

Den 21. maj 2007 blev i sag nr. 69.304:

XXXXX XXXX XX XXXX XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXX X
XXXX XXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Topdanmark Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skimmelsvampeskade.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til:

at der ikke er tale om en ulovlighed i forhold til den udvidede dækning
at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og
at klagerne i øvrigt er blevet advaret om forholdet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret 11/12 2002, at den forsikrede ejendom er opført i 1962. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 1/5 2003, og den omtvistede skade er anmeldt til selskabet den 16/11 2005.

Af skadeanmeldelsen fremgår bl.a.:

"Hvad er beskadiget: Der er fundet skimmelsvamp i kælderens.

...

Har du andre oplysninger til anmeldelsen? Vi har en datter med kronisk lungesygdom, som pt. er indlagt med en lungekapacitet på 50 % pga. skimmelsvamp i lunger."

Selskabets skadekonsulent udarbejdede på baggrund af besigtigelse den 6/12 2005 rapport dateret 8/12 2005, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Vurdering af de anmeldte skader

I forbindelse med at husets datter bliver syg og får konstateret lungeproblemer, opstår der mistanke til at der kan være fugt-/skimmelproblemer i huset.

Kunden rekvirerer prøvetagningsplader for skimmelsvamp, og der udtages prøver fra huset og fra datterens skole. I skimmelanalyse fra Teknologisk Institut, Projekt nr. 12..., er kommentarerne at der måles kraftig vækst af skimmel i huset og ingen speciel vækst i skolen.

Efter dette resultat er fremkommet, har kunden rekvireret Teknologisk til at foretage en grundig undersøgelse af huset for kilder til skimmelsvamp. Resultat/rapport af denne undersøgelse er endnu ikke kommet.

Mit besøg

Ved mit besøg i huset, var mit første indtryk at der ikke var nogen speciel lugt fra kælder - fugt, jordslåethed eller lignende.

Ved besigtigelse af kælder, kunne jeg i kontoret se tegn på fugt i kælderydervæg i hjørne over skrivebord, da tapet her er misfarvet og løs. Under skrivebord er der lavet et hul for prøvetagning i trævægbeklædning.

I trappegang i kælder er der afmonteret et fodpanel og jeg kan herunder på væg og bagside af panel se svage tegn på skimmel.

I kælders store lokale, kan der ses udblomstring af krystaller og afskalling af puds spredt på kælderydervægge. Der er foretaget reparation af puds på den ene væg.

Der er lidt forhøjet fugt i kælderydervægge, men hvad jeg vil betegne som normalt for en kælder i hus af denne årgang. Der kan ikke ses tegn på skimmel - jeg tænker her på misfarvninger eller tegn på organisk vækst på overflader ved min gennemgang."

Af tilstandsrapporten vedrørende forholdet er bl.a. anført:

"Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger
 K0: Kosmetiske skader
 K1: Mindre alvorlige skader
 K2: Alvorlige skader
 K3: Kritiske skader
 UN: Bør undersøges nærmere
 Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.: Bygningsdel: Karakter: Note: Bemærkninger:

A	Beboelse			
...				
A	2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk			
...	2.2 Vægge	K1	1	Der er saltudblomstringer på kælder- vægge samt løst og afskallet puds i rum mod syd/vest.
...				

Den bygningsagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

Note: Bygn.: Bygningsdel: Årsager / kommentar:

1 A 2.2 Vægge Der må påregnes løbende udbedringer, for konstruktion ikke er sikret mod grundfugt.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

	Ja	Nej	?
2. Kældre/krybekældre			
2.8 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen? Hvis ja, hvor? <i>Nederst på væg i kælder."</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Rapporten fra Teknologisk Institut blev fremsendt til klagerne den 22/12 2005. Det fremgik bl.a. heraf:

"Vurdering

Af skemaerne ... fremgår det, at alle udtagne aftryksprøver fra kælderen, med undtagelse af prøve 6 udtaget under gulvtæppe i kontor, viser kraftig vækst af bygningsrelaterede skimmelsvampe. De udtagne mycometerprøver ... viser, at væksten nogle steder er meget kraftig.

