

Ankenævnet for Forsikring

Den 15. november 2023 blev i sag nr. 98976:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1907 og er overtaget af klageren den 13/3 2018. Af tilstandsrapport af 24/1 2018 fremgår bl.a.:

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Puds på ydermure er i områder med mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner, se f.eks. mod syd, øst og vest - for- og baghus. Revner i facader skyldes mindre sætninger i sokkel. Note: Revner vurderes til ikke at ville udvikle sig nævneværdigt i fremtiden. Der skal dog forventes at facader skal repareres for revner samt løst facadepuds med jævne mellemrum. Dette er normalt for en ejendom af denne type.
...		
4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K1	Der er mindre sætningsrevner i sokkel jævnt fordelt om ejendommen. Ses bl.a. mod vest på baghuset. Note: Revnerne forløber tildels videre op i murværk. Revnerne er efter husets alder vurderet til at være uden betydning for bygningens stabilitet. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.

Ankenævnet for Forsikring

2.

98976

Sælgers oplysninger om ejendommen

...		Ja	Nej
1.	Generelle oplysninger		
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? 13 år.		
1.2	I hvilken periode har du boet på ejendommen? Hele perioden.		
1.3	Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår? Hele huset er renoveret.	☒	☐
1.4	Har du kendskab til, at bygningerne eller dele af bygningerne er udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke? Mest selvbyg.	☒	☐

Klagerens advokat har i brev af 15/11 2022 til nævnet bl.a. anført: "**PÅSTAND**

Domus Forsikring A/S skal anerkende at yde dækning for udbedring af

- skader i forbindelse med fugtbro fra fundament/sokkel til gulve/vægge,
- skader i ydervægge,
- manglende dampspærre og fejlagtig placeret dampspærre ved isolerede forsatsvægge på 1. sal,
- skader i forbindelse med manglende ventilation i tagrum under nyt tag på ejendommen beliggende ...

SAGSFREMSTILLING

Forsikringstageres erhvervelse af Ejendommen

Forsikringstagerne indgik forsikringsaftale med Forsikringsgiver den 21. juni 2019 omfattende ejendommen beliggende ... Police for restperiodeforsikring for ejerskifte fremlægges som sagens **bilag 1**.

Der blev i forbindelse med handlen fremlagt en [mægler]-salgsopstilling fra 2015, hvor sælgerne havde forsøgt at sælge ejendommen. I den salgsopstilling beskrives ejendommen som en '*præsentabel og indflytningsklar villa*'. [Mægler]-salgsopstillingen fra 2015 fremlægges som sagens **bilag 2**.

Derudover blev der fremlagt tilstandsrapport fra den 24. januar 2018. Tilstandsrapporten fremlægges som sagens **bilag 3**.

Forsikringstagerne har selv til sammenligning rekvireret tilstandsrapport fra sælgernes køb af ejendommen fra 6. juli 2005. Tilstandsrapporten fremlægges som sagens **bilag 4**.

Fugtskade

I august 2020 konstateredes der massive fugtproblemer. Forsikringstagerne forsøgte ved håndværkere at finde årsagen hertil.

I september 2020 anmeldtes fugtproblemerne til Forsikringsgiver. Herefter vedlægges en samlet tidslinje over *dels* behandlingsforløbet ved Forsikringsgiver *dels* Forsikringstageres egen beskrivelse af forløbet som sagens **bilag 5**.

I oktober 2020 sendte Forsikringsgiver taksator for at besigtige skaderne.

Den 28. oktober 2020 traf Forsikringsgiver afgørelse om forsikringsdækning. Som sagens **bilag 6** fremlægges samtlige afgørelser fra Forsikringsgiver i kronologisk rækkefølge og dertilhørende tidslinje.

Den 18. januar 2021 udkom den af Forsikringstagerne rekvirerede skadesnotat af [klagerens byggerådgiver 1]. Skadesnotatet vedlægges som sagen **bilag 7**.

Det afstedkom korrespondance mellem [klagerens byggerådgiver 1] (på vegne af Forsikringstagerne) og Forsikringsgiver vedrørende forsikringsdækning. Korrespondancen fremlægges som sagens **bilag 8**. Som det fremgår af korrespondancen fra marts 2021 traf Forsikringsgiver afgørelse: Afslag på forsikringsdækning.

Afslaget var begrundet i, at de opståede problemer efter Forsikringsgivers opfattelse skyldtes ejendommens alder og de på opførelsestidspunktet anvendte konstruktionsprincipper.

I den korrespondance beskrev [klagerens byggerådgiver 1] bl.a.:

'Vi mener, at vi har klart dokumenteret, at konstruktionsfejlen omkring fugtbroen udgjorde en nærliggende risiko for skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A-4C på overtagelsestidspunktet den 16. marts 2018.'

Denne nærliggende risiko for skader har eksisteret siden betondæk blev etableret. At der først nu opstår følgeskade, ændrer ikke på bygningsfysikken. Når der er en fugtbro, kan en bygningsdel ikke klare omtalte usædvanlige begivenheder. En korrekt udført bygningsdel vil ikke blive skadet under disse usædvanlige begivenheder.'

...

Forsikringstager har efterfølgende fået fortalt af sælger, at denne selv har lagt gulvvarme og har i den forbindelse også støbt gulvet. Foruden der er lavet ventilationshuller til at afhjælpe fugtproblemerne. I relation hertil har Forsikringstagerne kunne konstatere, at dateringen fra rørføringen understøtter sælgernes egne arbejder. Beskrivelse fra håndværkere ift. billeder af rørføringens datering og ventilationshullerne fremlægges som sagens **bilag 9**.

For at understøtte den tidsmæssige placering for arbejdernes udførelse af sælger har Forsikringstagerne forespurgt diverse fagfolk, der har kunne konstatere bl.a. *'De 2 Rør i rør, Pex slanger kan umuligt trækkes, uden eksisterende gulv er hugget op.'*

Sælger har således ophugget betongulvet for at kunne foretage sin rørføring. I den forbindelse se sælgeroplysningsskemaet i tilstandsrapporten fra 2018 (bilag 3, side 13) om sælgers oplysning om *'Hele huset er renoveret'* og at udførelse har været *'Mest selvbyg'*. Herefter beskrivelse om i 2005 foretaget renovering af køkken, bad, gang og stue. I 2011/2012 foretaget renovering af bad på loft. Og i 2015 foretaget renovering af soveværelse.

Dette understøttes af tilstandsrapport af 2015, hvor sælgerne oplyste, at der var renoveret *'2005, køkken, bad, gang og stue. 2011/12 bad på loft. 2015 soveværelse.'* og at alt var helt eller delvist selvbyg *'undtagen el og vvs'*. Tilstandsrapporten fra 2015 fremlægges som sagens **bilag 10**. Allerede på det tidspunkt i 2015 har sælgerne altså kendt til fugtudfordringerne, da fugtudfordringerne

med konsekvente tilbagevendende, som følge af sælgernes rekvirerede VVS-arbejder i stuen med bl.a. gulvvarmen. Sælgerne har oplyst, at de havde tyske håndværkere til denne udførelse.

Sælgerne har dog modsat i sælgeroplysningsskemaet oplyst, at der ikke har været foretaget reparationer efter fugtskader. Når disse oplysninger fra sælgeroplysningsskemaet (tilstandsrapporten fra 2015, side 14-15) sammenholdes med de forskellige sagkyndige erklæringer og sagkyndige udtalelser ud fra billedmateriale vedrørende bl.a. rørføringen i nærværende sag kan det - *som minimum* - konkluderes,

- (1) at fugtproblemerne har været til stede på Forsikringstagernes overtagelsestidspunkt, og
- (2) at sælgerne har fortiet oplysningerne om fugtskaderne.

I oktober 2021 fremstod stuen igen nyrenoveret, efter at der forud var blevet foretaget en større renovering på grund af førømtalte fugtproblem.

I december 2021 konstaterede Forsikringstagerne igen fugt i stuen. Altså nøjagtigt som de sagkyndige erklæringer foreskriver, har der været - *og er fortsat* - fugtudfordringer. En udfordring, der, som følge af sælgernes rekvirerede håndværkeres håndværksmæssigt- og konstruktionsmæssigt ukorrekte udførte arbejder, vil fortsætte med at forårsage fugtskade indtil skadesårsagerne udbedres, mere herom nedenfor under fremlæggelse af bilag 14 - samlet besigtigelsesrapport fra bygningsagkyndig, [klagerens byggerådgiver 2].

Facadeskade

I januar 2022 blev [entreprenør] bedt om at afgive tilbud på facadeudbedring, der skulle udbedre fugtproblemerne. Tilbud fra [entreprenør] med dertilhørende tilbudsbeskrivelse fremlægges som sagens **bilag 11**.

I juni 2022 påbegyndte [entreprenør] arbejdet på ejendommen. Den 17. juni anmeldtes skaderne på facaden til Forsikringsgiver.

Den 13. juli 2022 udfærdiges taksatorrapport af bygningskonstruktør, [taksator], fra Frida Forsikring. Taksatorrapporten vedlægges som sagens **bilag 12**.

Den 26. juli 2022 afviste Forsikringsgiver at ville dække skaden, og samme dag klagede Forsikringstagerne over afgørelsen til Forsikringsgivers interne klageafdeling. Afgørelsen fremlægges som sagens **bilag 13**.

Øvrige uddrag af anden sagkyndig erklæring:

Den 26. august 2022 besigtigede bygningsagkyndig, [klagerens byggerådgiver 2], ejendommen. Besigtigelsesrapport forelå den 29. august 2022. Besigtigelsesrapport vedlægges som sagens **bilag 14**. Det fremgår af besigtigelsesrapportens konklusion på bilag 14, side 3, at '*der er tale om omfattende skader på beboelsen både udvendigt og indvendigt. Dette på grund af tidligere ejers fejlagtige og ikke fagmæssigt korrekte reparationer/udbedringer.*'

Fugtbro fra fundament/sokkel til gulv/væg:

Specifikt fremgår det ift. fugt af bilag 14, side 4, 1. afsnit, bl.a., at '*Jeg kan fuldt ud tilslutte mig ordlyden og konklusionerne i disse to notater ([klagerens byggerådgiver 1] notater) og konkluderer således, at de massive problemer med fugt skyldes den beskrevne fugtbro fra fundament/sokkel til gulv/væg. (...) Udbedring foreslås ved at den manglende fugtsikring etableres mellem fundament/sokkel til gulv & vægge.*'

Facadeskader:

Specifikt fremgår det ift. facadeskader af bilag 14, side 4, 2. afsnit bla., at '*Der ses bærende bygningsdele over vinduer og døre ikke er fagmæssigt korrekt udført. Det kan konstateres, at vindues- og dørøverlæggere ikke har fornødne vederlag. I forbindelse med tidligere fjernelse af krybekælder i stueplan har tidligere ejer fejlagtigt undladt at fjerne riste af jern som nu tærer og vil slå igennem pudslag.*

Tidligere ejer har placeret Ø110 mm PVC-rør til hulmure. Dette indikerer efter min opfattelse at der også i dennes ejertid har været massive fugtproblemer i beboelsen. Det er på ingen måde normalt, at der placeres så store udluftningsventiler i hulmure.

Udbedring foreslås ved anvendelse byggemetoder som angivet i Murerhåndbogen.' (egen understregning).

Manglende dampspærre og fejlagtig placeret dampspærre ved isolerede forsatsvægge på 1. sal:

Det fremgår af bilag 14, side 18, at '*Jeg kunne ved min besigtigelse konstatere, at dertil dels var fejlagtigt placeret dampspærret ved isolerede forsatsvægge eller manglende dampspærre. Nedenstående fotos dokumenterer skaderne.*

Udbedring foreslås ved nedtagning af eksisterende forsatsvægge og opsætning af nye med korrekt placering af dampspærre. Der henvises til Bygningers fugtisolering SBI-Anvisning 178.'

Manglende ventilation i tagrum under nyt tag:

Det fremgår af bilag 14, side 21: '*Ved min besigtigelse kunne jeg konstatere at ventilationen i tagrummet under det nye tag ikke er tilstrækkelig ved tagfod da der mangler ventilationsspalte på minimum 5 cm mellem undertag og isolering ved skråvægge. Der er derfor risiko for følgeskader. Dette er ikke angivet i tidligere tilstandsrapport.*

Udbedring foreslås ved at der etableres ventilationsspalte på minimum 5 cm mellem undertag og isolering ved skråvægge.'

ANBRINGENDER

- Til støtte for den nedlagte påstand, gøres det gældende,
- at der ifølge de sagkyndige rapporter er konstateret omfattende skader på ejendommen såvel indvendigt som udvendigt,
 - at disse skader skyldes tidligere ejers fejlagtige og ikke fagmæssigt korrekte reparationer/udbedringer, jf. bilag 3, 7, 8, 9, 11 og 14, og altså ikke ejendommens alder eller konstruktionsprincipper på tidspunktet for ejendommens opførelse,
 - at det ifølge eksempelvis [mægler]-salgsopstillingen fra 2015 var tale om en indflytningsklar villa med sandblæste og malede facader. Samtidig oplyste sælgerne i sin seneste sælgerbesvarelse til tilstandsrapporten ved handlen, at hele huset var renoveret. Dette gav samlet Forsikringstagerne en berettiget forventning om, at der ville gå adskillige år, før der skulle udføres vedligeholdelses- og/eller renoveringsarbejder,
 - at skaderne således var uventede viste sig relateret til manglende dampspærre og fejlagtig placeret dampspærre ved isolerede forsatsvægge på 1. sal, skader i forbindelse med manglende ventilation i tagrum under nyt tag og fugtbroen fra fundament/sokkel til gulv og vægge, der var

- til stede på tidspunktet for Forsikringstagernes overtagelse af ejendommen, hvilket understøttes af adspurgte håndværkeres besvarelser dokumenterer,
- at disse forhold isoleret set og særligt samlet medfører så alvorlige fugtskader i ejendommen, hvilket medfører at bygningens værdi og brugbarhed nedsættes ganske betydeligt,
- at årsagen til fugtskaderne skyldes sælgernes egne arbejder og således ikke ejendommens alder eller de anvendte konstruktionsprincipper på tidspunktet for ejendommens opførelse, hvilket understøttes af de i sagen fremlagte sagkyndige erklæringer og -udtalelser,
- at det bl.a. understøttes af, at sælger har placeret Ø 110 mm PVC-rør i hulmurene. Dette bevidner ganske klart, at tidligere ejer har været bevidst om problemet, jf. de adskillige sagkyndige erklæringer og -udtalelser. Dette kan således konstateres, at fugtproblemerne, som nævnt ovenfor, var til stede på tidspunktet for Forsikringstagernes overtagelse af ejendommen, og ikke skyldes konstruktionsprincipperne for ejendommens opførelse. Tværtimod,
- at skaderne på ejendommens facade har været til stede på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse, idet byggesagkyndige vurderer, at facadeødelæggelserne har været skjult bag den plastikfarve, som facaden er blevet malet med af sælgerne, inden Forsikringstagerne overtog ejendommen. Forsikringsgiver skal derfor yde dækning for udbedringsomkostningerne til facadeskaderne, jf. punkt 4A efter ejerskifteforsikringspolisen.
- at skaderne på facaden er tillige for at være af et sådant omfang, at disse skal dækkes af Forsikringsgiver i medfør af ejerskifteforsikringens punkt 4B. Det nævnes konkret i punkt 4B, andet afsnit, at revnedannelser anses for at være en bygningsskade i ejerskifteforsikringens forstand, og
- at fugtskaderne er fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed, er skaderne ligeledes omfattet af forsikringens skadebegreb, jf. ejerskifteforsikringspolisen punkt 4B. Fugtskaderne gør praktisk talt dele af ejendommen ubrugelig, og
- at fugtproblemerne har så stort og væsentligt et omfang, at disse ligeledes udgør en nærliggende og ganske overhængende risiko for yderligere skader på den forsikrede ejendom og de beboende personer i øvrigt, jf. punkt 4A efter ejerskifteforsikringspolisen, hvorfor
- at Forsikringsgiver af ovenstående årsager er pligtigt til at dække udbedringsomkostningerne af de anmeldte skader såvel indvendigt i - som udvendigt på Forsikringstagernes ejendom beliggende ..., jf. punkt 4A og 4B, andet afsnit i ejerskifteforsikringspolisen (se bilag 1)."

I brev af 12/1 2023 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Klager købte ejendommen ... opført i 1907 med overtagelsesdato den 13. marts 2018. I forbindelse med handlen var der oprindeligt tegnet en 5-årig basis ejerskifteforsikring hos Qudos Insurance A/S, som efterfølgende gik konkurs. Der var herefter af klager tegnet en restperiodeforsikring hos Domus Forsikring v/Frida Forsikring Agentur A/S med vilkårene RE100, som er vedlagt dette høringsvar som **bilag A**.

...

1. Fugt i væg ...18

Klager anmeldte den 14. september 2020 følgende (**bilag B**):

'Hej vi har konstateret en fejl på vores Hus. I stuerne mod syd er der kommet fugtdannelser vi ikke kan finde ud af hvor de kommer fra. Billeder vedhæftet.

Jeg har haft Maler, Kloakmester, Tømrer og en VVS-mester til at kigge på det. VVS-mesteren har endda lavet trykmåling af fjernvarmerør da vi var sikker på det var noget galt med Radiatoren, han kunne dog ikke konstatere en fejl på anlægget.

Alle er enige om der er noget galt i væggen da pudset om bag ved tapet er som en svamp og helt løst. Der er så småt begyndt at komme skimmelsvamp på fodpanel. Ingen kan dog med sikkerhed sige hvad det er. Rockwool i hulrummet er også meget vådt, man kan komme til det via ventilationsrør udefra i bunden.

Tømrermester ..., sagde at han godt prøve at søge efter fejl, men det ville være systematisk, hvor han starter med at tage partier af væggen ned og evt. også stuegulvet.'

Sammen med anmeldelsen vedlagde klager to billeder (**bilag C og D**).

Taksator fra Frida Forsikring besigtigede herefter ejendommen den 18. august 2020. Taksatoren vendte derefter tilbage og afviste det anmeldte forhold, da årsagen var opstigende grundfugt, som ikke er usædvanligt i forhold til tilsvarende ejendomme opført i 1907 (**bilag E**).

Den 5. november 2020 fremsendte klager en indsigelse, hvorefter taksatoren den 13. november fastholdt afgørelsen. Klager sendte derefter endnu en indsigelse den 16. november 2020, hvorefter vi den 15. december 2020 meddelte klager, at han kunne skrive til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling, som klager den 15. december 2020, sendte en klage til (**bilag F**).

Afdelingen fastholdt efterfølgende afgørelsen den 5. januar 2021, da værdien og brugbarheden af ejendommen ikke var nedsat nævneværdigt henset til alderen på ejendommen (**bilag G**), hvorefter klager fremsendte en rapport fra [klagerens byggerådgiver 1] (**bilag 7**).

På baggrund af rapporten fra klagers rådgiver indhentede vi en rapport fra ekstern rådgiver bygningsingeniør [selskabets byggerådgiver] fra den 15. februar 2021 (**bilag H**). Fotos fra besigtigelsen fremlægges som **bilag I**.

På baggrund af konklusionerne i rapporten fra bygningsingeniøren vendte vi tilbage den 24. februar 2021 og fastholdt afgørelsen (**bilag J**), hvorefter der fulgte en korrespondance mellem klagers rådgiver og Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling (**bilag 8**). På baggrund af en indsigelse fra den 30. august 2022 (**bilag K**), fastholdt afdelingen afgørelsen igen den 22. september 2022 (**bilag L**).

Fridas opfattelse af det anmeldte forhold

Taksator fra Frida Forsikring har i forbindelse med besigtigelsen den 18. august 2020 bemærket følgende:

'Der kunne konstateres lokal opfugtning samt løs puds i stuer og køkken alrum. Ved besigtigelsen kunne der konstateres at der var lokal opfugtning samt løs puds i ydervægge i stuer og køkkenalrum.

Årsagen skyldes opstigende grundfugt i ydermur, hvilket er normal forekommende i ejendomme af denne type og alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod opstigende grundfugt med fugtspærre.'

Klagers rådgiver har i notat fra den 25. januar 2021 bl.a. konkluderet følgende:

'Skadeårsagen er derimod en håndværkelig forkert udført konstruktionsændring, da den tidligere ejer har ændret den eksisterende, ventilerede strøgulvkonstruktion til en betondækskonstruktion.

Pga. manglende fugtsikring ved denne konstruktionsændring er der opstået en fugtbro fra fundament/sokkel til overliggende betondæk og tilstødende inder- og ydervægge.'

Vedr. skadens art og omfang vurderer rådgiveren følgende:

'Den massive opfugtning af betongulv, inder- og ydervægge (op til 1,5 m høj), den massive forekomst af skimmelsvampevækst, samt andre biogene skader afviger markant fra normalt forventelige forhold ifm. køb af et hus fra denne årgang.'

I samme notat er der vedlagt en svampeanalyse fra den 20. januar 2021, som er udarbejdet med henblik på at identificere eventuelle svampe- eller rådangreb.

