

Den 3. november 2008 blev i sag nr. 73.410:

XXXXXX XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX XX
XXXX XXXXXXXXXXX XXXX

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at anerkende et skimmelsvampeangreb som en dækningsberettigende skade.

Selskabet henviser til, at murbrystning og tagterrasse ikke er fejlkonstrueret, og at skimmelsvampen skyldes en uundgåelig kuldebroskonstruktion.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1954 med en tilbygning påbegyndt opført i 1998. Tilstandsrapporten er dateret 28/1 2005.

Det fremgår af sagen, at klageren i september 2007 anmeldte en skimmelsvampeskade til selskabet. Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 12/10 2007. Af taksatorens rapport fremgår bl.a.:

"3. Beskriv skaden/skaderne - og årsagen til skaden/skaderne

Ved besigtigelsen kunne det i fts hjemmekontor på ca 12 m², beliggende under altan, ses at ft havde pillet lidt tapet ned på 2 ydervægge. Der er svage markeringer der er lidt mørke på væggen (se billeder), det kan tyde på at der er svagt skimmelangreb. Ft har ikke fået foretaget skimmelmålinger som påviser at der er skimmel.

Ved fugtmåling kunne der ikke konstateres forhøjet fugtforhold hverken i loft eller i ydervægge. Kontoret ligger under en tagterrasse (dvs at loftet i kontoret er gulv i tagterrassen)

Det betongulv der er på terrassen er indbygget i ydervæggen, dvs at det ligger af på væggen, og derfor udgør det en massiv konstruktion, denne massive konstruktion udgør en for byggeriet naturlig kuldebro, hvilket vil medføre at der på indervæggene lige under vil kunne dannes kondens, og derved en skimmelforekomst. Dette kan kun forebygges ved at øge temperaturen i rummet, samt sørge for at det er velventilleret. Det er en helt naturlig, og almindelig konstruktion der er udført, da man byggede huset.

Med henvisning til fts påstande om inddækningen på terrassegulvet ikke er høj nok, den er ca 5 cm, og ft mener at den skal være 15 cm, med henvisning til TORs regler. TORs regler er tagpaprådets anvisninger, for at der kan stilles garanti for arbejdet, og er først indført i slutningen af 1990'erne. Det er ikke lovkrav, men blot anvisninger.

Det er helt normalt at der kun er ca 5 cm opkant, og det er tilstrækkeligt, på så lille en terrasse. Hvor der er afløb fra.

Der er på oversiden af muren på terrassen lagt en zinkinddækning, og lige under er der en drypnæseinddækning, hvilket er en korrekt bygningsmæssig løsning. (Der er ikke krav om det i Bygningsreglementet)

Yderligere kan det tilføjes at terrassemuren er udført i mursten, og er en meget udsat bygningsdel, hvor der kan komme slagregn på begge sider, som delvis vil trække ned gennem muren, dette er ligeledes en helt normal konstruktion, men forøger risikoen for skimmel i underliggende rum. Hvorfor det er nødvendigt at holde underliggende rum velventilleret, og opvarmet.

Jeg mener ikke at det er et dækningsberettiget forhold, men bygningen og konstruktionerne er helt normale for en ejendom af den alder, og med den pågældende arkitektur. Men det kræves at rummene under tagterrassen er vel ventilleret og opvarmet."

Selskabet afviste herefter at anerkende skaden som dækningsberettigende.

Klageren fik herefter foretaget en indeklimateundersøgelse af Hussvamp Laboratoriet ApS, der i rapport af 14/11 2007 bl.a. har anført:

"Undersøgelse

Kontor i stueetagen

Vi har besigtiget væggene i kontoret, hvor en del af vægbeklædningen er fjernet.

Vi har i hjørnet på facadevæggen konstateret sorte aftegninger på overfladen.

Der er tale om skimmelvækst på overfladen af murværket og bagved tapetet.

Årsagen til skimmelvæksten er formentlig problemer med kuldebroer.

Vi foretog en fugtighedsmåling på det pågældende sted, og kunne ikke konstatere nogen opfugtning af murværket.

Længere inde på facadevæggen mod garagen og halvtaget har vi foretaget fugtighedsmåling på ydervæggen.

Vi har målt opfugtninger af murværket til over middel i et mindre areal.

Vi har ikke kunnet konstatere den præcise årsag til opfugtningen.

I kontoret skal der udføres en indeklimateparation af de to vægge fra loftet og ca. 1,50 meter ned samt 1,50 meter ud fra begge hjørner.

1. sal, stuen

Der er tidligere udført en indeklimateparation af tagbelægningens underside. Indeklimareparationen er afsluttet, og loftet samt skråvægge er reetableret.

