

Ankenævnet for Forsikring

Den 28. august 2024 blev i sag nr. 99880:

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 tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I brev af 23/5 2023 har klageren bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?"

Vi vil have Frida Forsikring ('Frida') til at udvide deres dækningsomfang så

1. skader i kælderen bliver udbedret, og kælderen genopbygges, så den fremstår i samme stand som tilsvarende kældere ombygget efter bygningsreglementet i 2008 med de af bygningsreglementet af 2018 påkrævede tiltag, som en udbedring af kælderen medfører
2. skader i taget udbedres, så taget fremstår i samme stand som et tilsvarende tag ombygget efter bygningsreglementet af 1998 med de af bygningsreglementet af 2018 påkrævede tiltag, som en udbedring af taget medfører.
3. genhusning dækkes i perioden, hvor sagen har kørt ved Frida, ankenævnet og i forbindelse med udbedring inkl. opmagasinering af indbo.
4. udgiften til [skimmelfirma 1] dækkes

Baggrunden for ovenstående krav er, at vi vil have dækket samtlige omkostninger forbundet med udbedring af forholdene.

Sagens forløb sammenfattet:

Vi overtager huset 1/9/2021 og vores [barn 2] ... Vi oplever alle frem til fraflytning af huset i foråret 2022 de klassiske symptomer på skimmelsvamp: irritation i øjne, næse og øvre luftveje, hovedpine, træthed, hoste osv. Vi får på den baggrund ejendommen besigtiget 22/04/22 og modtager en rapport den 05/05/22 fra [skimmelfirma 2], hvor det konkluderes, at der er omfattende skimmelsvamp i kælder og tagkonstruktionen samt råd og borebiller. Rapporten fra [skimmelfirma 2] vedlægges. Vi anmelder skaden til Frida den 06/05/22. Frida sender herefter en indeklima-rådgiver/ bygningskonstruktør fra [rådgivende ingeniørfirma], som besigtiger ejendommen den

03/06/22, denne fremsender en rapport til Frida den 24/06/22. Rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma] vedlægges.

Vi vælger at genhuse os selv i foråret 2022, da sygdomsbilledet for hele familien kontinuerligt forværres, og vores [barn 2] tydeligt er plaget af tilstoppet næse og kløe i øjne og næse (dette er også italesat ved både ... og ... undersøgelse ved lægen), hvormed [barn 2's] søvn konstant afbrydes. Det skal her nævnes, at [barn 2] 48 timer efter fraflytningen sover igennem for første gang, og at symptomer hos hele familien aftager og forsvinder kort tid efter fraflytningen.

Frida kommer med første afgørelse den 01/07/22 hvor de samtidig fremsender [rådgivende ingeniørfirmas] rapport til os (bilag 07).

Frida anerkender, at skimmelsvampen er så omfattende i både kælder og tagkonstruktion, at det udgør en skade i sig selv.

Frida fremkommer med følgende udbedringsforslag:

Udbedringsmetode af dækningsomfang (kælder):

- Fjernelse af forsatsvægge i kælder.
- Skimmelsanering til normal og forventeligt niveau i kældre af tilsvarende alder.
- Afhængigt af væggene bag forsatsvæggene kan der også dækkes en afsluttende malerbehandling af væggene

Udbedringsmetode af dækningsomfang (tagkonstruktion):

- Etablering af ventilationsstudser i top og bund i tagkonstruktionen
- Skimmelsanering til normal og forventeligt niveau i tagrum af tilsvarende alder og slutrengøring i beboelsen, som er udover normalrengøringen.
- Det kan være nødvendigt at fjerne noget isolering for at kunne skimmelsanere, dette vil også blive dækket samt ny isolering i det respektive område.

Frida afviser i samme ombæring, at genhusning er nødvendigt, og angiver at dette både er telefonisk og skriftligt bekræftet af [rådgivende ingeniørfirma]. Frida vil dog på forespørgsel ikke fremsende dokumentation herfor. Det skal her bemærkes, at Frida efterfølgende har erkendt, at denne dokumentation ikke eksisterer.

Vi har efter første afvisning en skriftlig dialog kørende med Frida frem til den 25. september 2022, da det er vores klare opfattelse, at den tilbudte dækning ikke er tilstrækkelig. Det er således vores klare opfattelse, at det tilbudte dækningsomfang ikke er tilstrækkeligt, når der sammenholdes med bl.a.:

- Bygningsreglementet af 1998
- Bygningsreglementet af 2008
- SBI anvisning 274 Skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering
- SBI anvisning 273 Tage
- SBI anvisning 224 Fugt i bygninger
- BygErfa
- Sikkerhedsstyrelsens vejledning til skader

Vi fremsender den 25/09/22 en klage til den klageansvarlige ved Frida, som ligeledes afviser yderligere dækning den 13/10/22. Vi forsøger ligeledes her at gå i dialog med henvisning til ovenstående tekniske dokumentation men bliver afvist igen den 16/11/22.

Herefter kontakter vi [skimmelfirma 1] for at få ekspertbistand til at gennemgå ejendommen og give yderligere en uvildig vurdering (bilag 09), da [rådgivende ingeniørfirma] bl.a. ikke har besigtiget overgangen mellem loft og tagkonstruktion for en vurdering af dampspærren.

[Skimmelfirma 1] besigtiger ejendommen den 12/12/22 og fremkommer med en rapport den 24/02/23, som utvetydigt dokumenterer, at et større dækningsomfang er påkrævet for at bringe huset i en stand, som modsvarer bygninger af samme alder, som har gennemgået samme ombygninger. Frida afviser alligevel yderligere dækning 28/03/23, hvilket ikke giver os andre muligheder end at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring. Vi har i perioden fra 28/03/23 og frem til indbringelsen af denne klage søgt om dispensation for kravet om isolering ved ... kommune i henhold til forsikringsbetingelserne, samt konsulteret vores advokat for bistand.

Klagen drejer sig henholdsvis om kælderen og tagkonstruktionen

Generelt om ejendommen

Opført: 1924

Areal: 144 m2 beboelse og 88 m2 kælder

Taget er udskiftet i sin helhed i år 2000 jf. tilstandsrapport, og kælderen er ombygget i 2010.

Kælder

Vi stiller krav om udbedring kælderen skader, som har medført skimmelsvamp, i henhold til handlingsplan udarbejdet af [skimmelfirma 1] samt udbedring af manglende udgravning, som har medført fugt, råd og skimmel i trapperum og selve trappen ned til kælderen.

Helt konkret kræver vi dækningsomfanget udvidet, så vi får:

1. Erstattet isolering langs ydervægge med egnet materiale
2. Reetableret el og vvs installationer
3. Reetableret badeværelse
4. Reetableret indvendige vægge
5. Udgravet de manglende 2-3 kvm kældergulv og udført dem som det resterende gulv i trappeopgangen
6. Udbedret rådskeader i kældertrappen

Tilstandsrapport, salgsopstilling og energimærker

Af relevant information fra tilstandsrapporten og salgsopstillingen, som har ligget til grund for den tegnede forsikring og energimærkerne, kan nævnes.

Tilstandsrapport (bilag 01)

...

Salgsopstilling (bilag 02)

I salgsopstillingens beskrivelse er der benævnt følgende:

Oveni de 144 kvadratmeter får I også en yderst brugbar underetage på 88 kvadratmeter med gulvvarme og en pæn lofthøjde.

Og

Endelig får I en yderst brugbar underetage med gulvvarme, som rummer et badeværelse, et bryggers og tre disponible rum med mange anvendelsesmuligheder

Kælderen er ombygget i 2010 og har deraf været underlagt bygningsreglementet af 2008. Kælderen bør derfor sammenlignes med en kælder fra 2010.

Det bemærkes i salgsoptillingen at 3 af billederne er fra kælderen og viser, at kælderen fremstod i beboelsesmæssig stand og tidligere ejeres [børn] begge boede i kælderen værelser (benævnt disp. rum i salgsoptillingen) og som det ses på billederne.

Energimærke

Der ligger 2 energimærker offentligt tilgængeligt på bl.a. boligejer.dk

Energimærke 2009 (bilag 03):

Energimærke: D

Opvarmet areal: 144m²

...

Energimærke 2021 (bilag 04):

Energimærke B

Opvarmet areal: 232m²

...

Kælderen opbygning

Kælderen er opbygget på følgende måde:

1. Nyt terrændæk (mangler ca. 3 m² under trappen)
 - a. Kapilarbrydende lag
 - b. Isolering
 - c. Radonsikring
 - d. 10 cm beton med gulvvarmeslanger
2. Ydervæggene er blevet forlænget/understøbt
3. Ydervægge og indvendige skillevæg er efterisoleret med forsatsvægge indeholdende forskellige isoleringsmaterialer (se detaljeret beskrivelse i [rådgivende ingeniørfirmas] rapport samt [skimmelfirma 1's] rapport)
 - a. Der er nye el- og vvs-installationer indbygget i væggene
 - b. Der er isat nye vinduer i kælderen (og resten af ejendommen)
4. Loftet er udskiftet med troldekt
5. Der er etableret badeværelse med toilet indbygget i forsatsvæggen

Bygningsreglementets krav ved ombygning

Bemærk at:

1. [Skimmelfirma 1] har bekræftet at BR08 har skulle efterleves ved ombygning af kælderen
2. Energimærket fra 2009 beskriver desuden, at det er lovpligtigt at forbedre klimaskærmen i henhold til BR08 ved større ombygninger.

Bygningsreglementet stillede på udførelsestidspunktet følgende krav ved en større ombygning

...

På den baggrund har klimaskærmen (terrændæk og ydervægge) i kælderen skulle opfylde følgende krav:

...

Bygningsreglementet af 2008 foreskriver endvidere under kapitel 4:

...

Skadesårsag kælder

Forsatsvægge

Årsagen til skimmelsvampen i kælderen er fejlkonstruktionen af forsatsvæggene, som ikke er udført i overensstemmelse med BR08 og gængs byggeskik/Alment teknisk fælles eje på udførelses-tidspunktet som beskrevet i SBI 224 – Fugt i bygninger 1. udgave af 2009.

SBI 224 – Fugt i bygninger, afsnit 9.6.7 fraråder brug af organiske materialer mod kældervægge og beskriver kalciumsilikatplader som den eneste løsning til indvendig efterisolering som fugtteknisk lever op til kravene i BR08 og har en god isoleringsevne.

Skaden er konstateret af både [rådgivende ingeniørfirma] og [skimmelfirma 1].

Trappen og trapperum

Den manglende udgravning og deraf manglende kapillarbrydende lag inkl. gulvvarme, samt manglende ventilation er direkte årsag til, at trappen og trapperummet er opfugtet med skimmel og muglugt til følge, samt nedbrydning af trappen, som beskrevet af [skimmelfirma 1].

[Skimmelfirma 1] skriver følgende om muglugten '*Det vurderes, at muglugt i sig selv er en indeklimagene, som kan nedsætte boligens brugsværdi*'

Skaden er konstateret af [skimmelfirma 1] – det bemærkes at [rådgivende ingeniørfirma] ikke har undersøgt trappe og trapperum da de ikke var instrueret heri af Frida (se punkt b angående kælderen under formål i [rådgivende ingeniørfirmas] rapport)

... Kommune

Vi har været i kontakt med ... Kommune for at søge dispensation fra bygningsreglementets krav om isolering af kælderen. De har svaret følgende, som tilkendegiver, at vi ikke kan få dispensation fra isoleringskravene:

...

'... kommune er ikke positiv indstillet på og dispenserer for energikrav jf. kap. 11 i BR 18.

...

Som aftalt henviser jeg dig til § 274 i BR 18.'

...

Konsekvens af Fridas dækningsomfang

1. De ca. 75m² manglende isolering vil betyde et væsentligt øget varmekonsum og deraf forringet energimærkning samt nævneværdigt nedsætte bygningens værdi jf. energistyrelsens rapport 'Giver en god energistandard en højere boligpris?' bilag 05
2. Badeværelset inkl. bruseniche mod forsatsvæggene samt det i forsatsvæggene indbyggede toilet vil ikke længere være anvendeligt
3. Der vil være frithængende el installationer, bemærk at der over 50 strøm- og lampeudtag indbygget i forsatsvæggene.
4. Der vil være frithængende vvs-installationer til blandt andet brusearmatur og vaskemaskine, samt frithængende afløb til vaskemaskinen
5. Alle vægge vil fremstå rå, og understøbningen vil stikke ud langs den nederste del af alle bærende vægge
6. Loftet og gulve vil ikke længere nå ud til væggen

Forsikringens dækning

I policen er det beskrevet at følgende bl.a. er dækket:

...

Konklusion - kælder

Skimmelsvampen er af sådan et omfang, at det udgør en skade i sig selv. Skaden er et fysisk forhold, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed markant. Det af Frida tilkendegivne dækningsomfang vil medføre, at skimmelsvampen fjernes, men den manglende genopbygning vil efterlade bygningen med fysiske forhold, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed markant. Dertil lægges, at bygningsreglementet ikke længere er opfyldt, som [skimmelfirma 1] beskriver, og som ... kommune ikke vil dispensere fra. Fridas dækningstilbud er således ikke tilstrækkeligt.

Trappen og trapperummet lider under den manglende udgravning, kapillarbrydende lag og gulvvarme, som ellers er benævnt i både salgsoptillingen og tilstandsrapporten. Den manglende udgravning og heraf manglende opbygning af gulv på samme måde som det resterende er en manglende bygningsdel, og i sammenhold med den stærke muglugt et fysisk forhold som nævneværdigt nedsætter bygningens værdi og brugbarhed.

De udførte ombygninger har gjort, at klimaskærmen er flyttet ned i kælderen, og det har medført, at kælderen i sin helhed har skulle leve op til BR08 og derfor ikke kan sammenlignes med en kælder fra 1927. Kælderen bør derimod sammenlignes med en kælder fra 2010, som understøttet af nævnets afgørelse i AK87289, hvor en ombygning i kælderen, som medførte skimmelvækst, ligeledes er vurderet som en byggeteknisk fejl i henhold til ombygningstidspunktet i 2008-09

Kælderen skal derfor genopføres i henhold til [skimmelfirma 1]'s handlingsplan, så de ovenstående konsekvenser ikke bliver en realitet.

Bemærk at [skimmelfirma 1]'s handlingsplan som anbefaler kalciumpulverplader (diffusionsåben og uorganisk), også stemmer overens med [rådgivende ingeniørfirmas] anbefalinger som lyder: 'Det anbefales fremadrettet, at kælderen konstrueres alene fremstår med uorganiske og diffusionsåbne materialer...'

Der skal desuden udføres en rentabilitetsberegning, da fjernelse af forsatsvæggene udløser krav om rentable energibesparende tiltag jf. bygningsreglementet af 2018 som beskrevet i deres eksempelsamling (bilag 06)

...

Tagkonstruktion

Vi stiller krav om udbedring af skaderne i tagkonstruktion, som har medført skimmelsvamp, i henhold til handlingsplan udarbejdet af [skimmelfirma 1].

Tilstandsrapport, salgsoptilling og energimærker

Af relevant information fra tilstandsrapporten og salgsoptillingen, som har ligget til grund for den tegnede forsikring og energimærkerne, kan nævnes.

Tilstandsrapport (bilag 01)

...

Tagets opbygning

1. Teglsten
2. Undertag (diffusionsåbent)

3. Hanebåndskonstruktion
 - a. Kold spidsloft
 - b. Kold skunkrum
4. Isolering
 - a. 300 mm papiruld i skunkrum og spidsloft lagt ud oven på 150 mm mineraluld
 - b. I paralleltag 150 mm mineralduld
5. Alukraftdampspærre
6. Forskallingsbrædder med puds

Bygningsreglementet krav ved ombygning

Bemærk at:

1. [Skimmelfirma 1] har bekræftet at BR-S98 har skulle efterleves ved udskiftning af taget i 2000

Bygningsreglementet stillede på udførelsestidspunktet følgende krav ved en større ombygning

...

Det kan konkluderes at ombygning og andre forandringer i bygninger, heriblandt udskiftning af tag, udløser krav om, at det pågældende arbejde overholder relevante krav i bygningsreglementet.

På den baggrund har følgende af relevans skulle overholdes:

...

Skadesårsag tagkonstruktion

Manglende ventilation

Det er konstateret af både [rådgivende ingeniørfirma] og [skimmelfirma 1], at den manglende ventilation er den ene af to årsager til et forhøjet fugtniveau i tagkonstruktionen med skimmelvækst til følge.

Utæt dampspærre/tæthedsplan

Det konstateres af [skimmelfirma 1], at den utætte dampspærre er medvirkende årsag til skimmelvækst i tagrummet, og at den ikke er udført korrekt på tidspunktet for ombygningen i 2000, hvor der skulle have været etableret et tæthedsplan bestående af dampspærre og tætte skunkrumslemme, og at der ved efterisoleringen i 2010 burde have været kontrolleret for og etableret en tæt dampspærre.