Der er i forbindelse med prøveudtagningen alene konstateret slimsvamp, som jf. rapporten ikke er trænedbrydende, men alene indikerer, at der er tale om fugt.

Endelig har ekstern rådgiver bygningsingeniør [selskabets byggerådgiver] den 15. februar 2021 undersøgt mulige årsager til det forøgede fugtniveau i den nederste del af murværket ved indvendige bagvægge og skillevægge og udtaler bl.a. følgende:

'Der er ift. det besigtigede ingen tvivl om, at der er forholdsvis fugtigt i området ned mod gulv og det er der, som jeg ser det, mange forskellige årsager til og jeg opstiller følgende her i prioriteret rækkefølge de forskellige årsager med tilhørende argumentation:

60-65 %: Ophobning af fugt i hulmur og isolering pga. især slagvand, revner mv.

Der er som nævnt i tilstandsrapporten givet en K2 for løst puds med manglende vedhæftning og revner i puds, mursten og fundament og tillige indvendigt på facader og skillevægge med K1 pga. løst puds mv. Hulmuren er på et ukendt tidspunkt i historien blevet isoleret og der er helt almindeligt, at denne efterisolering med et granulat-produkt vil sætte sig med tiden og synke sammen og dvs. at slagvand nemt kan komme ind gennem yderfacaden, men ikke kan komme ud igen. Der er ikke i samme forbindelse udført åbninger med ventilationshuller forneden og dette kan tydeligt ses ved at muren her var temmelig opfugtet i helt op til 1,5 m højde over gulv. Dette kan ikke forklares med opstigende grundfugt. Det kan i tillæg hertil nævnes, at der ikke er et paplag mellem 'sokkel' og murværk hvilket også ville have været underligt, da dette ikke eksisterede på opførelsestidspunktet. I stedet er der tværtimod udført en behandling med et tjærepræparat, som dog ikke, pga. at der er tale om et meget tyndt lag, er uigennemtrængeligt og desuden har revner også konstruktionsmæssigt, så det vil nærmere bidrage til også at opfugte den øverste del af fundamentet.

25-30 %: Opstigende grundfugt pga. der ikke er lodret og evt. vandret membran ved sokkel.

Det er korrekt at der ikke kunne registreres nogen lodret membran ved gulvet mellem betongulv og fundament og for den sags skyld heller ingen isolering. Til dette er der at sige, at konstruktionen/huset oprindeligt er født med en krybekælderopbygning og der er der ikke oplyst om problemer med opstigende fugt i væggene. Man har så på ukendt tidspunkt ændret i konstruktionen og fået et mindre koldt gulv ved at fylde krybekælderen med lecanødder og ovenover dette lagt 12 cm betongulv. Til orientering kontaktede skadelidte ifm. gennemgangen den tidligere sælger af ejendommen og han oplyste at han ikke havde lavet betongulvet eller fjernet krybekælderen og dette svarer meget godt til at denne form for gulvopbygning først ansås for almindeligt i slutningen af 1970'erne til slutningen af 1980'erne. Det virker som temmelig teoretisk at der skulle være en så stor mængde opstigende grundfugt, da der er ca. 40-45 cm fra terræn op til overkant betongulv. Betongulvet er forneden fyldt med lecanødder og dette fungerer som kapillarlæg og bidrager

derfor ikke til den opstigende grundfugt. Revner og løst sokkelpuds i fundament giver ikke et nævneværdigt tilskud til opstigende grundfugt, men giver tværtimod en smule lokal ventilation.

10-15 %: Kondensfugt pga. uensartet opvarmning og mangelfuld isolering.

Der er som nævnt også fugtigt nederst i skillevægge og dette skyldes formodet manglende membran og måske opvarmning/manglende isolering. Det er rimeligt forståeligt at der er en smule kondensfugt ved fundament pga. der er tale om et koldt fundament og et noget varmere beton-gulv, men det kan kun vanskeligt forklare at det også ses ved de indiv. skillevægge. Dette kan jeg kun forklare ved at der måske/måske ikke er en vandret membran og denne er ikke fuldt dækkende forbi pudset på væggene.'

Skadebegrebet

...

Ejendommen er opført i 1907. At der lokalt kan forekomme problemer med fugt, er ikke usædvanligt for huse af samme alder.

Uanset, at der er udført en gulvkonstruktion i 1970'erne eller 1980'erne, som bygningskonstruktør [selskabets byggerådgiver] henviser til, udgør en konstaterede fugt ikke et forhold, som ned sætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion jf. vilkårenes pkt. 4B.

Med hensyn til klagers advokats bemærkninger til, at der er tale om en nyere konstruktion, finder vi oplysningerne som værende udokumenteret.

Vi skal bemærke, at klager har efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Uanset om klagers advokat vil kunne fremlægge yderligere dokumentation forbundet hermed ændrer denne omstændighed ikke på, at der ikke er konstateret mere fugt, end man kan forvente i forhold til husets alder. Når der samtidigt ikke er dokumenteret alvorlige skader i form af råds-kader eller lign., hvilket understøttes af undersøgelsen den 20. januar 2021, som er udarbejdet med henblik på at identificere eventuelle svampe- eller rådgangreb, hvor der alene var konstateret slimsvamp, som jf. rapporten ikke er trænedbrydende, men alene indikerer, at der er tale om fugt, fastholder vi samlet vores afvisning, da forholdet ikke udgjorde en skade i ejerskifteforstand på overtagelsestidspunktet.

Tilstandsrapporten

...

Den bygningssagkyndige har i forbindelse med bygningsgennemgangen den 24. januar 2018 bemærket følgende:

'Pkt. 2.1. Facader/gavle: Puds på ydermure er i områder med mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner, se f.eks. mod syd, øst og vest for- og baghus. Revner i facader skyldes mindre sætninger i sokkel. Note: Revner vurderes til ikke at ville udvikle sig nævneværdigt i fremtiden. Der skal dog forventes at facader skal repareres for revner samt løst facadepuds med jævne mellemrum. Dette er normalt for en ejendom af denne type.'

Forholdet har fået karakteren K2, som beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

'Pkt. 4.2. Der er mindre sætningsrevner i sokkel jævnt fordelt om ejendommen. Ses bl.a. mod på baghuset. Note: Revnerne forløber til dels videre op i murværk. Revnerne er efter husets alder vurderet til at være uden betydning for bygningens stabilitet. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme.'

Forholdet har fået karakteren K1, som beskriver mindre alvorlige skader beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Som det fremgår af oplysningerne fra taksatoren samt den eksterne rådgiver bygningskonstruktør er en medvirkende årsag til fugten i væggene i ejendommen, at klager ikke har valgt at udbedre skaderne nævnt i tilstandsrapporten.

Sammenholdt med, at en skade nævnt i tilstandsrapporten med K1 eller K2 godt vil kunne udvikle sig til en mere alvorlig skade og der på anmeldelsestidspunktet er gået over 2½ år siden udarbejdelsen af tilstandsrapporten og årsagen til det anmeldte forhold hænger direkte sammen med skaderne nævnt i tilstandsrapporten fastholder vi, at vi ikke kan tilbyde dækning jf. vilkårenes pkt. 5B.

Forbehold i policen

Følgende fremgår på side 2 i policen vedr. forbehold/klausuler:

'Forsikringen dækker ikke følger af eller årsagerne til de revner/sætninger som er beskrevet i tilstandsrapportens side 8-11 punkt 2 'Ydervægge' og i samme rapport under punkt 4 'Fundament/Sokler'. Dette skyldes, at revner/sætninger giver risiko for yderligere skadesudvikling af den konkrete skade samt risiko for at skaden medfører fugtskader og statisk ustabilitet. Det betyder, at forsikringen ikke omfatter denne risiko og det bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå.'

Når der direkte er taget forbehold i policen for følgeskader, som følge af punkterne 2 og 4 i tilstandsrapporten, kan vi heller ikke af den grund tilbyde dækning.

2. Revner i facade ...56

Klager anmeldte den 17. juni 2022 bl.a. følgende (**bilag M**):

'Hej som I ved har vi igennem længere tid haft fugtproblemer i huset, som I har afvist at dække. Efter mange forbedringsforsøg for egen regning og stadig bøvl med fugt, blev vi gjort opmærksom på at huset er malet med plastmaling, hvilket godt kunne være en af årsagerne til fugtdannelse indvendig i huset. Så vi valgte at få maling fjernet med sandblæsning af huset, sandblæsningen har nu vist at der omfattende skader på murværket som var blevet dækket til med plastmaling og alm. puds. En af hovedårsagerne er at de jerndrager der holder gavlenderne sammen, er rusten og derved presser gavlenderne udad, det har givet de mange revner helt ned til vinduerne hvor det tydeligt ses, at der går revner fra hjørnerne på alle vinduer i stueplan. Jerndragerne der er rustne, er blot blevet dækket til med puds, som meget hurtigt blev blotlagt ved sandblæsning.'

Sammen med anmeldelsen vedlagde klager billeder af det anmeldte forhold (**bilag N og O**).

Klager fremsendte den 22. juni 2022 et tilbud på udbedringen samt en udtalelse fra din håndværker (bilag 9 og 11).

Herefter besigtigede ekstern rådgiver [selskabets ingeniørfirma] den 6. juli 2022 (bilag 12).

På baggrund af [selskabets ingeniørfirmas] rapport vendte vi tilbage den 26. juli 2022 og afviste det anmeldte forhold, da revnerne var nævnt i tilstandsrapporten og i øvrigt ikke afveg nævneværdigt fra, hvad klager måtte forvente på baggrund af bygningsdelenes alder (bilag 13), hvorefter der fulgte en mailkorrespondance (**bilag P**) hvor klager fremsendte et notat fra [klagerens byggerådgiver 2] fra den 29. august 2022 (bilag 14).

Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling vendte herefter tilbage den 22. september 2022 og fastholdt afgørelsen (**bilag L**).

Fridas opfattelse af det anmeldte forhold

[Selskabets ingeniørfirma] har i deres rapport fra den 6. juli 2022 konstateret følgende:

'På besigtigelsestidspunktet er facaden sandblæst hvorfor malerhandlingens indflydelse ikke kan vurderes. Det er vores vurdering at skadesårsagen skal findes i ejendommens alder og de på opførelsestidspunktet anvendte konstruktionsprincipper. Forankring og overligger af jern vil med tiden rustne som følge af fugtpåvirkning. I nærværende tilfælde er jerndrager indbygget i murværket og ved ekspansion - rustdannelse - vil der opstå spændinger og revnedannelser. Princippet er også gældende for forankringsjern som ligger bagved et pudslag. Revnedannelse ved vinduesoverligger/murstik vurderes forårsaget af fugt og temperaturbetingede bevægelser. Det konstateres at hovedparten af revnerne ved overliggerne er udbedret ved ilægning af jernstænger. Da vinduerne er udskiftet i 2021, vurderes der ikke at være tale om nævneværdig nedbøjning i muroverliggerne. Ovenstående er normalt forventeligt for ejendomme tilsvarende den pågældende med samme alder og konstruktionsprincipper.'

Som det fremgår af rapporten, er der ikke konstateret nogen former for usædvanlige skader set i forholdet til ejendommens alder på 115 år på anmeldelsestidspunktet.

Når revnerne i øvrigt er omtalt i tilstandsrapportens pkt. 2.1 samt 4.2 og der er taget forbehold herom i policen nævnt ovenfor fastholder vi, at det anmeldte forhold, ikke på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4A, B samt 5B.

Ankenævnspraksis

I ankenævns sagen 96778 (**bilag Q**) var der tale om revner samt korroderet forankringsplade i en ejendom opført i 1980, hvor der ligesom i denne verserende sag var sket anmeldelse flere år efter overtagelsen. Nævnet fandt, at klager ikke havde bevist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet, udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand på trods af, at revnerne ikke var nævnt i tilstandsrapporten.

Det er vores opfattelse, at kendelsen dokumenterer, at klager ikke kan forvente dækning af revner i facader og rust i overligger, når de er anmeldt flere år efter overtagelsen og når revnerne samtidigt er noteret i tilstandsrapporten.

3. Ventilation af tagrum

[Klagerens byggerådgiver 2] har i deres notat fra den 29. august [2022] (bilag 14) bemærket følgende:

'Ved min besigtigelse kunne jeg konstatere at ventilationen i tagrummet under det nye tag ikke er tilstrækkelig ved tagfod da der mangler ventilationsspalte på minimum 5 cm mellem undertag og isolering ved skråvægge. Der er derfor risiko for følgeskader. Dette er ikke angivet i tidligere tilstandsrapport. Udbedring foreslås ved at der etableres ventilationsspalte på minimum 5 cm mellem undertag og isolering ved skråvægge.'

Efter klagers fremlæggelse af sagen for ankenævnet har [selskabets ingeniørfirma] besigtiget ejendommen den 15. december 2022. Rapporten fra den 5. januar 2023 fremlægges som **bilag R**. I rapporten konkluderer [selskabets ingeniørfirma] følgende:

'Tagrummet er ventileret gennem ventilationsstudse i undertaget nær kip, 1 stk. per spærfag på hver side af kip, samt mindre utilsigtede ventilationsspalter f.eks. ved afhvalmede gavle. Der er ikke ventilationsspalte mellem undertagsdug og mineraluldsisolering, ligesom der ikke forefindes ventilationsstudse i den nedre del af tagfladen i tagrummet.'

Undertagsdugens data og producent er ukendt, men det antages, at der er tale om et diffusions-tæt undertag. Det er uvist, hvornår tagkonstruktionen er renoveret, men tagkonstruktioner med diffusionstæt undertag skal jf. SBI-anvisning 224, Fugt i bygninger (2. udgave, 2013) være ventileret gennem jævnt fordelte ventilationsåbninger ved tagfod og kip. Ved paralleltag som ved skråloftet i omhandlende tilfælde anbefales ved diffusionstæt undertag normalvis en ventilationsspalte på min. 70 mm mellem undertagsdug og mineraluldsisolering (SBI-anvisning 224, Fugt i bygninger, 2. udgave (2013)).

Jf. prøven MY2 er der konstateret skimmelsvampevækst på spærtræ i tagkonstruktionen, ligesom der ses kondensudfældning i den nedre ca. 1-1,5 meter af tagfladen. Kondensudfældning koncentreret omkring den nedre del af tagfladen vurderes at skyldes manglende luftcirkulation i området, hvor der ikke forekommer ventilationsspalter/åbninger i form af hverken ventilationsstudse eller tilførsel af ventilationsluft fra tagfoden under skråloftet.'

Da klager alene har tegnet en basis-ejerskifteforsikring, som ikke dækker eventuelle ulovlige bygningsindretninger, har vi efterfølgende stillet [selskabets ingeniørfirma] supplerende spørgsmål vedr. om der er tale om alvorlige skader forbundet med det anmeldte forhold. Korrespondancen forbundet hermed fremlægges som **bilag S**.

Som det fremgår af korrespondancen, har vi spurgt til følgende:

'Har du konstateret rådskader i tagrummet og vil du vurdere, at der er tale om nærliggende risiko for skade i form af råd, som følge af måden tagrummet er ventileret på.'

Efterfølgende har [selskabets ingeniørfirma] svaret følgende:

'Jeg kunne ikke konstatere aktuelt råd i tilgængeligt træværk i tagrummet fra gangbroen. Da den nuværende konstruktion af tagrummet vurderes at være 10-15 år gammel, vurderes der ikke ud fra det foreliggende grundlag og det ved besigtigelsen målte træfugtindhold at være nærliggende risiko for råd af det besigtigede træværk i tagrummet.'

Da der ikke er konstateret alvorlige skader i form af råd eller lign. men alene skimmelsvamp og [selskabets ingeniørfirma] ikke vurderer, at der er nærliggende risiko for skade, som følgende af måden tagrummet er ventileret på, finder vi ikke, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand og kan derfor ikke tilbyde dækning jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Ankenævnspraksis

Vi har vedlagt en kopi af ankenævnskendelsen 93280 (**bilag T**). I kendelsen var der ligesom i denne sag konstateret skimmelsvamp i tagkonstruktionen i en ejendom opført i 1968 samt mangelfuldt dampspærre mv.

Ankenævnet lagde vægt på, at der ikke ligesom i denne sag var konstateret tegn på nedbrud af trækonstruktioner og gav derfor selskabet medhold.

Hertil fandt ankenævnet i kendelsen 97628 (**Bilag U**), at den omstændighed, at der i et tagrum, hvor taget var udskiftet i 2012, var tale om skimmelvækst samt manglende ventilation ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er vores opfattelse, at kendelserne er direkte sammenlignelige med denne sag.

4. Forsatsvægge 1. sal

Det fremgår af [klagerens byggerådgiver 2] notat fra den 29. august (bilag 14), at rådgiveren har konstateret følgende:

'Jeg kunne ved min besigtigelse konstatere, at dertil dels var fejlagtigt placeret dampspærret ved isolerede forsatsvægge eller manglede dampspærre. Nedennævnte fotos dokumenterer skaderne. Udbedring foreslås ved nedtagning af eksisterende forsatsvægge og opsætning af nye med korrekt placering af dampspærre. Der henvises til Bygningers fugtisolering SBI-Anvisning 178.'

I rapporten fra [selskabets ingeniørfirma] konkluderer [selskabets ingeniørfirma] følgende:

'Gennem de udførte åbninger A og B kunne der ikke konstateres tilstedeværelse af et dampspærre på den varme side af konstruktionen. Ved Åbning B konstateres tilstedeværelse af et dampspærremateriale (alukraft), der er beliggende på isoleringens kolde side, og derved ikke har funktion af dampspærre.'

Der kunne ved fugtregistreringer registreres opfugtning af træskelet bag forsatsvægge, der indikerer aktuel opfugtning af konstruktionens ydre dele. Årsagen til de konstaterede opfugtninger vurderes at være en kombination af kondensdannelse forårsaget af en manglende og/eller forkert placeret dampspærre, som formentligt er forværret af vandindtrængning gennem revner i de pudsefacader. Den konstaterede opfugtning har forårsaget den konstaterede skimmelsvampevækst på bl.a. tapetrester på den oprindelige ydervæg jf. KA/MA1.

Jf. SBI-anvisning 224, Fugt i bygninger, 2. udgave (2013) er det en forudsætning for indvendig efterisolering af murede facader, at facaden er vandtæt. Derudover skal al gammelt tapet og limrester mv. fjernes fra den oprindelige ydervæg, inden der opsættes en forsatsvæg. På isoleringsmaterialets varme side skal der etableres et dampspærre.

Det er vores vurdering, at opfugtninger og skimmelsvampevækst bag forsatsvæggene sandsynligvis har været til stede forud for overtagelse i 2018.'

Efter modtagelse af rapporten har vi spurgt [selskabets ingeniørfirma] om følgende flere spørgsmål, som fremgår af bilag (**bilag S**):

'a) I tilstandsrapporten (vedhæftet) er der anført følgende i rapporten udarbejdet den 24. januar 2018: [Punkt 2.1 og punkt 4.2]

...

Du bedes venligst vende tilbage med oplysninger om skaderne på facaderne har indflydelse på den konstaterede fugt bagved forsatsvæggene.

b) Set i forhold til, at der er tale om en ejendom opført i 1907 vil jeg høre, om den konstaterede fugt bag forsatsvæggen på 1. sal. er usædvanlig sammenholdt med ovennævnte oplysninger i tilstandsrapporten.

c) Er der konstateret rådskeer bagved forsatsvæggene.

d) Hvornår vurderer du forsatsvæggene er sat op.'

I besvarelsen fra [selskabets ingeniørfirma] noteres der følgende:

a) 'Indvendig efterisolering bør ikke udføres på murværk med risiko for gennemtrængning af slagregn, dvs. revner o.l. Gennemtrængning af slagregn kan være årsag til opfugtning af murværket samt hulrummet bag indvendig efterisolering som f.eks. forsatsvægge.

b) Hvis en ejendom fremtræder med utætte, murede facader, f.eks. murværk med revner, og der er etableret indvendig efterisolering med f.eks. forsatsvægge, er der en risiko for, at der vil optræde opfugtning i hulrummet bag forsatsvægge forårsaget af gennemtrængning af slagregn. Den konstaterede fugt bag forsatsvæggen er derfor forventelig i tilfælde hvor den indvendige efterisolering er monteret på ydervægge der ikke kan anses som tætte overfor slagregn.

c) Der er ikke konstateret råd i blotlagt træværk ved de to foretagne åbninger.

d) Det konkrete tidspunkt for montering er ukendt. De vurderes ud fra min besigtigelse at være min. 10 år gamle.'

Som det fremgår af [selskabets ingeniørfirmas] besvarelse, skyldes fugten i forsatsvæggen bl.a. de utætte facader, som på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten i 2018 har fået karakteren K2 samt K1 i punkterne 2.1 samt 4.2.

Vi skal i den forbindelse bemærke, at en skade noteret i tilstandsrapporten, som klager har valgt ikke at udbedre, må forventes at udvikle sig til en mere alvorlig skade.

At der nu er tale om fugt bagved forsatsvæggene er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 5B.