På baggrund af besigtigelse og prøvetagning er det vor vurdering, at der foregår kraftig skimmelvækst bag panelbeklædningen i kontoret, bag alle fodpaneler, flere steder bag glasvæstapetet og bag malinglaget på de opfugtede dele af ydervæggene. Herudover findes der store sporemængder i støvet bag skabsrækken i vaskekælderen og sandsynligvis også i soklerne under skabene. Sporerne i støvet her er ligeledes domineret af bygningsrelaterede skimmelsvampe og indikerer således, at der foregår skimmelvækst bag og evt. under skabsrække.

...

Det er Teknologisk Instituts vurdering, at skimmelvæksten har et omfang, der vil kunne give gener hos personer, der er følsomme over for påvirkning fra skimmelsvampe.

Træfugtmålingerne viser, at fodpanelerne i kælderen er opfugtede, flere steder kraftigt, og Gann-målingerne indikerer, at ydervægge og nogle steder de nedre dele af skillevægge er opfugtede. Der er således registreret opfugtning af konstruktionerne mange steder, som danner betingelser for den konstaterede omfattende skimmelvækst.

I stort set alle kældre sker der en løbende tilførsel af fugt fra terrænet til vægge og gulve, og, denne fugt kan kun afgives indadtil. Derfor bør der principielt ikke anvendes overfladebehandlinger/beklædninger i kældre, som standser fugtafgivelsen, og det bør ikke anvendes organiske materialer i disse sammenhænge. Det vil sige, at en gulvbelægning fx kan være en teglstensflisebelægning, som er diffusionsåben, og behandling af vægge kan ske med diffusionsåbne malinger som f.eks. Biorid eller med kalkprodukter. Til afhjælpning af fugtproblemet kan vælges flere strategier.

Som en løsning kan der på baggrund af en geoteknisk undersøgelse, som kortlægger fugtforholdene i terrænet omkring bygningen, udføres omfangsdræn og udvendig fugtsikring af sokkelen. Som en anden løsning kan det forsøges at erstatte den eksisterende maling med en overfladebehandling der tillader maksimal afgivelse af fugt fra overfladerne samtidig med at der i rummene sikres en tilpas høj rumtemperatur og en effektiv ventilation.

Hvor skimmelvæksten som her findes bag maling, glasvæv og panelbeklædning vil det bagvedliggende pudslag være mere eller mindre gennemvokset af skimmelsvampe. Derfor er det nødvendigt i forbindelse med skimmelreoveringen, at pudslaget hugges ned på områder, der er opfugtet og skimmelbevokset.

På denne baggrund anbefales følgende:

- Panelbeklædning i kontor samt glasvæv på ydervægge og nedre dele af skillevægge fjernes.
- Vægmalning fjernes på ydervægge under terræn og på nedre dele af skillevægge.
- Skabsrække i vaskekælder demonteres, og det klarlægges i hvilken udstrækning der evt. skal foretages fjernelse af vægfliser og afrensning.
- Pudslaget hugges ned på ydervægge under terræn og på den nederste 1/2 m af skillevægge, og de blotlagte overflader afrenses med tørdamp (microcleanmetoden).
- Der bør efterfølgende ikke stille større ting, møbler eller andet, direkte op til ydervæggene, ligesom både møbler og andet som opbevares i kælderen, bør hæves fra gulvet.
- Der bør sikres, at vand- og afløbsrør i terræn omkring eller under huset er intakte og velfungerende."

