte adgang til vægisoleringen bag forsatsvæggen (se øverste billede på side 7 i Mails fra [ingeniør]). Det var her fra skimmelprøven blev foretaget, og som [ingeniør] beskriver, var væggen følbart våd og hans fingre lugtede af skimmel efter at have følt efter derinde (Bilag: Mails [ingeniør]). Fugt- og skimmelproblemerne finder dermed sted på hele væggen bag forsatsvæggene på alle ydervægge og ikke kun i bunden, hvor den opstigende grundfugt normalt viser sig.

Vi beder ikke DBF om at dække til fugtsikring via fx omfangsdræn. Vi beder DBF om at dække nedtagning af disse uhensigtsmæssige ydervægisoleringer, plastmaling samt trægulve, fjernelse af skimmelsvampe og opførelse af vægge og gulve til oprindelige kældervægge og -gulve svarende til en kælder fra 1943. I sagen 97285 er der desuden en K1 anmærkning i tilstandsrapporten omkring mindre fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge. Der er ingen anmærkninger i vores tilstandsrapport. De uhensigtsmæssige forsatsvægge og ydervægisoleringen samt plastmaling og trægulve burde være blevet nævnt i tilstandsrapporten, så vi havde haft mulighed for at være OBS på disse forhold ift. skimmeludfordringer, som ikke er direkte synlig, når der er opsat forsatsvægge, nymalet med plastmaling og lagt trægulve.

Jeg vil i stedet henvise til sagen 88365, hvor sælger af et hus fra 1918 har renoveret en kælder med uhensigtsmæssige forsatsplader, trægulve samt maling. Her har Nævnet vurderet, at Ejerskifteforsikringen skal dække nedtagning og skimmelafræsning pga. disse uhensigtsmæssige renoveringer af tidligere ejer, som netop har forværret skimmelvæksten i kælderen. Der er her tale om en lignende sag med en meget uhensigtsmæssig renovering af tidligere ejer i form af forsatsvægge, trægulve og plastmaling, som har medført forværret skimmelvækst. Derved burde DBF ligeledes skulle dække nedtagning af forsatsvægge, trægulve og plastmaling, skimmelafræsning samt genopbygning til oprindelige vægge og gulve svarende til en kælder fra 1943.

DBF skriver endvidere i seneste svar følgende: *'DBF har på baggrund af referencer mellem forekomster af skimmelarterne Aspergillus sp. og Penicillium sp. (som har negativ betydning for inde-*

klimaet) i rum 1 og støvprøver i køkken med åben til rum 1 meddelt dækning for fjernelse af fortsvæg men især plankegulv udlagt på det oprindelige betonstøbte kældergulv, hvorfra den største spredning ifølge besigtigelseskonsulenten sker fra.' (Se svar fra DBF fra 30. november 2022)

Der er lagt plankegulv på oprindeligt betonstøbte kældergulv i rum 1 samt rum 3. Der er foretaget skimmelprøve under gulv i rum 1, men ikke i rum 3. DBF vil dog kun dække fjernelse af trægulv, skimmelsanering og genopretning til oprindelige kældergulve i rum 1. Når det er så tydeligt, at trægulvet er skyld i massiv skimmelvækst i rum 1, som er skadeligt for indeklimaet, så må det forventes, at der enten allerede er samme udfordring med trægulvet i rum 3, eller at der er nærliggende risiko for samme skade. Når der på den måde er opført uhensigtsmæssige forhold i kælderen, som ikke svarer til oprindelige kældre fra 1943, og som enten allerede har givet skimmelskader, eller giver nærliggende risiko for skader, så burde DBF dække fjernelse af disse uhensigtsmæssige konstruktioner.

Ift. plastmalingen i kælderen er det af flere rådgivere blevet konstateret, at der netop er tale om plastmaling i kælderen. [ingeniør] skriver '*Der blev taget nogle stykker af som [selskabets konsulent] fik med – det var tydeligvis plastmaling.*' (Bilag: Mails fra [ingeniør]). [Selskabets konsulent] er konsulenten fra Dansk Boligforsikring, som foretog skimmelprøverne og malingsprøven fra kælderen under besigtigelsen d. 1. juni 2022. I besigtigelsesnotatet fra 1. juni 2022 bekræfter [selskabets konsulent] ligeledes, at der er tale om plastmaling: '**Plastmaling:** Der er ikke konstateret skade på vægge der direkte kan henvises til brugen af plastmalinger.' (Bilag: Besigtigelsesnotatet 01062022, s. 4). Der er i kælderen flere områder på væggene med plastmaling, hvor der er tydelig skimmel på væggene og ikke kun de almindelige saltudtrækninger, som der kan forventes i kældre fra 1943. Det er ligeledes tydeligt, at væggene er forholdsvis nymalet, og skimmeludfordringerne udvikler sig dermed mere og mere på væggene, som tiden går siden overtagelsen. Hvis DBF ikke vil anerkende den skimmelskade, som der allerede er opstået som følge af plastmalingen, må de anerkende, at der er nærliggende risiko for rådskader med ikke diffusionsåben plastmaling. Jeg vil her henvise til sag 58504 samt 90706, hvor Nævnet foreligger, at forsikringsselskabet skal dække afrensning af og efterbehandling af de vægge i kælderen, der er malet med ikke-diffusionsåben plastmaling, da disse udgør nærliggende risiko for rådskader.

Udbedring af trappenedgang fra køkken til kælder

Vi mener fortsat, at hele trappenedgangen skal ses som en samlet enhed i nærværende sag. Vi har bedt [tømrerfirma] om at uddybe på skrift, hvorfor Dansk Boligforsikrings bud på renovering af de tre nederste trin ikke vil løse den egentlige udfordring med fugt og skimmel i trappenedgangen, da vi tidligere har modtaget denne beskrivelse mundtligt af [tømrerfirma].