SBI 273

På side 99 i SBI 273 – Tage omhandlende uventilerede undertage opsummeres skadesårsagen kort og præcist:

'Undertaget er – selvom det er diffusionsåbent – kun i stand til at fjerne små fugtmængder. Det er en forudsætning for funktionen, at der er etableret en (luft)tæt dampspærre. Bemærk, at uventilerede undertage ikke må anvende i forbindelse med pudsede lofter uden dampspærre, fordi pudsede lofter ikke i sig selv yder tilstrækkelig sikkerhed mod fugttransport. Det skyldes dels, at Z-værdien (dampdiffusionsmodstanden) af pudsede lofter er af samme størrelsesorden som for undertagsmaterialerne, og derfor er der ikke sikkerhed for, at fugt, som trænger ud indefra kan fjernes hurtigt nok. Desuden revner puds på lofter tit, og der er derfor risiko for at fugtig rumluft efterfølgende strømmer op i tagkonstruktionen. I uudnyttede tag, på spidslofter i hanebåndstage eller i større skunkrum (skunkrum med gulvbredde > 1 meter) med uventilerede undertage kan der på grund af termisk opdrift ske ophobning af fugt. I sådanne tilfælde er det særlig vigtigt at dampspærren er tæt, så fugttilskud indefra reduceres mest muligt.'

Konsekvens af Fridas dækningsomfang

1. Undertagets funktion, som i øvrigt ikke fejler noget jf. Fridas egen rådgiver [rådgivende ingeniørfirma], nedsættes erfaringsmæssigt ([rådgivende ingeniørfirma] skriver, at det bør overvejes at udskifte taget, og [skimmelfirma 1] konkluderer at det skal udskiftes hvilket også er i tråd med anbefalingen fra Teknologisk institut i Ankenævns sag 95377)
2. Skimmelvæksten vil kunne opstå igen selv ved en eventuel rensning og forøget ventilation som beskrevet af [rådgivende ingeniørfirma]: *'Vi gør opmærksom på at ovenstående ikke forhindrer fremtidig vækst af skimmelsvampe i tagkonstruktionen. Såfremt niveauet af fremtidig skimmelsvampevækst i tagkonstruktionen skal mindskes, kan det være nødvendigt med etablering af en ny, tæt dampspærre i skunkvægge og loftoverflader'*

Ankenævns sag 95377

Denne sag ligner til forveksling vores, hvad angår tagkonstruktionen. Huset er fra 1924 (3 år ældre en vores) og taget er udskiftet 1999 (1 år før vores). Mycometerværdierne målt i taget er ca. 2,5 gange lavere end de målte værdier i vores tag. I denne sag har Frida skulle dække omkostningerne forbundet med et skifte af taget jævnfør anbefalingen fra Teknologisk Institut, der konkluderer, at undertaget ikke kan renses og derfor bør udskiftes.

Forsikringens dækning

I policen er det beskrevet at følgende bl.a. er dækket:

...

Konklusion - tagkonstruktion

Taget er ikke udført i henhold til BR-S 98, da der ikke er skabt den fornødne ventilation samt etableret et tæthedsplan mod de opvarmede rum. I sammenhold med den efterisolering der har været udført i 2010 har det medført en opfugtning af konstruktionerne samt kondensdannelse, som har gjort, at alle overflader nu fremstår med en meget kraftig skimmelvækst i henhold til både [rådgivende ingeniørfirma] og [skimmelfirma 1's] observationer og målinger.

Tagkonstruktionen skal derfor udbedres i henhold til [skimmelfirma 1's] handlingsplan, og såfremt en rentabilitetsberegning, som BR18 stiller krav om ved ombygning af taget, viser, at ekstra isolering er rentabel, skal disse udføres (se bygningsreglementets eksempelsamling bilag 06. og bygningsreglementets vejledning om energiforbrug)

...

Genhusning

Vi har set os nødsaget til at genhuse os selv, da indeklimaet - som bekræftet af både [rådgivende ingeniørfirma] og [skimmelfirma 1] - er stærkt påvirket af skimmelvæksten. Vi har indledningsvis genhuset os selv ved nær familie, men i forbindelse med, at sagen har trukket i langdrag ved Frida, har vi været nødsaget til, for egen regning, at genhuse os nær ved børnenes ... samt vores respektive arbejdspladser.

Fridas egen rådgiver, [rådgivende ingeniørfirma], skriver bl.a.:

'På baggrund af de udtagne prøver DNA1 og DNA4 vurderes det mikrobiologiske indemiljø at være forringet i beboelsesrum på stueplan og tagetagen. Ud fra de fremkomne laboratorieresultater vurderes der at være en sammenhæng mellem belastningen i indeklimaet og de konstaterede vækstområder.'

De, i [rådgivende ingeniørfirmas] rapport bilag 07, detaljeret beskrevne skimmelarter som er fundet i indeklimaet tegner et klart billede af et meget usundt indemiljø, hvilket også understreges af

sygdomsbilledet for hele familien og specielt for vores på tidspunktet [barn 2] (som beskrevet indledningsvist).

Vi ønsker igen at gøre opmærksom på, at Frida tidligt i forløbet har angivet, at der foreligger dokumentation fra [rådgivende ingeniørfirma] på, at genhusning ikke er nødvendigt, men at det senere i forløbet er blevet erkendt af Frida, at denne dokumentation IKKE foreligger.

En opgørelse for de foreløbige genhusningsomkostninger er vedlagt som bilag 08.

Afsluttende kommentar

Vi skal anmode ankenævnet om at foretage det fornødne, idet vi skal anmode om, at ankenævnet bedst muligt bistås af sagkyndige."

Nævnet har fået forelagt parternes korrespondance for perioden 6/7 2023 til 17/10 2023 vedrørende genbesigtigelse ved rådgivende ingeniørfirma. Selskabet har i brev af 9/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager købte ejendommen opført i 1927 beliggende ... med overtagelsesdato den 1. september 2021.

I forbindelse med handlen var der tegnet en 5-årig basis ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring A/S. Policen og vilkårene for forsikringen er vedlagt denne besvarelse som **bilag A**.

Tilstandsrapporten udarbejdet den 17. maj 2021 fremlægges som **bilag B**.

Klager anmeldte den 11. maj 2022 følgende:
Skimmel i lofts- og kælderkonstruktioner (tagrum)

Efterfølgende besigtigede ekstern rådgiver [rådgivende ingeniørfirma] de anmeldte forhold den 3. juni 2022. Rapporten fremlægges som **bilag C**.

På baggrund af konklusionerne i rapporten vendte vi tilbage den 1. juli 2022 og meddelte dækning til bl.a. fjernelse af forsatsvægge og efterfølgende skimmelbehandling af væggene bagved forsatsvæggene i kælderen samt ventilation og skimmesanering af tagrummet samt genhusning i perioden for skimmelsaneringen af kælderen og tagrummet (**bilag D**).

Den 4. juli 2023 meddelte klager, at han var uenig i afgørelsen (**bilag E**) og fulgte op med en indsigelse den 8. juli 2022 vedr. genhusning, hvorefter skadeafdelingen den 11. juli 2022 svarede på indsigelsen vedr. genhusning (**bilag F**), som blev fulgt op af en uddybning af svaret den 14. juli 2022 (**bilag G**).

Den 20. juli 2022 modtog klager en samlet besvarelse i forhold til indsigelserne omkring tagkonstruktionen samt forsatsvæggene (**bilag H**).

Den 25. september 2022 fremsendte klager en indsigelse til Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling (**bilag I**). Sammen med indsigelsen fremsendte klager et tilbud på udskiftning af taget for

659.474 kroner (**bilag J**), et tilbud på 296.963 kroner vedr. renovering af kælderen (**bilag K**) samt 144.400 kroner for en samlet skimmelsanering af hele boligen (**bilag L**).

Den 13. oktober 2022 fastholdt Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling dækningsomfanget (**bilag M**).

Klager fremsendte den 26. oktober 2022 endnu en klage (**bilag N**), hvorefter afdelingen den 15. november 2022 fastholdt afvisningen (**bilag O**).

Den 5. marts 2023 fremsendte klager endnu en indsigelse (**bilag P**) sammen med en rapport fra [skimmelfirma 1] fra den 1. februar 2023 (**bilag Q**), hvorefter Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 28. marts 2023 fastholdt afgørelsen (**bilag R**).

Efterfølgende rettede klager den 26. maj 2023 en indsigelse til Ankenævnet for Forsikring.

Da Domus Forsikring ikke havde besigtiget dampspærren til loftet, besigtigede [rådgivende ingeniørfirma] ejendommen den 8. november 2023 (**bilag S**) og den 4. januar 2024 svarede [rådgivende ingeniørfirma] på supplerende spørgsmål til rapporten (**bilag T**).

Domus opfattelse af sagen

1. Forsatsvægge

[Rådgivende ingeniørfirma] har i forbindelse med besigtigelsen den 3. juni 2022 registreret følgende (**bilag C**):

I kælderen er gulve generelt belagt med klinker eller malerbehandlet beton, mens kælderydervægge og skillevægge fremstår med lette vægbeklædninger, se foto 3. I teknikskab mod kælderydervæg mod nord i bryggers ses kælderydervæg opført som støbt beton, og der konstateres misfarvninger på den oprindelige kælderydervæg, se foto 4. Ved fugtregistreringer i kælderydervæggen i området registreres værdier svarende til meget fugtigt under terræn, og normalt tørt over terræn, se foto 4 og 5.

I kontor kan der ved teknikskab monteret på kælderydervæg mod nord registreres følgende opbygning af den indvendige efterisolering (indefra):

- 13 mm gipsplade
- Træreglar inkl. 75 mm mineraluld
- Oprindelig kælderydervæg

Der registreres ikke tilstedeværelse af en dampspærre.

Derudover blev der foretaget en åbning – Åbning A – gennem forsatsvæggen på kælderydervæggen mod vest. Her kunne følgende konstruktionsopbygning registreres (indefra):

- 13 mm gipsplade
- 22 mm spredt træforskalling
- Ca. 35 mm hulrum
- 120 mm EPS
- Oprindelig kælderydervæg

Der registreres ikke tilstedeværelse af en dampspærre.

Der blev ligeledes foretaget en åbning i let vægbeklædning på skillevæg i kælderen. Åbningen benævnes Åbning B, og her kunne følgende konstruktionsopbygning registreres:

- 13 mm gipsplade
- 22 mm spredt forskalling
- 25 mm hulrum
- Beton (muligvis understøbning af skillevæg ifm. udgravning af kælder).

I forhold til vurdering af omfanget af skimmelsvamp i kælderen vurderer [rådgivende ingeniørfirma] følgende på side 6 i rapporten:

I omhandlende tilfælde er det vores vurdering, at vækstudbredelsen bag forsatsvæggene langs kælderydervæggene, samt de lette vægbeklædninger på skillevæggene i kælderen, er i omfanget > 10 m².

På baggrund af ovenstående kan den skimmelsvampemæssige belastning af de nærliggende opholdsrum betegnes som Meget høj iht.

I forhold til vurdering og konklusion vurderer [rådgivende ingeniørfirma] følgende på side 8-9 i rapporten:

Der er konstateret skimmelsvampevækst bag forsatsvægge og øvrige vægbeklædninger i kælderen. I kælderen vurderes den konstaterede skimmelsvampevækst at være forårsaget af en kombination af følgende forhold:

- a) De anvendte konstruktionsprincipper i kælderen, samt kælderens alder. Der må forventes opfugtning af kælderkonstruktioner mod jord i ejendomme med tilsvarende alder og konstruktionsprincipper. Opfugtning er typisk forårsaget af opstigende/indtrængende grundfugt, der grundet ingen eller ringe fugtsikring af bl.a. kælderydervæggene, naturligt vil opfugte disse.*
- b) Etablering af indvendig efterisolering. Indvendig efterisolering af ældre kældre frarådes generelt hvor der ikke er sikkerhed for, at der ikke forekommer opfugtning af kælderydervæggene (iht. relevant litteratur gældende på det formodede renoveringstidspunkt i 2010: SBI-anvisning 224, 1. udgave (2009), SBI-anvisning 221 (2008)). Såfremt der under førnævnte forudsætning etableres indvendig efterisolering ved montering af forsatsvægge, skal disse opføres med en diffusionstæt dampspærre, der hindrer diffusion og konvektion og mindsker risikoen for kondensdannelse på den oprindelige kælderydervæg.*

Sporadiske områder med skimmelsvampevækst på massive kælderydervægge med tilsvarende alder og konstruktionsprincipper anses som normalt og forventeligt. Omfanget af skimmelsvampevækst i relation til kælderydervæggene og skillevæggene vurderes dog at være forværret af etableringen af indvendig efterisolering med forsatsvægge. Forsatsvæggene burde være anmærket i tilstandsrapporten.

I forhold til vilkårene for forsikringen gælder der følgende i pkt. 4B:

...

På baggrund af konklusionerne i rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma], har vi den 1. juli 2022 meddelt dækning til følgende:

- Fjernelse af forsatsvægge i kælder.
- Skimmelsanering til normal og forventeligt niveau i kældre af tilsvarende alder.
- Afhængigt af væggene bag forsatsvæggene kan der også dækkes en afsluttende malerbehandling af væggene som er udover normalrengøringen.
- Det kan være nødvendigt at fjerne noget isolering for at kunne skimmelsanere, dette vil også blive dækket.

I klagers høringsvar til ankenævnet har klager gjort gældende, at skader i kælderen skal udbedres, og kælderen genopbygges, så den fremstår i samme stand som tilsvarende kældere ombygget efter bygningsreglementet i 2008 med de af bygningsreglementet af 2018 påkrævede tiltag, som en udbedring af kælderen medfører. Hertil har klager ved sagens behandling hos Domus Forsikring ligeledes gjort gældende, at der ikke kan forventes opstigende grundfugt i væggene i ejendommen opført i 1927, når kælderen på et senere tidspunkt er blevet renoveret.

Det skal i den forbindelse nævnes, at [rådgivende ingeniørfirma] i deres rapport bl.a. bemærker på side 8, at der må forventes opfugtning af kælderkonstruktioner mod jord i ejendomme med tilsvarende alder og konstruktionsprincipper og at opfugtning er typisk forårsaget af opstigende/indtrængende grundfugt, der grundet ingen eller ringe fugtsikring af bl.a. kælderydervæggene, naturligt vil opfugte disse.

At der forekommer opstigende grundfugt i en kælder opført i 1927, som ikke er godkendt til beboelse, er helt sædvanligt for tilsvarende ejendomme af samme alder og konstruktion.

Forsikringen dækker derfor ikke den omstændighed, at der kan forekomme større eller mindre problemer med fugt i kælderen jf. vilkårenes pkt. 4B.

I den forbindelse skal det bemærkes, at klager ikke har tegnet en udvidet dækning og eventuelle ulovlige bygningsindretninger ikke dækket af basisdækningen, som klager alene har tegnet. Vi har derfor ikke yderligere kommentarer til klagers kommentarer vedr. lovligheden af efterisoleringen af kælderen herunder betydningen for ejendommens energiforbrug, ved fjernelsen af isoleringen.

Hertil ønsker klager, at forsatsvæggene skal reetableres efter skimmelsanering mv. og dækning for eventuelt varmetab forbundet hermed.

I den forbindelse udtaler [rådgivende ingeniørfirma] på side 8 i rapporten, at indvendig efterisolering af ældre kældre frarådes generelt hvor der ikke er sikkerhed for, at der ikke forekommer opfugtning af kælderydervæggene.

Da skaden formentlig vil opstå igen såfremt der bliver tale om indvendig isolering i kælderen, når der er tale om en ejendom opført i 1927, hvor opstigende grundfugt er helt almindeligt forekommende, dækker forsikringen ikke reetablering af forsatsvæggene.

Hertil skal vi bemærke, at jf. forsikringsaftalelovens § 39 er selskabet ikke forpligtet til at udrede større erstatning end, hvad der kræves til den lidte skades dækning. Hertil har klager efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Vi fastholder samlet, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at den tilbudte erstatning til det anmeldte forhold vedr. forsatsvægge kælderen, ikke er korrekt og forsikringen dækker derfor ikke yderligere end vi allerede har meddelt dækning til jf. vilkårenes pkt. 4B.

Ankenævnspraksis

Der er tale om en fast praksis hos Ankenævnet for Forsikring ved dækning af skader bagved forsatsvægge i ældre ejendomme, at forsikringen alene dækker fjernelse af væggene og den dertil hørende skimmelsvamp og ikke reetablering af isolering og forsatsvægge.

Som eksempel kan nævnes kendelsen 92.409 (**bilag U**) som er markeret som principiel på ankenævnets hjemmeside, hvor klageren rettede indsigelse over, at ejerskifteforsikringen alene dækkede udgifterne til fjernelse af forsatsvæggene og udgifter til skimmelsanering af de indvendige ydervægge og ikke reetablering af væggene/isoleringen.