Mycometertest foretaget den 28/11 2005 viste følgende værdier:

"

Prøvenr.	Prøveudtagningssted	MycoMeterværdi	Niveau
1	Kontor, kælder, bagside glasvæv over panelbeklædning	215* 200	B
2	Kontor, kælder, fugtmembran bag panelbeklædning - inderside	2046	C
3	Kontor, kælder, fugtmembran bag panelbeklædning - yderside	1827	C
4	Kontor, kælder, bagside glasvæv på skillevæg til vaskekælder	60* 53	B
8	Stort kælderlokale, bag maling på sokkel	184* 67	B

"

På baggrund af skadekonsulentens rapport har selskabet i skrivelse af 29/12 2005 til klagernes advokat afvist at anerkende skaden som dækningsberettigende over ejerskifteforsikringen.

Advokaten var ikke tilfreds med selskabets afvisning og har i klage af 26/4 2006 til nævnet nedlagt påstand om, at selskabet dækker skaden i overensstemmelse med anbefalingerne i rapporten fra Teknologisk Institut. Til støtte for påstanden har advokaten bl.a. anført:

- "at de i sagen omhandlede skimmelsvampeskader nedsætter brugbarheden nævneværdigt i forhold til de tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, idet skimmelsvampeskaderne giver helbredsmæssige gener, der afskærer klagernes mulighed for at anvende kælderen.
- at tilstandsrapporten ikke giver et retvisende billede af ejendommens kælder,
- at sælger forud for salget har malet kældervæggene, således at de fremstod vedligeholdte,
- at der er hovedsagligt tale om skader, der for den byggesagkyndige var skjulte, idet skimmelsvampeskaderne befinder sig under malinglaget, vægbeklædningen og panelbeklædningen,
- at skaderne ej heller blev opdaget af den byggesagkyndige fra V. Kommune som klagerne havde til at gennemgå ejendommen forud for købet,
- at skimmelsvampeskaderne er opstået fordi tidligere ejere har ændret konstruktionerne og vægbeklædningen i kælderen ved at opsætte trævægbeklædning på væg i kontor, opsætte træfodpaneler i fordelingsgangen og male med diffusionslukket maling på væggene,
- at skimmelsvampeskadernes omfang og karakter medfører, at kælderen skal totalrenoveres,
- at huset ikke som anført i tilstandsrapporten er 'i god vedligeholdelsesmæssig stand',
- at skimmelsvampeskaderne ikke er omfattet af den i tilstandsrapporten nævnte K1-skade 'saltudblomstringer', idet en sådan skade normalt er lette fugtskader

- af ikke alvorlig karakter og ikke som i denne sag, egentlige skimmelsvampeskader,
- at skimmelsvampeskaderne, såfremt de kunne havde været konstateret, rettelig skulle have været angivet som minimum K2 eller UN,
- at skimmelsvampeskaderne ikke skyldes manglende fugtsikring, som anført i tilstandsrapporten, men konstruktionsændringerne som nævnte ovenfor,
- at skimmelsvampeskaderne ligger ud over hvad man må forvente når man køber et hus fra 1962,
- at klagerne ikke havde købt huset, såfremt de havde været bekendt med skimmelsvampeskaderne forud for købet,
- at skimmelsvampeskaderne tillige nedsætter værdien nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i god vedligeholdelsesstand, idet der er risiko for at huset ikke kan sælges med de konstaterede skimmelsvampeskader. Under alle omstændigheder må det formodes at man ved salg skulle give et væsentlig afslag som følge af skaderne."

Over for nævnet har selskabet ved skrivelse af 8/6 2006 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Så vidt jeg kan se af vores oplysninger, så har vores kunder ikke handlet på oplysningerne i den tilstandsrapport, som har dannet grundlag for handlen.

Vores kunder har åbenbart fravalgt, at sikre yderligere mod den grundfugt, der tilsyneladende kommer ind fra siden på kældervæggene, og som er årsagen til at fugten trænger op i kældervæg.

Det mener vi må betyde, at problemet fortsat eksisterer, og den udbedring der er foretaget af vores kunde efter indflytning, ikke er dækkende for at mindske fugtproblemet tilstrækkeligt. En kælder i et hus fra 1962 kan ikke forventes fuldstændig fri for fugt, og at fugten måske er ud over det forventelige, er netop det som er oplyst i tilstandsrapporten.