Til dette skriver [tømrerfirma] følgende:

'Der er overordnet set i vores notat vurderet to ting vedrørende trappetårnet; konstruktionernes kvalitet, stabilitet og holdbarhed (som de (Læs: DBF) tilsyneladende ikke har forholdt sig til) og så fugtproblemer. Dansk Boligforsikring svarer, at der ikke er anden årsagssammenhæng end opstigende grundfugt. Det giver sig selv, at fugten her er opstigende og tilløbende fra terræn. Først og fremmest skulle der i en konstruktion af nyere dato, som denne, have været indtænkt tiltag for at adressere dette ganske forudsigelige problem. Såsom etablering af et kapillarbrydende lag, dræn, fugtspærre et cetera. Selve tårnets fundament ved trappetrinene er indvendigt beklædt med EPS-plader og gips, hvorfor al affugtning er henvist til trappetrin. Den foreslåede løsning er at pudse og overfladebehandle trappetrinene. Udover, at trinenes mangelfulde konstruktion formentlig vil medføre revner/skader i en sådan løsning, så er der efter vores erfaring ikke en kosmetisk tilfreds-

stillende behandling til overside af trappetrin, som både er diffusionsåben nok til behovet og kan modstå trafikken over tid. Umiddelbart er fliser eller epoxybehandling de nærliggende muligheder. Tilbage er der så kun stødtrinene til at affugte konstruktionen. Disse vil nu være så opfugtede og kolde, at skimmel kan/vil vokse overfladisk, skjolder vil vise sig og nærliggende konstruktioner som gips på fundament og træplade i lysning blive nedbrudt. Problemet kan kun udbedres behørigt ved kilden. Det vil sige under trappe/fundament.' (Bilag: Mail fra [tømrerfirma] vedr. fugtproblemer i trappetårn)

Som [tømrerfirma] skriver, så skal der ved et forholdsvist nyt byggeri fra 2012 (som er her, trappetårnet blev opført) fugtsikres tilstrækkeligt, således at opstigende grundfugt ikke påvirker trappekonstruktionen i form af fugt- og skimmelskader. DBFs løsningsforslag omkring udbedring af de tre nederste trin er derfor på ingen måde acceptabelt, da selve kilden til fugt- og skimmelproblemerne ikke bliver udbedret, og som [tømrerfirma] beskriver, vil løsningen betyde, at skimmel igen vil vise sig på trappen og på nærliggende konstruktioner som gips og træplade. Det er dermed nødvendigt at finde kilden til fugt- og skimmelskaden i trappetårnet og udbedre disse, hvilket netop skyldes trappens og fundamentets konstruktion og manglende fugtsikring. For at løse fugt- og skimmeludfordringerne i trappetårnet vil det dermed kræve, at fundament og trappe opføres på ny med tilstrækkelig fugtsikring.

Fjernelse af trægulv samt etablering af gulvvarme

Vi har valgt at brække de resterende gulv op i rum 1, da vi ønskede at kortlægge præcis, hvordan den store bue forløb – som tydeligvis ikke blot var gennemgående slanger. Det viser sig dog, at dette er en 'død'/skåret slange, som ikke hænger sammen med det resterende gulvvarmesystem. DBF har dermed ret omkring, at de slanger, som er i rum 1, er tiltænkt som gennemløbende slanger fra rum 2 til badeværelset. Vi blev ved salg lovet af sælger og ejendomsmægler, at der var gulvvarme i rum 1, men det er selvfølgelig ikke noget, som vi kan pålægge DBF. Vi trækker derfor vores krav omkring etablering af gulvvarme i rum 1 tilbage ift. vores krav til udbedringer. Som beskrevet tidligere mener vi dog, at DBF bør dække fjernelse af trægulv i rum 3. Her er det blevet synliggjort, at vandslangerne også her ligger direkte oven på betongulvet uden isolering og varme fordelingsplader, der er ulovlige samlinger, og hele gulvvarmesystemet er 1 samlet system uden separat rumregulering af temperatur for det enkelte rum. DBF har allerede anerkendt dækning til gulvvarme i badeværelset samt nyopførte slanger i rum 1. Man er dog nødt til at betragte gulvvarmesystemet som 1 samlet system. Derfor mener vi, at DBF også burde vedkende dækning til rum 3, både pga. at gulvvarmesystemet skal betragtes som ét samlet system, men også fordi, at trægulvet burde fjernes, og kældergulvet skimmelsaneres og renoveres til et kældergulv svarende til et gulv fra 1943.

Samlet overblik – udbedringsomkostninger i alt

Vi søger dækning til følgende udbedringsomkostninger.

- Fjernelse af forsatsplader og plastikmaling, skimmelsanering og etablering til oprindelige vægge: 130.000 kr.
- Fjernelse af trægulv samt etablering af gulvvarme i rum 3: 67.895,83 kr.
- Fjernelse af trægulv, skimmelsanering samt reetablering af gulvvarmeslanger i rum 1, som føres i beregnet isolerede kanaler langs vægge: ??? kr.
- Udbedring af trappenedgang fra køkken til kælder: 200.000-250.000 kr.
- Skimmelprøver: 8.960 kr.
- Undersøgelsesomkostninger fra [tømrerfirma]: 7.781 kr.
- Vådtrumssikring og korrekt gulvhældning på badeværelse i stueetagen: 85.375 kr.

I alt: 500.011,83 – 550.011,83 kr. + udbedringsomkostninger til renovering af rum 1

OBS: Ovenstående priser har formentlig ændret sig, eftersom priser på materialer mm. bliver dyrere og dyrere. Priserne er derved vejledende."

Selskabet har i brev af 3/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Ad Forsatsvægge på ydervægge og plastikmaling i kælder

Klager anfører, at der ikke er udført forsatsvægge i kælderen.

DBF bemærker hertil, at den udført vægbeklædning giver anledning til samme problemstilling (periodevis opfugtning mellem beklædning og kold væg) som en forsatsvægskonstruktion.

Ad Udbedring af trappenedgang fra køkken til kælder

Klager kræver, at forhold ved trappetårnet skal behandles under nærværende ankenævns sag.