Hertil vurderer [selskabets ingeniørfirma], at forsatsvæggene er minimum 10 år gamle, samt der ikke er konstateret alvorlige skader i form af råd eller lign. bagved forsatsvæggene, som følge af den konstaterede fugt.

At dampspærren er fejlmonteret, udgør derfor ikke nærliggende risiko for skade og forsikringen dækker derfor ikke det anmeldte forhold, da forholdet ikke på overtagelsestidspunktet har udgjort en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Vi fastholder vores afvisning

Vi fastholder, at de anmeldte forhold ikke er dækket af klagers ejerskifteforsikring. Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klagerens advokat har i brev af 10/2 2023 til nævnet bl.a. bemærket:

"PÅSTANDE

Foruden de i nævnsindbringelsen anførte påstande, påstås yderligere: Frida Forsikring A/S skal til [klageren] og ... betale [klageren] og ...'s omkostninger til sagkyndig bi-stand og advokatrepræsentation.

SUPPLERENDE SAGSFREMSTILLING OG ANBRINGENDER:

...

Bestemmelse af gulvkonstruktionens alder og årsag til fugten

Det er af Forsikringsselskabet i høringssvar af 12. januar 2023 *igen* anført, at gulvkonstruktionen er fra 1970'erne eller 1980'erne. Uden dog at redegøre for den sammenhæng, når man samtidigt argumenterer for, at ejendommen skal ansues som en mere end 100 år gammel ejendom.

Derimod har Forsikringstager fremlagt bilag 9, hvoraf der fremgår både billeddokumentation for anlæggelse af gulv fra tidligst 2005 (jf. datomærkningen på billedmaterialet) samt udtalelser fra fagkyndige håndværkere, der som svar på Forsikringstagers spørgsmål (*'Hej ... der er en datomærkning fra 2005. Kan det lade sig gøre at trække disse rør igennem eller under et eksisterende betongulv?'*) blev der svaret følgende:

'Nej det kan ikke lade sig gøre. Rørene er gulvvarmerør, som er faststøbt i beton gulvet. Skal disse rør skiftes, skal hele gulvet hugges op, og en ny slange skal monteres. Normalt er en gulvvarme slange, fastgjort på et armeringsnet, så en udskiftning er helt umulig, uden opbrydning af gulvet.' (bilag 9, s. 2 mail af 03. oktober 2022).

Det henstår derfor uforklarligt, udokumenteret og usammenhængende af Forsikringsselskabet, hvordan den givne rørføring og gulvvarmeetablering skulle have ladet sig gøre på anden vis end den i bilag 9 angivne forklaring; nemlig at den tidligere ejer tidligst i 2005 anlagde betondækkonstruktionen, der er årsagen til skadernes opståen.

Ankenævnet kan derfor lægge til grund, at gulvkonstruktionen er væsentligt nyere end det Forsikringsselskabet uforklarligt påstår, idet denne faktisk er fra tidligst 2005. Det fremgår ligeledes af skadenotat nr. ... af 7. februar 2023, der er udarbejdet af byggeteknisk rådgiver og indeklimatekspert, [klagerens byggerådgiver 1].

Skadenotatet er dermed udarbejdet efter Forsikringsselskabet har afgivet sit høringssvar, og bemærkningerne heri står i skærende kontrast til de af Forsikringsselskabet anførte bemærkninger i sit høringssvar af 12. januar 2023. Skadenotatet af 7. februar 2023 fremlægges som sagens **bilag 15**.

Af skadenotatet fremgår det, at Forsikringsselskabet har misforstået årsagen til fugtproblemerne i ejendommen ... Forsikringsselskabet gjorde bl.a. gældende, at fugtproblemerne er opstået som

følge af, at der ikke er en fugtspærre mellem ejendommens sokkel og betongulv, hvilket skulle have medført opstigende grundfugt.

[Klagerens byggerådgiver 1] har i skadenotatet af 7. februar 2023 igen anført, at Forsikringsselskabet i dette tilfælde tager fejl. [Klagerens byggerådgiver 1] forklarer, at opfugtningen skyldes, at den tidligere ejer har udskiftet et eksisterende, ventilerende strøgulv med en betondækningskonstruktion (hvilket er i overensstemmelse med håndværkerudtalelse i bilag 9).

Denne betondækningskonstruktion er for høj ift. den intakte fugtspærre, som er lavet af asfalt-pap. Den nye gulvkonstruktion er derfor højere end den intakte fugtspærre, hvilket dermed giver fugten mulighed for at 'vandre'. Fugt fra fundamentet og ejendommens sokkel kan derved trænge ind i betongulvet og videre op i de tilstødende inder- og ydervægge. Parterne er således enige om, at revner i facade og rust i jerndrager skyldes ophobning af fugt, der netop er forårsaget af den fra tidligst 2005 fejlagtigt etablerede gulvkonstruktion af den tidligere ejer.

Derudover har Forsikringstagernes [familiemedlem] seneste to besøg hos Forsikringstagerne i den fugtplagede ejendom oplevet voldsomme allergiske reaktioner. Forsikringstagerne formoder, at det skyldes den omfattende fugt og skimmelsporer i ejendommen. Det var så slemt, at Forsikringstagernes [familiemedlem] ikke kunne blive mere end enkelt nat. Så snart ... kom hjem til sig selv, hørte det op. Der er således en kraftig formodning for, at dette også sundhedsmæssigt nedsætter brugbarheden af ejendommen ganske væsentligt og således også af den grund opfylder skadesdefinitionen.

Øvrige fugtforårsagende årsager:

Derudover *bestrides* og fremstår i øvrigt udokumenteret og uforståeligt, hvordan de dokumenterede konstruktions- og håndværksmæssige fejl vedr.

1. manglende/forkert placeret dampspærre hidrørende tidligere ejers tagarbejder (dokumenteret ved sagkyndig rapport, bilag 14) fra efter 2015 (se sælgeroplysningsskemaet i tilstandsrapport fra 2018, bilag 3, s. 13, og i øvrigt salgsoptilling fra 2015, hvor der var gammelt tag)
2. fejlagtig håndværksmæssig udførelse af isoleringen på loftet i forbindelse med de tidligere ejeres forskellige loft- og tagarbejder (som bl.a. beskrevet i tilstandsrapporterne fra 2015 og 2018, bilag 3 og 10, samt den sagkyndige rapport fra [klagerens byggerådgiver 2], bilag 14) ikke skulle være medvirkende årsager til de alvorlige fugtgener i ejendommen.

Det kan derfor samlet konkluderes, at forholdene vedr. manglende/forkert placeret dampspærre og isolering på loft medvirker til at ejendommen udsættes for fugtrelaterede skader og opfylder tilsvarende skadesdefinitionen øvrige ovennævnte forhold, *som også allerede omtalt i nævnsindbringelsen.*

Ejendommens stand sammenlignet ejendomme af samme alder

...

Det følger af praksis fra Ankenævnet for Forsikring, at der ved vurderingen af, om en konstateret mangel væsentlig nedsætter bygningens værdi og brugbarhed, skal tages stilling til det tidspunkt, hvor den pågældende konstruktion, der lider af en mangel, er fra. Med andre ord: Hvis der er tale om mangler ved en nyere gulvkonstruktion i en bygning, der er opført i 1907, mens gulvkonstruktionen er opført i tidligst 2005, skal manglerne – *og dermed om disse har nedsat bygningens værdi og brugbarhed væsentligt* – vurderes ud fra gulvkonstruktioner af samme alder. Gulvkonstruktionen skal altså *ikke* vurderes ud fra ejendommens alder, da hver enkelt bygningsdel skal vurderes ud fra det tidspunkt, hvor den pågældende bygningsdel er fra/er blevet etableret.

Ovenstående følger eksempelvis af afgørelse truffet af Ankenævnet for Forsikring den 2. november 2022 i sag nr. 98048. I sagen var der tale om fugtproblemer i en staldbygning, der oprindeligt var opført i 1954. I 1994 blev staldbygningen renoveret og bygget om til beboelse, og det var først *efter* denne ombygning, at fugtproblemer viste sig. Forsikringsselskabet afslog dækning og mente ikke, at klagerne (forsikringstagerne) var dækningsberettigede.

Forsikringsselskabet afslog dækning med den begrundelse, at fugtproblemerne skulle vurderes i forhold til, hvad man almindeligvis måtte kunne forvente af en bygning fra 1954. Forsikringsselskabet tillagde det dermed ikke nogen betydning, at staldbygningen i 1994 havde gennemgået en enorm ombygning, der havde medført indføjelse af helt nye materialer og bygningskonstruktion.

Ankenævnet for Forsikring bestemte i sagen, at Forsikringsselskabet skulle dække den pågældende skade. Nævnet lagde vægt på, at der *ikke* i forbindelse med ombygningen i 1994 var etableret effektiv fugtsikring af overgang mellem vægge og gulv samt vægkonstruktion, som overholdt de dagældende krav i BR85. Nævnet lagde i forlængelse heraf særligt også vægt på, at en skade ved en bygningsdel skal vurderes ud fra og sammenlignes med konstruktioner af samme alder som den pågældende bygningsdel – og altså *ikke* ud fra ejendommens alder.

I nærværende sag er der sket udskiftningen af et eksisterende, ventilerende strøgulv til en betondækningskonstruktion, der er for høj og leder fugten fra fundamentet op til inder- og ydervæggene er i strid med bygningsreglementet og *ikke* udført hårdværksmæssigt korrekt.

Samtidig må det på nuværende tidspunkt stå klart, at gulvkonstruktionen fra tidligst 2005 skal sammenlignes med andre gulvkonstruktioner fra tidligst 2005 ved vurderingen af, om denne konstruktion væsentligt nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed.

Når denne sammenligning foretages, er det tydeligt, at gulvkonstruktionen og de tilstødende vægge i ejendommen ..., *ikke* opfylder de krav, der er til udførelsen af gulvkonstruktionen, og i betydelig grad nedsætter bygningens værdi og brugbarhed. Det fugtomfang, der er i ejendommen, skulle muligvis tåles, hvis der var tale om en original gulvkonstruktion fra 1907. Men i nærværende sag er der utvivlsomt tale om en gulvkonstruktion fra tidligst 2005.

Vurdering af [selskabets byggerådgivers] rapport

Den af [selskabets byggerådgiver] udarbejdede rapport af 15. februar 2021 er mangelfuld. Og forholdene beskrevet deri er fagligt uforenelig med de faktiske forhold. Dette fremgår af skadenotat ... af 2. marts 2021, som ligeledes er udarbejdet af [klagerens byggerådgiver 1]. Skadenotatet vedlægges som sagens **bilag 16**.

[Klagerens byggerådgiver 1] anfører i sin rapport bl.a., at: '[Selskabets byggerådgiver] gav selv udtryk for, at fugtteknik *ikke* var hans fagkompetence' (egen fremhævnning). Det må derfor lægges til grund, at [selskabets byggerådgiver] *ikke* var kompetent til at vurdere pågældende forhold. Han havde derfor ikke de nødvendige og påkrævede kompetencer til at undersøge og konkludere årsag til skadesopståen for de i nærværende sag aktuelle problemstillinger.

[Selskabets byggerådgivers] rapport må derfor anses for at have karakter af et partsindlæg med de forudindtagne interesser, som naturligt ligger deri.

Efter den byggetekniske rådgiver og indeklimaekspert, [klagerens byggerådgiver 1], egne ord bør rapporten *ikke* inddrages i Ankenævnets videre behandling, om ikke andet må rapporten have en bevisværdi tilsvarende et partsindlæg, der naturligt er forudindtaget.

Forsikringsselskabets betaling af sagsomkostninger til Forsikringstagerne:

Tilsvarende Ankenævnets afgørelse i sag nr. 98048, skal Forsikringsselskabet pålægges at betale Forsikringstagernes omkostninger til sagkyndig bistand og advokatrepræsentation."

Selskabet har i brev af 29/3 2023 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vedr. bestemmelse af gulvkonstruktionens alder, er ekstern rådgiver [selskabets byggerådgiver] blevet adspurgit om den fremlagte dokumentation ændrer på hans vurdering af alderen af gulvet.

[Selskabets byggerådgiver] kan på baggrund af de nye oplysninger bekræfte, at gulvkonstruktionen højst sandsynligt er lavet i 2005.

Som vi også har bemærket i vores tidligere høringssvar, ændrer denne omstændighed ikke på, at der ikke er konstateret mere fugt, end man kan forvente i forhold til husets alder. Når der samtidigt ikke er dokumenteret alvorlige skader i form af rådskader eller lign., hvilket understøttes af undersøgelsen den 20. januar 2021, som er udarbejdet med henblik på at identificere eventuelle svampe- eller rådangreb, hvor der alene var konstateret slimsvamp, som jf. rapporten ikke er trænedbrydende, men alene indikerer, at der er tale om fugt, fastholder vi samlet vores afvisning, da forholdet ikke udgjorde en skade i ejerskifteforstand på overtagelsestidspunktet.

Hertil har klager alene tegnet en basis ejerskifteforsikring og ikke en udvidet dækning, som dækker eventuelle ulovlige bygningsindretninger.

At klagers rådgiver og advokat fremhæver, at gulvkonstruktionen ikke er udført korrekt tilbage til omkring 2005 ændrer ikke på, at der ikke er konstateret alvorlige skader, som følge af det anmeldte forhold og vi fastholder derfor, at forholdet på anmeldelsestidspunktet ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4A og B sammenholdt med husets alder og stand jf. oplysningerne i tilstandsrapporten, som vi nærmere har beskrevet i vores første høringssvar.

Endelig oplyser [selskabets byggerådgiver], at klagers rådgivers samt advokats bemærkninger ikke ændrer hans tidligere vurderinger og konklusioner.

Med hensyn til klagers rådgivers kommentarer vedr. de anmeldte forhold vedr. ventilation af tagrum samt konstruktionen af forsatsvægge finder vi ikke at der er tale om nye oplysninger, som vi ikke allerede har taget stilling til samt kommenteret i vores første høringsindlæg."

I brev af 17/4 2023 fra klagerens advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"SUPPLERENDE SAGSFREMSTILLING OG ANBRINGENDER:

Indledningsvist skal det blot bemærkes, at Forsikringstagerne aldrig har påstået sig omfattet af en udvidet ejerskifteforsikring. Forsikringstagerne har konstant og kontinuerligt påstået, at der er tale om, at skaderne er omfattet af forsikringens skadesdefinition. En bevisbyrde, der er løftet ved sagkyndige erklæringer og rapporteringer fra flere sagkyndige personer samt øvrige beskrivelser og billedokumentation, mere herom nedenfor.

...

Ad 1) Konkret vedr. skader i forbindelse med fugtbro fra fundament/sokkel til gulve/vægge:

Det kan det konstateres, at Forsikringsselskabet har erkendt, at konstruktionen er fra forrige ejers ejertid, hvorfor den oprindelige begrundelse for Forsikringsselskabets afslag nu i sig selv burde danne grundlag for omgørelse. Det skyldes, at Frida Forsikring A/S' klageafdeling ved ... den 5. marts 2021 ved e-mail til Forsikringstagernes sagkyndige repræsentant, [klagerens byggerådgiver] svarede følgende:

'(...)

Henset til, at konstruktionen har eksisteret i over 30 år, og formentlig mere finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko herfor.

(...)

Da bevisbyrden for kravets eksistens som oplyst påhviler vores kunde/din klient, skal vi venligst anmode om dokumentation for, at de konstaterede fugtdannelser var til stede på overtagelsestidspunktet den 16. marts 2018, da vi i modsatte fald ikke kan anerkende dækning herfor.' (Egen markering og understregning).

Idet Forsikringsselskabet nu erkender, at konstruktionen er fra – som *minimum* – 2005 og henset til de indgribende særligt sundhedsmæssige konsekvenser for Forsikringstagernes helbred ved ophold i ejendommen, men også konstruktionsmæssige konsekvenser for ejendommen, savner det mening, hvordan skadesdefinitionen i så fald nogensinde skulle kunne opfyldes.

Blot for at illustrere følgerne af de fugtforårsagende skadesårsager fremlægges nyligt optagede billeder af skimmelsvampvækstens omfang fra forskellige rum i ejendommen, som sagens **bilag 17-20**, som Forsikringstagerne lever i. **Forsikringstagerne meddeler, stuen er blevet tørret og totalt saneret og renoveret i december 2021 at de hver 14. dag bruger kemi for at få skimmel væk og aftørre vinduer dagligt.** Dette sammenholdt med de øvrige sagkyndige erklæringer og rapporter medfører, at der dokumenteret er tale om alvorlig skimmelvækst i ejendommen, hvilket selvsagt henset til de konstruktions- og forrige ejers byggemæssige forhold er en skade i ejerskifteforsikringen, da disse forhold var de samme på overtagelsestidspunktet.

Det medfører både bygningsskade, men medfører selvsagt også at værdien og brugbarheden af ejendommen nedsættes nævneværdigt ift. tilsvarende ejendommen med sådan gulvkonstruktion fra – som *minimum* – 2005 og øvrige arbejder udført langt senere, se i den forbindelse tidligere høringssvar med henvisning til forrige ejers egne bemærkninger om arbejder fra langt senere tidspunkter end 2005, jf. vilkår 4.B. De fugtårsagende forhold dokumenteret ved de sagkyndige erklæringer i bilag 7 og 14 dokumenterer netop, at skaderne alene vil forværres, hvis der ikke sættes ind med de omfattende arbejder, hvorfor også vilkår 4.C er opfyldt. Og forhold særligt vedr. gulvkonstruktion, som Forsikringsselskabet nu har erkendt blev udført af forrige ejers ejertid, og dermed forelå på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse. Der således medfører, at skaderne også er omfattet af vilkår 4.A.

I den forbindelse henvises til Ankenævnets praksis, særligt i én sammenlignelige sag, AK.88507, hvor Ankenævnet meddelte forsikringstagere medhold overfor deres respektive forsikringsgiver.

Ad 2) Bemærkninger vedrørende Forsikringsselskabets bevisførelse ved Ankenævnet:

Som følge af sagsbehandlingen ved Ankenævnet, kan der konstateres følgende:

Indledningsvist har Forsikringsselskabet skulle anvende ubegrundet lang tid til at sammenfatte sine rapporter, der – *for så vidt angår [selskabets ingeniørfirmas] rapportering* – tillige har bidraget til dokumentation af forekomsten af skimmelsvamp og fugtforårsagende forhold i ejendommen.

Derudover forekommer særligt rapporteringen og bemærkningerne fra [selskabets byggerådgiver] at have en ringe bevismæssig værdi, særligt henset til følgende forhold:

- (1) der blev ikke anvendt nogen form for værktøj eller måleapparater ved inspektionen med den følgelige ringe bevismæssige værdi i den efterfølgende rapportering,
- (2) en rapportering, der baserede sig på ubegrundede antagelser, som Forsikringsselskabet seneste høringssvar også implicit dokumenterer. Dette særligt bestyrket af, at der indledningsvist blev indstillet til afslag på forsikringsdækning, fordi gulvkonstruktionen antageligt skulle være minimum 30-50 år gammel, hvilket var og er faktisk forkert, som nu også anerkendt.
- (3) En rapportering, der i øvrigt savner svar på hvordan der kan forekomme forhøjet fugt i skillevejene indvendigt i ejendommen, hvis fugten skulle komme fra revner på facaden.
- (4) En rapportering, *der trods påvist intakt fugtspærre på soklen*, antog, at det fandtes ikke, fordi det ikke fandtes på tidspunktet for ejendommens opførelse. En rapport, der således ikke tager højde for forrige ejers påviste arbejder med netop gulvkonstruktionen, som Forsikringsselskabet nu anerkender er fra – *som minimum* – 2005 (i forrige ejers ejertid). Derfor savner begrundelsen for antagelsen om opstigende grundfugt desto mere mening og fremstår fuldstændig udokumenteret, og som følge af ovenstående
- (5) savner Forsikringsselskabets seneste høringssvar med bemærkninger fra [selskabets byggerådgiver] desto mere mening og bevismæssig værdi.

Ad 3) Konklusion:

Det kan konkluderes, at de fugtforårsagende elementer er følgende:

1. Fejl i anlæggelse af isolering på loftet medførende manglende ventilation, så murværket ikke 'kan ånde',
2. Forkert placeret dampspærre i hele huset, hvor denne forefindes, og
3. Forkert konstrueret betondæk, da forrige ejere fjernede ejendommens krybekælder.

Det kan endvidere konkluderes, at kombinationen af de i sagen oplyste forskellige skadesforhold giver en ophobning af fugt i ejendommen, der forårsager en kraftig vækst af skimmelsvamp. En ophobning, der også medfører – *medmindre disse fejl udbedres* – at facaden hurtigt vil revne, når der kommer frost, uanset om Forsikringstagerne reparerer samtlige revner.

Det kan konkluderes, at samtlige påviste skaders eksistens – *som minimum* – er anerkendt af Forsikringsselskabet, og at de er lavet af forrige ejere under deres renovationer fra 2005 til 2016 (som de tidligere fremlagte tilstandsrapporter, særligt dokumenterer).