Nævnet gav selskabet medhold i, at klageren ikke havde krav på reetablering af forsatsvæggene i kælderen og vi finder, at kendelsen er direkte sammenlignelig med problemstillingen i denne verserende sag ved nævnet.

2. Tagkonstruktionen

2.1 Etablering af ventilation

[Rådgivende ingeniørfirma] har i forbindelse med besigtigelsen den 3. juni 2022 konstateret følgende (**bilag C**):

Tagkonstruktionen er inspiceret visuelt gennem tilgængelige åbninger, herunder skunklemme og loftlem til spidsloftet. I det følgende henvises til foto 15 til 20.

I skunkrum ses misfarvninger på undertag og spærtræ, se foto 15. Skunkrum fremstår efterisoleret med granulat, og der ses mineraluld ført til tæt forbindelse med undertag ved skråloft, se foto 16. Ventilation af skunkrum vurderes generelt som nedsat, idet der ikke ses ventilationsspalte ved tagfod eller mod skråloft. I spidsloft ses misfarvninger på undertag og spærtræ, se foto 18. Der ses ikke ventilationsåbninger i kip eller ved gavle, ligesom der ikke ses ventilationsspalte ved overgang mellem hanebåndsloft og skråloft. Der ses utæt flexslange ved loftsløm. Ved fugtregistreringer i spærtræ på spidsloft registreres 15,1% træfugt, se foto 19. Jævnfør nedenstående figur 2 forventes fugtindholdet i træværk i udeluftventilerede tagkonstruktioner som omhandlende at ligge omkring 10-11% træfugt i juni måned.

I forhold til omfanget af skimmelsvamp vurderer [rådgivende ingeniørfirma] følgende:

Det vurderes, at udbredelsen af skimmelsvampevækst i tagkonstruktionens spidsloft og skunkrum er i omfanget >10 m².

På baggrund af ovenstående kan den skimmelsvampemæssige belastning af de nærliggende opholdsrum betegnes som Meget høj iht.

Med hensyn til vurdering og konklusion har [rådgivende ingeniørfirma] nået frem til følgende på baggrund af deres iagttagelser:

I tagkonstruktionen vurderes den konstaterede skimmelsvampevækst at være forårsaget af en kombination af følgende forhold:

a) Mangelfuld ventilation af skunkrum og tilgængelige tagrum. Det vurderes, at der er tale om et diffusionsåbent undertag, men det er ikke endeligt bekræftet. Såfremt der er tale om diffusionsåbent undertag, er det nødvendigt at udnyttede tagrum og skunkrum, hvor isoleringsmateriale ikke er ført til undersiden af undertagsdugen, er udført med beskeden ventilation. Iht. Byg Erfa blad (27) 99 09 20 der var gældende ved tagrenoveringen i år 2000, fremgår følgende for tage med diffusionsåbne undertage,

'Tagrummet over hanebåndsloftet kan eventuelt udføres uventileret, såfremt der er stor sikkerhed for, at dampspærren i hanebåndsloftet og en eventuel loftlem yder tæthed imod opstrømning af

rumluft. Dette vil normalt ikke kunne påregnes ved renovering. Hvis der ventileres, gælder de normale regler som for gitterspærtaage'

Omfanget og intensiteten af skimmelsvampevækst i tagkonstruktionen vurderes at afvige fra det normale i tilsvarende ejendomme, og det vurderes at forholdet har været tilstede inden overtagelse, ligeledes underbygget af anmærkningen i tilstandsrapporten. Den mangelfulde ventilation af skunkrum og spidsloft burde være anmærket i tilstandsrapporten.

På baggrund af de udtagne prøver DNA1 og DNA4 vurderes det mikrobiologiske indemiljø at være forringet i beboelsesrum på stueplan og tagetagen. Ud fra de fremkomne laboratorieresultater vurderes der at være en sammenhæng mellem belastningen i indeklimaet og de konstaterede vækstområder.

På baggrund af konklusionerne i rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma], har vi den 1. juli 2022 meddelt dækning til følgende (**bilag D**):

- Etablering af ventilationsstudser i top og bund i tagkonstruktionen
- Skimmelsanering til normal og forventeligt niveau i tagrum af tilsvarende alder og slutrengøring i beboelsen, som er udover normalrengøringen.
- Det kan være nødvendigt at fjerne noget isolering for at kunne skimmelsanere, dette vil også blive dækket samt ny isolering i det respektive område.

I klagers høringssvar til nævnet har klager bl.a. gjort gældende, skader i taget skal udbedres, så taget fremstår i samme stand som et tilsvarende tag ombygget efter bygningsreglementet af 1998 med de af bygningsreglementet af 2018 påkrævede tiltag, som en udbedring af taget medfører.

Også vedr. dette punkt skal vi bemærke, at forsikringen ikke dækker eventuelle ulovlige bygningsindretninger, da klager alene har tegnet en basis – ejerskifteforsikring. I den forbindelse skal vi bemærke, at vi ikke finder, at klager har løftet bevisbyrden for, at måden tagkonstruktionen er renoveret på, udgør en ulovlig bygningsindretning.

I forbindelse med genbesigtigelsen af [rådgivende ingeniørfirma] den 8. november 2023 er der taget stilling til, hvorledes der kan skabes ventilation (**bilag S**). I mail fra den 4. januar 2024 er der præciseret, hvorledes ventilationen kan udføres, for at undgå kondensproblemer og tilhørende skimmelsvamp.

Jeg kan ikke anbefale studse ved tagfoden. Ventilation skal være fra spalte ved tagfodens bund, bagom tagrender, for at hindre kondensdannelse i/ved tagfoden. Jeg har ikke erfaring med at føre lister ned oppe fra tagrummet, men i teorien er det ligegyldigt hvordan ventilationsspalten mellem undertag og isolering opretholdes. I praksis kan det dog være svært at holde isoleringsmaterialet nede i hele spærfaq. Ventilationsspalten skal være 70 mm målt ved spærene. Hvis denne løsning følges, skal der udføres et forsøg, for at se om det er praktisk muligt. Ved kip kan ventilationen opnås ved montering af ventilationshætter i undertaget i hvert spærfaq på begge sider af kip.

Som uddybning på vores dækningstilsagn fra den 1. juli 2022, kan vi tilbyde at dække etablering af ventilation i tagrummet jf. [rådgivende ingeniørfirmas] beskrivelse fra den 4. januar 2024.

Vi finder, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at den tilbudte erstatning til det anmeldte forhold vedr. etablering af ventilation i tagrummet, ikke er korrekt og forsikringen dækker derfor ikke yderligere end vi allerede har meddelt dækning til ved dette høringssvar jf. vilkårenes pkt. 4B.

2.2 Dampspærre mellem tagrummet og beboelsen

I rapporten fra [skimmelfirma 1] er der bl.a. noteret, at dampspærren ikke vurderes at være tæt.

Som følge af, at vi ikke tidligere havde besigtiget/vurderet tilstanden af dampspærren, har [rådgivende ingeniørfirma] den 8. november 2023 udarbejdet rapport (**bilag S**) og den 4. januar 2024 svaret på supplerende spørgsmål til rapporten (**bilag T**).

Som det fremgår af rapporten, har [rådgivende ingeniørfirma] bemærket følgende i rapporten vedr. dampspærren/hanebåndsloftet:

Ved besigtigelse af spidsloft gennem loftlem konstateres følgende konstruktionsopbygning af hanebåndsloftet (oppefra):

- Ca. 300 mm isoleringsgranulat
- 75 mm mineraluldsbatts
- Alukraft
- 50 mm mineraluldsbatts
- Bræddeforskalling med rørvæv og puds

På skråvægge og skunkvægge er der yderligere beklædt med plademateriale (træfiberplader/gips).

I forhold til vurdering af tilstanden af dampspærren, konkluderer [rådgivende ingeniørfirma] følgende i udtalelse fra den 4. januar 2024 (**bilag T**):

Jeg forudsætter i min besvarelse, at du med spørgsmålet mener 'Såfremt det forudsættes, at den del af loftet, som ikke var tilgængelig for inspektion,'. Hvis der er et intakt pudset loft på den del af loftet der ikke er tilgængelig for inspektion, og hvis gennemføringer som spots og lampeudtag udføres lufttætte, kan det pudsede loft anses som tilstrækkeligt lufttæt til at fungere som dampspærre. Risikoen for nyvækst af skimmelsvampe er ikke nærliggende hvis tagkonstruktionen ventileres forskriftsmæssigt. På nuværende tidspunkt er der dog monteret gipsbeklædning på skrålofterne, hvorfor der kan være gennemføringer ved fastgørelserne, der kræver tætning.

Set i forhold til, at den del af det pudsede loft, som udgør langt hovedparten af loftets areal og [rådgivende ingeniørfirma] vurderer, at det tilgængelige pudsede loft er tilstrækkelig tæt til at udgøre en tæt dampspærre og der ikke er sket nogen former for alvorlige skader, som følge af måden dampspærren er udført på siden renoveringen i år 2000 og [rådgivende ingeniørfirma] ikke vurderer, at der er tale om nærliggende risiko for skade, hvis ventilationen af tagkonstruktionen ventileres forskriftsmæssigt, hvilket forsikringen dækker, dækker forsikringen ikke tilstanden af den anmeldte dampspærre jf. vilkårenes pkt. 4B

På trods af, at der ikke er dækning for det anmeldte forhold ved dampspærren, dækker forsikringen pr. kulance eftergang af loftspots og gennemføringer ved fastgørelse jf. [rådgivende ingeniørfirmas] udtalelse ovenfor og tætning af disse, såfremt det viser sig at være nødvendigt.

Tætningen kan ske samtidigt med, at der etableres ventilation i tagrummet og skimmelsanering af tagrummet svarende til et niveau for tilsvarende huse af samme alder og konstruktion.

3. Genhusning

Klager har i sit høringsindlæg gjort gældende, at genhusning dækkes i perioden, hvor sagen har kørt ved Frida, ankenævnet og i forbindelse med udbedring inkl. opmagasinering af indbo.

Som det fremgår af rapporten fra [rådgivende ingeniørfirma] fra den 3. juni 2022 (**bilag C**) på side 14 er der højest konstateret middel forekomst af skimmelsvamp i kælderen, som i øvrigt ikke er godkendt til beboelse.

Der er således ikke målt skimmelsvamp i beboelsen, som er usædvanlig i forhold til husets alder på næsten 100 år.

[Rådgivende ingeniørfirma] oplyser i den forbindelse, at det vil være muligt at bebo ejendommen, som følge af de foretagne målinger af skimmel ved besigtigelsen den 3. juni 2022, hvilket bl.a. fremgår af vores besvarelse fra den 11. juli 2022 (**bilag F**).

I den forbindelse oplyser [rådgivende ingeniørfirma] i deres rapport, at det vurderes, at udbredelsen af skimmelsvampevækst i tagkonstruktionens spidsloft og skunkrum er i omfanget >10 m² og på baggrund af ovenstående kan den skimmelsvampemæssige belastning af de nærliggende opholdsrum betegnes som meget høj.

Det samme er tilfældet med hensyn til den konstaterede skimmel bagved forsatsvæggene.

Det er vores opfattelse, at disse oplysninger ikke medvirker til, at ejendommen ikke er beboelig. Den konstaterede skimmel i kælderen udgør ikke en del af beboelsen, da kælderen ikke er godkendt til beboelse.

Med hensyn til skimlen i tagrummet, udgør den alene en påvirkning af de tilstødende rum på 1. salen, men ikke den øvrige beboelse i stueetagen. Vi finder derfor samlet, at klager ikke har dokumenteret, at den konstaterede skimmel medvirker til, at ejendommen ikke er beboelig.

Hertil har Klager alene dokumenteret, at der er tale om usædvanlig forekomst af skimmelsvamp bagved forsatsvægge i kælderen og i tagrummet og derfor ikke i selve beboelsen. Der er således tale om indkapslet skimmel, som derfor ikke direkte forurener indeklimaet i selve beboelsen.

Set i forhold til, at der ikke er målt usædvanlig forekomst af skimmelsvamp i selve beboelsen i forhold til husets alder og klager derfor ikke har dokumenteret, at der er tale om sundsfare ved ophold i huset, dækker forsikringen ikke klagers krav på dækning af udgifter til genhusning.

4. Udgifter til ekstern rådgiver

Klager gør gældende, at udgiften til [skimmelfirma 1] bør være dækket af forsikringen.

Vi skal bemærke, at bistanden ikke har medvirket til væsentlig yderligere dækning.

Vi har dog pr. kulance meddelt dækning til eftergang af loftspots og gennemføringer ved fastgørelse jf. [rådgivende ingeniørfirmas] udtalelse ovenfor og tætning af disse.

Forsikringen dækker derfor klagers udgifter til sin rådgiver delvis med 50 % af klagers udgifter til rapporten fra [skimmelfirma 1] fra den 24. februar 2023."

Klageren har i brev af 26/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"1. Forsatsvægge

Vores klage, Domus' høringsvar og dette indlæg kan for så vidt angår kælderen opsummeres således:

1. Kælderen har gennemgået en gennemgribende ombygning i 2010, hvor den er udgravet, og kælderydervæggene er forlænget, et nyt terrændæk med gulvvarme er etableret og kælders ydervægge er efterisoleret efter dagældende bygningsreglement, BR08's isoleringskrav.

a. Ud af de 88m² kældergulv er ca. 3m² under kældertrappen ikke udgravet og er derfor uden kapillarbrydende lag, isolering og gulvvarme, som det ellers er angivet i salgsopstillingen og tilstandsrapporten at alle 88m² er. Dette har ledt til skimmelsvamp og opfugtning af trappen med rådske tilfølg. Dette medfører endvidere stærke lugtgener (Beskrevet i bilag Q).

I henhold til BR08, kapitel 7.4.2 stk. 1 skulle klimaskærmen (terrændækket) være bragt i overensstemmelse med isoleringskravene i kap. 7.3.2 stk. 1 om varmeisolering af bygningsdele i forbindelse med ombygningen. Dette er en skade i henhold til ejerskiftebekendtgørelsen bilag 1, nr. 2, litra C, da den manglende bygningsdel nedsætter værdien og brugbarheden af boligen sammenlignet med boliger hvor terrændækket er udført i henhold til BR08.

2. Forsatsvæggens konstruktion er udført i strid med alment teknisk fælles eje på tidspunktet SBI 224, hvilket har ført til ophobning af fugt og deraf skimmelsvamp. Domus og vi er enige om, at der er sket en skade i henhold til ejerskiftebekendtgørelsen bilag 1, nr. 2, litra C.

3. Den tilbudte løsning fra Domus med nedtagning af forsatsvægge, sanering og evt. maling vil efterlade væggene med frithængende el- og vvs-installationer, intet badeværelse og ingen isolering, hvilket bl.a. leder til et øget energiforbrug i strid med byggeloven §2 stk.1, litra B og E og bygningsreglementet BR18 §279.

a. ... kommune er ikke indstillet på at dispensere fra byggeloven og bygningsreglementet hvad angår isolering af kælderen (se klage).

b. Alment teknisk fælles eje, SBI 279 'fugt i bygninger' kapitel 5.8 'Renovering af kældre' side 133: **"Som udgangspunkt gælder der samme regler ved renovering af kældre som for udførelse af nye kældre"**

4. Domus mener ikke at kælderen skal genisoleres med henvisning til AK92409. Vi mener - med henvisning til AK92409 og AK78224 - at kælderen skal genisoleres, da kælderen ikke skal vurderes i forhold til en kælder fra 1927, men en kælder ombygget efter BR08. Det understøttes også af byggeloven, bygningsreglementet, SBI 279 'Fugt i bygninger' og ... kommunes manglende dispensation fra bygningsreglementet.

5. [Skimmelfirma 1's] løsning med kalciumsilikatplader lever op til anbefalingerne fra [rådgivende ingeniørfirma] og isoleringskravene i BR18, samt anbefalingerne i SBI 279 'Fugt i bygninger' og vil føre kælderen tilbage til den forventelige stand for en tilsvarende kælder ombygget efter BR08 med de af BR18 lovpligtig krav, som skal dækkes efter ejerskiftebekendtgørelsens bilag 1, nr. 4, litra A om forøgede byggeudgifter. Herudover skal der dækkes:

a. Udbedring af råd i trappevangen i kælderen, konstateret af [skimmelfirma 1].

b. Udbedring af den manglende udgravning (bygningsdel) under trappen.

Herunder vil vi forholde os til Domus' høringsvar hvad angår kælderen.

Klimaskærmen er flyttet fra etageadskillelsen mellem stueplan og kælder til terrændæk i forbindelse med udgravningen af kælderen og den efterfølgende nye opbygning af et kapillarbrydende lag inkl. gulvvarme i henhold til BR08, samt forlængelse/understøbning af kældervæggene som beskrevet detaljeret i vores klage. Dette betyder at kælderydervæggene nu også indgår som en del af klimaskærmen i henhold til BR08 og nugældende BR18 (se uddrag nederst på siden).