DBF fastholder, at trappetårnet og den øvrige trappenedgang ikke er en del af nærværende ankenævns sag vedrørende fugt og skimmel i kælder, hvor DBF har behandlet de 3 nederste trappetrin, da disse konstruktionsmæssigt er forbundet med – og til dels udgøres af – den oprindelige kælderydervæg.

Trappetårnet udgør en selvstændig konstruktion i forhold til kældervæggene og den fugt og skimmel, som er registreret her. [Tømrerfirma] (jf. den af klager fremlagte udtalelse af den 11. december 2022) påpeger en række forhold ved trappetårnet, som kan give anledning til fugt i den øvrige trappekonstruktion.

På nuværende tidspunkt behandles de af [tømrerfirma] påpegede forhold af DBF's klageafdeling, hvor der vil blive foretaget fællesbesigtigelse med [tømrerfirma]. Mailkorrespondance mellem klager og DBF's klageafdeling fremlægges som **bilag E**.

Fugtmæssige forhold ved trappetårnets konstruktion udover de nederste 3 trappetrin bør derfor udskilles fra nærværende ankenævns sag.

I forhold til udbedringen af de 3 nederste trappetrin har DBF i øvrigt ingen bemærkninger til, at klager indhenter tilbud på henholdsvis en flise- eller epoxyløsning, der ikke er markant dyrere end den af besigtigelseskonsulenten anviste metode. Kuldebro ved de nederste stødtrin er ikke anderledes end kuldebroen ved oprindelige kælderydervægge og dækkes derfor ikke.

Ad Fjernelse af trægulv samt etablering af gulvvarme

Klager har frafaldet sit krav om dækning for etablering af vandbåret gulvvarme i rum 1, men påpeger nu en række nye forhold ved varmeslanger rum 3 (ulovlige samlinger, manglende separat rumregulering af temperatur i det enkelte rum), som ikke har været anmeldt og behandlet før.

Som anført tidligere dækker DBF en reetablering af strengene i rum 1 i forbindelse med, at kældergulvet tilbageføres til oprindelig stand.

Hvis det i denne forbindelse (eller ved udbedringen af badeværelset i kælder, som DBF også har dækket) viser sig at være nødvendigt at optage trægulvet i rum 3, vil dækningen også omfatte dette arbejde. Derudover vil de nye forhold ved installationer under trægulv i rum 3 blive besigtiget i forbindelse med den kommende fællesbesigtigelse og som sådan ikke være en del af nærværende ankenævns sag."

Klageren har i brev af 9/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Forsatsvægge på ydervægge, trægulve og plastikmaling i kælder

DBF skriver *"Klager anfører, at der ikke er udført forsatsvægge i kælderen"* (DBFs 3. indlæg fra 3. januar). Vi har aldrig skrevet, at der ikke er udført forsatsvægge i kælderen. Vi er enige med DBF i, at der er forsatsvægge på alle ydervægge med isolering mellem ydervæg og forsatsvæg, hvorfor vi beskriver, at nærværende sag ikke kan sammenlignes med sagsnummer 97285, hvor der netop ikke er tale om forsatsvægge. Vi har ikke yderligere bemærkninger til dette forhold og fastholder vores krav.

Udbedring af trappenedgang fra køkken til kælder

Vi mener fortsat, at fugtindtrængning vedr. trappetårnet bør behandles under nærværende ankenævns sag. Som beskrevet i tidligere modsvær fra oktober, er det kun det nederste trappetrin, som udgøres af den oprindelige kælderydrevæg – ikke alle tre trappetrin, som DBF hævder, hvorfor der ikke er tale om kuldebrosrelateret fugt fra eksisterende kælderydrevæg på trin 2 og 3. Se fx billedet 'Trappe 1', hvor det er tydeligt, at trin 1 er selve kælderydrevæggen, mens de resterende trappetrin er en del af selve trappetårnets konstruktion, hvorfor fugtproblemerne skyldes den manglende fugtsikring i trappetårnet og uhensigtsmæssige konstruktion generelt. I realiteten er det alle seks trappetrin under jordniveau som buer og har fugtindtrængning, hvilket beskrives i 'Byggeteknisk gennemgang ...', og som DBFs konsulent selv beskriver i besigtigelsesnotatet (Bilag: Besigtigelsesnotat 01062022 – trappe). Dog er fugtskaderne mere markante, jo længere under jordniveau trinnet er placeret.

Vi er bange for, at hele fugtindtrængningen i trappetårnet ikke bliver behandlet korrekt af DBF, hvis det hele ikke bliver behandlet som én samlet sag, hvor man, ligesom [tømrerfirma] og [rådgivningsvirksomhed] beskriver, identificerer kilden til fugtproblemerne og kigger på hele konstruktionens opbygning for at identificere, hvorfor trappetårnets trin har taget skade i form af fugt, da det bør forventes i en så nyopført tilbygning, at *'isolering samt fugtspærre forventes at være indbygget i konstruktionen, for netop at forhindre fugt i at sive ind i beton'* (Bilag: 'Byggeteknisk gennemgang på ...', s. 19 + 20'. Se derudover 'Mails fra [tømrerfirma]' samt 'Mail fra [tømrerfirma] vedr. fugtproblemer i trappetårn'). Vi ønsker derfor, at hele fugtindtrængningen i trappetårnet bliver behandlet under samme sag – og ikke adskilt som to separate sager. Dette har vi også skrevet tilbage til klageafdelingen hos DBF og vedlægger her seneste mail fra os til klageafdelingen, hvor vi ikke godkender deres præmis for opdelingen af sagerne (Bilag: Supplerende mail til klageafdeling).