Vi mener ikke, der er en ulovlighed i forhold til den udvidet dækning

Oprindeligt lå der et sommerhus på grunden. I 1961 fik ejeren tilladelse til at opføre et nyt enfamilieshus. I 1984 blev der tilbygget carport og tilbygning.

Fordi 'grundhuset' med kælder er opført i 1961, er det Bygningsreglementet fra 1961, som danner grundlag ved vurderingen af, om krav til bygningens beskyttelse mod fugtighed fra grunden i Bygningsreglementet er overholdt ved husets opførelse.

Af de tegninger vi har fra V. Kommune kan vi se, at der er lagt dræn uden for og under kælderen. Jeg henviser til Bygningsreglementet 1961, kapitel 7, stk. 1. Her står, at 'Bygninger skal beskyttes mod fugtighed fra grunden'.

Det er først op omkring 1970, at der skete en opstramning af Bygningsreglementets krav til beskyttelse af bygninger mod fugt.

Det er vores vurdering, at fugten trækker ind i kælderen ydervæg fra siden af ejendommen. Om årsagen til fugten også kan være manglende vedligeholdelse af dræn, eller at drænet måske er i stykker, er vi ikke gået yderligere ind i allerede af den årsag, at omfangsdræn ikke er omfattet af huseftersynet og derfor heller ikke af ejerskifteforsikringen. Om de eksisterende dræn er tilstrækkelige i øvrigt er vi heller ikke gået ind i, da dræn ikke er dækket.

En anden mulighed til fugtophobning kan være, at der er utæthed ved et nedløbsrør, fordi fugten primært er i et hjørne, og det på tegningen ser ud til at være samme hjørne, der har været fyrrum, hvor der nu er værelse med fugt i væggen. Fugten i væggen/hjørnet har været oplyst i tilstandsrapporten, og er derfor ikke dækket af forsikringen.

I øvrigt er den udgravede del af kælderen i 1961 opført som og indrettet til brændsels- og fyrrum samt vaske- og viktualierum. Jeg henviser til tegningen fra kommunen. Det har ikke været meningen, at rummene i kælderen skulle være beboelse.

Vi mener, at der er sket en beskyttelse af fugt fra grunden, og henviser også til tegningen, hvor I kan se, at der er langt dræn op af og under kælderen. Der er ud fra de oplysninger, vi har i sagen ikke en ulovlighed ved huset i forhold til Bygningsreglementets krav om beskyttelse mod fugt fra grunden.

Der kunne ikke ved den bygningssagkyndiges undersøgelse eller ved undersøgelsen, som vores kunde selv har foranlediget visuelt konstateres skimmelsvamp i husets kælder.

...

Forklaringen på vores afgørelse af spørgsmålet om dækning følger her

Vores kunder har købt en ejendom fra 1962 med oplysning om fugtskader i kælderen, og rådgivning om yderligere sikring mod grundfugt for at undgå at fugt trænger ind i kælderen.

Tilstedeværelsen af fugt i en kælder i en ejendom fra 1962 er ikke usædvanligt, og går i dette tilfælde ikke ud over det forventelige henset til de oplysninger vores kunder har fået om ejendommen inden de besluttede sig for at købe ejendommen.

Vores kunder har været klar over, at der er behov for yderligere sikring mod grundfugt, og at det er nødvendigt for at holde fugten fra kældrens ydervæg, har en byggetekniker vurderet ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten. De er også klar over, at de har helbredsmæssige krav til huset, fordi deres datter er syg. I henhold til rapporten fra Teknologisk Institut fraflytter de en ejendom med skimmelvækst.

Vores kunde har forsøgt at udbedre selve fugtskaden efter indflytning i henhold til rapporten fra Teknologisk Institut ved, at de skadede områder er reparerede.