Følgeskader af dette kan konkluderes værende følgende:

Massiv skimmelsvamp (*dokumenteret ved begge parter sagkyndige erklæringer og rapporter*) i hele huset med de naturlige sundheds- og konstruktionsmæssige følger, der opfylder skadesdefinitionen.

Det kan endvidere konkluderes, at der er store skader på udvendige facader, rust i bærende jerndragere, og overliggere, der nu hviler på vinduerne (selvom tidligere ejer har prøvet at renovere

facaden, og afslutningsvist overmale med plastmaling, så arbejderne ikke kunne ses). Forhold, der tillige opfylder skadesdefinitionen.

Det kan samlet konkluderes,

For så vidt angår skader i forbindelse med fugtbro fra fundament/sokkel til gulve/vægge

at Forsikringstagerne har dokumenteret særligt ved bilag 7 og 14, at der forekommer forhøjet fugt og deraf afledet skimmelsvamp i ejendommen i et sådant omfang, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand (tilsvarende AK.88507),

For så vidt angår skader i ydervægge

at Forsikringstagerne har dokumenteret særligt ved bilag 7 og 14, at der var forhold ved ejendommens ydervægge, som på overtagelsestidspunktet, udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand (sammenlignelig med AK.95961),

For så vidt angår manglende dampspærre og fejlagtigt placeret dampspærre ved isolerede forsatsvægge på 1. sal

at Forsikringstagerne har dokumenteret særligt ved bilag 7 og 14, at der mangler dampspærre og den fejlagtigt placeret dampspærre ved isolerede forsatsvægge på 1. sal på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, og

For så vidt angår skader i forbindelse med manglende ventilation i tagrum under nyt tag

at Forsikringstagerne har dokumenteret, at tagkonstruktion allerede er begyndt at lide skade. Forsikringstagerne har særligt ved bilag 7 og 14 sandsynliggjort, at skaden skyldes, at der ikke er luft mellem isolering og undertag (sammenlignelig med AK.62103), hvorfor forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Selskabet har i brev af 23/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers advokat henviser bl.a. til, at der er tale om alvorlig skimmelvækst i beboelsen og har fremsendt billeder af skimmelvækst.

Med hensyn til den konstaterede skimmelsvamp er det bl.a. en betingelse for dækning af skimmelsvamp over en ejerskifteforsikring jf. praksis hos Ankenævnet for Forsikring, at der er tale om massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet har en intensitet og et omfang, som nedsætter værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Hertil er der også en betingelse, at den registrerede skimmelvækst påvirker indeklimaet i beboelsesrummene. Nærmere omkring denne praksis kan læses i kendelserne 96040 (**bilag V**) samt 95747 (**bilag X**).

Billederne af skimmelsvampen er fremlagt for [selskabets byggerådgiver]. Han oplyser, at ud fra billederne vurderer han, at der er tale om skimmelvækst som følge af kuldebroer.

Set i forhold til, at der er tale om en ejendom opført i 1907, er det ikke usædvanligt, at der kan forekomme kuldebroer.

Klager har som forsikringstager efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Set i forhold til, at ejendommen er overtaget i 2018 og der hverken ved besigtigelserne af [selskabets byggerådgiver] eller [selskabets ingeniørfirma] er konstateret skimmelvækst som har givet anledning til bemærkninger, finder vi ikke, at klager har dokumenteret, at den konstaterede skimmelvækst udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet jf. vilkårenes pkt. 4A og B og jf. ovennævnte praksis hos ankenævnet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af tidligere tilstandsrapport af 13/4 2015 – som ikke ligger til grund for ejerskifteforsikringen – fremgår bl.a.:

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype:	Enfamilieshus	Ejendommen:	Ejerbolig
Hustype:	Patriciervilla		
Tagets restlevetid:	Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.		
Note:	Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på <u>tagbelægningen</u>		

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:

Tagbelægning: 10 år eller længere

Undertag: taget er opført uden undertag

Inddækning: 10 år eller længere

...

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Rygningen og skotrende er tætnet med mineraluld. Note: Mineraluld er ikke det korrekte materiale til tætning af rygning, da det er fugtsugende. Der er ingen synlige tegn på opfugtning af lægter/spær.
	K3	Tagbelægningen hvor der er udført reparationer er udført med asbestfri tagplader og har nedbrydning på kanter / i overflader. Det ses f.eks. ved ovenlysvinduer. Note: Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i de underliggende konstruktioner.
...		
1.12 Isolering	K1	Isoleringen ligger ujævnt i begge tagrum. Note: Trykket, ujævnt og nedslidt isolering giver reduceret isoleringsevne.
1.14 Gangbro	K1	Der mangler en stabil hævet gangbro i tagrum. Note: Der bør være en gangbro til brug for den løbende inspektion/vedligeholdelse af tagkonstruktionen.

I mail af 28/10 2020 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Vi har den 14-09-2020 modtaget jeres anmeldelse vedrørende 'vi har konstateret en fejl på vores Hus. I stuerne mod syd er der kommet fugtdannelser vi ikke kan finde ud af hvor de kommer.'

Vi har besigtiget det anmeldte forhold den 18-08-2020. Ved besigtigelsen kunne der konstateres at der var lokal opfugtning samt løs puds i ydervægge i stuer og køkken-alrum.

Årsagen skyldes opstigende grundfugt i ydermur, hvilket er normal forekommende i ejendomme af denne type og alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod opstigende grundfugt med fugt-spærre.

...

Det anmeldte forhold afviger ikke nævneværdigt fra, hvad I måtte forvente i en ejendom opført af denne type og alder samt med disse bemærkninger i tilstandsrapporten. Vi afviser derfor det anmeldte forhold, idet det ikke opfylder skadebegrebet, jf. forsikringsbetingelserne punkt 4.a-c."

Selskabet har i brev af 5/1 2021 til klageren bl.a. anført:

"Jeg beklager at måtte meddele, at vi fastholder vores afvisning af det anmeldte forhold omhandlende fugtdannelse i stue mod syd.

I har overtaget ejendommen den 16. marts 2018, hvilket er over 2½ år siden. Allerede af den grund mener vi ikke det er sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet var forhold, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade. Vi mener derfor ikke, at skadesbegrebet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4, er opfyldt. Det forhold, at der nu efter over 2½ år er påvist en lokal opfugtning samt løs puds i ydervægge i stuer og køkken-alrum, ændrer ikke på, at forsikringen alene dækker forhold, som på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade.

Ved vores taksators besigtigelse den 25. september 2020, er der alene påvist lokal opfugtning samt løs puds i den nederste dele af ydervægge i stuer og køkken-alrum. Det er vores taksator vurdering, at der ikke er konstruktionsmæssige fejl ved jeres hus. En konstruktion med massivt murværk og formentlig manglende grundmurspap, svarer til gængs byggeskik på opførelsestidspunktet.

Dette er i og for sig ikke en dækningsberettiget skade husets alder og byggeskik taget i betragtning. Konstruktionerne i ældre huse kan ikke forventes fugtsikret, som det kendes i nyere huse opført efter helt andre krav. Fugtindtrængninger er ikke ualmindeligt i en ejendom fra 1907. Man skal derfor som køber af en ejendom fra 1907 være opmærksom på, at der ikke findes de samme fugtstandsende faciliteter som der gør på en ny ejendom.

Ud fra husets opførelsestidspunkt er det vores opfattelse, at der ikke er monteret fugtspærre. Selvom der fra opførelsen er monteret fugtspærre, vil denne med tiden reducere eller miste sin effekt, idet ejendommen nu er 114 år. Sådan et forhold vil ej heller være omfattet af forsikringen."

Af skadenotat af 25/1 2021 fra klagerens byggerådgiver 1 fremgår bl.a.:

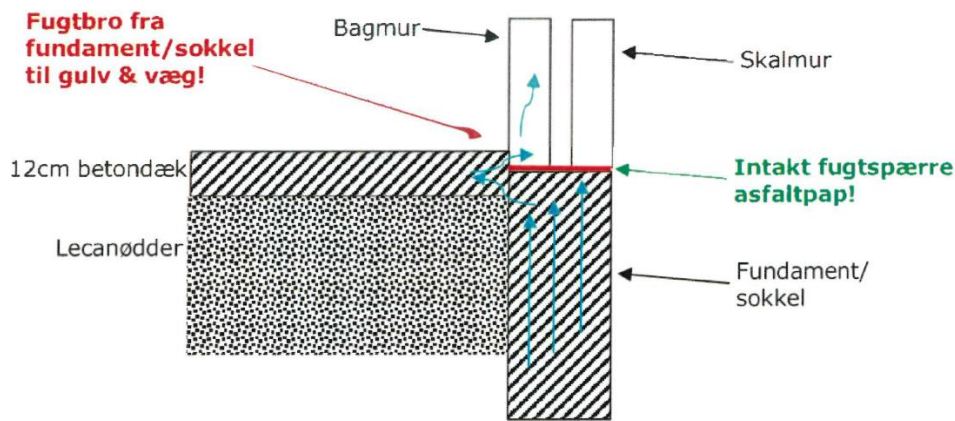
"Notat vedr.: Fugtrelateret bygningsskade på gulve, ydervægge og indervægge

...

Nye forhold vedr. skadeanmeldelse:

Undertegnede har i forbindelse med dyberegående, indledende undersøgelser registreret nye forhold. Disse forhold dokumenterer at skadeårsagen ikke er massivt murværk i kombination med formentlig manglende grundmurspap.

Skadeårsagen er derimod en håndværklig forkert udført konstruktionsændring, da den tidligere ejer har ændret den eksisterende, ventilerede strøgulvkonstruktion til en betondækskonstruktion. Pga. manglende fugtsikring ved denne konstruktionsændring er der opstået en fugtbro fra fundament/sokkel til overliggende betondæk og tilstødende inder- og ydervægge.

**Sagens forløb:**

14. september 2020:

FT anmelder skaden (fugt på vægge) til ejerskifteforsikring, FRIDA Forsikring Agentur A/S.

18. september 2020:

Forsikringens taksator besigtiger skaden.

28. oktober 2020:

Forsikringen afviser den anmeldte skade, idet den ikke opfylder skadebegrebet jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4. a-c. Begrundelsen er at 'opstigende grundfugt er normal forekommende i ejendomme af denne type og alder, fordi soklen/ydervægge ikke er sikret med fugtspærre (...)'

15. december 2020:

FT sender en klageskrivelse til forsikringens interne klageafdeling.

5. januar 2021:

Forsikringen fastholder afvisning med begrundelse at der bl.a. ikke er sandsynliggjort at skaden har været der ved overtagelsen af ejendommen i marts 2018, og at taksator alene har påvist opfugtning i den nederste del af ydervæggen, hvilket anses for normalt forventeligt for et hus med massiv murværk og formentlig manglende grundmurspap.

18. januar 2021:

Undertegnede udfører en indledende analyse af skadens art og skaden årsag.

Skadens art:

I modsætning til forsikringens observationer (alene opfugtning i den nederste del af ydervæggen), registreres:

- massiv opfugtning af ydervægge op til 1,5 m højde
- massiv opfugtning af indervægge op til 1,5 m højde
- Massiv opfugtning af hulmursisolering
- Massiv opfugtning af betondæk
- Massiv opfugtning af fodlisterne
- Skimmelsvampe og andre svampearter på trægulv og fodlister
- Skimmelsvampevækst på væggene, bag tapet
- Markant muggen lugt i opholdsrum, indikerer belastning af indeklima

Skadens årsag:

Skadeårsagen er ikke opstigende grundfugt pga. manglende fugtspærre i de oprindelige inder- og ydervægge!

Efter de første indledende, byggetekniske undersøgelser er det undertegnede vurdering, at skadens årsag er manglende fugtsikring mellem betondæk (opført af tidligere ejer) og tilstødende inder- og ydervægge.

Hulmur:

Ydervægge er opført som hulmur (ca. 5 cm). Dvs. regnpåvirkning på facaden og evt. skader på facaden er udelukket som mulig årsag til den massive opfugtning af bygningsdele indenfor klimaskærmen.

Fugtspærre:

Der registreres en intakt fugtspærre af asfaltpap på soklen. Dvs. opstigende fugt pga. manglende fugtspærre er udelukket som skadeårsag.

Gulvkonstruktion:

Oprindelig konstruktionsopbygning: Huset er tilsyneladende opført med strøgulvkonstruktion. Strøgulvet var oprindeligt ventileret igennem ventilationsriste i soklen. Den vandrette fugtspærre (asfaltpap) var placeret ca. 7 cm under gulvplankerne.

Nuværende konstruktionsopbygning:

Den tidligere ejer har ændret strøgulvkonstruktion til en gulvkonstruktion med svømmende betondæk på lecanødder. Betondækket er støbt direkte mod yder- og indervæg, uden forskriftsmæssig kantisolering og uden lodret fugtspærre. Overkant betongulv er placeret ca. 5 cm over vandrette fugtspærre i væggene, hvilket forårsager en fugtbro. Pga. denne fugtbro er der en fugttransport fra soklen/fundermente under den vandrette fugtspærre til betondæk, og derfra højere op i vægkonstruktion.

Forsikringstekniske forhold:Skadens art og omfang:

Den massive opfugtning af betongulv, inder- og ydervægge (op til 1,5 m høj), den massive forekomst af skimmelsvampevækst, samt andre biogene skader afviger markant fra normalt forventelige forhold ifm. køb af et hus fra denne årgang.

Skadens årsag:

Normalt forventeligt skadeårsag i et hus fra denne art og årgang vil være opstigende fugt pga. eventuel manglende, eller svigtende fugtspærre, opfugtning pga. manglende hulmur, og/eller problemer med kondensering af luftfugtigheden pga. manglende isolering (kuldebro).

I omtalte ejendom er der dog en intakt fugtspærre af asfaltpap, hulmur samt hulumrisolering, hvorfor ovennævnte forhold ikke er årsagen til de massive skader. Skadens årsag er pga. ovenstående ikke forventelig ifm. køb af en ejendom af denne art og alder, og burde derfor være dækningsberettiget fra ejerskifteforsikringen.

Skadens alder:

Gulvkonstruktionen er blevet ændret af en af de tidligere ejere. Den sidste ejer har oplyst i tilstandsrapporten, at han har ejet, og boet i ejendommen i 13 år og at han har renoveret hele huset, mest som selvbyg.

Fugtbroen fra fundament til betongulv og overliggende inder- og ydervægge skyldes manglende fugtsikring mellem betongulv og væggene. Det er derfor sandsynliggjort at skaden har været der ved overtagelsen af ejendommen i marts 2018. Væggenes nyrenoverede overflader har dog indtil sommer 2020 skjult fugtskaderne.

Skadebegrebet:

Det er undertegnedes vurdering, at skadebegrebet iht. forsikringens betingelserne er opfyldt: Det er dokumenteret, at skaden har været tilstede ved bygningens overtagelse i 2018. Bygningens brugbarhed og bygningens værdi er nævneværdig nedsat. Den anmeldte skade og årsagen til skaden er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

Skadeomfang:

Skadens omfang er til nuværende tidspunkt ikke afgrænset. Nærværende undersøgelse var kun en indledende undersøgelse, og blev udført i spisestuen. Saneringskoncept kan først udarbejdes, når skadens omfang er afgrænset.

Det kan dog allerede til nuværende tidspunkt vurderes, at skadesanering sandsynligvis skal omfatte:

- Professionel skimmelsanering.
- Fjernelse af fugtskadede puds.
- Udskiftning af gulve og fodlister.
- Udskiftning af massiv opfugtet hulmursisolering.
- Etablering af fugtspærre mellem betongulv og sokkel/vægge.
- Affugtning af opfugtede bygningsdele.
- Reetablering af bygningsdele.

Fotodokumentation:

Fugtskader på indervægge:

Massiv opfugtet indervæg i bunden (>137 digits)
Massiv opfugtet indervæg i 1,5 m højde (>145 digits)
Massiv opfugtet fodliste (17 % træfugt)
Svamp bag fodlister og tapet

Fugtskader på ydervæg (bagvæg og hulmursisolering):

Massiv opfugtet ydervæg (bagmur, >129 digits)
Massiv opfugt. hulmursisolering (materialepr. 100 % RF)
Massiv skimmelsvampevækst på ydervæg
Svampevækst på gulv som støder mod ydervæg

Fugtspærre (asfalterpap) på soklen:

Intakt fugtspærre (asfalterpap på soklen)....
.... placeret ca. 5 cm under gulv.

Betongulvkonstruktion:

Ca. 12 cm betondæk

Lecanødder, kappilarbrydende isolering (endoskop)
Betondæk støbt direkte mod ydervæg (bagvæg)
Betondæk støbt direkte mod indervæg"

Af svampeanalysesvar af 20/1 2021 fremgår bl.a.:

"**Prøve 1** er træstykker udtaget fra ydervæg i overgang mellem gulv og fodliste i stue
Analysen viser kun svampens art og ikke angrebets udbredelse.

...

Prøve	Prøvested	Art	Skadens karakter
P.1	Ydervæg, gulv/fodliste	Slimsvamp	Ingen

...

Generel reparationsvejledning og forklaring ved reparation af Slimsvampe (=Svampedyr) (*Myxomycetes* (=Mycetozoa))

Slimsvampe er i virkeligheden ikke svampe men derimod dyr, som det andet danske populærnavn, Svampedyr antyder.

De er ikke i stand til at nedbryde træ, men lever af mikroorganismer i fugtigt træværk. De har ikke mycelium ligesom svampe, men derimod et plasmodium, som er en form for amøbe, der kryber omkring på jagt efter bytte. På et tidspunkt danner de en form for frugtlegete, som er stationært. Det kan være pudeformet, halvkugleformet eller minde om en samling knappenåle. Frugtlegetet danner sporer ligesom hos svampene.

Der findes en lang række slimsvampe-arter i huse, fx **Alm. Røddært** (*Lycogala epidendrum*), **Skinrende Støvpude** (*Enteridium lycoperdon*), **Sodsvamp** (*Brefeldia maxima*), **Gul Bægertrådkølle** (*Arcyria nutans*), **Foranderlig Hårbold** (*Trichia varia*), **Sodbrun Støvkølle** (*Stemonitis fusca*) og *Comatricha nigra*.

En egentlig reparation er ikke nødvendig, men fugtkilden skal dog elimineres. Slimsvampe indikerer

høj fugtighed og man bør derfor efterse nærliggende trækonstruktioner for angreb af trænedbrydende svampe."

Selskabets byggerådgiver har i notat af 15/2 2021 bl.a. anført:

"Det er af Frida Forsikring den 4. februar 2021 ved ... blevet oplyst, at jeg har fået til opgave at undersøge og evt. uddybe de mulige årsager til det forøgede fugtniveau i den nederste del af murværket ved indvendige bagvægge og skillevægge. I denne henseende kan jeg tillige anvende og kommentere på tidligere og nye konklusioner fra hhv. selskab og ny rådgivers rapport i det omfang det findes relevant.

I denne forbindelse er der fortsat registreret partiel fugt på den ene væg i et rum i kælderen og at der derfor er reklameret over udførelsen fra skadelidtes side.

Jeg er informeret om, at det kun er min opgave at komme med en teknisk vurdering af anmeldte forhold og uden at tage stilling til dækning eller afvisning af forholdet.

...

Følgende blev konstateret indvendigt:

Litra A:

Indvendigt blev følgende konkret besigtiget i spisestue efter at der var udført destruktive indgreb på hhv. indv. murfacade, skillevæg og gulvopbygning ifm. [klagerens byggerådgiver 1] Fugtrapport af 25.01.2021:

Hullet i facademur (vender mod syd) er udført ned mod indv. gulv og mod fundament og består af følgende:

Indv. tapet, puds (ca. 1,2 cm), påsmurt tynd lodret membran (tjæreprodukt), 1 stens teglstensmur (indv. sten på ca. 23 cm), 6 cm hulmur (med granulatisolering) og ½ udv. mursten på ca. 10,8 cm og udv. puds med maling.

På undersiden af mursten omkring fundamentsgrænse er der påsmurt en tynd tjæremembran og den ligger ca. 5 cm under overkant af betongulv som afsluttes af pålagt bræddegulvbelægning. Betongulvet er ca. 12 cm tykt og herunder er der løse lecanødder i ukendt dybde (sidstnævnte fungerer både som kapillarlæg og isolering).

På min opfordring udførte [klagerens byggerådgiver 1] en opdateret Kapacitiv Fugtmåling både her i spisestuen på hhv. indv. facademur og skillevægge og generelt lå niveauet ned mod gulvet på mellem 60-70 % i relativ fugtighed. Dette var tilfældet ved facaden i varierende højde helt op til ca. 1,5 m. over indv. gulv og på indv. skillevægge meget lavere var fugtniveauet også lavest og over 1,5 m. højde faldt fugtniveauet hurtigt til fint niveau under 20 %.

Til supplerende information kan det nævnes, at [klagerens byggerådgiver 1] i dennes første undersøgelse har belyst fugtniveauet af isoleringen i hulmuren og denne var generelt massivt opfugtet.

Yderligere er der især ned mod gulvet på bagsiden af tapetet begyndende skimmelvækst og består igen undersøgt især af ufarlige slimsvampe, men som indikerer at der er fugtrelaterede udfordringer.