Vi håber og ønsker fortsat, at behandlingen af hele fugtindtrængningen kan være en del af nærværende ankenævns sag, da vi er enormt plaget af skimmel i kælderen og ikke ønsker at udsætte os selv og vores børn for yderligere sundhedsfare ved at leve i et hus med skimmel i længere tid

end højest nødvendigt, og som beskrevet tidligere, er vores [barn] påvirket af skimmeludfordringerne. Hvis Nævnet dog vurderer, at de mangler oplysninger for at kunne give os medhold, så vil vi bede Nævnet om enten at bede os/DBF om at indhente de fornødne oplysninger for vurderingen, eller udskille behandlingen af de tre nederste trappetrin fra denne ankenævns sag, da DBF er nødt til at forholde sig til hele fugtindtrængningen i trappenedgangen samlet – og ikke uden fugtindtrængningen i de tre nederste trin. Vi håber dog fortsat på, at Nævnet vil give os medhold i denne sag omkring, at man bør udbedre kilden til fugtskaderne i trappenedgangen, og at DBF skal dække dette, så fugtindtrængningen og skimmelproblemerne ikke forekommer igen. Vi har derfor ikke yderligere bemærkninger hertil og fastholder vores krav.

Fjernelse af trægulv samt etablering af gulvvarme

Vi fastholder fortsat vores krav, da vi mener, at trægulvet bør fjernes i rum 3, da trægulvet kan anses som en uhensigtsmæssig konstruktion, der ligesom i rum 1 enten allerede har givet skimmelproblemer, eller at der er nærliggende risiko for skimmelproblemer under gulvet. Gulvet skal skimmelsaneres og genoprettes til eksisterende betongulv, svarende til en alderstilsvarende kælder, men da der er gulvvarme i rum 3 i form af vandslanger, der ligger direkte ovenpå eksisterende betongulv, mener vi, at DBF i forbindelse med fjernelsen af trægulvet og genopretning til eksisterende betongulv, bør dække etablering af lovlig gulvvarme i form af gulvvarmeplader iht. indhentet tilbud fra [tømrerfirma]. Vi fastholder dermed vores krav og har ikke yderligere kommentarer."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilbud på VVS-arbejde og opdateret tilbud af 20/10 2022 fra et VVS-firma, overslagspriser for udbedring af kælder fra skimmelfirma 3, tilbud af 22/6 2022 vedrørende skimmelsanering mm. fra skimmelfirma 2, faktura af 26/8 2022 på 8.960 kr. fra skimmelfirma 1, faktura af 5/10 2022 og 22/10 2022 fra et tømrerfirma på henholdsvis 6.375 kr. og kr. 1.406,25 og tilbud af 20/10 2022 vedrørende gulve i kælder fra et tømrerfirma. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapport af 20/7 2020 fremgår bl.a.:

"Sælgers oplysninger om ejendommen

...

1.3

Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?

JA

Hvis ja, hvilke og hvornår?

Tilbygning 2007. Bad i kælder 2004. Bad i stueetage 2018. Hultursisolering i 2001. Efterisolering af loft løbende sidst i 2015. Nye vinduer 2007."

Af mail af 6/4 2021 fra klagerens ingeniør fremgår bl.a.:

"Vådrumssikring

Det er konstateret at der ikke er vådrumssikret i de 2 badeværelser, som er renoveret på et tidspunkt (indenfor de seneste år) hvor der har været krav om vådrumssikring. Det betyder at overfladerne skal tages ned, der skal vådrumssikres i de våde zoner og der skal genetableres fliser mv.

Manglende fald

Der mangler flad mod gulvafløb på begge badeværelser, og det skal rettes op. Afhjælpes samtidig med vådrumssikringen, så nu skal hele gulvet og alle vægge have fliser ned, da disse skal tilsluttes gulvet korrekt.

...

Ydervægsisolering i kælder

Der er isoleret på ydervægge i kælder, og sat en afskærmning7panelvæg foran isoleringen, men der er ingen dampspærre.

Kælderydervægge er specielt svære at isolerer, og man skal være helt sikker på sin dampspærre, da vægge bag isoleringen – naturligvis – bliver koldere når isoleringen er sat op – og derfor er der en stærkt forøget risiko for skimmelsvamp. Fugten bevæger sig som damp fra højere mod lavere partialtryk, og der er desværre lavest hvor der er koldest. Samme effekt som når der kommer dug på en kold øl om sommeren.

Dette burde være nævnt i den byggetekniske gennemgang."

Af rapport af 5/5 2022 fra en rådgivningsvirksomhed rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Facader > Kældervæg

Der er lavet forsatsvægge mod ydervægge i kælderen. disse er lavet som porebeton i den nederste del af væggen og gipsplade på den øverste del af væggen. Mellem ydervæg og forvæg er der isoleret med glasuld.

Der er ved gennemgangen målt kraftig opfugtning af ydervæggen og isolering føles ligeledes fugtig.

Forsatsvægge ved fugtige kældervægge er ikke håndværksmæssigt korrekt da den fugt som er i væggen ikke kan blive ventileret og tørret ud. Dette kan i sidste ende resulterer i eventuelt råd og svamp i de organiske materialer som forsatsvæggen er bygget op i.

Det anbefales at kælder fugt sikres, drænes og isoleres fra udvendig side. Der henvises til Byg Erfa (19) 151114 'Kældervægge og -gulve – fugtsikring og varmeisolering'(vedhæftet)

Det anbefales derudover, at alle forsatsvægge i kælderen rives ned, derefter skal ydervægge vaskes ned så eventuelle sporer bliver fjernet. Derefter er det vigtigt at sørge for god varme og ventilation i kælderen så fugten kan blive udtørret.

Vurderet udbedringsomkostning for det indvendige nedrivningsarbejder udgør kr. 20.000

...

Indervægge > Fugt

MDF plade i lysning ved kælder døren ses kraftigt opfugtet i bunden, det vurderes at pladen er monteret direkte ind på kældermuren, hvorved fugten kan trænge ud i pladen.

Træværk op mod en fugtig ydervæg er ligesom med forsatsvæggene ikke en håndværksmæssigt korrekt løsning, da fugten vil trænge ud i de organiske materialer og vil danne grobund for råd og svamp.