Vi har foretaget en luftmåling i den pågældende stue.

Prøve 1

er en luftprøve udtaget i stuen på 1. sal med Air-Sampler.

Prøve 0

er en referencemåling udtaget på terrasse som sammenligningsgrundlag med prøven udtaget i stuen.

...

Prøveresultat

Luftanalyse med Air-Sampler					
Prøve	Prøvested	Type	Kolonier pr. strimmel	Kimtal (CFU/m ³)	Arter
P.0	Udendørs	Totalkim Skimmel	51 34	1.275 850	Cladosporium herbarum (A) Cladosporium macrocarpum (A) Mycelia sterilia Bakterier
P.1	Stue, 1.sal	Totalkim Skimmel	39 2	975 50	Cladosporium herbarum (A) Bakterier

Prøvetid = 1.0 minut for alle prøver.

...

Konklusion

I det område, hvorfra luftprøven P1 er udtaget, er der konstateret et lavt tokalkim, hvilket påviser at der ikke er nogen problemer med indeklimaet i stuen på 1. sal.

I kontoret i stueetagen skal der udføres en indeklimateparation af den indvendige side af facadevæggen.

Se vedlagte bilag 'Generel reparationsvejledning ved skimmelangreb'.

Efter yderligere korrespondance, i hvilken forbindelse selskabet fastholdt sin afgørelse, indhentede klageren endnu en rapport fra Hussvamp Laboratoriet, hvoraf følgende bl.a. fremgår:

"Undersøgelse

Kontor

I forbindelse med indeklimatebehandling af kontor, har man konstateret yderligere vækst af skimmelsvamp på bagsiden af glasvæv efter nedtagning af dette.

Prøve 1

er et aftryk udtaget med kontaktskål på bagside af glasvæv, som er nedtaget fra væggen i kontoret.

Der er tale om skimmelvækst på bagsiden af glasvæv samt på overfladen af murværk langs med loftet på ydervæggen.

Vi har tidligere besigtiget det ovennævnte område samt udarbejdet en rapport med sagsnr. ... af den 14.11.2007.

Vi må konstatere, at omfanget er større end tidligere antaget.

...

Prøveresultat

Overfladeanalyse med kontaktskåle					
Prøve	Prøvested	Type	Kolonier pr. skål	Kimbelastning	Arter
P.1	Glasvæv fra kontor	Totalkim Skimmel	>605 >600	høj høj	Penicillium chrysogenum (T), dominerer Bakterier
P.2	Glasvæv fra køkken	Totalkim Skimmel	>600 >600	høj høj	Aspergillus candidus (T), dominerer Penicillium chrysogenum (T), dominerer
Kontaktskålens overfladeareal er 25 cm ²					

...

Artsbestemmelse:

Artsbestemmelserne viste, at der forekommer arter, som kan producere helbredsskadelige giftstoffer (T). Det drejer sig om arterne *Penicillium chrysogenum* (T) i prøve P.1 og *Aspergillus candidus* (T) i prøve P.2.

De to nævnte arter er dominerende i de prøver, hvor de er fundet, og der er kun få andre arter til stede, hvilket tyder på, at de gror på stedet.

I prøver med mange forskellige skimmelarter, er det ofte et tegn på, at sporerne er slæbt ind med støv udefra.

Der er ikke fundet nogen kendte allergifremkaldende arter (A), men det kan ikke udelukkes, at specielt disponerede personer kan være overfølsomme overfor nogle af de fundne arter.

Konklusion

I de områder, hvorfra overfladeprøverne P.1 og P.2 er udtaget, er kimbeklastningen uacceptabel høj, ligesom der forekommer sundhedsskadelige arter. Det er derfor nødvendigt at foretage en indeklimareparation, der kan fjerne forekomsten af skimmelvækst.

Det skal sikres, at fugtkilden til de pågældende skader elimineres. Der skal foretages en ændring af bagvæggens konstruktion ved altanen. Bagvæggen fra stueetagen fører op til over altanen, og derved opstår der et kuldebrosproblem."

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende den anmeldte skade som dækningsberettigende, og har i klageskrivelsen af 11/2 2008 anført følgende:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges. Der er konstateret skimmelsvamp i en del af huset som er bygget i år 2000. Skader er i 2 rum under en flad tagterrasse, som er omkranset af en ydermur, som går i et med den underliggende mur.(se bilag 1 bygningstegning).