Et forsøg på en udbedring, som dét vores kunder har forsøgt efter indflytningen i huset, hvor de har repareret væggen uden at give årsagen til fugten en særlig opmærksomhed, mener vi betyder, at problemet med fugt vil blive ved at eksistere, Ved opfugtning kan der opstå følgeskade som fx skimmelsvamp.

Der er heller ikke en ulovlighed, fordi kravene til beskyttelse mod fugt fra grunden er opfyldt i henhold til oplysningerne fra kommunen.

Det er ikke rigtigt, når Teknologisk Institut i rapporten skriver, at efter indflytning er der konstateret saltudfældninger og pudsafskalninger på væggene i kælderen. Jeg henviser til den tilstandsrapport, der har dannet grundlag ved handlen, side 5, punkt 2.2, hvor den bygnings sagkyndige har gjort vores kunder opmærksom på forholdet.

...

Vi mener, at vores kunder har været advaret om forholdet

Vi mener i øvrigt også, at vores kunder har været tilstrækkeligt advaret om risikoen i tilstandsrapporten fra den 11. december 2002, og at de som følge heraf har haft mulighed for at tage højde for risikoen i forbindelse med handlen fx i form af et krav om udbedring fra sælgers side, eller et nedslag i købsprisen.

...

Vi mener, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten

Den bygnings sagkyndige skal beskrive det, som han kan se ved besigtigelsen. Det mener vi, at han har gjort i tilstandsrapporten. I noten har han oplyst, at der må påregnes løbende udbedring (hvilket er bekræftet: ved anmeldelsen af forholdet), fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt. Vi har ikke oplysning i sagen om, at vores kunder har undersøgt nærmere om fx dræn er i orden inden forsøg på udbedring.

...

Skimmelsvampen mener vi er opstået netop fordi der ikke er sket tilstrækkelig udbedring af forholdet nævnt i tilstandsrapporten. På dét tidspunkt, hvor vores kunder konstaterer skimmelsvamp, har de boet i ejendommen i 2 1/2 år uden at have foretaget yderligere sikring af grundfugt eller vedligeholdelse af dræn så vidt vi ved.

Vi mener, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten."

Klagerne har i skrivelse af 21/6 2006 anført:

"Ad 1. Korrektioner til TopDanmarks svar

Den tilstandsrapport, som lå til grund for købet, blev udfærdiget den 11.12.2002, og

omtaler saltudblomstringer og afskallet puds - som note til dette angives, at der må påregnes løbende udbedringer, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.

Da vi med rådgivere besigtiger huset i januar 2003, er der ingen saltudblomstringer eller afskallet puds - kun nymalede pæne kældervægge. På baggrund af kommentarerne i tilstandsrapporten anmoder vi imidlertid sælger om en forklaring, som vi får indført i skødet som dokumentation på forholdet:

'Der er i tilstandsrapporten side 7 oplyst om grundfugt i kælder og side 9, punkt 2.8 oplyst om fugt på kældervægge. Sælger har bekræftet oplysning om, at forholdet skyldes brud på fjernvarme, der efterfølgende er repareret'.

Ud fra disse oplysninger er vi derfor overbevidste om, at de fugtproblemer, der evt. har været, er udbedret. Der er altså ikke grund til nærmere undersøgelser eller yderligere grundsikring og slet ikke tale om 'et fravalg af grundsikring' - fugtproblemet var - ifølge de oplysninger, der blev givet os - udbedret.

Vi har på intet tidspunkt set eller hørt om rapporten fra 5.10.2001 (se endvidere punkt 3). Hvorvidt den byggesagkyndige deler sælgers vurdering af årsagen til fugten, kan hverken vi eller TopDanmark vide noget om, idet hans rapport er fra december 2002 og vi får sælgers forklaring i januar 2003.