Pladerne bør fjernes og lysning renses op.

Dette arbejde er en del af nedtagningen af forsatsvægge.

...

Vådrum > Fald på gulv

Der er observeret bagfald på klinke foran afløb, det overordnede fald i brusenichen overholder kravet på 1-2% fald i dette område, men bagfaldet gør at der næsten altid ligger vand tilbage foran denne klinke.

Gulv i brusenichen bør laves om så der ikke er lunke, ved arbejdet er det vigtigt at vådrumssikring bliver lavet ordentligt.

Udbedringsprisen er inkl. i andet arbejde i badeværelset.

...

Der mangler bassinvirkning i badeværelset der måles med krydslaser ca. 5 mm højdeforskel ved døren ud til gangen og til overkant afløbsrist i brusenichen. iht. By & byg anvisning 200 vådrum fra 2001.

Fliser på gulvet skal fjernes og afløb i brusenichen skal sænkes så kravet på 30 mm kan overholdes. I den forbindelse skal lovmæssigt korrekt udført vådrumsmembran etableres iht. SBI 252 Vådrum.

Badeværelse vurderes til at være udført før 2015 hvor SBI 252 blev udgivet, så derfor er der kigget i By & Byg anvisning 200 som blev udgivet i 2001. Regler omkring bassinvirkning, lunke, bagfald samt vådrumssikring var dog også beskrevet i den publikation.

Vurderet udbedringsomkostning udgør kr. 50.000

...

Trapper

Trappe trin fra trappen mellem køkken og kælder. Fugt har fået træ til at slå sig og flere trappetrin ses med krumning.

Fugt vurderes at stamme fra den opfugtede beton, som ligger lige under trin og har direkte kontakt til jorden (se anden registrering)

...

Nederste del af trappen mellem køkken og kælder er umiddelbart støbt direkte ovenpå jorden, der måles meget højt fugt niveau i beton under trin. Der er udlagt en delvis tæt murepap under trin, men dette er ikke nok til at trin har taget skade.

Den del af trappen som ligger under jord niveau bør laves om så den bliver konstrueret så fugt ikke kommer ud gennem beton.

Det vurderes at tilbygning er ca. 10 år gammel, hvorved isolering samt fugtspærre forventes at være indbygget i konstruktionen, for netop at forhindre fugt i at sive ind i beton.

Vurderet udbedringsomkostning udgør kr. 50.000"

Nævnet har fået forelagt analyserapport for perioden 19/5 2022 til 24/5 2022 fra Teknologisk Institut og DNA-analyse og støvprøve af 19/5 2022 fra skimmelfirma 3.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 1/6 2022 vedrørende vådrumssikring og fald på gulv på badeværelse i stueplan fremgår bl.a.:

"Forhold 1: Manglende vådrumssikring.

Det er konstateret at der ikke er udført vådrumssikring af vægge i bruseniche hvor der ikke er opsat vægfliser. Hvorvidt der er udført på gulv og væg med fliser, er ukendt.

Der er ikke konstateret følgerskader, grundet manglende vådrumssikring. Der kan ikke visuelt eller målbart konstateres fugt i omkring- og underliggende konstruktioner.

Konstruktionen er udført i 2018 og da der endnu ikke er sket skade, vurderes det ikke at der er risiko for skader. Dog skal almen vedligeholdelse af fuger, rensning af vandlås m.m. overholdes.

Forhold 2: Manglende eller forkert fald på gulv.

Det er konstateret at badeværelsesgulv udenfor bruseniche er udført vandret, dog er der mindre bagfald på klinke under toiletcisterne. Trægulv i tilstødende entré ligger ca. 1,5 cm lavere end badeværelsesgulv. Træbundstykke i dør er ca. 5 mm højt.

Brusenichen er udført med fald mod afløb, der er dog bagfald, lunke og niveauforskel på gulv i bruseniche ud for afløb, dette medfører at vand efter brug lægger sig i lunke og giver kalkaflejringer.

Brusenichegulv er udført med en opkant på 0-11 mm mod badeværelsesgulv. Der er udført faldstammegennemføring ca. 20 cm fra kant til bruseniche, gennemføring er fuget mod gulvbelægning.

Der er ikke konstateret følgerskader, grundet konstateret udføring. Der kan ikke visuelt eller målbart konstateres fugt i omkring og underliggende konstruktioner.

Konstruktionen er udført i 2018 og da der endnu ikke er sket skade, vurderes det ikke at der er risiko for skader, ved almindelig brug. Dog skal almen vedligeholdelse af fuger, rensning af vandlås m.m. overholdes.

...

Sælger af ejendommen har boet i ejendommen i 19 år og har løbende renoveret / tilbygget denne.

Sælgeroplysninger i TR: *Tilbygning 2007. Bad i kælder 2004. **Bad i stueetage 2018.** Hulmursisolering i 2001. Efterisolering af loft løbende sidst i 2015. Nye vinduer 2007.*

På weblager.dk forlægger der kun en byggesag fra opførelse af ejendommen (1941)

Tilbygning nævnt som Tilbygning 2007 vurderes at være tilbygning på nordside, der indeholder trappe mellem stueplan (køkken) og kælder (Disp. rum 1)"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 1/6 2022 vedrørende skimmel i kælder fremgår bl.a.:

"Plastmaling: Der er ikke konstateret skade på vægge der direkte kan henvises til brugen af plastmalinger.

Der er konstateret forhøjet fugt i de første skifter og et fugtniveau, der er lig det konstateret i gulv. Det vurderes derfor at dette er den normale fugtniveau for denne bygning, taget i betragtning af huses alder og opbygning, herunder sandsynligheden for opstigende grundfugt.

Det er almenkendt at der i ejendomme af denne alder og type ofte er forhøjet fugt i kældervægge, hvor der kan ske misfarvninger, afskalninger og salpeterudtræk.

Kældervægge vurderes at fremstår som man kan forvente i denne type ejendomme.

...