Den efterfølgende isolering af kælderydervægge er sket i overensstemmelse med dagældende bygningsreglement BR08. Den er imidlertid ikke udført i overensstemmelse med alment teknisk fælleseje heriblandt den dagældende SBI 224 'Fugt i bygninger' og erstatningen for denne SBI 279 'Fugt i bygninger'

Kælderen skal genisoleres på baggrund af byggelovens § 2 stk.1, litra B og E

Litra B: ombygning af og andre forandringer i bebyggelse, som er væsentlige i forhold til bestemmelser i loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser

Litra E: vedligeholdelsesbyggearbejder, ombygninger og andre forandringer i bestående bebyggelse, som har betydning for energiforbruget i bygningen.

Da der er sket en ombygning af kælderen (inkl. kælderydervæggene) i henhold til litra B og E, og isoleringen i forbindelse med nedtagning af forsatsvæggene fjernes, har det en betragtelig betydning for energiforbruget. Den manglende isolering skal erstattes jf. bl.a. bygningsreglements BR18 §276:

>> Bygningsmæssige ændringer, der indebærer et forøget energiforbrug, kan udføres, hvis der gennemføres tilsvarende kompenserende energibesparelser.<<

Kælderydervæggene er efter ombygningen en del af klimaskærmen. I BR18 §279 listes de mindstekrav, der er til klimaskærmen ved ombygninger og andre forandringer i bygninger.

...

Det understøttes yderligere af bygningsreglementets eksempelsamling. Et uddrag fra siden ses her:

...

Ovenstående bekræftes af [skimmelfirma 1's] rapport (bilag Q).

Foruden at lovgivningen dikterer det, har [rådgivende ingeniørfirma] anført i deres rapport (Bilag C), at kældervæggene skal fremstå som følger for at kunne håndtere fugten i væggene:

>> Det anbefales fremadrettet, at kælderens konstruktioner alene fremstår med uorganiske og diffusionsåbne materialer...For yderligere at mindske risikoen for periodisk opfugtning og skimmel-svampevækst i kælderen vil det være nødvendigt med jævnt fordelt opvarmning og ventilering i kælderen. <<

[Skimmelfirma 1's] anbefaling lyder som følger (bilag Q side 7):

>> Der udføres indvendig efterisolering på ydervæggene ved fuldklæbning af 100 mm Kalciumsilikatplader som Remmers Indeklimaplader, Skamowall el.lign.<<

Det bemærkes at disse typer af plader er uorganiske, diffusionsåbne og kapillarsugende og dermed lever op til anbefalingen fra [rådgivende ingeniørfirma], og at der med den eksisterende

gulvarme og den eksisterende ventilering med ventilationsåbninger i vinduerne er den af [rådgivende ingeniørfirma] anbefalede nødvendige jævnt fordelte opvarmning og ventilering.

Domus mener dog i deres høringssvar:

>> Hertil ønsker klager, at forsatsvæggene skal reetableres efter skimmelsanering mv. og dækning for eventuelt varmetab forbundet hermed.

I den forbindelse udtaler [rådgivende ingeniørfirma] på side 8 i rapporten, at indvendig efterisolerings af ældre kældre frarådes generelt hvor der ikke er sikkerhed for, at der ikke forekommer opfugtning af kælderydervæggene.

Da skaden formentlig vil opstå igen såfremt der bliver tale om indvendig isolering i kælderen, når der er tale om en ejendom opført i 1927, hvor opstigende grundfugt er helt almindeligt forekommende, dækker forsikringen ikke reetablering af forsatsvæggene <<

Hertil skal det nævnes, at [rådgivende ingeniørfirma] refererer til SBI 224 'Fugt i bygninger' (2009) side 159, og at der i den videre tekst som [rådgivende ingeniørfirma] har taget et uddrag fra står følgende, som understøtter, at den anbefalede løsning fra [skimmelfirma 1] er den korrekte løsning. Dette er imidlertid udeladt af både [rådgivende ingeniørfirma] i deres rapport og Domus i deres høringssvar:

>> Der findes på markedet uorganiske plader, som har en beskeden varmeisoleringsevne, og som samtidig er stærkt kapillarsugende. Sådanne plader kan anvendes til at bryde kuldebroer på kældervægge, hvor de opsættes ved klæbning og uden anvendelse af dampspærre. Den fugt der ved diffusion transporteres gennem pladerne og kondenserer på den oprindelige vægoverflade, vil kapillært blive suget tilbage til den indvendige overflade, hvorfra den fordamper. Anvendelsen kræver brug af særlige klæbere og diffusionsåbne overfladebehandlinger. <<

Dette er senere præciseret i SBI 279 'Fugt i bygninger' (2023), side 143:

>>Der findes på markedet kapillaraktive, uorganiske plader, som både har en rimelig varmeisoleringsevne og som samtidig er stærkt kapillarsugende<<

Som tidligere bemærket står der endvidere i kapitel 5.8 'Renovering af kældre' side 133:

>>Som udgangspunkt gælder der samme regler ved renovering af kældre som for udførelse af nye kældre<<

Det er dokumenteret at skaden med disse plader ikke vil opstå igen, som Domus ellers argumenterer for. Samtidig kan el- og vvs-installationer føres i disse plader, og kælderen vil komme til at fremstå udseendemæssigt som ved overtagelse af ejendommen.

Som en note er disse typer af plader blevet isoleringsmæssigt forbedret, jf. producent anvisninger, siden SBI 224 udkom i 2009, hvilket er understøttet af SBI 279 (erstatning for SBI 224), og isoleringsevnen er nu i overensstemmelse med BR18. De er endvidere testet af bl.a. Teknologisk Institut og fundet egnede til brug i kældre.

Vi anser derfor [skimmelfirma 1's] løsning med opsætning af kalciumsilikatplader for at være i overensstemmelse med:

1. [Rådgivende ingeniørfirmas] anbefalinger om at kælderen skal fremstå med uorganiske og diffusionsåben materialer, opvarmning og ventilering.

2. byggelovens §2 stk.1, litra E om energiforbrug
3. bygningsreglementets kapitel 11 om energiforbrug
4. ... kommunes krav om isolering, som de ikke vil dispensere fra
5. anbefalingen i SBI 224 (2009) og SBI 279 (2022) om brug af kalciumsilikatplader til indvendig isolering af kældre.

Hvis Domus stadig fastholder, at skaden vil opstå igen ved opsætning af kalciumsilikatplader indvendigt, uagtet hvad der står i SBI 279, anses udvendig efterisolering også for at være en løsning for at overholde de lovgivningsmæssige krav om isolering. Dette er også set i forhold til at ... kommune ikke er indstillet på at dispensere fra bygningsreglementet. Udvendig isolering er også anbefalet af [rådgivende ingeniørfirma].

Ulovlig bygningsindretning

Domus angiver i deres begrundelse for ikke at dække efterisoleringen som den lovmæssigt er forskrevet, at der ikke er tegnet dækning for ulovlig bygningsindretning. Hertil skal det nævnes, at der er konstateret skade i henhold til basisdækningen jf. ejerskiftbekendtgørelsen bilag 1 nr. 2 litra C:

...

De øgede byggeudgifter der er til etablering af den lovmæssige isolering, i form af kalciumsilikatplader, dækkes jf. ejerskiftbekendtgørelsen bilag 1, nr 4. litra A:

>> Er der tale om et dækningsberettigende forhold, jf. nr. 2, dækker forsikringen også følgende udgifter:

a) Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen, og forsikringstageren kan dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til byggelovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen.

Erstatning for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20 pct. af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1,3 mio. kr.<<

Det bemærkes igen at ... Kommune ikke er positivt indstillet på at dispensere fra bygningsreglementet i kælderen (dokumentation forefindes i klagen).

AK92409

Domus argumenterer for, at isoleringen ikke er dækningsberettiget med henvisning til AK92409 af principiel karakter.

...

I AK92409 er der tale om en kælder hvor husforsikringen har dækket fjernelse af forsatsvæggene og ejerskiftforsikringen dækker skimmelsanering men ikke ny isolering.

Ejerskiftforsikringen skal ikke dække ny isolering i AK92409, og der henvises i nævnets udtalelse tilbage til AK78224 hvor der ligeledes ikke skulle ydes erstatning fordi det ikke er bevist, at kælderen skal bedømmes ud fra et andet tidspunkt end det, den er opført på.

Kælderen i AK92409 har ikke gennemgået de ombygninger, som vores hus har - heriblandt flyttet klimaskærmen fra etageadskillelsen og ned i et nyetableret terrændæk samt fået etableret gulvvarme eller anden varmekilde og isoleret kælderydervæggene i henhold til BR08.

Kælderen i AK92409 er derfor ikke omfattet af et bygningsreglement som stiller krav om isolering, andet end det som måtte være gældende i 1941 (Fandtes kun i København jf. Lov nr. 148 af 29. marts 1939 om byggelov for staden København med dertil hørende bygnings-, administrations- og afgiftsvedtægter)

Det understøttes endvidere af, at nævnet i AK92409 henviser til en anden sag af principiel karakter, AK78224, hvor nævnet indleder deres udtalelse med:

>> Det er efter nævnets opfattelse ikke bevist, at den 'kælderrenovering', klageren omtaler, indebærer, at forholdene i kælderen skal bedømmes ud fra et andet tidspunkt end 1957, hvor ejendommen er opført. <<

Da vi har en kælder som er ombygget efter bygningsreglementet BR08 skal vores kælder bedømmes efter BR08 gældende ved ombygningen og ikke bedømmes ud fra opførslen i 1927.

Derfor understøtter AK92409 og AK78224 i sammenhold med byggelovens §2, stk. 1, litra E, at når kælderen skal bedømmes efter BR08, er det et lovkrav, at kælderydervæggene isoleres igen efter nedtagelsen af forsatsvæggene. Dette understøttes yderligere af, at ... kommune ikke er indstillet på at give dispensation fra bygningsreglementets krav om isolering.

2. Tagkonstruktion

Vores klage, Domus' høringsvar og dette indlæg kan for så vidt angår tagkonstruktionen opsummeres således:

1. Taget er skiftet i 2000 og har dermed skulle leve op til BR-S 98 kapitel 4.5.4, som beskriver, at der skal etableres et tæthedsplan mellem opvarmede rum og tagkonstruktionen (se dokumentation i klage). Dog er den dampspærre, som er lavet i forbindelse med udskiftningen af taget, ikke udført korrekt (konstateret af både [rådgivende ingeniørfirma] og [skimmelfirma 1]). Dette har ført til skimmelsvamp, da fugt har kunne ophobe sig uden i tilstrækkelig grad at kunne diffundere gennem undertaget eller ventileres bort.

2. Når der bruges uventileret undertag, som der findes i vores tagkonstruktion, er en dampspærre en forudsætning jf. bl.a. SBI 273 side 99 (se klage) og Byg-Erfa (27) 99 09 20 (se [rådgivende ingeniørfirma] rapporten bilag C side 9), da pudsede lofter ikke er egnede til uventilerede undertage uden en egentlig dampspærre.

3. Der skulle ligeledes have været etableret dampspærre i forbindelse med efterisoleringen i 2010 jf. SBI 224 gældende på renoveringstidspunktet

4. Det er senere i SBI 273 (udgivet 2019) blevet slået fast, at et intakt pudset loft kan udgøre en dampspærre såfremt:

- a. rummet bag kan inspiceres, hvilket kun gør sig gældende for skunkrum og spidsloft (hanebånd) og ikke skrålofterne (Se billede og billedtekst fra Byg-Erfa under dampspærresektion)
- b. Der ingen gennembrydninger er af spots, el-installationer eller anden ændring af konstruktionen. [Rådgivende ingeniørfirma] har slået fast, at der gennembrydninger i skunkrumsvægge, skrålofter og hanebåndsloft.

Dog må pudsede lofter ikke bruges sammen med det eksisterende uventilerede undertag, fordi pudsede lofter ikke i sig selv yder tilstrækkelig sikkerhed mod fugttransport, og uventilerede tage

ikke kan fjerne fugten hurtigt nok til, at der ikke dannes skimmelsvamp (SBI 273, side 99 -se den fulde tekst i klagen).

5. [Rådgivende ingeniørfirma] har konstateret at lofterne ikke er intakte, da de er med gennem-brydninger, og at skrålofterne ikke kan inspiceres. Ydermere er det kun på hanebåndsloftet der er konstateret pudset loft, på skrå- og skunkvægge er der træfiberplader som ikke kan fungere som dampspærre. Derfor skal en egentlig dampspærre etableres.

6. [Rådgivende ingeniørfirma] og [skimmelfirma 1] fastslår sammenstemmende, at udbedring skal ske udefra, hvilket betyder at tag, lægter, undertag, isolering og eksisterende uætte dampspærre skal fjernes. BR18 skal overholdes i forbindelse med genopbygningen (dækkes jf. ejerskiftebe-kendtgørelsens bilag 1 nr. 4, litra A). Den tilbudte løsning fra Domus stemmer ikke overens med anbefalingerne fra [rådgivende ingeniørfirma] og [skimmelfirma 1's] og alment teknisk fælleseje da:

- a. Domus' løsningsforslag med en 20x40 mm liste mellem isolering og undertag ikke vil skabe den tilstrækkelige ventilation ved konvertering fra uventileret til ventileret tag, da der er krav om min. 70mm ventilation mellem isolering og undertag for hele spær-faget.
- b. Sanering af undertag vil erfaringsmæssigt ødelægge undertaget. Dette bekræftes bå-de af [rådgivende ingeniørfirma] og [skimmelfirma 1].
- c. Domus' løsningsforslag til det pudsede loft stemmer ikke overens med forudsætnin-gerne for, at et pudset loft kan bruges som dampspærre ved et ventileret undertag. Samtidig er der kun med sikkerhed konstateret pudset loft på hanebåndsloftet.

7. Domus har ret til at afskrive 80% er undertagets værdi i henhold til afskrivningstabel K, da ska-den ikke består i udløbet af levetiden på undertaget men grundet den manglende tætte damp-spærre og manglende ventilation.

Herunder vil vi forholde os til Domus' høringsvar for så vidt angår tagkonstruktionen

I bilag T har Domus blot bedt [rådgivende ingeniørfirma] forholde sig til Domus' løsningsforslag om at presse en liste på 20x40 mm ned i mellem undertaget og oversiden af isoleringen. [Rådgi-vende ingeniørfirma] skriver at ventilationen skal være skabt over hele spærfaget, og at der skal være 70 mm mellem undertag og isolering målt ved spærrene Dette er sammenstemmede med løsningsforslaget fra [skimmelfirma 1].

En 20x40 mm liste ført midt mellem spærrene kan ikke løfte undertaget 70 mm fri af spærrene, da lægterne til fastholdelse af tegltaget ligger 25mm over undertaget og undertaget er hæftet på spærrene. Ligeledes kan en 20x40mm liste ikke presse isoleringen, som udgør 150 mm hele 70 mm ned på tværs af spærfaget.

Ydermere mister isolering sine egenskaber når dette presses sammen jf. byggerienergi.dk, som skriver følgende på side 3:

>>Ved en sammenpresning øges isoleringsmaterialets varmeledningsevne og derved også varme-tabet<<

Hvis undertaget presses opad med 40mm fjernes afstanden mellem undertag og tegltag, som det forskriftsmæssigt, i blandt andet SBI 273 – Tage, er beskrevet skal være for at sikre ventilationen

mellem undertag og tegltag. Dette blandt andet for at sikre, at fugt i teglstenene ventileres bort, så de eksempelvis ikke revner i frostvejr.

I SBI 273, side 93 er der beskrevet yderligere om afstandslister, som foreskriver, at de skal være mindst 25mm høj for at sikre ventilationen mellem tegltag og undertag, og for at vand og snavs kan passere under lægterne.

Sanering

Det bemærkes at både [skimmelfirma 1] og [rådgivende ingeniørfirma] er enige om, at en sanering erfaringsmæssigt medfører skader på undertaget. [Rådgivende ingeniørfirma] skriver i besigtigelsesnotatet (bilag S):

>>Vi gør opmærksom på, at sanering af undertagsdug erfaringsmæssigt kan medføre skader på undertaget, og at restlevetiden må forventes nedsat.<<

Og [skimmelfirma 1] skriver i bilag Q, side 5:

>>Det vurderes, at det vil være meget vanskeligt, hvis ikke umuligt at udbedre forholdet indefra, da undertaget med stor sandsynlighed vil kunne ødelægges under saneringen. Desuden vurderes det meget vanskeligt at sanere i skråvægge og få etableret forskriftsmæssig ventilation, uden at skulle have tagbelægningen af i sin helhed.<<

Da undertaget erfaringsmæssigt ikke kan holde til en sanering, er det kun den metode med udbedring udefra som [skimmelfirma 1] i deres rapport (bilag Q) side 8-9 og [rådgivende ingeniørfirma] i besigtigelsesnotatet (bilag S) sammenstemmende er enige om, som anses for en reel mulighed for udbedring af skaden.

Dampspærre

...

Loftbeklædningen kan deles op i 3 områder.