TopDanmark påpeger, at vi har forsøgt at udbedre fugtskaden uden at udbedre selve årsagen. Her må vi gøre opmærksom på, at vi ikke aner, at vi har en 'fugtskade' (retteligen; skimmelsvampeskade) før der i november 2005 konstateres skimmelsvampe-kolonier i vores datters lunger. De reparerede områder, som der henvises til i rapporten fra Teknologisk Institut, er områder, hvor vi i sensommeren 2005 banker puds af og pudser op - fordi pudsen igen er begyndt at skalle af.

TopDanmark anfører desuden, at der først 2 1/2 år efter overtagelse opstår problemer dette er imidlertid ikke mærkværdigt. For det første er kælderen helt nyrenoveret, og som Teknologisk Institut anfører, så er skimmelvæksten foregået bag maling, glasvæv og panelbeklædning. Skimmelsvampen har gennemvokset pudslaget bag-

ved, men endnu er det kun de færreste steder, det er nået ud på den anden side. Problemet har altså været rigtigt godt skjult, men at det er der og nu er trængt igennem, bekræftes af, at der påvises kraftig vækst af skimmelsvamp i alle rum i kælderren.

For det andet er vores datter på kraftig anti-svampe-medicin og prednisolon i 2 1/2 år efter hun sent i 2001 blev alvorligt syg af skimmelsvamp i vores daværende hus. Hun begyndte således først at reagere, da hun blev trappet ud af denne voldsomme kur.

Allerede i december 2004 er hun indlagt på Rigshospitalet, idet hendes lungefunktion er kraftigt forringet, og man påbegynder antisvampebehandling på mistanke, men uden definitivt at konstatere svamp hos hende. Hun bedres væsentligt, men bliver så indlagt i november 2005 med en lungekapacitet på 51 % - i en tilstand hvor vi må bære hende, idet hun ikke har luft nok til at kunne gå. Hendes tilstand er uden yderligere behandling livstruende.

De øvrige familiemedlemmer har også haft gener - den yngste datter blev akut indlagt i efterår 2004 med vejrtrækningsproblemer og har efterfølgende været på astmamedicin (har ellers ikke været syg) og moderen har haft problemer med hævede slimhinder i halsen og hovedpine.

Endelig anfører TopDanmark, at der ifølge tegningen af huset er lagt dræn op af og under kælderen, og at der derfor ikke er en ulovlighed ved huset i forhold til Bygningsreglementets krav om beskyttelse mod fugt fra grunden. Vi må imidlertid bestride denne oplysning - vi har i efteråret haft flere autoriserede kloakmestre ude for at give tilbud på omfangsdræn, og ingen af disse har kunne finde det omtalte dræns tilslutning til kloakken - det er derfor enten aldrig lagt eller måske aldrig tilsluttet med deraf følgende afledning af vand ind under hus. Viser det sig derfor, at dette er årsagen til problemerne med den udvendige fugt, kan nedgravning af platon-plader være en løsning.

Ad 2. Var forholdet tilstede ved overtagelsen?

Der er desværre ingen tvivl om, at der ved overtagelsen i maj 2003 var skimmelsvamp i vækst i kældervæggene. TopDanmark omtaler selv, at der allerede i oktober 2001 - 1 1/2 år før overtagelse - var fugtindtrængen og fugt i vægge. Da sælger samtidigt foretager nogle uheldige ændringer i kælderen - opsætter organiske træpaneler, glasvæv og maler med diffusionslukket maling - har alle betingelser ifølge Teknologisk Institut været tilstede for vækst af skimmelsvampe (der henvises til AK 58504 ang. forkert malerbehandling).

TopDanmark anfører, at den bygningsagkyndige ikke visuelt kunne konstatere skimmelsvamp i december 2001 - kun saltudblomstringer og puds. Den 6. december 2005 er TopDanmarks skadeskonsulent på besøg for at vurdere skaden og her kan han kun se 'tegn på fugt', 'ingen speciel lugt' og 'svage tegn på skimmel på afmonteret fodpanel' - disse observationer falder samtidigt, med, at Teknologisk Institut undersøger kælderen og i en fyldig rapport omtaler kraftig skimmelforurening i hele kælderen. Teknologisk Instituts prøver viser endvidere for alle rum i kælderen mycometerværdier på B og C ... - dette vil sige over og langt over normalt baggrundsniveau. Den på gennemsnitlige Gann-værdi for væggene er 100-120 - dvs. væggene er kraftigt opfugtede.