Inden vi kommer til konklusioner, vil jeg lige nævne, at der ikke kunne konstateres kantisolering mellem gulv og indv. facademur/fundament.

Der er ift. det besigtigede ingen tvivl om, at der er forholdsvis fugtigt i området ned mod gulv og det er der, som jeg ser det, mange forskellige årsager til og jeg opstiller følgende her i prioriteret rækkefølge de forskellige årsager med tilhørende argumentation:

60-65 %: Ophobning af fugt i hulmur og isolering pga. især slagvand, revner mv.

Der er som nævnt i tilstandsrapporten givet en K2 for løst puds med manglende vedhæftning og revner i puds, mursten og fundament og tillige indvendigt på facader og skillevægge med K1 pga. løst puds mv.

Hulmuren er på et ukendt tidspunkt i historien blevet isoleret og der er helt almindeligt, at denne efterisolering med et granulat-produkt vil sætte sig med tiden og synke sammen og dvs. at slagvand nemt kan komme ind gennem yderfacaden, men ikke kan komme ud igen. Der er ikke i samme forbindelse udført åbninger med ventilationshuller forneden og dette kan tydeligt ses ved at muren her var temmelig opfugtet i helt op til 1,5 m højde over gulv. Dette kan ikke forklares med opstigende grundfugt.

Det kan i tillæg hertil nævnes, at der ikke er et paplag mellem 'sokkel' og murværk hvilket også ville have været underligt, da dette ikke eksisterede på opførelsestidspunktet. I stedet er der tværtimod udført en behandling med et tjæreprodukt, som dog ikke, pga. at der er tale om et meget tyndt lag, er uigennemtrængeligt og desuden har revner også konstruktionsmæssigt, så det vil nærmere bidrage til også at opfugte den øverste del af fundamentet.

25-30 %: Opstigende grundfugt pga. der ikke er lodret og evt. vandret membran ved sokkel.

Det er korrekt at der ikke kunne registreres nogen lodret membran ved gulvet mellem betongulv og fundament og for den sags skyld heller ingen isolering. Til dette er der at sige, at konstruktionen/huset oprindeligt er født med en krybekælderopbygning og der er der ikke oplyst om problemer med opstigende fugt i væggene.

Man har så på ukendt tidspunkt ændret i konstruktionen og fået et mindre koldt gulv ved at fylde krybekælderen med lecanødder og ovenover dette lagt 12 cm betongulv.

Til orientering kontaktede skadelidte ifm. gennemgangen den tidligere sælger af ejendommen og han oplyste at han ikke havde lavet betongulvet eller fjernet krybekælderen og dette svarer meget godt til at denne form for gulvopbygning først ansås for almindeligt i slutningen af 1970'erne til slutningen af 1980'erne. Det virker som temmelig teoretisk at der skulle være en så stor mængde opstigende grundfugt, da der er ca. 40-45 cm fra terræn op til overkant betongulv. Betongulvet er forneden fyldt med lecanødder og dette fungerer som kapillarlag og bidrager derfor ikke til den opstigende grundfugt. Revner og løst sokkelpuds i fundament giver ikke et nævneværdigt tilskud til opstigende grundfugt, men giver tværtimod en smule lokal ventilation.

10-15 %: Kondensfugt pga. uensartet opvarmning og mangelfuld isolering.

Der er som nævnt også fugtigt nederst i skillevægge og dette skyldes formodet manglende membran og måske opvarmning/manglende isolering. Det er rimeligt forståeligt at der er en smule kondensfugt ved fundament pga. der er tale om et koldt fundament og et noget varmere betongulv, men det kan kun vanskeligt forklare at det også ses ved de indiv. skillevægge.

Dette kan jeg kun forklare ved at der måske/måske ikke er en vandret membran og denne er ikke fuldt dækkende forbi pudset på væggene.

Følgende blev besigtiget udvendigt:

Udvendigt kiggede jeg på fadeputs og sokkel på litra A.

Jeg kunne ifm. besigtigelsen konstatere, at det er korrekt at der en del revner i facader og fundament med partielt skruk, løs puds og manglende maling.

Generelt:

Mit generelle indtryk af sagen er, at huset i stor udstrækning svarer til det man kan forvente at et hus der er 113 år gammelt og de løbende renoveringer er ikke muligt at tidsfastlægge eksakt.

Se i øvrigt, som supplement og dokumentation, fotos hhv. 1-11 iht. Billedrapport."

I mail af 24/2 2021 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"Efter min fornyet gennemgang af det anmeldte forhold, er det forsat vores opfattelse, at den fugt der i dag kan registreres, ikke afviger nævneværdigt fra hvad der kan forventes af et alder- og typetilsvarende hus fra 1907 i almindelig god stand, sammenholdt med K2 anmærkningen (Alvorlig skade) i tilstandsrapporten (pkt. 2.1, litra A), omhandlende puds på ydermure med mangelfuld vedhæftning. Det fugtbidrag der angiveligt kan være fra betondækket ændrer ikke på vores opfattelse af sagen.

Den eksterne konsulent [selskabets byggerådgiver] bemærker i øvrigt, at K2 anmærkningen omhandlende puds på ydermure forsat ikke ses udbedret. Ifølge [selskabets byggerådgiver] skyldes hovedårsagen til fugtpåvirkningen, den manglende udbedring af det i tilstandsrapporten K2-anmærkede forhold vedrørende ydermuren (pkt. 2.1, litra A), som har bevirket at der er ophobning af fugt i hulmur og isolering pga., især slagregn, revner mv.

...

Ved [selskabets byggerådgivers] genbesigtigelse blev sælger af ejendommen kontaktet, som oplyste at han ikke havde lavet hverken betongulvet eller fjernet krybekælderens. Sælger havde boet i ejendommen i 13 år, inden ejendommen blev handlet i marts 2018. Den nuværende gulvkonstruktion er derfor ikke som oplyst i rapporten fra [klagerens byggerådgiver 1] udført af tidligere ejer, og er derfor minimum 15 år, og formentlig også ældre. [Selskabets byggerådgiver] har vurderet gulvopbygningen til at være udført et sted mellem 1970erne til slutningen af 1980erne.

Ved besigtigelsen blev der ikke konstateret skader på selve trægulvet i form af bølger eller lignende, som indikerer at der har været en vedvarende fugtpåvirkning af gulvene."

Klagerens byggerådgiver 1 har i notat af 2/3 2021 bl.a. anført:

**"Notat vedr.: Fugtrelateret bygningsskade på gulve, ydervægge og indervægge
Nye forhold vedr. skadeanmeldelse**

...

I forsikringens første svarmail bliver skaden afvist, med den begrundelse at der ikke er konstruktionsmæssige fejl. I mellemtid er der blevet registreret konstruktionsmæssige fejl i huset, men skaden afvises fortsat. Vi er forsat uenig i deres afgørelse og er indstillet på at klage over afgørelsen til Ankenævnet for Forsikring!

Rapport fra [selskabets byggerådgiver]

Rapporten afvises hermed! Vi opfordrer forsikringsselskabet, ikke at inddrage rapporten fra [selskabets byggerådgiver] i sagens videre forløb, da denne ikke bidrager til belysning af de tekniske forhold, der har ført til de anmeldte fugtrelaterede skader!

Begrundelse:

Rapportens indhold er fagligt ikke funderet, delvis fagligt forkert. Det er undertegnede vurdering at rapportens autor, ... på ingen måde er uvilig, ej virker han fagligt egnet til at udarbejde en rapport om fugtrelaterede bygningsskader.

[Selskabets byggerådgiver] blev af forsikringen præsenteret som uvillig rådgiver, hvilken han tilsyneladende ikke er. [Selskabets byggerådgiver] har under hele besigtigelsen, meget påfaldende, ledt efter skadeårsager, der kunne argumentere imod forsikringstagerens sag. De af [selskabets byggerådgiver] påpeget mulige årsager var fagligt på ingen måde funderet, delvis var de absurde og uforståelige.

Efter besigtigelsen gik [selskabets byggerådgiver] alene rundt om huset, hvor han tilsyneladende fandt enkelte revner i facaden, hvilken der nu misbruges som sandsynlig skadeårsag. Revner i facaden kan selvsagt ikke være årsagen til fugt i skillevægge!

[Selskabets byggerådgiver] gav selv udtryk for, at fugtteknik ikke var hans fagkompetence, han havde svært med at holde styr på fagudtryk og måleresultater. Dette belyses nærmere forneden. Han havde ingen fugtmåleapparater eller andet måleværktøj med til besigtigelsen. Hans begrundelse herfor, oplyste han inden besigtigelsen med, at disse ikke var kalibreret.

Vores kommentar til rapportens indhold:

Citat fra rapport side 2: 'På undersiden af mursten omkring fundamentsgrænse er der påsmurt en tynd tjæremembran og den ligger ca. 5 cm under overkant af betongulv som afsluttes af pålagt bræddegulvbelægning.'

Kommentar: Den vandrette fugtspærre af bitumenmembran imellem sokkel og ydervæg virker umiddelbart at være intakt. Om membranen er tynd eller tyk blev ikke nærmere undersøgt ved besigtigelsen, udover at [selskabets byggerådgiver] har kradset lidt i overfladen af membranen.

Citat fra rapport side 2: 'På min opfordring udførte [klagerens byggerådgiver 1] en opdateret Kapacitiv Fugtmåling både her i spisestuen på hhv. facademur og skillevægge og generelt lå niveauet ned mod gulvet på mellem 60-70 % i relativ fugtighed. Dette var tilfældet ved facaden i varierende højde helt op til ca. 1,5 m over indv. gulv og på indv. skillevægge meget lavere var fugtniveauet også lavest og over 1,5 m. højde faldt fugtniveauet hurtigt til fint niveau under 20 %.'

Kommentar: Der blev under besigtigelsen ikke målt % relativ fugtighed. Måleresultatet fra de udførte kapacitive målinger angives i en enhed der betegnes som 'digits', i en skala fra 0-200. De i rapporten oplyste måleværdier kan ikke genkendes, hverken i talværdi eller i enhed! Der blev ingen steder målt et 'fint' niveau under 20% (?)

Citat fra rapport side 2: 'Yderligere er der især ned mod gulvet på bagsiden af tapetet begyndende skimmelvækst og består igen undersøgt især af ufarlige slimsvampe, men som indikerer at der er fugtrelaterede udfordringer.'

Kommentar: De biogene skader, som kan registreres visuelt, kan ikke bagatelliseres med 'begyndende skimmelvækst'. Der registreres markant misfarvning, som tegn på massiv skimmelvækst, på tapetets bagside op til 1 m højde (på en indervæg!). Dette dokumenteres på foto i [selskabets byggerådgivers] fotorapport.

Omtalte 'slimsvampe' blev ikke registreret på tapet, men på gulvbrædderne og på fodlisten. At betegne denne mikrobielle skade som 'ufarligt' bidrager yderligt til bagatellisering af skadesagen. Faktum er, at rummet pga. de massive biogene skader, iht. gældende retningslinjer, ikke er egnet til beboelse.

Citat fra rapport side 2: 'Inden vi kommer til konklusioner vil jeg lige nævne, at der ikke kunne konstateres kantisolering mellem gulv og indv. facademur/fundament.'

Kommentar: Korrekt! Dette er netop årsagen til fugtbroen imellem området i soklen under den vandrette fugtspærre til området over den vandrette fugtspærre!

Citat fra rapport side 3: '60-65 %: Ophobning af fugt i hulmur og isolering pga. især slagvand, revner mv.'

Kommentar: Det er korrekt, at der typisk er flere årsager, der spiller sammen. At dele årsagerne op i procent er ren fantasi, og på ingen måde fagligt funderet.

Citat fra rapport side 3: 'Hulmuren er på et ukendt tidspunkt i historien blevet isoleret og der er helt almindeligt, at denne efterisolering med et granulat-produkt vil sætte sig med tiden og synke sammen og dvs. at slagvand nemt kan komme ind gennem yderfacaden, men ikke kan komme ud igen.'

Kommentar: Det er korrekt, at hulmur er isoleret med mineraluldsgranulat. Om granulat har sat sig, blev ikke undersøgt. At slagvand trænger ind igennem facaden, er et normalt forventeligt byggeteknisk fænomen, som gælder for alle huse, også nyopførte huse.

Der består ingen sammenhæng mellem mineraluldsgranulat og (citat): 'slagvand, der kommer nemt ind, men kan ikke (men ikke kan) komme ud igen'.

Citat fra rapport side 3: 'Det kan i tillæg hertil nævnes, at der ikke er et paplag mellem 'sokkel' og murværk hvilket også ville have været underligt, da dette ikke eksisterede på opførelsestidspunktet.'

Kommentar: Der er intet pap lag, men en flydende bitumenmembran, som har den samme funktion. Et fundamentspap eller en flydende bitumenmembran var almindelig byggeskik omkring 1900.

Citat fra rapport side 3: 'Det er korrekt at der ikke kunne registreres nogen lodret membran ved gulvet mellem betongulv og fundament og for den sags skyld heller ingen isolering. Til dette er der at sige, at konstruktionen/huset oprindeligt er født med en krybekælderopbygning og der er der ikke oplyst om problemer med opstigende fugt i væggene. Man har så på ukendt tidspunkt ændret i konstruktionen og fået et mindre koldt gulv ved at fylde krybekælderen med lecanødder og ovenover dette lagt 12 cm betongulv.'

Kommentar: Det er jo netop skadeårsagen. Gulvkonstruktionen er med vandret fugtspærre, der sandsynligvis fungerede indtil man har ændret konstruktionen til betondækket. Derfor er der opstået en fugtbro, som ikke har været til stede tidligere!

Citat fra rapport side 3: 'Til orientering kontaktede skadelidte ifm. gennemgangen den tidligere sælger af ejendommen og han oplyste at han ikke havde lavet betongulvet eller fjernet krybekælderen og dette svarer meget godt til at denne form for gulvopbygning først ansås for almindeligt i slutningen af 1970'erne til slutningen af 1980'erne. Det virker som temmelig teoretisk at der skulle være en så stor mængde opstigende grundfugt, da der er ca. 40-45 cm fra terræn op til overkant

betongulv. Betongulvet er forinden fyldt med lecanødder og dette fungerer som kapillarlæg og bidrager derfor ikke til den opstigende grundfugt.'

Kommentar: Det er korrekt at betongulvet har eksisteret siden slutning af 1980'erne. I hvilken omfang der har været fugtproblemer tidligere, vides ikke, fordi der ifm. tilstandsrapporten ikke blev udført fugtmålinger. Væggene fremstod visuelt nyrenoverede ved ejerskifte. Om der blev malet over ældre fugtskader, vides ikke. Opstigende grundfugt ca. 40-45 cm over betongulv er ikke unormalt. Grundfugten stiger ikke op igennem leca-laget (kapillarbrydende isolering), men igennem inder- og ydervæggens fundament/sokkel og pga. fugtbroen højere op i væggene.

Citat fra rapport side 3: '10-15 %: Kondensfugt pga. uensartet opvarmning og mangelfuld isolering. Der er som nævnt også fugtigt nederst i skillevægge og dette skyldes formodet manglende membran og måske opvarmning/manglende isolering. Det er rimeligt forståeligt at der er en smule kondensfugt ved fundament pga. der er tale om et koldt fundament og et noget varmere betongulv, men det kan kun vanskeligt forklare at det også ses ved de indv. skillevægge. Dette kan jeg kun forklare ved at der måske/måske ikke er en vandret membran og denne er ikke fuldt dækkende forbi pudset på væggene.'

Kommentar: Kondensfugt pga. uensartet opvarmning og mangelfuld isolering er en meningsløs påstand, som vi talte om under besigtigelsen. Jeg har under besigtigelsen udført måling af rumluftens temperatur og luftfugtighed, og det viste sig at dugpunktet lå 10°C under den målte overfladetemperatur i bunden af yder- og indervægge (på trods af det kolde vintervejr på besigtigelsesdagen). [Selskabets byggerådgiver] var til stede, da jeg har udførte disse målinger samt dugpunktsbestemmelse.

Vores kommentar til forsikringens afgørelsesargumenter:

Deres påstand, at der ved besigtigelsen ikke blev konstateret skader på selve trægulvet, er ikke sandt! Der kunne dog registreres svampeangreb på gulvets kanter, som har kontakt med de opfugtede vægge.

Det er korrekt, at der ikke registreres bølger e.l. Begrundelsen for det er, at der er en fugtspærre (PE-folie) imellem betongulvet og trægulvet. Under PE-folien kunne der måles 100 % relativ luftfugtighed ifm. min første besøg. At det ikke er bølger e.l., er en indikator for, at der netop ikke er for høj luftfugtighed i rummet.

Der er ikke tale om 'lokal opfugtning samt løs puds i ydervægge' men en opfugtning af meget store arealer, og skjult skimmelvækst på bagsiden af tapetet op til 1 m over gulvniveauet.

Nærliggende risiko for en skade:

Betondækket, som blev støbt direkte mod inder- og ydervægge har tilsyneladende medført en nærliggende risiko for skade, siden det blev opført sidst i 1980'erne. Der har sandsynligvis været fugtproblemer, skjult bag fodlisterne og bag tapetet i et længere tidsrum. Dette blev dokumenteret med fotos fra fodlisterne, der er massivt nedbrudt af (ikke ufarligt!) svamp.

Risikoen for følgeskader pga. omtalte fugtbro er tydeligt beskrevet og illustreret i skadenotat ... Risikoen har eksisteret ved ejerskifte.

Det kan ikke udelukkes, at følgeskader blev mere udpræget efter udsædvanlige begivenheder som fx den meget fugtige vinter 2019/2020. I mellemtid er der opstået mistanken om lækage i den udvendige vandstikledning. En tilstrækkelig fugtsikret konstruktion vil dog kunne modstå opfugtning af udvendigt terræn efter sidstnævnte begivenheder. At der opstår omtalte massive fugtskader, anses som bevis for, at fejlkonstrueret betongulv har medført en risiko for følgeskader."

Af notat vedlagt entreprenørtilbud af 13/12 2021 på udbedring af facade fremgår bl.a.:

"Som lovet sender jeg en vurdering af de skader i dit murværk.

1. Alle stik/overligger i stueetage og et på 1. sal har slået revner og nogle med revner i midten læner sig på vinduerne. Det ses at nogle af dem er forsøgt repareret før men ikke gjort korrekt da man bare have fræset jern i revnerne. Disse burde i stedet være udskiftet helt. (Der er ingen jerndrager bag stik). Det ses tydeligt mange steder, at revner i murværk kommer fordi overligger har givet sig.

2. Jern/forankring til gavl burde være blottet for puds eller behandlet før man pudsede ovenpå. Disse sad inde bag et tyndt pudslag og er derfor rustet godt og har forårsaget større revner grundet rustet jern. Sten omkring ser også ud til at være mør og ødelagte.

Derudover er der revner over det hele på facaden og sokkel.

Alle disse skader var dækket af maling og et tyndt lag puds som, lignede mindre revner før sandblæsningen.

Jeg sender en vedhæftet fil separat med, hvad dette vil koste at få udbedret."

Klageren har den 17/6 2022 til selskabet bl.a. anført:

"Som I ved har vi igennem længere tid haft fugtproblemer i huset, som I har afvist at dække. Efter mange forbedringsforsøg for egen regning og stadig bøvl med fugt, blev vi gjort opmærksom på at huset er malet med plastmaling, hvilket godt kunne være en af årsagerne til fugtdannelse indvendig i huset.

Så vi valgte at få maling fjernet med sandblæsning af huset, sandblæsningen har nu vist at der omfattende skader på murværket som var blevet dækket til med plastmaling og alm. puds. En af hovedårsagerne er at de jerndrager der holder gavlerne sammen er rusten og derved presser gavlerne udaf, det har givet de mange revner helt ned til vinduerne hvor det tydeligt ses, at der går revner fra hjørnerne på alle vinduer i stueplan.

Jerndragerne der er rustne er blot blevet dækket til med puds, som meget hurtigt blev blotlagt ved sandblæsning.

Min murer der er i gang med at fjerne maling og skulle udbedre de små revner der kunne ses, vil når han er færdig med hele huset, komme med udtalelse.

Men jeg ønsker at der kommer en taksator hurtigst muligt ud og besigtiger murværket, så vi kan få udbedret skaderne hurtigst muligt da revnerne blot bliver større.

Naboerne fortæller os at tidligere ejer har fået pudset huset op kort tid inden (1-2 år) inden vi købte det. Han skriver i tilstandsrapport at der ikke er nævneværdige problemer, og at renoveringen er hovedsagelig selvbyg.

Disse store skader der skal udbedres er dog ikke nævnt i tilstandsrapporten. Jeg er i den overbevisning at huset kun er blevet kosmetisk udbedret uden at man har udbedret årsagen til de massive revner der på huset, I og med at revnerne er dækket med Plast maling så har disse kritiske revner været der inden vi overtog huset, derfor mener jeg at ejerskifteforsikring skal dække disse skjulte kritiske skader."