Skimmelvækst – Årsag må tilskrives spredning af skimmelvækst primært fra trægulvskonstruktion i disp. rum 1 (kælder) til køkken (beboelse, stueplan) via åben trappeopgang mellem disse rum. De dominerende skimmelarter i prøver udtaget i Disp. rum 1 er Pencillium og Aspergillus, mest forekommen i trægulvskonstruktion.

Disse skimmelarter er også konstateret dominerende forekommende i prøver udtaget i køkken

Den konstateret forhøjet/middel skimmelvækst bag forsatsvæg i disp. rum 1 vurderes ikke at give den store spredning til beboelse, da den er indelukket bag påklæbet plastdampspærre og gips.

Prøver udtaget i Disp. rum 3 har ikke kunne påvise skimmelarter, hvor der er fundet sammenhæng med udtaget, prøver i køkken.

Det konkluderes derfor at det størst betydende spredning sker fra trægulvskonstruktion i Disp. rum 1 til køkken og derved har en påvirkning for indeklimaet i beboelse.

Det er muligt at begrænse evt. spredning mellem kælderrum og beboelse ved at holde døre lukket, dette er dog ikke muligt mellem disp. rum 1 og køkken, grundet åben trappeopgang.

Udbedringsløsning vil være optagning af trægulvskonstruktion i disp. rum 1, sanering af betongulv. Det anbefales ikke at der lægges trægulv igen, det anbefales at gulv males som tidligere.

Da der er gennemgående gulv mellem disp. rum 1 og disp. rum 3 skal der indsættes ny dør med bundstykke. Der er bundstykke i yderligere døre.

Da der er lavet destruktivt indgreb i forsatsvæg i disp rum 1, og derfor skal tømrer og maler på udbedring af dette, vurderes det at den mest fordelagtige løsning vil være at demontere forsatsvæg, sanere og malerbehandle væg. Det kan ikke anbefales at opføre forsatsvæg igen.

Skimmelanalyseresultater, opsummering, for yderligere afgrænsnings-/forklaring se originale analyseresultater fra TI og [skimmelfirma 3]. De udtaget prøver viser følgende:

Disp. rum 1 (kælder): på ydervæg bag forsatsvæg:

Aftryksprøve (8): Middel vækst: Dominerende Aspergillus

Mycometer Surface (7): Forhøjet vækst – Niveau B- MSF værdi: 33

Disp. rum 1 (kældere): på betongulv under løst gulvbræt:

Aftryksprøve (4): Høj vækst: Dominerende Penicillium og Aspergillus

Mycometer Surface (3): Høj vækst – Niveau C- MSF værdi: 633

Disp. rum 3 (kælder): På ydervæg bag gasbeton forsatsvæg (højeste fugt målinger)

Aftryksprøve (2): Høj vækst: Dominerende Ikke-identificerbar svamp

Mycometer Surface (1): Høj vækst – Niveau C- MSF værdi: 612

Køkken (beboelse, stueplan): På hylde, udtaget bag billederammer (ikke rengjort for nyligt)

Aftryksprøve (5): Middel vækst: Dominerende Penicillium, forekomst af Aspergillus

DNA-prøve ([skimmelfirma 3]): Forhøjet niveau: Niveau (D) Dominerende bl.a. Penicillium og Aspergillus

Plastmaling: Der er ikke konstateret skade på vægge der direkte kan henvises til brugen af plast-malinger.

Der er konstateret forhøjet fugt i de første skifter og et fugtniveau, der er lig det konstateret i gulv.

Det er almenkendt at der i ejendomme af denne alder og type ofte er forhøjet fugt i kældervægge, hvor der kan ske misfarvninger, afskalninger og salpeterudtræk.

Kældervægge vurderes at fremstår som man kan forvente i denne type ejendomme.

Dette fremgår også af hustype-informationen der er vedlagt tilstandsrapporten ved køb.

...

Observationer og målinger

Disponibelt rum 1

...

På væg mod disp. rum 4 er der opsat en ca. 120 cm høj forsatsvæg, der i top er afsluttet med pynteliste. Der kan ikke måles forhøjet fugt i forsatsvæg, ved efterfølgende hultagning kan der måles forhøjet fugt i bagvedliggende væg (ca. 140 digits) Væggen mellem disp. rum 1 og disp. rum 4, hvorpå forsatsvæg er monteret er tidligere ydervæg

...

Til højre for dør til disp. rum 4 var pynteliste demonteret og opbygning kan der fastsættes: 1 lag gipsplade, ca. 3 cm luft til væg, hvorpå der er pålimet en dobbeltsidet alufoliebeklædt bobleplast med indlæg af 3 mm foam: ukendt producent

...

Disponibelt rum 2

...

Der er opsat forsatsvæg på ydervægge, fra gulv til loft.

Forsatsvægge vurderes opført i 1 lag gips ca. 5-6 cm luft og en dobbeltsidet alufoliebeklædt bobleplast med indlæg af 3 mm foam ukendt producent.

...

Der er udboret 1 stk. hul i væg for RF-måling i forsatsvæg, der kan konstateres lettere forhøjet fugt (53% v. 16[grader]= 7,5 g/m³)

Ref. måling i rum (38% v. 21[grader]= 6,8 g/m³)

Disponibelt rum 3

...

Disp. rum 3: Der er opsat forsatsvæg på ydervægge, fra gulv til loft.

...

Nederste ca. 115 cm (lig med udv. terræn) er udført som 23 cm væg (100 mmm gasbeton hulrum udfyldt med glasuld)

Øverste del er udført som 70 mm væg (1 lag gips, 45 mm isolering, træskelet)

Der kan måles forhøjet RF-fugtmåling bag forsatsvæg (70-95% v. 15-20[grader] = 11-14 g/m³)

Højst tættest mod døråbning.

Referencemåling i rum (38% v. 21[grader]= 6,8 g/m³)

Disponibelt rum 4

...