Område 1: Skunkvægge og loft i stueetage

a. [Rådgivende ingeniørfirma] beskriver her, at der er opsat træfiberplade/gips, og de ikke kan anses for at være tætte.

Område 2: Skråvægge

a. [Rådgivende ingeniørfirma] beskriver her, at der er opsat træfiberplade/gips, og de ikke kan anses for at være tætte.

Område 3: Vandret loft (hanebånd)

a. [Rådgivende ingeniørfirma] beskriver her, at det er pudset loft med gennembrydninger af spots

Hvad angår område 1 og 2 skriver [rådgivende ingeniørfirma] i bilag S følgende om disse:

>> Skråvægge og skunkvægge er beklædt med pladebeklædning, men det formodes at der er et bagvedliggende pudset loft<<

Og i bilag T

>>På nuværende tidspunkt er der dog monteret gipsbeklædning på skrålofterne, hvorfor der kan være gennemføringer ved fastgørelserne, der kræver tætning.<<

[Rådgivende ingeniørfirma] garanterer ikke tætheden af et eventuelt pudset loft bag pladebeklædningen, og det er endvidere blot [rådgivende ingeniørfirma]'s formodning, at der et pudset loft. Dette er ikke konstateret eller dokumenteret. Loftet i område 1 og 2 er ikke lavet af et materiale, som er egnet som dampspærre.

Angående område 2, kan en udeladelse af dampspærre i skråvæggene ved brug af et evt. pudset loft, ikke komme på tale jf. billedet og billedteksten ovenfor, da skråvæggene ikke kan inspiceres. Der kan i område 2 ligeledes ikke skabes den forskriftsmæssige ventilation på 70mm mellem undertag og isolering med det af Domus foreslåede løsningsforslag. Billedet er fra Byg-Erfa 'Efterisolering af loftskonstruktioner uden dampspærre i ventilerede tagrum', noter jer venligst billedteksten 'udladelse af dampspærre kan kun ske de steder hvor der kan inspiceres (markeret med rødt)', dette er også en forudsætning beskrevet i SBI 273. Byg-Erfa bladet er vedlagt som bilag 12

Hvad angår punkt 3 beskriver [rådgivende ingeniørfirma] i bilag S at:

>> Hanebåndsløftet har gennembrydninger i form af spots og lampeudtag gennem det pudsede loft<<

Derudover er der 3 skunkrumslemme og 1 loftsløm, som ikke er udført lufttætte. Bemærk at det blot er en spånplade uden nogen tætning, hvilket igen understøtter, at der ikke er et pudset loft i område 1 og 2.

...

Der henvises af [rådgivende ingeniørfirma] til SBI anvisning 273 som i kapitel 8.2.3 'Dampspærre ved tagrenovering' angående intakt pudsede lofter foreskriver:

>>Det er en forudsætning, at:

- De konstruktionsdele, som er omfattet, er tilgængelige for inspektion, dvs. uudnyttede tagrum, spidslofter og skunkrum mv.
- Loftkonstruktionens lufttæthed ikke reduceres, fx. Ved perforeringer med spots, nedtagning af plader eller anden ændring af konstruktionen <<

Endvidere står:

>>Hvis der i forvejen er en dampspærre i konstruktionen, bør den kontrolleres og eventuelle utætheder bør udbedres. Det er især vigtigt at kontrollere at samlinger er udført med gode overlæg og/eller er klæbede, at dampspærren er sluttet tæt til alle tilstødende bygningsdele og gennemføringer, og at dampspærren i sig selv ikke er nedbrudt. Det skal særligt undersøges, om der er utætheder ved elinstallationer i loftet. Hvis der er tvivl om, hvorvidt dampspærren er effektiv, er den sikreste løsning at etablere en ny dampspærre<<

SBI 273 kapitel 2.3.1 'forudsætninger for at fugt kan fjernes ved ventilation':

>>Bemærk, at hvis der trænger store fugtmængder op i tagkonstruktionen, fx på grund af utætte samlinger eller gennemføringer i dampspærren, kan selv kraftig ventilation ikke fjerne fugten.<<

Det kan konstateres, at der er perforeringer i alle 3 delområder af loftet i form af spots og gennemføringer ved fastgørelsen af træfiberplader/gips, som kan betegnes som en 'anden ændring af konstruktionen' ikke vurderes tæt af [rådgivende ingeniørfirma] og IKKE er i overensstemmelse med forudsætningerne for et intakt pudset loft, såfremt det skulle eksistere bag træfiberpladerne.

Hvad angår løsningen om at tætnes spots og strømudtag, vil det være ulovligt at begynde at fylde dem med fugemasse eller andet jf. Installationsbekendtgørelsen, hvor der står:

>>elektrisk materiel skal være anbragt således, at betjening, eftersyn, servicering, vedligeholdelse og adgang til forbindelserne til materiellet kan foregå så let som muligt.<<

Det ovenstående kan ikke lade sig gøre hvis det er fyldt med fugemasse og dermed ikke kan skilles ad.

Løsningen må derfor være den beskrevet af [skimmelfirma 1] i deres rapport (bilag Q) side 8-9 og [rådgivende ingeniørfirmas] besigtigelsesnotat (bilag S), som de sammenstemmende er enige om med udbedring ude fra.

Ulovlig bygningsindretning

...

Domus mener, at forsikringen ikke dækker ulovlige bygningsindretninger, da vi alene har tegnet en basisforsikring.

Både [skimmelfirma 1] (bilag Q) og [rådgivende ingeniørfirma]'s løsningsforslag (bilag S) foreskriver, at BR18 §279 skal overholdes når de anbefalede skadesudbedringer foretages.

Dette hører ikke ind under en eventuel udvidet forsikring, der dækker ulovlige bygningsindretninger men under ejerskifteforsikringsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 4, litra a om forøgede byggeudgifter, når der er et dækningsberettiget forhold jf. nr. 2 i ejerskiftebekendtgørelsen bilag 1.

I bilag 3 under ejerskifteforsikringsbekendtgørelsen er der medtaget et eksempel på forhold, som i almindelighed vil være dækningsberettigende af ejerskifteforsikringsbekendtgørelsens bilag 1, nr. 4, litra a. Eksemplet er som følger:

>>merudgift ved øget isolering, herunder kraftigere spær og lægter, ved udbedring af dækningsberettigende skade på tagkonstruktion<<

Dette må også gøre sig gældende for kælderen.

3. Genhusning

...

Hertil kan det blot konstateres, som vi ligeledes har gjort det i vores klage, og som Domus i deres hørings svar side 6, har taget med som uddrag fra [rådgivende ingeniørfirma] rapporten (bilag C) at:

>> I omhandlende tilfælde er det vores vurdering, at vækstudbredelsen bag forsatsvæggene langs kælderydervæggene, samt de lette vægbeklædninger på skillevæggene i kælderen, er i omfanget > 10 m².

Det vurderes, at udbredelsen af skimmelsvampevækst i tagkonstruktionens spidsloft og skunkrum er i omfanget >10 m².

På baggrund af ovenstående kan den skimmelsvampemæssige belastning af de nærliggende opholdsrum betegnes som Meget høj iht.

På baggrund af de udtagne prøver DNA1 og DNA4 vurderes det mikrobiologiske indemiljø at være forringet i beboelsesrum på stueplan og tagetagen. Ud fra de fremkomne laboratorieresultater

vurderes der at være en sammenhæng mellem belastningen i indeklimaet og de konstaterede vækstområder.<<

Domus mener blot, at vækstområdet i tagkonstruktionen alene påvirker første sal og ikke stueetagen, hvorimod [rådgivende ingeniørfirma] netop konkluderer, at det ligeledes påvirker stueetagen, og at der er sammenhæng mellem vækstområderne i kælder og første sal og den udtagne DNA prøve på stueplan.

DNA prøverne fra henholdsvis første sal og stueetagen er identiske, så hvis første sal er ubeboelig, som Domus skriver, er stueetagen ligeledes ubeboelig.

Ydermere er stueetage også et nærliggende rum til skunkrummet, da der er gennemføringer af el-installationer fra kælder gennem stueetage til skunkrum, og der er synlige varmeinstallationer gående fra kælder gennem stueetagen til skunkrummet. Skunkrummet har i sig selv lige stor flade ud mod første sal, som den har mod stueetagen (se billedet på side 9 som illustration på dette).

Vi taler herudover om vækstområder der dækker alle vægflader i kælderen og hele undertaget inkl. alle spær. Det er områder med skimmelsvamp der tilsammen udgør mere end 100 m2.

Det ovenstående dokumenterer med al tydelighed, at stueetagen ligeledes er eksponeret, og at [rådgivende ingeniørfirma] samt [skimmelfirma 1] konkluderer, at der er sammenhæng mellem vækstområderne i kælder og tagkonstruktion og den udtagne DNA prøve på stueetagen (DNA prøvesvar i bilag C, side 12). De fundne skimmelsvampetyper på stueetagen er alle sygdomsfremkaldende - se en nærmere beskrivelse af disse på side 16-17 i bilag C.

...

Påstanden fra Domus om at [rådgivende ingeniørfirma] har oplyst, at ejendommen er mulig at bebo (bilag F), foreligger der ikke dokumentation for – dette er også bekræftet af ... i en mail af 14. oktober 2022 (bilag 13).

Det bør endvidere igen bemærkes, at huset ikke er at sammenligne med et hus 'på næsten 100 år', idet taget burde leve op til BR-S 98, kælderen burde leve op til BR08 og at alle dele af klimaskærmen er efterisoleret og/eller udskiftet (eksempelvis vinduer og døre), se bilag 04.

Domus skriver på side 5 i deres høringssvar - med reference til [rådgivende ingeniørfirmas] rapport bilag C (uddrag herfra på ovenstående side) - at belastningen af de nærliggende opholdsrum er meget høj. Bemærk igen at skunkrummet har lige så stor flade mod stueetagen som mod førstesalen, hvorfor begge må betegnes som nærliggende rum."

Selskabet har i brev af 15/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"1. Forsatsvægge

Vedr. klagers kommentarer vedr. lovligheden af kælderen skal vi i den forbindelse supplere med, at kælderen ikke er godkendt til beboelse og derfor heller ikke skal overholde diverse krav i forbindelse med renoveringen tilbage til 2010, som klager henviser til, men alene sammenlignes med en kælder fra 1927.

Hertil henviser klager generelt til, at der er tale om overtrædelse af byggelovgivning mv.

I den forbindelse skal vi bemærke, at klager alene har valgt at tegne en basisejerskifteforsikring, som ikke dækker ulovlige bygningsindretninger, hvilket vi dog ikke mener, at klager har løftet bevisbyrden for, at der er tale om her vedr. efterisoleringen af kælderen mv.

Hertil skal vi bemærke, at den omstændighed, at der er efterisoleret og partielt i kælderen etableret gulvvarme ikke udgør en væsentlig ombygning jf. byggelovens § 2, som klager ellers henviser til.

Der er alene tale om en almindelig renovering og som nævnt ovenfor, var kælderen hverken før eller efter renoveringen godkendt til beboelse og vi skal derfor samlet henviser til, at klager har valgt at købe en ejendom, som rent lovgivningsmæssigt skal sammenlignes med en kælder fra 1927.

Vedr. kældertrappen fremgår der i [skimmelfirma 1's] rapport fra den 24. februar 2023 (**bilag Q**), at bagvangen på trappen var i tæt kontakt med den opfugtede ydervæg, hvorfor der kunne konstateres sporadisk rådangreb i trappens bagvange.

Vi skal bemærke, at den omstændighed, at der kan konstateres sporadisk rådangreb, som kan sidestilles med overfladeråd, ikke er et forhold, som nedsætter bygningens byggetekniske værdi væsentligt i forhold til, at der er tale om den oprindelige trappe fra 1927. Forsikringen dækker derfor ikke de reparationsforslag, som [skimmelfirma 1] nævner i sin rapport jf. vilkårene pkt. 4A og B.

Hertil gør klager gældende, at forsikringen bør dække den manglende udgravning under trappen i kælderen i forbindelse med renoveringen af kælderen i 2010. Vi skal også her henviser til, at vi ikke finder, at forholdet opfylder skadebegrebet jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Vi har derfor ikke nogen kommentarer til disse punkter i klagers høringssvar vedr. kælderen.

2. Tagkonstruktionen

2.1 Etablering af ventilation

Klager henviser til, at den omstændighed, at tagbelægningen blev udskiftet i 2010 har medvirket til, at BR98 skulle overholdes.

Vi skal bemærke, at jf. byggelovens § 2 stk. 1. 1) kræves det for, at gældende lovgivning skal overholdes i forbindelse med en renovering, at der er sket en væsentlig ombygning.

I dette tilfælde, er der alene sket en udskiftning af tagbelægningen og ikke eks. etableret en ekstra etage eller lign., som kræver lovliggørelse pga. væsentligheden af ombygningen.

Når der alene er sket en almindelig renovering af tagkonstruktionen, finder vi ikke, at BR98 skal overholdes tilbage til 2000, men derimod lovgivningen fra 1927, hvor det første bygningsreglement endnu ikke var trådt i kraft.

Dette betyder, at uanset klagers kommentarer vedr. lovligheden af renoveringen mv., så har klager ikke løftet bevisbyrden for, at der er tale om ulovlige bygningsindretninger forbundet med renoveringen.

Igen skal vi dog her bemærke, at såfremt klager måtte løfte denne bevisbyrde, hvilket vi ikke finder, at klager har løftet, har klager alene tegnet en basisejerskifteforsikring, som ikke dækker eventuelle ulovlige bygningsindretninger.

Med hensyn til klager kommentarer til udbedringsmetoden dækket af forsikringen til etablering af ventilation skal vi bemærke, at det fremgår af forsikringsaftalelovens § 39, at selskabet er, selv om andet er aftalt, ikke forpligtet til at udrede større erstatning end, hvad der kræves til den lidte skades dækning. Hertil fremgår det af almindelige forsikringsretlige grundprincipper, at klager har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Vi finder ikke, at klager har løftet bevisbyrden for, at den tilbudte dækning er utilstrækkelig og vi fastholder derfor, at vi ikke kan tilbyde yderligere dækning vedr. ventilation af tagrummet end vi allerede har meddelt dækning til.

2.2 Dampspærre mellem tagrummet og beboelsen

Med hensyn til klagers kommentarer vedr. det pudsede loft mv., skal vi i det hele henvise til vores høringssvar fra den 9. januar 2024.

3. Genhusning

Vedr. klagers kommentarer omhandlende genhusning skal vi bemærke, at der ikke er målt mere skimmel i ejendommen end andre ældre ejendomme på ca. 100 år og vi fastholder, at klager ikke har krav på genhusning som følge af, at der er tale om skimmel i tagrummet samt bagved forsatsvægge i kælderen.

Såfremt ankenævnet måtte nå frem til, at klager har krav på genhusning før påbegyndelse af arbejdet dækket af forsikringen, skal vi bemærke, at vi allerede den 1. juli 2022 har meddelt dækning til fjernelse af forsatsvægge og efterfølgende skimmelbehandling af væggene bagved forsatsvæggene i kælderen samt ventilation og skimmelsanering af tagrummet samt genhusning i perioden for skimmelsaneringen af kælderen og tagrummet (**bilag D**).

Set i forhold til, at klager har valgt ikke at påbegynde udbedringsarbejdet gøres det gældende, at klager skønsmæssigt alene har krav på genhusning til den 15. august 2022, hvor det må forventes, at ubedringen dækket af forsikring var afsluttet, såfremt klager havde valgt at påbegynde arbejdet dækket af forsikringen efter vores dækningstilsagn den 1. juli 2022, hvis ellers ankenævnet når frem til, at ejendommen generelt er ubeboelig og ikke alene i forbindelse med selve ubedringen, som vi den 1. juli 2022 har meddelt dækning til.

Med hensyn til klagers kommentarer vedr. undertaget skal vi bemærke, at det fremgår direkte på side 7 i tilstandsrapporten (**bilag B**), at levetiden af undertaget var udtjent på tidspunktet for klagers køb af ejendommen.

Hertil fremgår der ligeledes på side 11 i tilstandsrapporten, at 'undertaget er skjoldet'.

Såfremt der vil ske skader på undertaget ved skimmelsaneringen/etableringen af ventilation, vil klager derfor ikke lide et økonomisk tab, da klager uanset hvad skulle forvente at udskifte undertaget, som følge af oplysningerne i tilstandsrapporten, hvilket vi går ud fra, at klager derfor har taget i betragtning i forbindelse med fastsættelse af prisen af ejendommen i forbindelse med beslutningen om købet af ejendommen.

Vi finder dog ikke, at klager har løftet bevisbyrden for, at der vil ske skader på undertaget ved skimmelsaneringen/etableringen af ventilation, da rådgiverne i sagen alene nævner en potentiel risiko for skader på undertaget ved saneringen mv.

Når klager ikke har lidt et økonomisk tab som følge af oplysningerne i tilstandsrapporten, og klager heller ikke har dokumenteret, at undertaget vil blive beskadiget ved saneringen/udbedringen fastholder vi, at vi ikke kan tilbyde yderligere dækning, end vi allerede har meddelt dækning til i den forbindelse."