De visuelle indikationer er altså ens i 2001 og 2005 og da prøverne fra 2005 viser voldsom skimmelvækst er det derfor nok blot et spørgsmål om, hvad man kalder tingene.

Ad 3 Blev forholdet korrekt beskrevet i tilstandsrapporten?

Forholdet bliver beskrevet som afskallet puds og saltudblomstringer i ét rum mod sydvest og som note angives, at der må påregnes med løbende forbedringer, da konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.

Afskallet puds og saltudblomstringer er som ovenfor nævnt ifølge TopDanmark selv ikke nødvendigvis tegn på skimmelsvamp, men på fugt. På købstidspunktet antager vi fugtproblemet løst med grundlag i sælgers oplysninger, og vi vurderer desuden, at

der med 'løbende udbedringer' menes, at væggene skal afbørstes og males med jævne mellemrum. Denne antagelse blev bl.a. støttet af, at forholdet kun er takseret som en K1 - mindre alvorlig skade. Vi overvejer ikke, at denne K1 kan være en komplet fugtrenovering af 90 m² kælder, hvilket vi heller ikke - ud fra gængse begrebsdefinitioner - vil betegne som 'løbende udbedringer'.

Vi erfarer så nu via TopDanmarks svar på vores klage, at der i den tilstandsrapport, som vi købte huset på, er udeladt afgørende oplysninger (fugtmålinger på væggen i op til 1.20 m og indtrængen af vand fra naboen gennem kældervægge), som fandtes i tilstandsrapporten fra oktober 2001. Hvorfor er disse oplysninger forsvundet fra den nyeste rapport? Bør bygningssagkyndig ikke sikre, at vigtige oplysninger videreføres, såfremt de ikke er udbedret? Disse oplysninger adskiller yderligere huset fra tilsvarende huse fra samme periode, og det burde tilstandsrapporten havde afspejlet (jf. AK 64.313 - opfugtede kældervægge bør betegnes K2 eller K3).

Når vi så læser 'Sælgers oplysninger om ejendommen' igen, må vi konstatere, at der nu tydeligvis er flere ukorrekte oplysninger: *der har været foretaget reparationer efter fugt, råd, svampe eller insektskader og der har været trængt vand gennem kælderydervægge*. Begge forhold benægtes i den udgave, der lå til grund for købet.

Lægges disse oplysninger sammen - K2/K3 fugtproblemer, fugtmålinger op til 1.20 i væggen, indtrængen af vand, og at der allerede har været foretaget reparationer efter fugt og svamp tegner der sig et billede af et helt andet hus - et hus, der mistænkeligt ligner det hus, vi flygtede fra - men tilstandsrapporten på dét hus er langt mere præcis og fyldestgørende.

Ad 4 Nedsætter forholdet bygningens værdi eller brugbarhed?

Forsikringen dækker, hvis bygningernes værdi og brugbarhed nedsættes nævneværdigt. Dette er i allerhøjeste grad tilfældet her. Vi har købt et hus med kælder med ønsket om at anvende denne til vaskekælder/bryggers og opbevaring. Med vækst af skimmelsvamp i kælderen kan vi ikke bruge kælderen til nogen af delene. Alt der har været nede i kælderen vil være befængt med skimmelsvampe-sporer, som kan

komme i kontakt med vores datter og resten af familien - med deraf følgende påvirkning af lungefunktion. Vi kan altså ikke bruge kælderen til det formål, kældre nu engang er opført for opbevaring, tøjvask mv.