Disp. rum 4 er tidligere udv. trappe-nedgang til kælder, den er nu overdækket med en isoleret træbeklædningskonstruktion

...

Det vurderes at være den oprindelige støbte trappe, der delvis står op mod ydervæggen (se foto 5)

Der kan måles forhøjet fugt i ydervægge i disp. rum 4. (118-125 digit)

Badeværelse i kælderplan

...

Der er opsat forsatsvæg på ydervæg dog ikke på højre side og over vindueshul.

...

Det vurderes at forsatsvæg er opført som 50 mm præfabrikeret varmvæg med 1 lag gips med pålimet 30 mm polystyrenisolering. Der kan ikke måles forhøjet fugt i gipsplade.

Der blev boret hul i gips for RF-fugtmåling bag forsatsvæg, der viser forhøjet fugt (71% v. 16[grader] = 9,5 g/m³) Referencemåling i rum (38% v. 21[grader]= 6,8 g/m³)"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 1/6 2022 vedrørende trappe fremgår bl.a.:

"Frihøjde ved indv. trappe: Må tilskrives at være som udført, det konkluderes ikke at der er risiko for skader på bygningen grundet

udførelse. Vurderes at være udført 2007. Da der er tale om basisdækning, er der ikke taget stilling til lovlighed, dog oplyser forsikringstagers rådgiver i deres rapport 05- 05-2022: *Dette er i bygningsreglementet ikke nogle krav til udformning af trappen når det handler om en-families huse jf. 'Stk. 3. Fritliggende enfamiliehuse, der udelukkende anvendes til boligformål, er ikke omfattet af bestemmelserne i kapitel 2 om adgangsforhold, jf. dog § 51, stk. 3, og § 52.'*

Fugtskade trappetrin: Årsag må tilskrives uegnet byggemetode, da fugtsikring er udført med utætheder vil opstigende grundfugt trække op i trappetrin og opfugte disse, fugtniveauet på underside af trin viser at fugtsikringen har en virkning men at der stadig trækker fugt i underside af trin.

Vurderes at være udført 2007.

Det vurderes at grunden til at det først viser sig nu er ændret brugeradfærd, ved bl.a. mindre gulvvask og/eller højere indetemperatur end tidligere vil overflade på trin tørre ud og underside forblive opfugtet og derved opstår krumning.

Der vurderes ikke risiko for skader på andre bygningsdele.

...

Observationer og målinger

Frihøjde på indv. trappe.

...

Udlagt murpap (ikke tæt) på støbt trin. Det vurderes at man har benyttet den oprindelige kælder-ydervæg/fundament og har støbt nye trin herpå. Forhøjet Gann-målinger på betontrin (119 Digits) Underside af trappetrin letter forhøjet ca. 16% med indstiksmåler"

Af mail af 6/6 2022 fra klagerens ingeniør fremgår bl.a.:

"Efter gennemgangen af jeres ejendom i går, sammen med teknikker [selskabets konsulent] fra Dansk Boligsikring lovede jeg at skrive en mail om det jeg havde bemærket.

Badeværelse i stueetage

Gulvet i brusenichen ligger ikke korrekt, da der er fald til en flisesamling og ikke til afløbsrenden. Afløbsrenden ligger som om den er kastet ind, og derfor er tæthed mellem fliser og rende ikke korrekt.

Der er ikke konstateret vådrumssikring på gulv eller vægge.

Trappe til kælder

Der er ikke den krævede højde over trin – [selskabets konsulent] indmålte.

Der er (mindst) et trin som nok står på det oprindelige fundament og derfor er direkte på en kuldebro – det er bulet op. Det er udført byggeteknisk forkert. Der blev konstateret fugt under trinnet.

Ydervægge i kælder

Alle steder hvor der er efterisoleret konstaterede [selskabets konsulent] forhøjet fugtniveau i forhold til rumluften. Der var typisk 9 – 12 g vanddamp i luften pr m3 (en mærkelig enhed) bag isoleringen. Der blev konstateret ca. 6,5 g pr m3 i rumluften. I det store lokale med dør til haven var væggen følbart våd, og mine fingre lugtede kraftigt af skimmelsvamp efter jeg havde følt efter derinde.

Der blev flere steder konstateret en dampspærre direkte på ydervæggen – den har dog ikke været så tæt, at den har holdt fugten væk fra ydervæggen. Dampspærren blev ikke konstateret i det store lokale med dør.

Maling kælder

Der blev taget nogle stykker af som [selskabets konsulent] fik med – det var tydeligvis plastmaling."

Af mail af 13/6 2022 fra klagerens ingeniør fremgår bl.a.:

"Jeg kender ikke domspraksis, men som jeg læser det vil de betale fjernelse af gulv i rummet lige neden for trappen, samt frilægning af ydervæg i samme rum + skimmelrensning og male.

Dette fordi der er direkte adgang til 1. sal, hvor der er fundet samme type skimmel.

Hertil vil de betale en tæt dør mod det lokale med udgang til haven – så den skimmel der er derinde, bliver derinde.

Der er meget skimmel i det rum, og ved at sætte en dør i, bliver den anvendelige del af jeres kælder stærkt reduceret.

Det samme for badeværelse og rummet med varmepumpen, da de lokaler heller ikke renoveres.

Det mener jeg ikke er attraktive for jer – og slet ikke fordi jeres [barn] reagerer på skimmel, så I vel end ikke kunne åbne den nye dør før der kommer skimmelsporer tilbage til boligområdet."

Nævnet har fået forelagt analyserapport af 16/8 2022 fra skimmelfirma 1 og mikrobiologisk analyse af 25/8 2022 fra skimmelfirma 4. Af selskabets besigtigelsesnotat af 9/9 2022 vedrørende trappe og gulvvarme i kælder fremgår bl.a.:

"Konstruktion/opbygning:

Fundament i 10cm lecablok, på limet 250mm flamingo, på limet 1 lag 13mm gips.