Skadens omfang:

a. I sydøstlige hjørne af kontor af størrelse ca. 1x0,7 m på væg og med involvering af loftskant. b. I sydvestlige hjørne af kontor af størrelse ca. 0,5x0,6 m og med involvering af loftskant.

kant. c. I køkken mest i nordvestlige hjørne 0,6x0,6m og under loft mod vest 3x0,2 m. (Skimmelangrebet og årsag er dokumenteret i bilag ..)

Konsekvensen er at jeg i ½ år ikke har kunnet benytte kontoret pga helbredsmæssige symptomer (bilag ..).

Nykredit erkender i afsluttende afvisning af 22 jan 2008 at 'hovedårsagen til skimmel er en kuldebros konstruktionen ... kombineret med at fugt kan trænge ind i brøstningsmuren og ned', men afvist med henvisning til at konstruktionen 'er lovlig og sædvanlig.' Jeg mener ikke at kuldebro og fugtnedsivning *bør* kunne forekomme, hvis bygningsreglementer af 1998 var overholdt (4.1.2, 4.5.4).

Konstruktionen følger ikke Teknologisk instituts beskrivelse af den rette konstruktion af en sådan fritstående mur på terrasse (bilag .. fra (www.mur-tag.dk)). Ifølge denne skal en sådan mur *uden beklædning* sikres mod fugt med et **betydeligt udhæng** for at mindske fugt i muren og en **fugtspærre i muren (tagpap)** til at bremse diffusion nedad. Der bør desuden være **3 skifter isolerende sten** formindske kuldebroen. I muren er der følgende konstruktionsfejl (sammenligning af bilag ..):

- 1) Der er ikke tilstrækkeligt udhæng men kun ca ½-1 cm, hvilket medfører at muren især i hjørner er gennemvåd med tydelig svampevækst (bilag ..).
- 2) Ud fra bilag 1 (og reparation) findes, at der ikke er fugtspærre i muren. 3) Ud fra bilag 1 (og reparation) findes, at der ikke er isolerende sten i muren.
- 4) Dertil følger inddækningshøjden af tagbeklædningen ikke tagbrancens anbefalinger på min. 10 cm. I et hjørne er højden kun ca. 3 cm på over ca. 2 m og i en længde af ca. 5 m er højden ca. - 5-10 cm.

Ud fra lokalisation af skaderne i hjørnerne og under kant, hvor der ses udtalt opfugtning af muren og at de opstået i periode med meget regn vurderes at fejl 1 og 2 er de væsentligste årsager til skaderne. Der er også kuldebroer i den gamle del af huset, ingen af disse steder er der skimmelangreb.

Skade a. er beliggende lige under område med kun 3 cm inddækningshøjde, hvorfor fejl 4) formentligt er af betydning dette sted.

Slutteligt skal det anføres at **tilstandsrapporten** ikke anviser mangler i huset som har relevans for den aktuelle skade.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?

Betaling for udgifter til:

Udbedring af fejlen i muren med lecasten, murpap og inddækning	64.406 kr.
Dokumentation af skadens art og årsag (hussvamlaboratoriet)	7.281 kr.
Andet arbejde (afrensning af skimmel, tapetfjernelse, maling)	10.000 kr.
Manglende funktion af kontor 6 måneder af 1500 kr/måned	9.000 kr.
ialt	<u>90.687 kr.</u> "

Klageren har videre i bilag til klageskrivelsen bl.a. anført:

"Nykredit har i deres svar foreslået at jeg afventede at der kom nyt skimmelsvamp angreb. Dette fandt jeg af helbredsmæssige årsager uacceptabelt og har derfor fået udbedret skaden med murpap i muren, bedre murafdækning, lecasten og forbedring af taginddækningen hvor den var under 10 cm.

Jeg mener således at der ikke er tvivl om skaden bør være omfattet af ejerskifteforsikringen, idet:

- Der er tale om at bygningens (kontor og køkken) anvendelighed påvirkes væsentligt (punkt 14.2 i ejerskiftebetingelserne).
- Skaden skyldes fysisk forhold ved ejendommen (punkt 14.1) (konstruktionen), som ikke burde kunne ske i år 2000 men den viden der var og det da gældende bygningsreglement.
- Intet i tilstandsrapporten indikerer fejl svarende til det fundne og der er ikke andet som indikerer at skaden ikke skulle dækkes (punkt 17)."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 28/2 2008 til nævnet bl.a. anført:

"Sagens fakta og vores vurdering

Vores forsikringstagers hus er fra 1954 med en tilbygning, som påbegyndtes opført i 1998. Tilbygningen medførte udvidelse af eksisterende køkken, etablering af et nyt rum, som i byggetegninger benævnes soveværelse, og som bruges af forsikringstager som kontor, samt etablering af tagterrasse ovenover.