Der er også tale om et reelt værditab - vi har før forsøgt at sælge et hus med erkendte skimmelp problemer og tilhørende rapporter om samme - det tog 1 1/2 år og kostede godt 275.000 kr. i nedslag i f.t. anslået markedsværdi (på en ejendom, der i forvejen var prissat med hensyntagen til problemerne) og det i en tid med god gang i hussalget (2003-2004).

I erkendelse af dette har vi denne gang valgt at blive boede, lukke kælderen af og vente på afgørelse på sagen - i mellemtiden er vi ved at bygge en ny tilbygning til et bryggers, således at vi igen kan få vaskefaciliteter.

Afrunding

Vi mener altså at have grundlag for vores klage - fugtproblemerne i kælderen var allerede på tilstandsrapport tidspunktet langt større end det angives i rapporten, vigtige oplysninger er udeladt fra rapporten, sælger opgiver forkerte oplysninger, og huset er øjensynligt ikke lovlig opført.

På købstidspunktet 'flygter' vi fra et hus med skimmelsvamp og er i gang med et årelangt behandlingsforløb for at få vores datter ud af et livstruende forløb. Vi køber et hus i 'god vedligeholdelsesmæssig stand' og med flot nymalet 'fejlfri' kælder. Vi forsøger at afklare K1 kommentaren i tilstandsrapporten vha. sælgers oplysninger. For at have alt dokumenteret forlanger vi sælgers forklaring af K1-kommentaren noteret i skødet. Vi fremlægger hele vores situation for sælger og mægler (hvilket kan ses af bl.a. skødet) og fremhæver de sundhedsmæssige risici, hvis vi løber ind i skimmelp problemer. Vi tegner en husforsikring mod svamp og råd og vælger dertil en udvidet 10 årig ejerskifteforsikring.

Vi forsøgte altså at gardere os på alle måder og på grundlag af de oplysninger der findes i tilstandsrapporten, Sælgers oplysninger om ejendommen og sælgers øvrige

oplysninger køber vi derfor huset i god tro - der er intet i de oplysninger, der giver os anledning til at tro, at huset har massive skimmelsvampeproblemer, som vil kræve en omfattende renovering af hele kælderen. Med vores helbredsmæssige baggrund og historie - hvorfor i alverden skulle vi dog købe ejendommen, hvis ikke vi havde været helt sikre på, at det var en god sund ejendom?"

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"4 Hvilke skader dækker forsikringen

...

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningskader 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 bygningen, 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.

...

5 Hvilke skader dækkes ikke

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

...

D Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

E Skader og nærliggende risiko for skader i en bygningsdel, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgænge-

lig for den bygningsagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen, fx tillukkede lemme og placering af møbler over kryberumslemme.

...

Udvidet dækning

...

20 Forsikringen er udvidet til at dække

...

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Klagerne blev ikke advaret om, at der var forøget risiko for, at kælderen var angrebet af skimmelsvamp som følge af trævægsklædning mv. Nævnet finder, at svampeangrebet herved udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ved bedømmelsen af, hvilke afhjælpningsomkostninger, der kan kræves dækket, må der lægges vægt på, at det må lægges til grund, at der er samvirkende årsager til de massive angreb af skimmelsvamp, og at klagerne var advaret om fugtproblemer i kælderen i kraft af oplysningerne i tilstandsrapporten, hvorefter der måtte påregnes løbende udbedring - og dermed ikke kun vedligeholdelse, da konstruktionen ikke var sikret mod grundfugt.

På denne baggrund finder nævnet, at klagerne har krav på dækning af udgifter til fjernelse af panelbeklædning i kontor samt glasvæv på ydervægge og nedre dele af skillevægge, samt demontering af skabsrække i vaskekælder. Selskabet skal endvidere dække halvdelen af udgifterne til fjernelse af vægmaling på ydervægge under terræn og på nedre dele af skillevægge.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

18.

69.304

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal dække udgifterne til nedtagning af panelbeklædning, glasvæv og skabsrække samt halvdelen af udgifterne til fjernelse af vægmaling på ydervægge.

Marianne Højgaard Pedersen