Beskrivelse:

- Der skæres hul i væg for at bekræfte opbygningen af væggen. se foto 12
- Der ses et fundament lavet i 10cm lecablokke udvendigt, konkluderet ved udmåling. Se foto 1-3
- Der ses en 100 mm samt en 150mm flamingo limet på lecablokkene indvendigt i trappenedgangen. Se foto 7
- Konstruktionen ses afsluttet med et lag gips limet på flamingoen indvendigt. Se foto 29.
- Der kan konstateres forhøjet fugt i lecablokkene. Se foto 6"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 7/10 2022 vedrørende trappe fremgår bl.a.:

"Konklusion: Trappetrin, skimmel:

Det konstateret forhøjet skimmelniveau skyldes den tidligere konstateret forhøjet opstigende grundfugt, der giver vækstbetingelser for skimmel.

De første nederste tre trin vurderes helt eller delvis at være opbygget på den tidligere kælderydervæg, der er ligeledes disse tre trin, der krummer mest.

De næste tre trin vurderes udført på nyt underlag i forbindelse med opførelse af trappetårn i perioden 2010-2012. Opbygning ukendt. Da krumningen og herved fugtpåvirkning er mindre udbredt, vurderes det at fugtniveauet og skimmelvækst i disse tre trin er lavere end de nederste tre.

Det vurderes ikke at en løsning med trin på de nederste tre trin i organisk materiale (herunder træ) er at anbefale. En fugtsikring vil kunne begrænse fugtniveauet men der vil stadig være en udfordring med kuldebro, hvor fugt vil kunne kondensere på undersiden af trappetrin. Det anbefales at trappetrin udføres så 'rå' som muligt, gerne blot som pudset og malet trin evt. med skridssikringstape.

Konklusion: Konstruktionsfejl i kælderydervægge i trappetårn:

Der er ikke konstateret konstruktionsfejl i kælderydervægge: Ydervæggen er opført med 100 mm lecablokke, 50 mm polystyrenisolering med 1 lag påmlimet gipsplade. Der er ikke målet forhøjet fugt i gipsen.

Det vurderes ikke at den lav til middel indkapslet skimmelvækst, konstateret på bagsiden af gipsen, bidrager væsentligt til den tidligere konstateret forhøjet skimmelvækst i beboelsen."

Nævnet har fået forelagt mails af 30/9 2022, 20/10 2022 og 11/12 2022 fra klagerens tømrer vedrørende gulvkonstruktion på badeværelse i kælder, gulvvarme under trægulv, fundament under trappetårn og etagebjælke under badeværelse i stueetage.

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-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

...

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:

...

4.2

Ankenævnet for Forsikring

37.

98011

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, 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."

Nævnet har fået forelagt fotografier af badeværelse i stueplan, kælder, trappetårn, og gulvvarme.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1943 med kælder og er løbende blevet renoveret og tilbygget i sælgers ejertid fra 2001-2020. Klageren overtog ejendommen den 1/11 2020 og har herefter anmeldt en række skader til selskabet.

Klageren kræver, at selskabet skal dække fjernelse af forsatsplader og plastikmaling, skimmelsanering og etablering til oprindelige vægge i kælder, fjernelse af trægulv og etablering af gulvvarme i rum 3, fjernelse af trægulv, skimmelsanering og reetablering af gulvvarmeslanger i rum 1, som føres i hertil beregnede isolerede kanaler langs vægge, udbedring af trappenedgang fra køkken til kælder, vådrumssikring og korrekt gulvhældning på badeværelse i stueetagen samt omkostninger til teknisk bistand. Klageren har anført, at de uhensigtsmæssige forhold i ejendommen har medført skade eller nærliggende risiko for skade.

Selskabet har anerkendt dækning for fjernelse af trægulv og forsatsvægge samt skimmelfrensning og overfladebehandling af underliggende betongulv og kældervæg i kælderrum med åben forbindelse til ejendommens beboelsesdel via kældertrappe og dækning for udskiftning af den eksisterende dør mellem kælderrum 1 og 3 til en tæt dør således, at rum 3 kan afsondres fra ejendommens beboelsesdel ved samme indretning, som kælderrummet fremstod med ved overtagelsen. Herudover har selskabet tilbudt dækning for udbedring af de nederste 3 trappe-trin af kældertrappen, for en reetablering af VVS-installationerne under trægulvet i kælderrum 1 og for halvdelen af klagerens udgift til faktura af 26/8 2022.

Selskabet har afvist dækning af klagerens krav vedrørende fugt og skimmel i vægkonstruktioner i de øvrige kælderrum under henvisning til, at disse rum er afsondret fra ejendommens beboelsesdel med døre, og at der i øvrigt ikke er registreret dækningsberettigende skimmelforekomster i disse kælderrum. Selskabet har endvidere afvist dækning af klagerens krav vedrørende manglende vådrumssikring og forkert gulvhældning på badeværelset i stueetagen under henvisning til, at klageren ikke har bevist, at forholdene udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Selskabet har anført, at de øvrige forhold vedrørende trappetårnet og ulovlige VVS-installationer under trægulv ikke er en del af nærværende ankenævns sag og derfor bliver behandlet i selskabets klageafdeling.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Stillingtagen til tvisten må som følge heraf i givet fald ske ved domstolene, hvor der er mulighed for syn og skøn. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører ganske komplekse byggetekniske forhold, at sagens bilagsmateriale og parternes korrespondance for nævnet har haft en omfattende karakter, og at klageren under nævnssagen er kommet med nye krav og til støtte herfor har fremlagt nye sagkyndige udtalelser, som selskabet endnu ikke har forholdt sig til. Nævnet finder på den baggrund, at der dels er behov for, at der i sagen foretages indenretligt syn og skøn efter retsplejelovens regler herom, som kan klarlægge de faktiske omstændigheder, og at der dels er behov for, at den udmeldte syn- og skønsmand vil kunne afgive supplerende mundtlig forklaring, hvilket ikke kan ske for nævnet.

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

39.

98011

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Svend Bjerg Hansen