Af taksatorrapport af 13/7 2022 fremgår bl.a.:

"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse ...56:

Anmeldelsen omhandler revnedannelser og afskallende pudsoverflader på ejendommens udvendige facader. Revnedannelserne er primært forekommende ved muroverligger og indbyggede jerndrager/forankring.

Hvilken bygningsdel samt alder:

De omhandlende ydervægge er fra ejendommens opførelsestidspunkt i 1907.

4. Årsag til skade

På besigtigelsestidspunktet er facaden sandblæst hvorfor malerhandlingens indflydelse ikke kan vurderes.

Det er vores vurdering at skadesårsagen skal findes i ejendommens alder og de på opførelsestidspunktet anvendte konstruktionsprincipper. Forankring og overligger af jern vil med tiden rustne som følge af fugtpåvirkning. I nærværende tilfælde er jerndrager indbygget i murværket og ved ekspansion - rustdannelse - vil der opstå spændinger og revnedannelser. Princippet er også gældende for forankringsjern som ligger bagved et pudslag.

Revnedannelse ved vinduesoverligger/murstik vurderes forårsaget af fugt og temperaturbetingede bevægelser. Det konstateres at hovedparten af revnerne ved overliggerne er udbedret ved ilægning af jernstænger. Da vinduerne er udskiftet i 2021, vurderes der ikke at være tale om nævneværdig nedbøjning i muroverliggerne. Ovenstående er normalt forventeligt for ejendomme tilsvarende den pågældende med samme alder og konstruktionsprincipper.

5. Beskrivelse af skadesomfang

Facaderne markeret med orange på plantegningen er udbedret og fremstår på besigtigelsestidspunktet med netpuds. De øvrige facader (200-300 m²) er sandblæst og fremstår ellers ubehandled. Der må over en længere periode - årrække - forventes revnedannelser ved indbyggede jerndrager.

6. Beskrivelse af skadeudgift

Facaden renoveres iht. BygErfa (29) 08 04 28 - Revner i bygninger - udbedring i beton og murværk. Det er vores vurdering at ovenstående arbejde beløber sig til kr. 350.000 - 400.000 inkl. moms.

7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Det er vores vurdering at skaderne også var til stede forinden overtagelsestidspunktet."

Selskabet har i mail af 26/7 2022 til klageren bl.a. anført:

"Taksator, ..., har besigtiget revnedannelser, som primært forekommer ved muroverligger og indbyggede jerndrager/forankring.

...

Det er vores afgørelse, at det anmeldte forhold ikke afviger nævneværdigt fra, hvad I måtte forvente af bygningsdelenes alder. Vi afviser derfor det anmeldte forhold, idet det ikke opfylder skadebegrebet."

Klageren har i mail af 26/7 2022 til selskabet bl.a. bemærket:

"Jeg forstår heller at den byggesagkyndiges vurdering af at overliggerne er delvist forsøgt udbedret med stål. Min murer siger man må slet ikke bruge stål til overligger og at de stål der er lagt er alt for tæt på overfalden og skulle have dybere og meget længere.

Dette kommenterer byggesagkyndiges slet ikke, måske er det ikke lige hans spidskompetence, han er jo også egentlig indemiljø ekspert, derfor undrede det os også at han ikke vil se hvilke skader de revner det forvolder inde i huset."

I mail af 30/8 2022 fra klageren til selskabet hedder det bl.a.:

"Nye oplysninger, jeg har forbeholdt tidligere ejer hvorledes han har kunnet få nye fjernvarmerør og gulvvarme i huset uden at skulle have gulvet op. Så måtte han jo indrømme at det nok var ham der havde lagt betongulvet i hele huset. Dette kan også ses af tidligere tilstandsrapporter da der ved tidligere ejers køb i 2005 ikke var gulvvarme i huset. Vedhæftet.

Så alt gulv er lavet af tidligere ejer, altså står [klagerens byggerådgiver 1's] rapport ved magt og gulvet er konstrueret af tidligere ejer efter 2005, hvor der var krav om fugtspærre mellem betondæk og væg. Vi må gå ud fra at hele huset har denne fejl og ikke kun stuen. Frida afviste denne konstruktionsfejl da de mente den havde været der minimum 15 år eller længere.

...

Man kan roligt sige [selskabets byggerådgiver] tog fejl. Fugtphobning er så voldsom at der allerede efter få måneder efter renovation kommer skimmelsvamp igen. Så konstruktionsfejlen udgjorde og udgør stadig stor risiko for skade. Vi betragter derfor nu forholdet for dokumenteret.

Påvist fejlplacering af dampspærre i alle vægge med gips og isolering. Det er tidligere ejer der skriver at hele huset er gennemrenoveret ved selvbyg. Han har bl.a. etableret badeværelse på 1. sal og lavet nyt badeværelse og multirum på stueplan. Han har isoleret det hele indefra, så vi må gå ud fra at han har lavet en gennemgående fejl med dampspærre. En fejlplaceret dampspærre i væggen ophober fugt i murværk og væg.

...

Vi er enige med jer om at det er fugtphobning i vægge der er årsag til alle skader, men det skyldes meget store konstruktionsfejl, der ikke er lavet efter gældende byggeforskrifter i perioden

2005-2015. Disse skader udvikler sig eksplosivt pga. disse fejlkonstruktioner og ikke som I skriver, det er forventeligt i et gammelt hus. Følgeskaderne må have startet kort efter disse konstruktionsfejl er begået, men sælger har skjult det løbende med maling.

Kort og godt vi har et hus der er ubeboeligt og sundhedsskadeligt hvis vi ikke renoverer senest hver 6. måned. Jeg kan og vil ikke acceptere at dette skulle være forventeligt i en NYRENOVERET Patricavilla."

Af notat af 29/8 2022 fra klagerens byggerådgiver 2 fremgår bl.a.:

"Notat. Skader og årsag til skader på ejendommen ...

Indledning

Rekvirent [klageren] ønsker en besigtigelse af sin ejendom ... i forbindelse med skader på beboelseshuset. Følgende bygningsdele ønskes undersøgt:

- Skader i forbindelse med fugtbro fra fundament/sokkel til gulve/vægge
- Skader i ydervægge
- Manglende dampspærre og fejlagtig placeret dampspærre ved isolerede forsatsvægge på 1. sal
- Skader i forbindelse med manglende ventilation i tagrum under nyt tag

Forudsætninger

Besigtigelsen er foretaget torsdag den 16-08-2022 kl. 08:00 - 10:10. Ejendommen er jævnfør BBR-meddelelse dateret den 11-08-2022 opført i 1907. Ejendommen har et beboelsesareal på i alt 215 m². Der er et samlet bebygget areal på 152 m². Det samlede tagetageareal på 63 m² er udnyttet. Ejendommen har en kælder på 15 m². Tidligere krybekælder i stueplan er fjernet og der er støbt betongulve.

Der henvises i øvrigt til BBR-meddelelsen for ejendommen.

I [mægler] salgsoptillingen fra 2015 fremgår der, at det er tale om et indflytningsklar parcelhus med sandblæste/malede facader. Tidligere ejer ... oplyser i sin sælgerbesvarelse i tilstandsrapport ... af 24-01-2018 at hele huset er renoveret - mest selvbyg. Tidligere ejer .. oplyser i sin første sælgerbesvarelse i tilstandsrapport ... af 13-04-2015 at der er foretaget en større renovering af ejendommen. I 2005, køkken, bad, gang og stue. I 2011/12 bad på loft. I 2015 soveværelse.

...

Konklusion af undertegnede gennemgang af ejendommen og forslag til den videre sagsgang

Det er min klare opfattelse efter gennemgang af ejendommen, at der er tale om omfattende skader på beboelsen både udvendigt og indvendigt. Dette på grund af tidligere ejers fejlagtige og ikke fagmæssigt korrekte reparationer/udbedringer. Der anbefales derfor at klage over Frida Ejerforsikrings afgørelser i første omgang Ankenævnet for Forsikring med henblik på udmelding om en syns- og skønssag på ejendommen.

I [mægler] salgsoptillingen fra 2015 fremgår der, at det er tale om et indflytningsklar parcelhus med sandblæste/malede facader. Tidligere ejer ... oplyser i sin seneste sælgerbesvarelse i tilstandsrapport ... af 24-01-2018 at hele huset er renoveret.

Som køber af en ejendom må man således kunne have en berettiget forventning om, at det vil gå en del år inden man skal påtænke at udføre vedligeholdelses- og renoveringsarbejder.

Konstaterede skader i forbindelse med fugtbro fra fundament/sokkel til gulv & vægge

I bagmure og skillevægge i stueplan kunne der ved min besigtigelse generelt måles markant forøget fugt langt over grænseværdierne. Der henvises i den forbindelse til den meget udførlige skadesnotater nr. ... og ... udarbejdet af firmaet [klagerens byggerådgiver 1]. Notaterne er daterede henholdsvis den 18-01-2021 og 02-03-2021. Jeg kan fuldt ud tilslutte mig ordlyden og konklusionerne i disse to notater og konkluderer således, at de massive problemer med fugt skyldes den beskrevne fugtbro fra fundament/sokkel til gulv/væg. Omtalte to notater fra [klagerens byggerådgiver 1] er vedlagt.

Udbedring foreslås ved at den manglende fugtsikring etableres mellem fundament/sokkel til gulv & vægge.

Konstaterede skader på ydervægge efter sandblæsning af murede facader & sokler

På udvendige facader & sokler kunne jeg ved min besigtigelse konstatere større revnedannelser/sætningsskader samt afskallet puds som har været gemt bag de med plastikfarve malede pudsedede facader. Der er blandt andet store og markante revnedannelser over vinduer og døre. Der ses tærede armeringsjern og tærede stålbjælker i overfladen på de nu sandblæste facader. Der ses bærende bygningsdele over vinduer og døre som ikke er fagmæssigt korrekt udført.

Det kan konstateres vindues- og dørøverlæggere ikke har fornødne vederlag. I forbindelse med tidligere fjernelse af krybekælder i stueplan har tidligere ejer fejlagtigt undladt at fjerne riste af jern som nu tærer og vil slå igennem pudslag. Se fotos af de sandblæste facader.

Tidligere ejer har placeret Ø110 mm PVC-rør til hultmure. Dette indikerer efter min opfattelse at der også i dennes ejerskab har været massive fugtproblemer i beboelsen. Det er på ingen måde normalt, at der placeres så store udluftningsventiller i hultmure.

Udbedring foreslås ved anvendelse af byggemetoder som angivet i Murerhåndbogen.

...

[Fototekst:] Rustne/tærede krybekælderriste af jern er ikke fjernet af tidligere ejer

...

Manglende dampspærre og fejlagtig placeret dampspærre ved isolerede forsatsvægge på 1. sal

Jeg kunne ved min besigtigelse konstatere, at der til dels var fejlagtigt placeret dampspærret ved isolerede forsatsvægge eller manglede dampspærre. Nedennævnte fotos dokumenterer skaderne.

Udbedring foreslås ved nedtagning af eksisterende forsatsvægge og opsætning af nye med korrekt placering af dampspærre. Der henvises til Bygningers fugtisolerings SBI-Anvisning 178.

...

Manglende ventilation i tagrum under nyt tag

Ved min besigtigelse kunne jeg konstatere at ventilationen i tagrummet under det nye tag ikke er tilstrækkelig ved tagfod da der mangler ventilationsspalte på minimum 5 cm mellem undertag og isolering ved skråvægge. Der er derfor risiko for følgeskader. Dette er ikke angivet i tidligere tilstandsrapport.

Udbedring foreslås ved at der etableres ventilationsspalte på minimum 5 cm mellem undertag og isolering ved skråvægge.

...

[Fototekst:] Fugtskjolder på skotrendeplader."

Klageren har i mail af 1/10 2022 til håndværker bl.a. anført:

"Der er en datomærkning fra 2005. Kan det lade sig gøre at trække disse rør igennem eller under et eksisterende betongulv?"

Hertil har håndværkeren i mail af 3/10 2022 til klageren bl.a. anført:

"Nej det kan ikke lade sig gøre. Rørene er gulvvarmerør, som er faststøbt i betongulvet. Skal disse rør skiftes, skal hele gulvet hugges op, og en ny slange skal monteres. Normalt er en gulvvarme slange, fastgjort på et armeringsnet, så en udskiftning er helt umulig, uden opbrydning af gulvet."

Af rapport af 5/1 2023 fra selskabets ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"BAGGRUND

Den 15. december 2022 har [selskabets ingeniørfirma] udført fugt- og skimmelsvampeundersøgelse på ovenstående adresse.

Der er tale om en ejendom der ifølge BBR er opført i 1907. Ejendommen fremstår på besigtigelsestidspunktet med pudsede facader afrenset for malerbehandling, og tagkonstruktionen er belagt med teglsten, se foto 1. Ejendommens placering på grund fremgår af nedenstående figur 1.

...

FORMÅL

Formålet med besigtigelsen var i henhold til aftale med udgangspunkt i besigtigelsesrapport af 29. august 2022 fra [klagerens byggerådgiver 2] at vurdere følgende:

- Hvorvidt der er tale om manglende dampspærre og/eller fejlagtig placeret dampspærre i forsatsvægge på 1. sal. Herunder vurderes hvorvidt der kan konstateres skader forårsaget af forholdet, samt hvorvidt disse vurderes at have været til stede ved overtagelsen d. 13. marts 2018.
- Hvorvidt der kan konstateres skader i forbindelse med manglende ventilation af tagrum, og hvorvidt skaderne vurderes at have været til stede ved overtagelsen d. 13. marts 2018.

Undersøgelsen er foretaget som en indikationsundersøgelse, hvor prøver og åbninger er udtaget/foretaget repræsentativt i relevante konstruktioner.

OBSERVATIONER OG REGISTRERINGER

Forsatsvægge på 1. sal

Forsatsvægge til undersøgelse blev udpeget af bygningssejer i gæsteværelset på 1. sal. Her kunne der ses to mindre opluk, der var etableret forud for vores besigtigelse. Åbningerne var ikke tillukket op til vores besigtigelse. Åbningerne benævnes i det følgende Åbning A og Åbning B.

Åbning A er etableret umiddelbart under vindue, se foto 2. Gennem åbningen kan følgende konstruktionsopbygning registreres (indefra):

- Savsmuldstapet
- 13 mm gips på træskelet
- 60 mm mineraluld
- Savsmuldstapet
- Oprindelig ydervæg (opbygning ikke undersøgt)

Forsatsvæggen er her udført uden dampspærre.

Åbning B er etableret til højre for vinduet på foto 2, ca. 10 cm over gulv. Ved vores besigtigelse blev åbningen udvidet yderligere for at kunne vurdere den konkrete konstruktionsopbygning. Følgende konstruktionsopbygning kunne registreres (indefra):

- Savsmuldstapet
- 13 mm gips på træskelet
- ~130 mm mineraluld
- Alukraft
- Tapetrester/puds
- Oprindelig ydervæg (opbygning ikke undersøgt)

Forsatsvæggen er udført uden dampspærre, men med dampspærremateriale (alukraft) beliggende på den kolde side af mineraluldisoleringen. Alukraft og tapetrester ses med visuelle tegn på nuværende eller tidligere fugtpåvirkning. Ved træfugtmåling i træskelet registreres op til 25,8 % træfugt, se foto 4. Der blev udtaget et kontaktaftryk og en materialeprøve af tapetrester fra Åbning B.

Prøven benævnes KA/MA1, og resultatet fremgår af resultatskema i Bilag 1. Prøven viser vækst og tilstedeværelse af *Stachybotrys chartarum* og *Trichoderma viride* samt *Aspergillus versicolor* og slægten *Penicillium*.

Tagrum

Tagrummet er alene besigtiget fra gangbro centralt i tagrummet. Ved besigtigelse af tagrummet ses tagdækning udført med undertag af banevare, se foto 6. Producent og specifikationer for undertagsdug er ukendt.

Tagrummet ses ventileret gennem ventilationsstudse nær kip, 1 stk. på hver side af kip i hvert spærfaq, og der ses en sporadisk spalte (1-5 mm) for tilførsel af ventilationsluft ved tagfod ved afhvalmede gavle. Der ses ikke ventilationsspalte mellem mineraluldisolering og undertagsdug ved skråloft. I hovedparten af de tilgængelige spærfaq ses kondensudfældning på undertagsdug og sporadisk på spærtræ i de nedre ca. 1-1,5 meter, som eksempel se foto 7.

Ved træfugtmåling i tilgængeligt spærtræ (uden visuelt synlig opfugtning) registreres op til 18,8% træfugt (FK), se foto 8. Dette betegnes som *normalt tørt* for årstiden i udeluftventilerede tagkonstruktioner. Spærtræ med visuelle fugtaftegninger nær overgang mellem hanebåndsloft og skråloft kunne ikke tilgås for fugtregistreringer grundet manglende gangbro.

Hanebåndsloftet kan ved loftlem konstateres opbygget med følgende konstruktionsopbygning (nedefra):

- 13 mm gips
- PE-folie
- Puds på brædder (formodet)

- ~320 mm mineraluldsbatts
- Tagrum

I tagkonstruktionen blev der udtaget en repræsentativ Mycometer-test på tilgængeligt spærtræ, se foto 9. Resultatet af prøven fremgår af resultatskema i Bilag 1. Prøven viser kategori C, dvs. massiv skimmelsvampevækst på det undersøgte spær.

VURDERING OG KONKLUSION

På baggrund af den hidtidige undersøgelse kan vi konkludere følgende:

Forsatsvægge på 1. sal

Gennem de udførte åbninger A og B kunne der ikke konstateres tilstedeværelse af en dampspærre på den varme side af konstruktionen. Ved Åbning B konstateres tilstedeværelse af et dampspærremateriale (alukraft), der er beliggende på isoleringens kolde side, og derved ikke har funktion af dampspærre.

Der kunne ved fugtregistreringer registreres opfugtning af træskelet bag forsatsvægge, der indikerer aktuel opfugtning af konstruktionens ydre dele. Årsagen til de konstaterede opfugtninger vurderes at være en kombination af kondensdannelse forårsaget af en manglende og/eller forkert placeret dampspærre, som formentligt er forværret af vandindtrængning gennem revner i de pudsede facader. Den konstaterede opfugtning har forårsaget den konstaterede skimmelsvampevækst på bl.a. tapetrester på den oprindelige ydervæg jf. KA/MA1.

Jf. SBI-anvisning 224, Fugt i bygninger, 2. udgave (2013) er det en forudsætning for indvendig efterisolering af murede facader, at facaden er vandtæt. Derudover skal al gammel tapet og limrester mv. fjernes fra den oprindelige ydervæg, inden der opsættes en forsatsvæg. På isoleringsmaterialets varme side skal der etableres en dampspærre.

Det er vores vurdering, at opfugtninger og skimmelsvampevækst bag forsatsvæggene sandsynligvis har været til stede forud for overtagelse i 2018.

Tagrum

Tagrummet er ventileret gennem ventilationsstudse i undertaget nær kip, 1 stk. per spærfag på hver side af kip, samt mindre utilsigtede ventilationsspalter f.eks. ved afhvalmede gavle. Der er ikke ventilationsspalte mellem undertagsdug og mineraluldsisolering, ligesom der ikke forefindes ventilationsstudse i den nedre del af tagfladen i tagrummet.

Undertagsdugens data og producent er ukendt, men det antages, at der er tale om et diffusions-tæt undertag. Det er uvist, hvornår tagkonstruktionen er renoveret, men tagkonstruktioner med diffusionstæt undertag skal jf. SBI-anvisning 224, Fugt i bygninger (2. udgave, 2013) være ventileret gennem jævnt fordelte ventilationsåbninger ved tagfod og kip. Ved paralleltag som ved skråloftet i omhandlende tilfælde anbefales ved diffusionstæt undertag normalvis en ventilationsspalte på min. 70 mm mellem undertagsdug og mineraluldsisolering (SBI-anvisning 224, Fugt i bygninger, 2. udgave (2013)).

Jf. prøven MY2 er der konstateret skimmelsvampevækst på spærtræ i tagkonstruktionen, ligesom der ses kondensudfældning i den nedre ca. 1-1,5 meter af tagfladen. Kondensudfældning koncentreret omkring den nedre del af tagfladen vurderes at skyldes manglende luftcirkulation i områ-

det, hvor der ikke forekommer ventilationsspalter/åbninger i form af hverken ventilationsstudse eller tilførsel af ventilationsluft fra tagfoden under skråloftet.

Det er vores vurdering, at forholdet i tagrummet har været til stede på overtagelsestidspunktet i 2018.

...

BILAG 1 LABORATORIERESULTATER

...