Klageren har i brev af 8/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

"4. Råd i trappevangen

I forhold til trappen er der vedhæftet en kort video (bilag 14), hvor vi med en syl stikker i trappen. Det ses tydeligt, at den er helt nedbrudt og smuldrer fra hinanden. Skaden er beskrevet af [skimmelfirma 1] i deres rapport (bilag Q). De angiver endvidere her i denne at trappevangen skal udskiftes.

Skaden opfylder forsikringsvilkårenes punkt 4.B."

Nævnet har fået forelagt parternes korrespondance for perioden 25/3 2024 til 29/4 2024 vedrørende besigtigelse af trappevangen. Selskabets advokat har i brev af 2/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

"I det seneste indlæg kommenterer klager forhold vedrørende trappevangen.

Domus Forsikring A/S har ladet taksator besigtige forholdet, og uagtet at en taksatorrapport er et internt arbejdsredskab fremlægges taksatorrapporten fra besigtigelsen den 12. april 2024, som sagens **bilag V**.

Som det ses af taksatorrapporten, er der konstateret partiel råd i trappevangen, idet det er registreret at bagvangen på trappen fremstår med rådnedbrud ud mod vestvendt kælderydervæg.

Årsagen vurderes at være fugtpåvirkning fra den oprindelige kælderydervæg, som er opført i overensstemmelse med gængs byggeskik på opførelsestidspunktet og dermed ikke er fugtsikret.

Taksator har ikke konstateret tegn på svækkelse eller nedbøjning i forbindelse med vægtpåvirkning af trinene.

Det konstaterede ved trappevangen / kældertrappen er helt sædvanligt for en trappe med den pågældende alder, også henset til hvorledes kælderydervægge er opført på tidspunktet for ejendommens opførelse, og forholdet udgjorde således efter Domus Forsikring A/S opfattelse ikke en skade pr. overtagelsesdagen."

Klageren har i brev af 6/5 2024 til nævnet bl.a. anført:

Ankenævnet for Forsikring

30.

99880

"Vi ønsker at gøre opmærksom på, at trappevangens nedbrydelse skulle have været angivet i tilstandsrapporten udarbejdet ved salg af huset. Forholdet er anført som en K2'er i tilstandsrapport udført i forbindelse med salg af huset i 2009. Uddrag af tilstandsrapporten fra 2009 findes nedenfor."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Nævnet har bl.a. fået forelagt midlertidig lejeopgørelse. Af tidligere tilstandsrapport af 3/4 2009 fremgår bl.a.:

"K2 Trappevangen ved kælder nedbrudt.

Note: Det skønnes at komme fra grundfugt fra kælder væggene."

Af gældende tilstandsrapport af 17/5 2021 fremgår bl.a.:

"

Undertag - Banevare/tækstil



...

SKADER INDE I BEBOELSE

BEBOELSE - Stueplan - Tagrum

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2		Undertaget er skjoldet.	Ingen følgerisiko	-

...

Sælgeroplysninger

...

3.2	Har du kendskab til, at der er udført ombygninger af eksisterende bolig?	Ja
	Beskriv hvilke ombygninger der er blevet udført, byggeåret og om det er selvbyg.	Kælder, badeværelse af entreprenør - Total renovering
3.3	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Ja
	Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.	Udgravning af kælder - Entreprenør

...

7.2	Har du kendskab til, at huset er efterfunderet, understøbt eller piloteret efter opførelsen?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor der er efterfunderet - Hvornår der er efterfunderet	Ja, i forbindelse med udgravning af kælder

Af rapport af 24/6 2022 fra et rådgivende ingeniørfirma rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Omfang af skimmelsvampevækst

I omhandlende tilfælde er det vores vurdering, at vækstudbredelsen bag forsatsvæggene langs kælderydervæggene, samt de lette vægbeklædninger på skillevæggene i kælderen, er i omfanget > 10 m².

Det vurderes, at udbredelsen af skimmelsvampevækst i tagkonstruktionens spidsloft og skunkrum er i omfanget >10 m².

På baggrund af ovenstående kan den skimmelsvampemæssige belastning af de nærliggende opholdsrum betegnes som *Meget høj* iht. herunder. Vi gør i den forbindelse opmærksom på, at kælderen jf. BBR ikke er godkendt til beboelse.

...

VURDERING OG KONKLUSION

Der er konstateret skimmelsvampevækst bag forsatsvægge og øvrige vægbeklædninger i kælderen. I kælderen vurderes den konstaterede skimmelsvampevækst at være forårsaget af en kombination af følgende forhold:

a) De anvendte konstruktionsprincipper i kælderen, samt kælderenes alder. Der må forventes opfugtning af kælderkonstruktioner mod jord i ejendomme med tilsvarende alder og konstruktionsprincipper. Opfugtning er typisk forårsaget af opstigende/indtrængende grundfugt, der grundet ingen eller ringe fugtsikring af bl.a. kælderydervæggene, naturligt vil opfugte disse.

b) Etablering af indvendig efterisolering. Indvendig efterisolering af ældre kældre frarådes generelt hvor der ikke er sikkerhed for, at der ikke forekommer opfugtning af kælderydervæggene (iht. relevant litteratur gældende på det formodede renoveringstidspunkt i 2010: SBI-anvisning 224, 1. udgave (2009), SBI-anvisning 221 (2008)). Såfremt der under førnævnte forudsætning etableres indvendig efterisolering ved montering af forsatsvægge, skal disse opføres med en diffusionstæt dampspærre, der hindrer diffusion og konvektion og mindsker risikoen for kondensdannelse på den oprindelige kælderydervæg.

Sporadiske områder med skimmelsvampevækst på massive kælderydervægge med tilsvarende alder og konstruktionsprincipper anses som normalt og forventeligt. Omfanget af skimmelsvampevækst i relation til kælderydervæggene og skillevæggene vurderes dog at være forværret af etableringen af indvendig efterisolering med forsatsvægge. Forsatsvæggene burde være anmærket i tilstandsrapporten.

I tagkonstruktionen vurderes den konstaterede skimmelsvampevækst at være forårsaget af en kombination af følgende forhold:

a) Mangelfuld ventilation af skunkrum og tilgængelige tagrum. Det vurderes, at der er tale om et diffusionsåbent undertag, men det er ikke endeligt bekræftet. Såfremt der er tale om diffusionsåbent undertag, er det nødvendigt at udnyttede tagrum og skunkrum, hvor isoleringsmateriale ikke er ført til undersiden af undertagsdugen, er udført med beskeden ventilation. Iht. Byg Erfa blad (27) 99 09 20 der var gældende ved tagrenoveringen i år 2000, fremgår følgende for tage med diffusionsåbne undertage,

'Tagrummet over hanebåndsloftet kan eventuelt udføres uventileret, såfremt der er stor sikkerhed for, at dampspærren i hanebåndsloftet og en eventuel loftlem yder tæthed imod opstrømning af rumluft. Dette vil normalt ikke kunne påregnes ved renovering. Hvis der ventileres, gælder de normale regler som for gitterspærtage'

b) Konvektion af fugtig rumluft gennem utæthed i flexrør i tagrummet, samt manglende tætningslister i loftlemme og skunklemme. Manglende tætningslister i loftlem og skunklemme anses dog som normalt for ejendomme med tilsvarende alder.

Omfanget og intensiteten af skimmelsvampevækst i tagkonstruktionen vurderes at afvige fra det normale i tilsvarende ejendomme, og det vurderes at forholdet har været tilstede inden overtagelse, ligeledes underbygget af anmærkningen i tilstandsrapporten. Den mangelfulde ventilation af skunkrum og spidsloft burde være anmærket i tilstandsrapporten.

På baggrund af de udtagne prøver DNA1 og DNA4 vurderes det mikrobiologiske indemiljø at være forringet i beboelsesrum på stueplan og tagetagen. Ud fra de fremkomne laboratorieresultater vurderes der at være en sammenhæng mellem belastningen i indeklimaet og de konstaterede vækstområder.

FORSLAG TIL HANDLINGSPLAN

På baggrund af den hidtidige undersøgelse, herunder de fremkomne laboratorieresultater, anbefaler vi følgende arbejde udført. Vi har ikke taget stilling til, hvorvidt de omtalte forhold er dækket af en gældende forsikring. Vi gør opmærksom på, at der i nedenstående udbedringsforslag er taget udgangspunkt i at bringe de omhandlende konstruktioner tilbage til et normalt niveau for ejendomme med tilsvarende alder og konstruktionsprincipper. Der må således efter udbedring jf. nedenstående, fortsat forventes alders- og konstruktionsbetinget opfugtning af kælderydervæggene, samt et forhøjet baggrunds niveau af skimmelsvampe i tagkonstruktionen grundet naturlige og årstidsbestemte temperatur- og fugtvariationer i udeluftventilerede tagkonstruktioner.

Skimmelafrensning generelt

Skimmelsvampesanerering bør udføres af professionelle, dvs. skadeservicefirmaer der har erfaring med skimmelsvampesanerering og -rengøring. Under saneringen skal alle byggematerialer så vidt muligt fjernes fra saneringszonen i lukkede plastsække for at undgå forurening/spredning til andre rum, når materialerne fjernes.

...

Kælder

Kælderen ryddes for inventar og løsøre, og der etableres lufttæt støvafskærmning i toppen af trappeløb mod stueplan. I kælderen etableres undertryk ved afkast til det fri, og der opsættes recirkulerende luftrensere (HEPA H13) i arbejdsområdet.

Forsatsvægge, herunder gipsplader, skeletkonstruktion, isoleringsmateriale mv. langs kælderydervægge demonteres og bortskaffes i sin helhed. Lette vægbeklædninger inkl. skeletkonstruktion monteret på skillevægge demonteres og bortskaffes. Kælderydervægge afrenses mekanisk for løstsiddende tapet-, malings- og pudsrester, til fast saneringsegnet underlag. Herefter støvsuges overfladen grundigt med HEPA H13, og der afrenses med et egnet desinfektionsmiddel som f.eks. Protox Hysan eller tilsvarende iht. producentens anvisninger. Samme behandling udføres for de dele af skillevægge i kælderen, der fremstår med skimmelsvampevækst – og bør som minimum omfatte den nedre 0,5 meter af skillevægge.

Slutteligt rengøres alle lufteksponerede vandrette overflader i kælderen af to omgange med 24 timers mellemrum, ved støvsugning med HEPA H13 og aftørring med fugtig klud evt. tilsat almindeligt rengøringsmiddel. Recirkulerende luftrensere skal være i drift og støvafskærmning mod

stueplan skal være intakt indtil godkendt slutrengøring. Saneringen og slutrengøringen kvalitetssikres iht. Bilag 5 Kvalitetssikring.

Det anbefales fremadrettet, at kælderens konstruktioner alene fremstår med uorganiske og diffusionsåbne materialer, f.eks. diffusionsåben murmaling eller kalk. Det må i den forbindelse påregnes løbende vedligehold af særligt kælderydervæggene, medmindre der foretages yderligere fugtsikringstiltag udvendigt i form af udvendig fugt- og varmeisolering og dræning. For yderligere at mindske risikoen for periodisk opfugtning og skimmelsvampevækst i kælderen vil det være nødvendigt med jævnt fordelt opvarmning og ventilering i kælderen.

Tagkonstruktion

Der kunne ikke observeres skader i form af deciderede utætheder i undertaget, men henset til at restlevetiden jf. levetidstabeller er overskredet, samt at en skimmelsanering af undertaget erfaringsmæssigt nedsætter undertagets funktion, bør det overvejes at foretage en udskiftning af undertaget. Under alle omstændigheder skal ventilationsforholdene i tagkonstruktionen forbedres, så de svarer til det foreskrevne i SBI-anvisning 273, Tage. Ligeledes skal faldstammeudluftninger mv. i tagrummet være tætte. Der foretages skimmelsanering af spærtræ i tagkonstruktionen vha. dampafrensning. Dette bør omfatte både spidsloft og skunkrum. I forbindelse med arbejdet i skunke skal remme efterses for nedbrydninger/insektangreb, der udbedres lokalt. Slutteligt støvsuges overflader i tagkonstruktionen med støvsuger med HEPA H13.

Vi gør opmærksom på at ovenstående ikke forhindrer fremtidig vækst af skimmelsvampe i tagkonstruktionen. Såfremt niveauet af fremtidig skimmelsvampevækst i tagkonstruktionen skal mindskes, kan det være nødvendigt med etablering af en ny, tæt dampspærre i skunkvægge og loftoverflader. Vi gør dog opmærksom på, at den nuværende loftskonstruktion ikke vurderes at afvige fra det normale for tilsvarende ejendomme. Det anbefales ligeledes at der monteres tætningslister i loftlem og skunklemme.

Slutrengøring

Afslutningsvist foretages en grundig rengøring af samtlige vandrette overflader i boligen ved støvsugning med HEPA H13 og aftørring som alm. rengøring."

Af mail af 1/7 2022 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Skade ... – Tagkonstruktionen

...

Basisdækning

Jf. forsikringsbetingelserne dækker ejerskifteforsikringen skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet. Ved vurdering heraf tager vi udgangspunkt i, hvad du måtte forvente på baggrund af navnlig bygningens og bygningsdelens alder og oplysningerne i tilstandsrapporten.

Forholdet er opdaget ca. 6 måneder efter overtagelsen. Taget er skiftet i 2000. Undertagets levetid var allerede udløbet ved overtagelsen og der kan derfor ikke behandles forhold omkring undertaget, da udskiftning af undertaget har måtte påregnes ved købet af huset.

Der foreligger dokumentation for at der ved overtagelsen har været forhold i tagrummet, som giver skimmeludvikling i et omfang, som påvirker indeklimaet i beboelsen. Årsagen skyldes for lidt ventilering af tagrummet efter udskiftning af taget i 2000.

Forhøjet skimmelniveau i beboelsen opfylder betingelserne for dækning. [Rådgivende ingeniørfirma] har telefonisk oplyst, at der ikke er behov for fraflytning af huset grundet skimmelniveauet.

Det kan dog være, at det vil være hensigtsmæssigt med midlertidig fraflytning i forbindelse med skimmelsaneringen af både kælder og tagrum. Dette afklarer vi nærmere, når der er nærmere plan for udbedring i både tagrum og kælder.

Det er normalt forekommende at der er forhøjet skimmelniveau i tagrummet i et hus med tilsvarende alder og konstruktionen er ellers tilsvarende huse af samme alder med datidens byggeteknikker. At der ikke er tætningslister omkring loftlem og skunklemme er normalt for husets alder og vi dækker ikke etablering af disse.

Borebiller:

Borebiller i et hus fra 1927 er ikke udover hvad der måtte kunne forventes og er normalt forekommende. På det foreliggende grundlag er der ikke dokumenteret nedbrydning af træ af konstruktiv betydning ved overtagelsen af huset. Nedbrydningen er også behandlet og afvist på skadenummer: ...

Flexslange i tagrummet:

Forholdet er uden betydning, når der etableres vakumventil via skadenummer: ... Vi forholder os derfor ikke yderligere til dette forhold.

Udbedringsmetode af dækningsomfang:

- Etablering af ventilationsstudser i top og bund i tagkonstruktionen
- Skimmelsanering til normal og forventeligt niveau i tagrum af tilsvarende alder og slutrengøring i beboelsen, som er udover normalrengøringen.
- Det kan være nødvendigt at fjerne noget isolering for at kunne skimmelsanere, dette vil også blive dækket samt ny isolering i det respektive område.

For at kunne opføre erstatningens størrelse, vil vi bede dig indsende specificeret tilbud på udbedring, som anvist for vores vurdering. Erstatningen vil blive opgjort på baggrund af laveste udbedringspris, hvis der indhentes flere tilbud på sagen. Du vælger selv i sidste ende, hvem der skal udføre arbejdet.

Ved erstatningsopgørelsen fratrækkes policemæssig selvrisiko på 5.000 kr.

Skade ... - Kælderen

Basisdækning

Jf. forsikringsbetingelserne dækker ejerskifteforsikringen skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet. Ved vurdering heraf tager vi udgangspunkt i, hvad du måtte forvente på baggrund af navnlig bygningens og bygningsdelens alder og oplysningerne i tilstandsrapporten.

Forholdet er opdaget ca. 6 måneder efter overtagelsen.

Der foreligger ligeledes dokumentation for at der ved overtagelsen har været forhold i kælderen, som giver skimmeludvikling i et omfang, som påvirker indeklimaet i beboelsen, hvilket opfylder betingelserne for dækning. Årsagen skyldes etablering af forsatsvægge.

Vær opmærksom på, at det er normalt forekommende med opfugtning af kældre fra 1927 og et vist niveau af skimmel.