Prøve ID	Lokation	Identifikation	KA	MY			TA/MA
			cfu	A	B	C	
KA/TA1	Gæsteværelse, tapet	<i>Stachybotrys chartarum</i> 1	32				Vækst Middel
		<i>Trichoderma viride</i> 1					
		<i>Aspergillus versicolor</i> 20					
		<i>Penicillium</i> spp. 10					
MY2	Tagrum, spær					1853	

Resultaterne fra kontaktaftryk angivet i cfu pr. aftryksplade (totaltal) inddeles i følgende kategorier (iht. SBI-anvisning 274, tabel 18):

< 10 Lav forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer
10-50 Middel forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer
50-100 Høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer
> 100 Meget høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer

cfu (colony forming units) spiringsdygtige skimmelsvampeenheder (primært sporer)

Resultaterne fra tapeaftryk inddeles i følgende vækst-kategorier (iht. SBI-anvisning 274, tabel 18):

Ingen Ingen indikation på vækst
Vækst (lav) Ingen til få svampesporer eller myceliestykker
Vækst (middel) Nogen forekomst af svampesporer eller myceliestykker. Ofte skrumpede eller ødelagte
Vækst (høj) Forekomst af mycelium eller intakt svampemateriale
Vækst (meget høj) Omfattende forekomst af mycelium og intakt svampemateriale

Resultaterne fra Mycometer surface prøverne inddeles i følgende kategorier (iht. producentens anvisninger):

A ≤ 20 Niveauet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrundsniveau.
B 21-135 Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau. Dette skyldes op-hobning af svampesporer, men kan dog i enkelte tilfælde skyldes vækst af skimmel-svamp. Kun i særligt sensitive sager vil man overveje at skifte materialet.
C > 135 Målingen viser vækst af skimmelsvamp. Materialet bør som udgangspunkt skiftes, medmindre der er gode argumenter imod dette."

I mail af 9/1 2023 fra selskabet til selskabets ingeniørfirma hedder det bl.a.:

"Tak for din rapport fra den 5. januar 2022. Jeg har følgende spørgsmål til din rapport:

Forsatsvægge på 1. sal

a) I tilstandsrapporten (vedhæftet) er der anført følgende i rapporten udarbejdet den 24. januar 2018: [Punkt 2.1 og punkt 4.2]

...

Ankenævnet for Forsikring

43.

98976

Du bedes venligst vende tilbage med oplysninger om skaderne på facaderne har indflydelse på den konstaterede fugt bagved forsatsvæggene.

b) Set i forhold til, at der er tale om en ejendom opført i 1907 vil jeg høre, om den konstaterede fugt bag forsatsvæggen på 1. sal er usædvanlig sammenholdt med ovennævnte oplysninger i tilstandsrapporten.

c) Er der konstateret rådskader bagved forsatsvæggene.

d) Hvornår vurderer du forsatsvæggene er sat op.

Ventilation af tagrum

e) Har du konstateret rådskader i tagrummet og vil du vurdere, at der er tale om nærliggende risiko

for skade i form af råd, som følge af måden tagrummet er ventileret på."

Selskabets ingeniørfirma har i mail af 10/1 2023 til selskabet bl.a. anført:

"a) Indvendig efterisolering bør ikke udføres på murværk med risiko for gennemtrængning af slagregn, dvs. revner o.l. Gennemtrængning af slagregn kan være årsag til opfugtning af murværket samt hulrummet bag indvendig efterisolering som f.eks. forsatsvægge.

b) Hvis en ejendom fremtræder med utætte, murede facader, f.eks. murværk med revner, og der er etableret indvendig efterisolering med f.eks. forsatsvægge, er der en risiko for, at der vil optræde opfugtning i hulrummet bag forsatsvægge forårsaget af gennemtrængning af slagregn. Den konstaterede fugt bag forsatsvæggen er derfor forventelig i tilfælde hvor den indvendige efterisolering er monteret på ydervægge der ikke kan anses som tætte overfor slagregn.

c) Der er ikke konstateret råd i blotlagt træværk ved de to foretagne åbninger.

d) Det konkrete tidspunkt for montering er ukendt. De vurderes ud fra min besigtigelse at være min. 10 år gamle.

e) Jeg kunne ikke konstatere aktuel råd i tilgængeligt træværk i tagrummet fra gangbroen. Da den nuværende konstruktion af tagrummet vurderes at være 10-15 år gammel, vurderes der ikke ud fra det foreliggende grundlag og det ved besigtigelsen målte træfugtindhold at være nærliggende risiko for råd af det besigtigede træværk i tagrummet."

Af notat af 7/2 2023 fra klagerens byggerådgiver 1 fremgår bl.a.:

"Faglige kommentarer til Forsikringsselskabets bemærkninger af den 18. november 2022.

...

Fugt i væg:

Det er undertegnede indtryk, at forsikringsselskab på ingen tidspunkt har taget højde for den i skadenotat nr. ... ([klagerens byggerådgiver 1], 2021-01-25) dokumenterede årsag til opfugtning af inder- og ydervægge.

Skadeårsagen er tydeligvis den i året 2005 håndværklig forkert udført konstruktionsændring, da den tidligere ejer har ændret den eksisterende, ventilerede strøgulvkonstruktion til en betondækskonstruktion. Pga. manglende fugtsikring ved denne konstruktionsændring er der opstået en fugtbro fra fundament/sokkel til overliggende betondæk og tilstødende inder- og ydervægge:
[Illustration]

Forsikringsselskabet nævner gentagende gange, at *'årsagen skyldes opstigende grundfugt i ydermur, hvilket er normal forekommende i ejendomme af denne type og alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod opstigende grundfugt med fugtspærre'*.

Denne påstand er ikke korrekt, fordi ydervæggen netop er sikret mod opstigende grundfugt med fugtspærre af en intakt, flydende asfaltmembran på sokkeloverkant. Årsagen til opfugtning af ydervæg er derimod den omtalte fugtbro fra fundament/sokkel igennem betondæk (udenom fugtspærren) op i bagmur. Det samme fugtbro problematik gælder også for indervæggene.

Forsikringsselskab omtaler skaden som 'lokal opfugtning'. På besigtigelsen blev der registreret massiv opfugtning, op til 1,5 m højde, samt store arealer (flere m²) med synlig skimmelsvampe vækst på inder- og ydervægge. Skadens omfang, og skadens placering (på indervægge) er absolut atypisk for bygninger af denne alder.

Det er påfaldende, at forsikringsselskab på ingen tidspunkt har taget højde for skadenotat nr. ... ([klagerens byggerådgiver 1], 2021-03-02). I dette notat blev rapporten fra forsikringsselskabets ekstern rådgiver bygningsingeniør [selskabets byggerådgiver] fra den 15. februar 2021 (bilag H) afvist, da denne ikke bidrager til belysning af de tekniske forhold, der har ført til de anmeldte fugtrelaterede skader! Rapportens indhold er fagligt ikke funderet, delvis fagligt forkert.

Ventilation af tagrum

Skaden vedr. forkert udført ventilation af tagrum er ikke anmeldt pga. konstruktionsfejl, men er anmeldt, fordi den medfører en nærliggende risiko for fugtrelaterede svampeskader i tagkonstruktionen, som kan nedsætte overetagens brugbarhed markant.

Skaden er fin beskrevet i rapporten af [selskabets ingeniørfirma] fra 05.01.2023. Jeg er dog ikke enige med forsikringsselskabets fortolkning af rapportens indhold. [Selskabets ingeniørfirma] har målt 18,8 % træfugt i tagrummets tilgængeligt spærtræ. 18,8 % træfugt kategoriseres til middel risiko for skimmelsvampevækst ved kortere tids opfugtning af rent materiale. (SBI-anvisning 274 1. udgave 2020)

Det kan forventes at spærtræet ikke er rent, at spærtræet er lang tids opfugtet og at fugtniveauet er højere, længere ned i konstruktionen, hvor træet ikke er ventileret. Dette medfører en nærliggende risiko for vækst af mikroorganismer som skimmelsvampe, bakterier, og trænedbrydende svampearter.

[Selskabets ingeniørfirma] har desuden konstateret vækst af skimmelsvampe på spærtræet. Der er kun foretaget en enkelt analyse, og der blev ikke undersøgt om skimmelsvampevækst forekommer på store arealer, på spærtræ, på undertag og på mineraluldsisolering. Der er stor sandsynlighed for, at der forekommer flere m² skimmelsvampevækst i tagrummet og i skråvæggene.

Jf. SBI-anvisning 274 er der høj risiko for indeklimabelastning af underliggende opholdsrum, hvis der forekommer >2m² skimmelsvampevækst i skråvægge og/eller skunkrum.

Forsatsvægge 1. sal

Forsikringsselskabet anfører, at fugten i forsatsvæggen skyldes bl.a. de utætte facader, som på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten i 2018 har fået karakteren K2 samt K1 i punkterne 2.1 samt 4.2.

Det er ingen tvivl om, at fugten trænger igennem den (sandsynligvis) fuldmuret gavlvæg på første sal. Dette er almindelig bygningsfysik, og omtalte revner ikke den primære årsag til fugtindtrængning. Ved langvarig slagregn, vil alle pudsede ydervægge med tiden blive mættet med vand. Omtalte revner kan evt. fremskynde denne opfugtning, men er ikke den primære årsag.

Skadens anmeldelse omhandler derfor ikke indtrængning af fugt i gavlvægge, men de store mikrobielle skader i konstruktionen. [Selskabets ingeniørfirma] har registreret massiv vækst af skimmelsvampe i konstruktionen, som medfører en nærliggende risiko for en indeklimabelastning, hvilken nedsætter tagetagens brugbarhed som opholdsrum. Årsagen til vækst af skimmelsvampe bag forsatsvæggene er at omtalte fugt i den fuldmurede bagvæg bliver lukket ind bag forsatsvægge af gips. At forsatsvægge er etableret uden fhv. med fejlplaceret dampspærre, forstærker sandsynligvis konstruktionens opfugtning.

Forsikringsselskabets påstand: *'forsatsvæggene er minimum 10 år gamle, og der er ikke konstateret alvorlige skader i form af råd eller lign. bagved forsatsvæggene'* kan ikke stå alene. [Selskabets ingeniørfirma] har registreret massiv af skimmelsvampevækst samt forekomst af særlig biologisk aktive skimmelsvampearter. Dette er i sig selv en alvorlig skade, som nedsætter overetagens brugbarhed."

Af policen fremgår bl.a.:

"Forbehold

For denne police gælder disse forbehold/klausuler

...

- Forsikringen dækker ikke følger af eller årsagerne til de revner/sætninger som er beskrevet i tilstandsrapportens side 8-11 punkt 2 'Ydervægge' og i samme rapport under punkt 4 'Fundament/Sokler'. Dette skyldes, at revner/sætninger giver risiko for yderligere skadesudvikling af den konkrete skade samt risiko for at skaden medfører fugtskader og statisk ustabilitet. Det betyder, at forsikringen ikke omfatter denne risiko og det bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

...

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

G Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1907 og er overtaget af klageren den 13/3 2018. Klageren har anmeldt 4 skadeforhold: Fugtskader ved vægge, udvendige skader på murværket, mangelfuld ventilation i tagrum samt fejl og skader ved forsatsvægge på 1. sal. Klageren kræver videre dækning for omkostninger til sagkyndig bistand og advokat.

1. Fugtskader ved vægge

Klageren har den 14/9 2020 anmeldt, at der er fugtdannelser på væggene i stuerne, idet puds bag tapet er blevet helt løst og er som en svamp. Der er begyndt at komme skimmelsvamp på fodpaneler. Han har oplyst, at skaderne blev konstateret i august 2020.

Klageren har anført, at årsagen til fugtskaderne er sælgers fejlbehæftede arbejder, idet der er støbt betongulv uden fugtspærre ved overgang til væggene. Fugten trænger op i væggene via betongulvet. Han henviser til notater fra hans byggerådgivere 1 og 2. Skaderne kan ikke henføres til ejendommens alder. Klageren har anført, at sælger har oplyst, at sælger har støbt gulvet i sin ejertid, og gulvkonstruktionen er således tidligst blevet etableret i 2005. Ejerskifteforsikringens skadebegreb skal vurderes i forhold til, hvornår bygningsdelen er udført.

Selskabet har anført, at der ikke er konstateret forhold, som udgør en skade i forsikringens forstand. Der er ikke konstateret mere fugt, end man kan forvente i forhold til husets alder. Der er heller ikke konstateret alvorlige skader i form af rådeskader eller lignende. Det fremgår af oplysningerne fra taksator og selskabets eksterne bygningskonstruktør, at revneskaderne på facaderne er medvirkende årsag til fugten i væggene i ejendommen. Klageren har valgt ikke at udbedre skaderne nævnt i tilstandsrapporten. Hertil kommer, at selskabet har taget et policeforbehold, der blandt andet gælder følger til facadeskaderne beskrevet i tilstandsrapporten.

Af selskabets mail af 28/10 2020 fremgår det, at der ved besigtigelsen kunne konstateres lokal opfugtning samt løst puds i ydervægge i stuer og køkkenalrum. Årsagen vurderes at være opstigende grundfugt i ydermur, hvilket er normalt forekommende for ejendomme af denne type og alder.

Af notat af 25/1 2021 fra klagerens byggerådgiver 1 fremgår det, at der kan måles massiv opfugtning af inder- og ydervægge op til 1,5 m højde, massiv opfugtning af hulmursisolering, betondæk og fodlister. Der ses skimmelsvampe og andre svampearter på trægulv og fodlister og skimmelvækst bag tapet på vægge. Der er en markant muggen lugt i opholdsrum. Skadeårsagen er ikke massivt murværk i kombination med manglende grundmurspap. Årsagen er en håndværksmæssig forkert udført konstruktionsændring, da den tidligere ejer har ændret en ventileret strøgulvskonstruktion til en betondækskonstruktion. I den forbindelse er der på grund af manglende fugtsikring opstået en fugtbro fra fundament/sokkel til overliggende betondæk og tilstødende inder- og ydervægge. Væggenes nyrenoverede overflader har skjult fugtskaderne indtil sommeren 2020. Ydervægge er opført med 5 cm hulmur, og nedbørspåvirkning og skader på facader kan derfor udelukkes som skadeårsag. Der er registreret intakt fugtspærre af asfalt-pap på soklen, men overkanten af betongulvet er placeret 5 cm over fugtspærre i væggene, hvilket forårsager en fugtbro. En skadesanering skal sandsynligvis omfatte skimmelsanering, udskiftning af fugtskadet puds, gulve, fodlister og opfugtet hulmursisolering og etablering af fugtspærre mellem betongulv og vægge. Af svampeanalysesvar af 20/1 2021 fremgår det, at der på træstykker udtaget fra ydervæg i overgang mellem gulv og fodliste i stue kan konstateres slimsvamp.

Af notat af 15/2 2021 fra selskabets byggerådgiver fremgår det, at der for så vidt angår fugtmålinger, henvises til notatet fra klagerens byggerådgiver. Der er ingen tvivl om, at der er forholdsvis fugtigt i området ned mod gulv, og hulmuren er generelt massivt opfugtet. Der kunne ikke konstateres kantisolering mellem gulv og indvendigt facademur/fundament. På undersiden af mursten omkring fundamentsgrænse er der påsmurt en tynd tjæremembran, og den ligger ca. 5 cm under overkant af betongulv. Rådgiveren vurderer, at der er flere årsager til den konstaterede fugt. 60-65 % kan tilskrives ophobning af fugt i hulmur og isolering på grund af især slagvand og revner mv. på facader. Rådgiveren henviser til anmærkningerne i tilstandsrapporten og anfører, at granulatisoleringen i hulmuren kan være sunket sammen, så slagvand har svært ved at komme ud af hulmuren igen. 25-30 % kan tilskrives opstigende grundfugt, fordi der ikke er en membran mellem betongulv og fundament. Huset er oprindeligt født med en krybekælderkonstruktion, men dette er efterfølgende ændret til en 12 cm betongulvkonstruktion. 10-15 % kan tilskrives kondensfugt ved fundamentet på grund af uens opvarmning og mangelfuld isolering.

Dette kan dog vanskeligt forklare, at der også ses fugt ved de indvendige skillevægge. Dette kan rådgiveren kun forklare ved, at der måske ikke er en vandret membran i væggene, eller at membranen ikke er fuldt dækkende/er blevet overpudset.

Af notat af 2/3 2021 fra klagerens byggerådgiver 1 fremgår det, at den vandrette bitumenmembran imellem sokkel og ydervæg umiddelbart virker til at være intakt. De biogene skader kan ikke bagatelliseres som begyndende skimmelvækst, idet der registreres markant misfarvning som tegn på massiv skimmelvækst på tapetets bagside op til 1 m højde. Det dokumenteres også med foto i selskabets byggerådgivers rapport. Der er opfugtede vægge i meget store arealer. Der er fundet slimsvampe på gulvbrædderne og på fodlisten. Gulvet bølger ikke op, fordi der er PE-folie/fugtspærre mellem betongulvet og trægulvet. Under PE-folien er der 100 % relativ luftfugtighed. Rummet er på grund af de massive biogene skader uegnet til beboelse. Rådgiveren anfører, at skadeårsagen er fugtbroen mellem betongulv og vægge. Det er ikke fagligt funderet at dele årsager op i procent, som selskabets byggerådgiver har gjort. Det er ikke undersøgt, om granulat i hulmur har sat sig, og der er ingen sammenhæng mellem granulat og "slagvand, der ikke kan komme ud igen". Påstanden om kondensfugt på grund af uens opvarm-

ning og mangelfuld isolering er meningsløs, da de konkrete målinger viste, at dugpunktet lå 10 grader under den målte overfladetemperatur i bunden af vægge trods koldt vintervejr. Der er registreret svampeangreb på gulvets kanter.

Af notat af 29/8 2022 fra klagerens byggerådgiver 2 fremgår det, at der i bagmure og skillevægge kunne måles markant forøget fugt langt over grænseværdier. Der henvises til de udførlige notater fra klagerens byggerådgiver 1, som klagerens byggerådgiver 2 fuldt kan tilslutte sig. Han konkluderer, at de massive problemer med fugt skyldes den beskrevne fugtbro fra fundament/sokkel til gulv/væg. Udbedring foreslås, ved at den manglende fugtsikring etableres mellem fundament/sokkel til gulv og vægge.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at den anmeldte fugtskade ved væggene i stueetagen udgør en dækningsberettigende skade efter forsikringsbetingelserne.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerens byggerådgiver har beskrevet, at der forekommer massiv opfugtning af vægge i op til 1,5 meters højde. Der er visuelt konstateret omfattende skimmelsvamp bag tapeter, der på grund af fugt er blevet løse. Der er konstateret slimsvamp som følge af fugt ved overgangen mellem trægulv og fodpaneler. Der er efter nævnets vurdering tale om forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt.

Nævnet har også lagt vægt på, at det er påvist, at der ikke er udført fugtspærre i overgangen mellem betongulv og vægge. Nævnet må lægge til grund, at der er tale om en konstruktionsfejl i forbindelse med etableringen af betongulvet, idet der herved er skabt en fugtbro, hvorved fugt kan trænge op i væggene. Denne fejlkonstruktion er ikke relateret til ejendommens alder eller oprindelige byggemåde.

Det forhold, at klageren først har anmeldt skaden 2½ år efter overtagelsen, kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet finder, at skaden ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, idet tilstandsrapporten ikke indeholder oplysninger om, at der er en fugtskade i væggene eller nærliggende risiko herfor.

Nævnet bemærker, at selskabet har taget et særskilt policeforbehold, hvor det fremgår, at forsikringen ikke dækker følger af eller årsagerne til de revner/sætninger, der er beskrevet i tilstandsrapportens punkt 2.1 og 4.2. Selskabet har bevisbyrden for, at undtagelsen kan finde anvendelse. Hvis der er samvirkende skadeårsager, skal selskabet efter almindelige forsikringsretlige principper bevise, at den undtagne skadeårsag udgør hovedårsagen til skaden.

Nævnet finder, at selskabet ikke har bevist, at de udvendige murværksskader, som er beskrevet i tilstandsrapportens punkt 2.1 og 4.2, er hovedårsagen til de konstaterede fugtskader i væggene i stueetagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ydermurene er udført med hulmur. Det er ikke beskrevet i de sagkyndige erklæringer, om der konkret er sammenhæng mellem, hvor der i særligt omfang ses udvendige murværksskader, og hvor der i særligt omfang kan konstateres fugtskader indvendigt i væggene. Klagerens byggerådgivere har vurderet, at skadeårsagen er fugtbroen ved betongulvet og afviser derved, at murværksskaderne er årsag til fugten i væggene. Nævnet bemærker, at der også er fugtskader i de indvendige skillevægge.

Nævnet finder, at selskabet skal anerkende, at klageren er berettiget til forsikringsdækning for udbedring af konstruktionsfejlen vedrørende manglende fugtspærre ved overgang mellem betongulv og vægge i stueetagen. Klageren er endvidere berettiget til forsikringsdækning for udbedring af fugtskaderne på væggene. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at fastsætte det nærmere skadeomfang og klagerens erstatning.

2. Udvendige skader på murværket

Klageren har den 17/6 2022 anmeldt, at han efter en sandblæsning af husets facader har konstateret omfattende skader på murværket, som var blevet dækket af puds og maling. En af ho-

vedårsagerne til skaderne er, at der er rust i jerndragerne, der holder gavlender sammen, hvilket presser gavlender udad. Det har ført til revner ved vinduer.

Selskabet har afvist at yde dækning. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret usædvanlige skader henset til ejendommens alder. Revnerne er i øvrigt omtalt i tilstandsrapporten, og selskabet har endvidere taget forbehold herom ved et særlig policeforbehold.