Udbedringsmetode af dækningsomfang:

- Fjernelse af forsatsvægge i kælder.
- Skimmelsanering til normal og forventeligt niveau i kældre af tilsvarende alder.
- Afhængigt af væggene bag forsatsvæggene kan der også dækkes en afsluttende malerbehandling af væggene

For at kunne opgøre erstatningens størrelse, vil vi bede dig indsende specificeret tilbud på udbedring, som anvist for vores vurdering. Erstatningen vil blive opgjort på baggrund af laveste udbedringspris, hvis der indhentes flere tilbud på sagen. Du vælger selv i sidste ende, hvem der skal udføre arbejdet.

Ved erstatningsopgørelsen fratrækkes policemæssig selvrisiko på 5.000 kr.

Status

Vi afventer specificerede tilbud på vores dækningsomfang for vores vurdering. Skimmelsaneringsfirmaet må meget gerne notere hvor lang tid arbejdet vil pågå og i hvilket omfang det vil hjælpe udbedringen, hvis huset ikke er beboet under udbedring, for vores vurdering af genhusning i udbedringsperioden."

Af rapport af 24/2 2023 fra skimmelfirma 1 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Vurdering

På baggrund af observationer, målinger og prøveresultater vurderes følgende:

Kælder

Det vurderes, at de målte forhøjede fugtniveauer bag kældrens yder- og skillevægge, med overvejende sandsynlighed skyldes opstigende (og potentielt indtrængende) grundfugt, grundet utilstrækkelig fugtsikring af konstruktionerne. Det skal bemærkes, at fugtige kældervægge er forventeligt af en kælder fra 1927.

Af samme årsag vurderes det uhensigtsmæssigt, at der etableres pladebeklædning foran opfugtede

vægge, da dette vil skabe skjult vækst af skimmelsvampe. Jf. SBI-Anvisning 224 'Fugt i bygninger' 1. udgave af 2009, afsnit 9.6.7., fremgår det, at indvendig efterisolering frarådes og at det er en forudsætning for indvendig efterisolering, at kælderen er tør. Dette har været gældende helt tilbage fra 1979, hvor SBI-anvisning 100 'Isoler nu – hvordan boligøkonomi forbedres', side 30. anviser, at indvendig efterisolering af kældervægge alene bør udføres såfremt hvis væggene er tørre. Hvilket **ikke** er tilfældet! Det er derfor [skimmelfirma 1's] vurdering, at der er tale om en fejlkonstruktion som er opført imod det alment tekniske fælleseje på renoveringstidspunktet og som burde være anmærket i tilstandsrapporten. Hvilket [rådgivende ingeniørfirma] også er enige i.

Af praktiske årsager skal det bemærkes, at gulvfliserne er standset ved forkanten af kælderens pladebeklædning og at hvis forsatsvægge fjernes, vil der derfor langs alle vægge vil fremstå blotlagt terrændæk, da fliserne ikke når helt ud til de oprindelige vægge. Det er derfor vores vurdering, at kælderen vil fremstå æstetisk i ringere stand, end da forsikringstager overtog huset. Det er på denne baggrund [skimmelfirma 1's] anbefaling, at der udføres indvendig efterisolering med kalciumsilikatplader i stedet for pladebeklædning, samt at der overfladebehandles med diffusionsåben materialer. Hvor gulvfliser standser længere end 100 mm fra oprindelige vægge – som er maksimaltykkelsen på kalciumsilikatpladerne – skal der udføres supplerende gulvfliser. Denne efterisoleringsmetode er egnet til at håndtere fugtige overflade, såvel som eventuel kondensfugt.

- [Skimmelfirma 1] gør også opmærksom på, at kælderen er en opvarmet kælder (>15[grader]C), hvorfor BR18, §279 stiller et isoleringskrav på 0,18 W/m²K ved ombygning og andre forandringer i bygningen. Dette forudsætter med overvejende sandsynlighed, at der udføres isolering af konstruktionerne. For endelig fastlæggelse af isolering er det nødvendigt med konkret viden om vægtykkelse mm.
 - I den forbindelse gøres der yderligere opmærksom på, at BR18, §276 foreskriver 'Bygningsmæssige ændringer, der indebærer et forøget energiforbrug, kan kun udføres, hvis der gennemføres tilsvarende kompenserende energibesparelser' – Det er derfor [skimmelfirma 1's] vurdering, at der påkræves isolering af kælderens ydervægge, efter der er udført nedrivning af pladebeklædningen og udført skimmelsanering. Af fugttekniske hensyn skønnes indvendig efterisolering med kalciumsilikatplader, som værende den eneste anvendelige løsning indefra.

Det vurderes, at muglugt i sig selv er en indeklimagene, som kan nedsætte boligens brugsværdi, da muglugt oftest er afgangningsprodukter fra skimmelsvampe og/eller bakterier. Det vurderes derfor, at kældertrappens opholdsrum (under trappen) kan medvirke til et negativt påvirket indeklima. Årsagen vurderes at være en kombination af opfugtede vægflader i kontakt med organisk materiale (trappevangen), samt utilstrækkelig ventilation under kældertrappen. Det anbefales, at der udføres udbedrende tiltag.

Tagkonstruktion

Det vurderes, at den konstaterede massive skimmelvækst på undersiden af undertaget i skunkrummene og spidsloftet, skyldes en kombination af følgende forhold:

- Manglende/utilstrækkelig ventilation af tagkonstruktionen. Der var hverken etableret ventilation i tagfoden, kippen, samt skråvæggene var fyldt helt ud med isoleringsmateriale ud imod undertaget, hvorfor [skimmelfirma 1] vurderer, at fremstod helt uventileret.

Jf. SBI-anvisning 224 'Fugt i bygninger' 1. udgave af 2009, afsnit 12.4.2., fremgår det, at kolde paralleltage sædvanligvis er udført som ventilerede tagkonstruktioner. Hvoraf ventilationen foregår gennem ventilationsåbninger i tagfoden, ved kip, i gavle etc., hvor luften ventileres via 'skorstenseffekt'. Anvisningen anbefaler følgende ventilation (jf. tabel 19). Her gøres opmærksom på, at dette var ventilationskravene på tidspunkt for udskiftning af taget. Disse er ændret i dag jf. SBI-273 'Tage':
- Ventilation i tagfod: 10 mm ventilationsspalte (20 mm med ventilationsnet). Er bygningen mellem 12-16 m i ventilationsretningen, skal ventilationsspalten udgøre 15 mm (30 mm med insektnet).
- Ventilation i kip: 10 mm ventilationsspalte på begge sider af kip (20 mm ved med insektnet). Er bygningen mellem 12-16 meter i ventilationsretningen, anbefales der et ventilationsareal på 15 mm på hver side af kippen (30 mm ved insektnet)

- Ventilation i skråvægge: Der anbefales mindst 70 mm ventilationsspalte mellem isoleringsmateriale og undertage, ved anvendelse af banevarer.
- Manglende/utilstrækkelig damptæthed i lofter: Det foreskrives i SBI-Anvisning 224 'Fugt i bygninger' 1. udgave af 2009, afsnit 12.4.2, at uventilerede tagkonstruktioner ikke bør anvendes i forbindelse med pudsede lofter, da pudsede lofter ikke ydre tilstrækkelig sikkerhed imod fugttransport, hvorfor det er en forudsætning, at der er tætsluttende dampspærre, hvilket ikke er aktuelt i den aktuelle tagkonstruktion.
- Overisolering: SBI-anvisning 224 'Fugt i bygninger' 2. udgave dateret 2013, afsnit 12.5., fremgår det, at der maksimal må anvendes en samlet isoleringstykkelse på 150 mm ved loftpuds. Der skal etableres tætsluttende dampspærre ved større isoleringslag. [Skimmelfirma 1] vurderede på stedet, at dampspærren (alukraft) ikke var tætsluttende, da denne lå løst ovenpå loftforskallingen.
- Endvidere fremgår det, i BR98, kapitel 4.5.4., forskriver 'Overgangen mellem opvarmede rum udføres på en sådan måde, at der ikke opstår skadelig kondens og sådan, at luftgennemgangen forhindres' i kombination med at der er udført overisolering i 2010 er det [skimmelfirma 1's] vurdering, at tagkonstruktionen ikke længere er sikret imod skadelig kondens, tværtimod er forholdet med kondensrelateret skimmelvækst forøget, da fugtbalancen er ændret i tagrummet efter efterisoleringen. Der burde derfor være udført tætsluttende dampspærre, inden taget blev efterisoleret.

Det er derfor [skimmelfirma 1's] vurdering, at tagkonstruktionen er fejlkonstrueret ift. det alment tekniske fælelse på renoveringstidspunktet og at dette har forårsaget vækst af skimmelsvampe. Undertaget er bemærket med 'skjolder' i tilstandsrapporten men 'uden følgerisiko'. I den forbindelse er det også vores klare opfattelse, at tilstandsrapporten er fejlbehæftet. Jf. Håndbogen for beskikkede byggesagkyndige, skal den byggesagkyndige bemærke risikoen ved en anmærket skade, hvad end det er risiko for den enkelte bygningsdel eller risiko for føleskade- og/eller personskade. De af byggesagkyndiges bemærkede skjolder på undertaget, er tydeligt skimmelvækst og indikationer på fugtskade. Hvilket potentielt kan medføre risiko for personskade i form af helbredsmæssige gener, som på sigt kan udvikle sig til sygdom.

Det vurderes, at det vil være meget vanskeligt, hvis ikke umuligt at udbedre forholdet indefra, da undertaget med stor sandsynlighed vil kunne ødelægges under saneringen. Desuden vurderes det meget vanskeligt at sanere i skråvægge og få etableret forskriftsmæssig ventilation, uden at skulle have tagbelægningen af i sin helhed.

Der kunne konstateres lokalvis angreb af borebiller, som dog betragtes som af mindre karakter. Det anbefales dog at imprægnere det angrebne træværk ifm. en forestående renovering.

Vurdering af indeklima

Det er [skimmelfirma 1's] deler [rådgivende ingeniørfirmas] konklusion, at fugt- og skimmelsvampeforholdene i både kælderen og tagkonstruktionen er af sådan en karakter, at skaderne individuelt set vil kunne forårsage eksponering af skimmelsvampe til indeklimaet, hvilket vil påvirke boligens indeklima negativt – hvilket bekræftes af den af [rådgivende ingeniørfirmas] udtagne DNA-prøve. Både forholdene i kælderen og tagkonstruktionen vurderes derfor, at være årsag til påvirkning af indeklimaet. Det er [skimmelfirma 1's] vurdering, at begge forhold var til stede på overtagelsestidspunktet.

Generelt

Byggelovens §2 (BR98 og herefter) foreskriver, at loven finder anvendelse ved:

b) 'Ombygning af og andre forandringer i bebyggelse, som er væsentlige i forhold til bestemmelser i loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser'

e) 'ombygninger eller andre forandringer i bestående bebyggelse, som har betydning for energiforbruget i bygningen.'

[Skimmelfirma 1] vurderer, at forholdene med indvendig efterisolering i kælderen/pladebeklædning, samt renoveringen og efterisoleringen af tagkonstruktionen har betydning energiforbruget i bygningen, hvorfor der er tale om væsentlige forhold, som skal udføres iht. Bygningsreglement, som i øvrigt henviser til Byggelovens §2. Både på tidspunkt for tidligere renovering og i forbindelse med fremadrettet udbedring af skadesforholdene.

Konklusion

Med baggrund i ovenstående vurdering konkluderes følgende:

Kælder

- Opstigende og potentielt indtrængende grundfugt forårsager opfugtning af de oprindelige yder- og skillevægge. Der vurderes at være skimmelvækst i et omfang der kan påvirke indeklimaet i boligen negativt.
- Pladebeklædning på alle væggene, forårsager skjult vækst af skimmelsvampe. Pladebeklædning på opfugtede vægge er en fejlkonstruktion iht. det alment tekniske fælleseje på renoveringstidspunktet.
- Konstruktionen vurderes at være en fejlkonstruktion, som burde have været bemærket i Tilstandsrapporten.
- Forsatsvægge skal nedtages og erstattes med indvendig efteriseringsplader, som er egnet til at håndtere fugt- og kondensskader.

Tagkonstruktion

- Der er massiv skimmelvækst på undersiden af undertaget i et sådan omfang, at det påvirker boligens indeklima negativt.
- Skimmelvæksten forårsages af som en kombination af manglende ventilering af tagkonstruktionen, samt overisolering ifm. manglende dampspærre.
- Forholdet med manglende ventilation af tagkonstruktionen og overisolering vurderes at være en fejlkonstruktion. Forholdet vurderes ikke at være udført iht. det alment tekniske fælleseje på renoverings- og efteriseringsstidspunktet.
- Forholdet er alene benævnt med 'undertaget er skjoldet – ingen følgerisiko' – hvilket [skimmelfirma 1] skønner at være en fejlbedømmelse, da skimmelvæksten vil udvikle sig under de nuværende forhold og i værste fald forårsage personskaade.

Vurdering af indeklima

- Det vurderes, at skimmelsvampeforholdene i både kælderen og tagkonstruktionen er af sådan en karakter, at det påvirker boligens indeklima negativt. Hvilket bekræftes af DNA-prøven udtaget af [rådgivende ingeniørfirma].
- Forholdene vurderes at have været til stede på overtagelsestidspunktet. Både i kælderen og tagkonstruktionen.

Generelt

- Skadesforholdene i hhv. kælderen og tagkonstruktionen er ikke udført iht. gængs byggeskik og det alment tekniske fælleseje på tidspunkt for renoveringerne. I begge tilfælde er der tale om væsentlige forandringer jf. BR98, BR08 og Byggelovens §2, hvorfor daværende bygningsreglementer vurderes gældende på tidspunktet for renoveringerne.
 - Skadesforholdene i kælderen og tagkonstruktionen vurderes at afvige væsentligt fra hvad man må forvente, af konstruktioner ombygget i 2000 og 2010.

Handlingsplan

Det anbefales med baggrund i ovenstående, at der udføres følgende tiltag:

Kælder

- Pladebeklædning nedtages og bortskaffes på alle kælders yder- og skillevægge. Herunder stolper og bund- og toplægter.
- Kældertrappen demonteres og bagvangen udskiftes til ny. Der fugtsikres imod ydervæggen med murpap el.lign., inden trappen reetableres.
- Vægputt nedtages fra gulv til loft på alle blotlagte kælderydervægge og den nederste 1,0 meter over gulvniveau på skillevægge.
- Der udføres grundig skimmelsanering af alle blotlagte vægflader. Skimmelsaneringen udføres mekanisk med Protox Hysan el.lign. eller med tørdamp efter Microclean-metoden.
 - Der udføres kontrol af skimmelsaneringen ved udtagning af stikprøveviser Mycometer-Surface prøver. Dette kan udføres af [skimmelfirma 1].
- Vægputt reetableres (ydervægge rettes op) af diffusionsåben materiale som hydraulisk kalkmørtel fra Nordisk NHL.
- Der udføres indvendig efterisolering på ydervæggene ved fuldklæbning af 100 mm Kalciumsilikatplader som Remmers Indeklimaplader, Skamowall el.lign. (Det frarådes at anvende Ytong Multipor på fugtige kældervægge).
- Elinstallationer fræses ind i væggene iht. gældende lov- og regler.
- Vægflader spartles med systemspartel eller alternativt med Kefarid fra Kefarid.
- Berørte vægflader overfladebehandles med diffusionsåben materiale som Kefarid fra KEFA. Der overfladebehandles med 1.000 g/m² materiale. Kefarid er et meget diffusionsåben materiale, som reducerer risikoen for fremadrettede kondens- og skimmelskader.
 - Ved anvendelse af Kefarid må der ikke fremadrettet overfladebehandles med andre produkter.
 - Det skal bemærkes, at væggene stadig fremstår med fugtbelastning. Det må derfor påregnes, at der kan opstå løbende vedligeholdelse. Dette er dog primært skillevæggene, da der efterisoleres på ydervæggene.
 - Af hensyn til Kefas produktgaranti er det nødvendigt, at der udføres mekanisk udsugning i kælderen. Udsugningen skal i belastede perioder, kunne udskifte rumluften 2x timen.

NB! Det bemærkes igen, at de nuværende forsatsvægge og pladebeklædning flere steder er tykkere end 100 mm. Det anbefales derfor af æstetiske årsager, at gulvfliser udskiftes, så de fremadrettet slutter ud til de nye vægflader.

Tagkonstruktion

NB! Nedenstående konstruktion er udført som eksisterende forhold med den oprindelige indbygningsdybde. Der er derfor ikke udført rentabilitetsberegning på at efterisolere til gældende krav. Det bør dog bemærkes, at skal der udføres efterisolering vil det være nødvendigt at udføre enten

inde- eller udefra. Indefra vil medføre at alle skrå- og skunkvægge skal nedtages. Udefra vil formentlig resultere i, at gesimsen skal hæves. Hvad end det er ude- eller indefra må det forventes at være en relativ høj udgift at udføre efterisolering udover de eksisterende forhold.

- Tagbelægning demonteres og lægges i depot for genanvendelse. Alternativt udskiftes tagsten til nye. Tagrender og tagnedløb demonteres ligeledes.
- Taglægter, klemmelister, undertag og isolering bortskaffes.
- Der udføres skimmelsanering af alle blotlagte spær med et desinficeringsmiddel som Prottox Hysan iht. producentens anvisninger.
 - Der udføres grundig støvsugning af blotlagte loftforskallingsbrædder på skråvægge, fladt loft osv. Støvsugningen udføres med støvsuger påmonteret HEPA-filter. Alternativt desinficeres dette som ovenstående.
- Der etableres dampspærre af 0,2 mm jomfruelig PE-folie mellem eksisterende tagspær. Dampspærren føres ned i tæt kontakt med facaderne og hen over de flade lofter. Dampspærren tætnes til tilstødende konstruktionsdele med egnet folieklæber. Mellem spær klemmes dampspærren med klemmelister.
 - NB! Man skal fremadrettet være opmærksom på, at dampspærren er lige bag loftforskallingen. Såfremt der skal fikses noget i lofterne eller skråvæggene. Skal man sikre sig at skrueerne ikke penetrerer dampspærren.
- Der udføres tagfod med forskriftsmæssig ventilationsspalte. Dvs. at der skal være et effektivt ventilationsareal på 150 cm² pr. meter (300 cm² ved anvendelse af insektnet).
 - Der nedfræses rendejern i fodpladen og der anvendes fodblik og fuglegitter.
- Der udlægges isolering som følgende:
 - Der udlægges 80 mm Kingspan Kooltherm K10 loftisolering i skråvægge og ned til facaden.
 - Det sikres, at der er 70 mm ventilationsspalte mellem oversiden af isoleringsmaterialet til undersiden af undertaget.
 - Der udlægges 300 mm isolering (kl. 37) på loftet. Det sikres, at isoleringen ikke blokerer ventilationsspalten mod undertaget.
- Der udføres undertag af diffusionsåben kvalitets banevarer iht. Træ 'Undertage' og/eller producentens anvisninger.
 - NB! [skimmelfirma 1] bemærker, at undertage af banevarer typisk har en tabellivetid mellem 10-30 år afhængig af kvaliteten på materialet.
 - Ønskes undertag med længere levetid, kan anvendes rupløjede tagbrædder med undertag af tagpap. Faste undertage med et lag tagpap har en estimeret levetid på 40-80 år. (50-100 år med to lag tagpap), men er også en markant dyrere løsning. Ved tagpapløsning kan ventilationsspalten mellem isolering og tagbrædderne reduceres til 45 mm.
- Der etableres trykimprægnerede klemmelister og etableres T1-godkendte lægter iht. Træ 51 'taglægter'.
- Der udføres ventilationsstudse i kip med et stk. ventilationsstuds i hvert spærfag på begge tagsider. Ventilationskravet er et samlet ventilationsareal i kip på 100 cm² pr. meter.
- Tagsten reetableres iht. gældende anvisninger og forskrifter. I kippen anvendes ventileret gratbånd under rygningsten.
- Tagrender og tagnedlæg reetableres.

- Der udføres grundig skimmelrensning af inventar og løsøre iht. By & byg Anvisning 205 'Renovering af bygninger med skimmelsvamp'.
- Der udføres grundig skimmelrensning af hele boligen. Hvor alle overflader støvsuges grundigt med en støvsuger påmonteret HEPA-filter. Herunder vægge og lofter. Alle vandrette og opadvendte flader aftørres med en fugtig klud.
 - Skimmelrengøringen udføres med luftrenser kørende og af to omgange med 24 timers mellemrum.
 - Der udføres kontrol af skimmelrengøringen ved udtagning af luftprøve som Mycometer-Air Fungi eller DNA-luftprøver. Dette kan udføres af [skimmelfirma 1].

Det anbefales, at sagen følges af rådgiver med ekspertise på skimmelsvampeområdet. Dette arbejde kan udføres af [skimmelfirma 1]."

Af rapport af 23/11 2023 fra et rådgivende ingeniørfirma rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"VURDERING OG KONKLUSION

På baggrund af besigtigelsen kan følgende vurdering gives:

a) Ventilation af tagkonstruktionen

Iht. SBI-anvisning 273 skal tagkonstruktioner som den omhandlede ventileres iht. figur 1.

...

Tilfredsstillende ventilation af tagkonstruktionen kan tilvejebringes ved arbejde enten indefra eller udefra.

Udefra indebærer det demontering af tagsten (kan genanvendes), undertagsdug og mineraluldsisolering, hvorefter tagkonstruktionen kan reetableres iht. SBI-anvisning 273, hvor ventilation er tilvejebragt gennem åbninger ved tagfod og kip og en gennemgående ventilationsspalte på 70 mm mellem undertag og isolering.

Ved udbedring indvendigt fra er der behov for demontering af skråvægge og skunkvægge, samt mineraluld, hvorefter tagkonstruktionen kan reetableres iht. SBI-anvisning 273, hvor ventilation er tilvejebragt gennem åbninger ved tagfod og kip og en gennemgående ventilationsspalte på 70 mm mellem undertag og isolering.

Ventilationsåbningernes størrelse skal følge angivelserne i SBI-anvisning 273, se udklip herunder:

...

I begge tilfælde er der behov for skimmelsanering af tagkonstruktionens blivende træværk, samt undertagsdugen hvis denne bevares. Vi gør opmærksom på, at sanering af undertagsdug erfaringsmæssigt kan medføre skader på undertaget, og at restlevetiden må forventes nedsat.

Vi gør opmærksom på, at der ved begge fremgangsmåder skal isoleres til kravene i BR18 §279, medmindre det ved rentabilitetsberegning iht. BR18 §274-275 kan godtgøres at isolering til kravene i BR18 ikke er rentabelt.

b) Dampspærre i loftkonstruktionen

Ved besigtigelse af loftkonstruktionen kan det konstateres, at der mellem to isoleringslag er udlagt en dampspærre af alukraft. Denne er udlagt imellem spærerne, og er afsluttet løst mod spær og loftlem. Indvendige loftoverflader er hovedsageligt udført som et pudset loft.

Iht. SBI-anvisning 224, Fugt i bygninger, 1. udgave (2009), der var gældende på det oplyste tidspunkt for efterisolering af tagkonstruktionen (2010), kunne et pudset loft på daværende tidspunkt ikke anses som tilstrækkeligt som erstatning for etablering af en ny dampspærre ifm. efterisolering, og ved efterisolering til over 150 mm skulle derfor monteres en ny tæt dampspærre. Dog er der med udgivelsen af SBI-anvisning 273 (2019) sket en lempelse hvor det accepteres efterisolering til større isoleringstykkelse hvor tæthedssplanen alene udgøres af et intakt pudset loft, dog under bl.a. følgende forudsætninger (ikke udtømmende):

- De konstruktionsdele som er omfattet er tilgængelige for inspektion
- Ventilationsforholdene i tagrummet efter efterisolering opfylder gældende retningslinjer for ventilation af den pågældende type tagkonstruktion
- Loftkonstruktionens lufttæthed ikke reduceres, f.eks. ved perforinger med spots e.l.

Skråvægge og skunkvægge er beklædt med pladebeklædning, men det formodes at der er et bagvedliggende pudset loft. Hanebåndsloftet har gennembrydninger i form af spots og lampeudtag gennem det pudsede loft. På skråvægge og skunkvægge er det ikke muligt at kontrollere standen af det pudsede loft.

Da det ikke var muligt at kontrollere standen af det pudsede loft under skråvæggene, var det ikke muligt at kontrollere, om det samlede pudsede loft var lufttæt. Dog vurderes det, at den del af det pudsede loft, som var synligt ved besigtigelsen, var tilstrækkelig lufttæt, med undtagelse af gennemføringer som f.eks. lampeudtag og spots."

Af mail af 4/1 2024 fra et rådgivende ingeniørfirma til selskabet fremgår bl.a.:

"Dampspærre i loftskonstruktionen

a. Ja, hvor det pudsede loft var blotlagt, fremstod det pudsede loft intakt, med undtagelse af utætheder ved gennemføringer som spots og lampeudtag. Et intakt pudset loft kan anses som tilstrækkeligt lufttæt til at fungere som dampspærre.

b. Jeg forudsætter i min besvarelse, at du med spørgsmålet mener 'Såfremt det forudsættes, at den del af loftet, som ikke var tilgængelig for **inspektion**, ...' Hvis der er et intakt pudset loft på den del af loftet der ikke er tilgængelig for inspektion, og hvis gennemføringer som spots og lampeudtag udføres lufttætte, kan det pudsede loft anses som tilstrækkeligt lufttæt til at fungere som dampspærre. Risikoen for nyvækst af skimmelsvampe er ikke nærliggende hvis tagkonstruktionen ventileres forskriftsmæssigt. På nuværende tidspunkt er der dog monteret gipsbeklædning på skrålofterne, hvorfor der kan være gennemføringer ved fastgørelserne, der kræver tætning.

Etablering af ventilation

Jeg kan ikke anbefale studse ved tagfoden. Ventilation skal være fra spalte ved tagfodens bund, bagom tagrender, for at hindre kondensdannelse i/ved tagfoden.

Jeg har ikke erfaring med at føre lister ned oppe fra tagrummet, men i teorien er det ligegyldigt hvordan ventilationsspalten mellem undertag og isolering opretholdes. I praksis kan det dog være svært at holde isoleringsmaterialet nede i hele spær-fag. Ventilationsspalten skal være 70 mm målt ved spærrene. Hvis denne løsning følges, skal der udføres et forsøg, for at se om det er praktisk muligt.

Ved kip kan ventilationen opnås ved montering af ventilationshætter i undertaget i hvert spærfag på begge sider af kip."

Af selskabets taksatorrapport af 18/4 2024 fremgår bl.a.:

"4. Årsag og omfang

Beskrivelse af årsag og omfang:

Årsagen til den synlige nedbrydning i trappevangen som er monteret tæt op mod den vestvendte kælderydervæg er primært aldersbetinget. Fugtpåvirkning fra den oprindelige kælderydervæg som grundet byggeskik på opførelsestidspunktet ikke er fugtsikret har over en periode på 97 år nedbrudt trævængen. Der er ikke umiddelbart tegn på svækkelse/ nedbøjning iforb. med vægtpåvirkning af trinene. Forholdet har ved overtagelsen været skjult af spartling og maling. Trappevanger, samt de 2 nederste trin er tilføjet iforb. med seneste renovering af kælder hvor terrændækket blev sænket for at øge lofthøjden."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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.

...

F Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen.

Forsikringstager skal dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til byggelovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen. Erstatning for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20 % af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1,3 mio. kr.

...

8. Udgifter til redning, oprydning samt ud- og indflytning

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales rimelige og nødvendige merudgifter ved:

- A. Redning, bevaring og oprydning, herunder fjernelse af bygningsrester, der ifølge skadeopgørelsen ikke kan anvendes.
- B. Ud- og indflytning og opmagasinering af indbo som følge af, at huset må fraflyttes i indtil 1 år.
- C. Fraflytning af egen privatbolig samt genhusning i indtil 1 år.

D. Øvrige indirekte tab er ikke dækket."

Sekretariatet har fået forelagt og gennemset videoklip, som viser rådskadet trappevange. Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1927. Tagkonstruktionen er renoveret i 2000 og efterisoleret i 2010. Kælderen er renoveret i 2010. Klageren overtog ejendommen den 1/9 2021 og anmeldte i maj 2022 skimmel i tag- og kælderkonstruktioner. Selskabet rekvirerede et rådgivende ingeniørfirma, som udførte en fugt- og skimmelsvampeundersøgelse. Selskabet anerkendte delvist dækning, hvorefter klageren rekvirerede skimmelfirma 1, som udførte en fugtundersøgelse. Det rådgivende ingeniørfirma genbesigtigede tagkonstruktionen, hvorefter selskabet anerkendte yderligere dækning. Familien lod sig genhuse i foråret 2022 og har været genhuset siden.

Selskabet har ankerendt at dække udgiften til fjernelse af forsatsvægge i kælderen, skimmelsanering af kælderen og afsluttende malerbehandling af vægge bag forsatsvægge afhængig af standen. Selskabet har anerkendt at dække udgiften til etablering af ventilation i tagrummet, skimmelsanering af tagrummet, fjernelse af isolering og ny isolering, hvor dette måtte være nødvendigt for at kunne skimmelsanere og pr. kulance eftergang af loftspots og gennemføringer ved fastgørelse og tætning af disse, såfremt det viser sig at være nødvendigt. Selskabet har tilbudt at dække klagerens udgift til rapport af 24/2 2023 med 50 %.

Klageren ønsker, at selskabet skal udvide dækningsomfanget, så 1) skader i kælderen bliver udbedret, og kælderen genopbygges, så den fremstår i samme stand som tilsvarende kældre ombygget efter bygningsreglementet i 2008 med de af bygningsreglementet af 2018 påkrævede tiltag, som en udbedring af kælderen medfører, 2) skader i taget udbedres, så taget fremstår i samme stand som et tilsvarende tag ombygget efter bygningsreglementet af 1998 med de af

bygningsreglementet af 2018 påkrævede tiltag, som en udbedring af taget medfører, 3) genhusning dækkes i perioden, hvor sagen har kørt ved selskabet, nævnet og i forbindelse med udbedring inkl. opmagasinering af indbo, og 4) udgiften til skimmelfirma 1 dækkes.

For så vidt angår kælderen ønsker klageren, at selskabet skal dække udgiften til 1) isolering langs ydervægge med egnet materiale, 2) reetablering af el- og vvs-installationer, 3) reetablering af badeværelse, 4) reetablering af indvendige vægge, 5) udgravning af de manglende 2-3 kvm kældergulv og udførelse som det resterende gulv i trappeopgangen og 6) udbedring af rådskader i kældertrappen. Klageren har anført, at skimmelsvampen er af sådan et omfang, at det udgør en skade i sig selv. Skaden er et fysisk forhold, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed markant. Selskabets dækningsomfang vil medføre, at skimmelsvampen fjernes, men den manglende genopbygning vil efterlade bygningen med fysiske forhold, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed markant. Dertil skal lægges, at bygningsreglementet ikke længere er opfyldt. Kældertrappen og trapperummet lider under den manglende udgravning, kapillarbrydende lag og gulvvarme, som ellers er benævnt i både salgsopstillingen og tilstandsrapporten. Den manglende udgravning og heraf manglende opbygning af gulv på samme måde som det resterende er en manglende bygningsdel og sammenholdt med den stærke muglugt et fysisk forhold, som nævneværdigt nedsætter bygningens værdi og brugbarhed. De udførte ombygninger har gjort, at klimaskærmen er flyttet ned i kælderen, og det har medført, at kælderen i sin helhed skal leve op til BR08, og derfor ikke kan sammenlignes med en kælder fra 1927. Kælderen bør sammenlignes med en kælder fra 2010. Kælderen skal genopføres i henhold til skimmelfirma 1's handlingsplan. Der skal desuden udføres en rentabilitetsberegning, idet fjernelse af forsatsvæggene udløser krav om rentable energibesparende tiltag jf. bygningsreglementet af 2018.

Klageren har anført, at taget ikke er udført i henhold til BR-S 98, idet der ikke er skabt den fornødne ventilation samt etableret et tæthedsplan mod de opvarmede rum. Sammenholdt med den efterisolering, der har været udført i 2010, har det medført en opfugtning af konstruktionerne samt kondensdannelse, som har gjort, at alle overflader nu fremstår med en meget kraf-

tig skimmelvækst. Tagkonstruktionen skal udbedres i henhold til skimmelfirma 1's handlingsplan, og såfremt en rentabilitetsberegning – som BR18 stiller krav om – viser, at ekstra isolering er rentabel, skal disse udføres.

Selskabet har afvist yderligere dækning. Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at den tilbudte erstatning er utilstrækkelig. Selskabet har afvist at dække forhold ved kældertrappen under henvisning til skadebegrebet. Selskabet har afvist at dække klagerens udgift til genhusning under henvisning til, at klageren ikke har bevist, at den konstaterede skimmel medvirker til, at ejendommen er ubeboelig.

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører ganske komplekse byggetekniske forhold, herunder omkring konstruktionsfejl i kælder- og tagkonstruktion, renovering af ejendommen, konstateret skimmelvækst og påvirkning af ejendommens indeklima, erstatningsopgørelsen af anerkendte forhold, forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedringen og rentabilitetsberegninger.

Nævnet har også lagt vægt på, at sagens bilagsmateriale og parternes korrespondance har haft en omfattende karakter, at der er foretaget mange byggetekniske undersøgelser af ejendommen, og at der blandt de sagkyndige – rekvireret af henholdsvis klageren og selskabet – har været uenighed om de konstaterede forhold.

Ankenævnet for Forsikring

47.

99880

Nævnet bemærker, at det på det foreliggende grundlag må anses for ganske usikkert at fastsætte et eventuelt dækningsberettigende skadeomfang.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.



Hans-Jørgen Nymark Beck