Af notat fra en entreprenør vedlagt et tilbud af 13/12 2021 på udbedring af facader fremgår det, at alle stik/overligger i stueetage og ét på 1. sal har slået revner. Nogle er forsøgt repareret før, men det er ikke gjort korrekt, da man bare har fræset jern ind i revnerne. Disse burde i stedet have været udskiftet helt. Der er ingen jerndrager bag stik. Det ses tydeligt mange steder, at revner i murværk kommer, fordi overligger har givet sig. Jern/forankring til gavl burde have været blottet for puds eller have været behandlet, før man pudsede ovenpå. Jern sad bag et tyndt pudslag og er derfor rustet godt, og det har forårsaget større revner.

Sten omkring ser også ud til at være møre og ødelagte. Derudover er der revner over det hele på facade og sokkel. Alle skader var dækket af maling og et tyndt lag puds.

Af taksatorrapport af 13/7 2022 fremgår det, at facaderne på besigtigelsestidspunktet var sandblæst, så malerbehandlings indflydelse ikke kunne vurderes. Revnedannelserne er primært forekommende ved muroverligger og indbyggede jerndrager/forankring. Skadeårsagen skal findes i ejendommens alder og konstruktionsprincipper. Forankring og overligger af jern vil med tiden ruste som følge af fugtpåvirkning. Jerndragere er indbygget i murværket og ved rustdannelse vil der opstå spændinger og revnedannelser. Revnedannelse ved vinduesoverligger/murstik vurderes forårsaget af fugt og temperaturbetingede bevægelser. Hovedparten af revnerne ved overliggerne er udbedret ved ilægning af jernstænger. Da vinduerne er udskiftet i 2021, vurderes der ikke at være tale om nævneværdig nedbøjning i muroverliggerne. Forholdene er normalt forventelige for tilsvarende ejendomme med samme alder og konstruktionsprincipper.

Af notat af 29/8 2022 fra klagerens byggerådgiver 2 fremgår det, at der kunne konstateres større revnedannelser/sætningsskader samt afskallet puds, som har været gemt bag de med plastikfarve malede pudsede facader. Der er blandt andet store og markante revnedannelser over vinduer og døre. Der ses tærede armeringsjern og tærede stålbjælker i overfladen på de nu sandblæste facader. Der ses bærende bygningsdele over vinduer og døre, som ikke er fagmæssigt korrekt udført. Det kan konstateres, at vindues- og døreoverligger ikke har fornødne vederlag. Tidligere ejer har fejlagtigt undladt at fjerne riste af jern ved fjernelse af krybekælder, og ristene tærer nu og vil slå igennem pudslag. Tidligere ejer har placeret Ø110 mm PVC-rør til hulmuren. Det er ikke normalt med så store udluftsventiler, og det indikerer, at tidligere ejer også har haft massive fugtproblemer i beboelsen.

Af tilstandsrapporten af 24/1 2018 fremgår det under punkt 2.1 "Facader/gavle" med karakteren K2, at "Puds på ydermure er i områder med mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner, se f.eks. mod syd, øst og vest – for- og baghus. Revner i facader skyldes mindre sætninger i sokkel. Note: Revner vurderes til ikke at ville udvikle sig nævneværdigt i fremtiden.

Der skal dog forventes at facader skal repareres for revner samt løst facadepuds med jævne mellemrum. Dette er normalt for en ejendom af denne type." Af punkt 4.2 "Sokkel" fremgår det med karakteren K1, at "Der er mindre sætningsrevner i sokkel jævnt fordelt om ejendommen. Ses bl.a. mod vest på baghuset. Note: Revner forløber til dels videre op i murværk. Revnerne er efter husets alder vurderet til at være uden betydning for bygningens stabilitet. Mindre bevægelser efter en reparation kan dog forekomme."

Af policen fremgår det som et særligt forbehold, at "Forsikringen dækker ikke følger af eller årsagerne til de revner/sætninger som er beskrevet i tilstandsrapportens side 8-11 punkt 2 'Ydervægge' og i samme rapport under punkt 4 'Fundament/Sokler'. Dette skyldes, at revner/sætninger giver risiko for yderligere skadesudvikling af den konkrete skade samt risiko for at skaden medfører fugtskader og statisk ustabilitet. Det betyder, at forsikringen ikke omfatter denne risiko og det bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå."

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende skade, når der henses til oplysningerne i tilstandsrapporten og selskabets policeforbehold. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den forsikrede ejendom er opført i 1907 og fremstod pudset på overtagelsestidspunktet. Der påhviler sådanne ejendomme en latent vedligeholdelsesbyrde, og klageren kan ikke forvente, at tidligere ejeres vedligeholdelsesarbejder på facaderne nødvendigvis er udført optimalt.

Nævnet har videre lagt vægt på, at tilstandsrapporten advarer om revner i facader og sokkel og om løst facadepuds.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at det fremgår af selskabets policeforbehold, at forsikringen ikke dækker følger af eller årsagerne til de revner/sætninger, der er beskrevet i tilstandsrapporten.

Henset hertil kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for de forhold – der angår rust i armeringsjern og følger heraf – som er beskrevet i de foreliggende sagkyndige erklæringer.

3. Mangelfuld ventilation i tagrum

Klageren har anmeldt, at der mangler en ventilationsspalte mellem undertaget og isoleringen ved skråægge i tagrummet under det nye tag. Selskabet har afvist, at der er tale om en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret alvorlige skader i form af råd eller lignende, men alene skimmelsvamp. Selskabet henviser til, at dets ingeniørfirma vurderer, at der ikke er nærliggende risiko for skade som følge af den måde, som tagrummet er ventileret på.

Af rapport af 29/8 2022 fra klagerens byggerådgiver 2 fremgår det, at ventilationen under det nye tag ikke er tilstrækkelig ved tagfod, da der mangler en ventilationsspalte på mindst 5 cm

mellem undertag og isolering ved skråvægge. Der er derfor risiko for følgeskader. Det foreslås, at der etableres en ventilationsspalte på mindst 5 cm.

Af rapport af 5/1 2023 fra selskabets ingeniørfirma fremgår det, at tagdækningen ses udført med et undertag af banevare, der antageligt er diffusionstæt. Tagrummet er ventileret gennem ventilationsstudse nær kip. Der er 1 stk. på hver side af kip i hvert spærfag. Ved de afvalmede gavle ses en sporadisk spalte (1-5 mm) ved tagfod, mens der ikke ses ventilationsspalte mellem mineraluldisolering og undertagsdug ved skråloft. I hovedparten af spærfag ses kondensudfældninger på undertagsdugen og sporadisk på spærtræ i de nederste ca. 1-1½ meter. Der kan måles op til 18,8 % træfugt i det tilgængelige spærtræ, som er uden fugtaftegninger. Det var ikke muligt at tilgå spærtræ med fugtaftegninger for fugtmålinger. En mycometer-overfladeprøve for skimmelsvamp på spærtræ viste skimmelsvampevækst og et mycometer-tal på 1.853. Ingeniøren anfører, at der ifølge SBI-anvisning 224 skal være jævnt fordelte ventilationsåbninger ved tagfod og kip. Med den pågældende konstruktion med diffusionstæt undertag anbefales normalt mindst 70 mm spalte mellem undertagsdug og mineraluldisolering. Ingeniøren vurderer, at kondensudfældningen omkring den nedre del af tagfladen skyldes manglende luftcirkulation i området.

Selskabets ingeniørfirma har den 10/1 2023 svaret på spørgsmål fra selskabet og anført, at der ikke kunne konstateres aktuelt råd i det træværk, som var tilgængeligt i tagrummet fra gangbroen. Den nuværende konstruktion af tagrummet vurderes at være 10-15 år gammel. Der vurderes ikke ud fra det foreliggende grundlag og det målte træfugtindhold at være nærliggende risiko for råd i det besigtigede træværk i tagrummet.

I notat af 7/2 2023 fra klagerens byggerådgiver 1 anføres det, at den forkert udførte ventilation ikke er anmeldt pga. konstruktionsfejl, men fordi der er nærliggende risiko for skade. Skaden er fint beskrevet i selskabets ingeniørfirmas rapport. Klagerens byggerådgiver 1 er dog ikke enig i tolkningen af rapportens indhold, idet 18,8 % træfugt kategoriseres til middel risiko for skimmelsvampevækst ved kortere tids opfugtning af rent materiale, jf. SBI-anvisning 274. Hertil kommer, at det ikke kan forventes, at spærtræet er rent. Spærtræet har været opfugtet i lang tid, og fugtindholdet er højere længere nede i konstruktionen, hvor træet ikke er ventileret. Der

er nærliggende risiko for vækst af skimmelsvampe, bakterier og trænedbrydende svampearter. Der er konstateret skimmelvækst, men kun foretaget en enkelt analyse, og det er ikke undersøgt, om der forekommer skimmel på store arealer på spærtræ, undertag og mineraluldsisolering. Der er stor sandsynlighed for, at der er flere m² skimmelsvampevækst i tagrummet og i skråvæggene. Ifølge SBI-anvisning 274 er der høj risiko for indeklimabelastning af de underliggende opholdsrum, hvis der forekommer mere end 2 m² skimmelsvampevækst i skråvægge og/eller skunkrum.

Nævnet bemærker, at det af den tidligere tilstandsrapport af 13/4 2015 og af forsidefotos fra salgsopstillingen fra 2015 fremgår, at ejendommen på daværende tidspunkt fremstod med et ældre eternittag uden undertag. Nævnet lægger derfor til grund, at ejendommens tag er blevet skiftet til et nyt tag med undertag i perioden 2015-2018, og før klageren overtog ejendommen.

Nævnet finder, at det anmeldte forhold vedrørende mangelfuld ventilation mellem undertag og mineraluldsisolering ved tagfod indebærer en nærliggende risiko for fugtskader i tagkonstruktionen, og at der derfor er tale om en dækningsberettigende skade efter forsikringsbetingelserne.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets ingeniørfirma og klagerens byggerådgivere 1 og 2 har konstateret, at der ved tagfod alene er en minimal luftspalte ved de afvalmede gavle, mens der ikke er nogen luftspalte ved skråvægge. Nævnet lægger til grund, at der er tale om en konstruktions-/udførelsesfejl begået i forbindelse med isoleringen af tagrummet, idet der i pågældende konstruktion bør være en luftspalte på mindst 5 cm.

Nævnet har også lagt vægt på, at der kan konstateres kondensudfældninger på undertaget og på de 1-1½ nederste af spær. Der er udført en skimmelprøve, som viste massiv vækst af skimmelsvamp på spærtræet. Nævnet bemærker, at selskabets ingeniørfirma ikke kunne tilgå spærtræet med fugtaftegninger med henblik på at foretage fugtmålinger af dette. Ingeniørfirmaets svar i mail af 10/1 2023 om risiko for råd vedrører alene det undersøgte spærtræ uden fugtaftegninger.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der er tale om et tagrum med ny undertagskonstruktion fra 2015-2018.

Nævnet finder, at selskabet skal yde dækning for etablering af tilstrækkelig ventilation i tagrummet. Selskabet skal desuden foretage en undersøgelse af konstruktionerne i tagrummet med henblik på at fastslå, om der forekommer dækningsberettigende følgeskader i form af skimmelsvamp, der kræver afrensning.

4. Forsatsvægge på 1. sal

Klageren har anmeldt, at forsatsvæggene på 1. sal er udført uden korrekt dampspærre, idet dampspærren mangler eller er forkert placeret. Klageren har anført, at der er tale om en fejlkonstruktion, som er udført af tidligere ejer som selvbyg, og at forholdet har ført til fugt og skimmel i konstruktionen.

Selskabet har afvist at yde dækning. Selskabet har anført, at fugten i forsatsvæggene blandt andet skyldes utætheder i facaden, hvilket er anmærket i tilstandsrapportens punkt 2.1 og 4.2. Skader noteret i tilstandsrapporten er ikke dækningsberettigende og kan udvikle sig, hvis de ikke udbedres.

Selskabets ingeniørfirma vurderer, at forsatsvæggene mindst er 10 år gamle, og har ikke konstateret råd eller lignende bag forsatsvæggene. At forsatsvæggene er fejlmonterede, udgør derfor ikke en nærliggende risiko for skade. Forholdet er ikke dækket af forsikringen, da der på overtagelsestidspunktet ikke forelå en dækningsberettigende skade eller en nærliggende risiko for skade.

Klagerens byggerådgiver 2 har i rapport af 29/8 2022 anført, at han ved destruktive indgreb i forsatsvæg kunne konstatere, at dampspærren enten manglede eller var forkert placeret. Skaderne dokumenteres ved fotos. Han foreslår udbedring, ved at forsatsvæggene udskiftes til nye med korrekt placeret dampspærre, jf. SBI-anvisning 178.

Selskabets ingeniørfirma har i rapport af 5/1 2023 anført, at forsatsvæggen er udført med gips og savsmuldstapet yderst på et træskelet, bag hvilket der er isoleret med mineraluld. I "åbning A" umiddelbart under vinduet i gæsteværelset er forsatsvæggen udført uden dampspærre. I "åbning B" 10 cm over gulv ved siden af vinduet sås dampspærremateriale af alukraft på den kolde side af isoleringen og således uden funktion af dampspærre. I åbning B sås visuelle tegn på fugtpåvirkning på alukraften og på tapetresterne på ydervæggen, og der målttes 25,8 % træfugt i træskelettet. Dette indikerer, at der er en aktuell opfugtning af konstruktionens ydre dele. En skimmelprøve på tapetresterne i åbning B viste vækst af skimmel. Ingeniøren vurderer, at årsagen til forholdene er kondensdannelse forårsaget af manglende eller forkert placeret dampspærre, hvilket formentlig er forværret af vandindtrængning gennem revner i de pudsede facader. Opfugtninger og skimmelsvampevækst har sandsynligvis været til stede forud for klagerens overtagelse i 2018.

Selskabets ingeniørfirma har den 10/1 2023 svaret på spørgsmål fra selskabet og anført, at der ikke bør udføres indvendig efterisolering på murværk med risiko for gennemtrængning af slagregn, dvs. revner og lignende.

Gennemtrængning af slagregn kan være årsag til opfugtning af murværket samt hulrummet bag indvendig efterisolering, som f.eks. forsatsvægge. Hvis en ejendom fremtræder med utætte, murede facader, f.eks. murværk med revner, og der er etableret indvendig efterisolering med f.eks. forsatsvægge, er der en risiko for, at der vil optræde opfugtning i hulrummet bag forsatsvægge forårsaget af gennemtrængning af slagregn. Den konstaterede fugt bag forsatsvæggen er derfor forventelig i tilfælde, hvor den indvendige efterisolering er monteret på ydervægge, der ikke kan anses som tætte overfor slagregn. Der er ikke konstateret råd i blotlagt træværk ved de to foretagne åbninger. Det konkrete tidspunkt for montering er ukendt. Forsatsvæggene vurderes at være mindst 10 år gamle.

Klagerens byggerådgiver 1 har i notat af 7/2 2023 anført, at der ikke er tvivl om, at fugt trænger igennem den (sandsynligvis) fuldmurede gavlvæg. Alle pudsede ydervægge vil med tiden blive mættet med vand ved langvarig slagregn. Revnerne er ikke den primære årsag, men kan even-

tuelt fremskynde opfugtningen. Den anmeldte skade omhandler ikke almindelig indtrængen af fugt i gavlvæggen, men de store mikrobielle skader i konstruktionen, der medfører nærliggende risiko for indeklimabelastning og nedsat brugbarhed af tagetagen. Der er af selskabets ingeniørfirma registreret massiv skimmelsvampevækst og forekomst af særligt biologisk aktive skimmelsvampearter. Det er en alvorlig skade, som i sig selv nedsætter overetagens brugbarhed. Årsagen til skimmelvæksten er, at omtalte fugt i den fuldmurede bagvæg bliver lukket ind bag forsatsvægge af gips. At forsatsvægge er etableret uden dampspærre eller med fejlplaceret dampspærre, forstærker sandsynligvis konstruktionens opfugtning.

Nævnet finder, at det anmeldte skadeforhold vedrørende forsatsvægge på 1. sal, udgør en dækningsberettigende skade i forsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der i de to inspektionsåbninger er konstateret henholdsvis manglende dampspærre og et dampspærre, som var fejlplaceret på isoleringens kolde side.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets ingeniørfirma har målt 25,8 % træfugt på træskelettet i åbning B. Dette er målt i åbning B, hvor var der etableret alukraft på den kolde side af isoleringen. Selskabets ingeniørfirma anfører, at der er tale om en aktuel opfugtning af konstruktionens ydre dele. Nævnet lægger til grund, at der med det målte omfang af fugt i træskelettet er risiko for skadeudvikling i form af nedbrud og skimmelsvamp i konstruktionen. Der er i åbning B fundet vækst af skimmelsvamp på tapetet på ydermuren. Selskabets ingeniørfirma har anført, at opfugtningerne og skimmelsvampen sandsynligvis har været til stede forud for klagerens overtagelse i 2018.

Nævnet finder, at skaden vedrørende forsatsvæggene ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, idet tilstandsrapporten ikke indeholder oplysninger om, at der er fugt og skimmelsvamp i forsatsvæggene, eller at forsatsvæggene er udført uden korrekt dampspærre.

Nævnet bemærker, at selskabet har taget et policeforbehold, hvor det fremgår, at forsikringen ikke dækker følger af eller årsagerne til de revner/sætninger, der er beskrevet i tilstandsrapportens punkt 2.1 og 4.2. Selskabet har bevisbyrden for, at undtagelsen kan finde anvendelse. Hvis der er samvirkende skadeårsager, skal selskabet efter almindelige forsikringsretlige principper bevise, at den undtagne skadeårsag udgør hovedårsagen til skaden.

Nævnet finder, at selskabet ikke har bevist, at de udvendige murværksskader, som er beskrevet i tilstandsrapportens punkt 2.1 og 4.2, er hovedårsagen til den konstaterede fugtskade i forsatsvæggene.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets ingeniørfirma har anført, at "Årsagen til de konstaterede opfugtninger vurderes at være en kombination af kondensdannelse forårsaget af en manglende og/eller forkert placeret dampspærre, som formentligt er forværret af vandindtrængning gennem revner i de pudsede facader." Dette angiver ikke klart, at hovedårsagen til opfugtningerne er facaderevnerne. Klagerens byggerådgiver 1 har anført, at revnerne ikke er "den primære årsag til fugtindtrængen". Klagerens byggerådgiver 2 har alene forholdt sig til de konstaterede mangler vedrørende dampspærre.

Nævnet finder, at selskabet skal anerkende, at den anmeldte skade er dækningsberettigende. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at afdække skadens omfang og opgøre erstatningen.

Udgifter til sagkyndig bistand og advokatbistand

Klageren har krævet dækning for udgifter til sagkyndig bistand og udgifter til advokatbistand. Klageren har ikke opgjort sit krav nærmere.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4G fremgår det, at forsikringen dækker "Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen."

Ankenævnet for Forsikring

60.

98976

Af forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, fremgår det, at den sikrede kan kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet i forbindelse med fremsættelse og opgørelse af krav mod selskabet. Af § 23, stk. 3, i nævnets vedtægter følger det, at hver part som udgangspunkt selv afholder egne sagsomkostninger i forbindelse med nævnets behandling af sagen.

Nævnet finder under hensyn til sagens udfald, at selskabet skal dække klagerens fulde udgifter til klagerens byggerådgiver 1, hvis notater har omhandlet fugttekniske forhold, jf. klagepunkt 1, 3 og 4. Nævnet finder, at selskabet skal dække 75 % af klagerens udgifter til klagerens byggerådgiver 2, hvis notat af 29/8 2022 har omhandlet alle fire klagepunkter i sagen, herunder klagepunkt 2, hvor klageren ikke har fået medhold.

Nævnet kan på det foreliggende grundlag ikke pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til advokatrepræsentation.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er fremlagt skrivelser fra advokaten til selskabet, hvor advokaten bistår klageren med at rejse eller opgøre krav om dækning mod selskabet. Som sagen foreligger oplyst, må nævnet lægge til grund, at klagerens advokats arbejde har været relateret til bistand i forbindelse med nævnssagen. Nævnet henviser til § 23, stk. 3, i nævnets vedtægter.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Domus Forsikring A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal yde dækning for udbedring af konstruktionsfejlen vedrørende manglende fugtspærre ved overgang mellem betongulv og

Ankenævnet for Forsikring

61.

98976

vægge i stueetagen og yde dækning for fugtskaderne på væggene. Selskabet skal yde dækning for etablering af tilstrækkelig ventilation i tagrummet og foretage en undersøgelse af konstruktionerne i tagrummet med henblik på at fastslå, om der forekommer dækningsberettigende følgeskader i form af skimmelsvamp, der kræver afrensning. Selskabet skal yde dækning for den anmeldte skade vedrørende forsatsvægge. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at afdække de dækningsberettigende skaders omfang og opgøre erstatningen. Selskabet skal dække klagerens fulde udgift til byggerådgiver 1 og 75 % af udgiften til byggerådgiver 2.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.



Svend Bjerg Hansen