Den 24. september 2007 anmeldte vores forsikringstager, at han havde fundet skimmel i sit kontor, som han mente skyldtes fejlkonstruktion af den overliggende tagterrasse.

Vores bygningskonsulent besigtigede den 12. oktober 2007.

Vi har ikke kunnet anerkende en dækningsberettiget skade med den begrundelse, at murbrystning og tagterrasse ikke er fejlkonstrueret, og at skimmel skyldes en uundgåelig kuldebroskonstruktion.

Murbrystning

Vores forsikringstager mener, at murbrystningen er fejlkonstrueret, fordi den ikke er opført med inddækning og udhæng foroven, ikke har murpap i hulmuren, og fordi der ikke er isolerende byggesten ved overgang til etageadskillelse, jf. tegning fra www.mur-tag.dk.

Vi bemærker, at tegningen er en anbefaling på, hvordan en murbrystning kan opføres og ikke et krav efter bygningsreglementet.

Murbrystningen på tilbygningen er opført med rulskefter (= en række lodrette mursten) foroven. Selv om rulskefter ikke ligefrem anbefales af teglindustrien, er der ikke tale om en ulovlig eller usædvanlig konstruktion. Rulskefter er en blandt mange afslutninger, som kan vælges på murværk. Vi henviser til Murerfagets byggeblad nr. 30, hvor bl.a. fremgår:

'Anvendelse

Rulskefter der er anvendt som øvre afslutning på murværk, skal ikke alene tilfredsstille rent æstetiske krav, de har også en vigtig fysisk opgave at løse nemlig den at beskytte murværket mod unormal vandindtrængning. Mens rulskefter over ydermure normalt er beskyttede mod regn og sne af udhæng eller tagrende, er de ved fritstående mure og murkamme eller brystninger helt ubeskyttede, og løser rulskefterne her ikke den fysiske opgave, vil de i længden ikke kunne tilfredsstille de æstetiske krav.

Murafslutning med rulskefter

Rulskifter er en blandt mange afslutninger på murværk. Når den nævnes her, skyldes det ikke, at teglindustrien anbefaler denne udformning, snarere tværtimod. Der begås desværre mange fejl ved projektering og udførelse af rulskifter, fejl, der resulterer i hyppige skader, hvor rulskiftet ligger frit udsat for vejrliget.

Efterfølgende regler har til formål at sikre rulskiftet størst mulig chance for en rimelig levetid.

...

Hemmuring af rulskiftet

Rulskiftet er udsat for større variationer i temperatur og fugtindhold end den underliggende del af muren og skal holdes adskilt fra denne, så eventuelle temperaturbevægelser ikke overføres, og fugtvandring nedefter er hindret.

Som glidelag og fugtstandsede lag indlægges et lag asfaltpap, og for at hindre vandindtrængning under paplaget langs den revne, der vil opstå ved glidning, indlægges der yderligere metalløskanter i begge sider under pappet. Løskanterne kan være udformet som vist på efterfølgende tegning. Der er vigtigt, at underkanten holder vandret flugt, så afdrypningen ikke lokaliseres til enkelte punkter, f.eks. ved knæk.'

Af byggetegningerne til tilbygningen, som kommunen har godkendt, ses det, at murafslutning er lavet efter ovenstående anbefaling for rulskifte, idet der er projekteret pap under rulskiftet samt zink/aludrypkanter under pappet. Der er ikke projekteret med murpap i muren ved foden af murbrystningen på tagterrasse, men det er der heller ikke noget krav om.

Kuldebro

Byggetegningerne viser endvidere, at betongulv på terrassen er indbygget i ydervæggen og udgør en massiv konstruktion og en for byggeriet naturlig kuldebro, som vanddamp vil kondensere på og skimmel have betingelser for at trives. Ifølge vores bygningskonsulent vil denne naturligt forekommende kuldebro ikke kunne afhjælpes ved at ilægge isolerende sten. Vi bemærker, at kommunen heller ikke har stillet krav herom.

Vores forsikringstager har i korrespondancen gjort gældende, at kuldebroer er et ulovligt forhold jf. BR-98 pkt. 5.1.2, som bestemmer, at bygningsdele mod det fri af hensyn til kondensrisikoen kun må indeholde kuldebroer i uvæsentligt omfang. Vi har svaret ud fra BR-S 98, men kan af byggetilladelse se, at det er BR-S 85, som finder anvendelse på tilbygningen. Byggetilladelse er givet 26. juni 1998, og BR-S 98 trådte først i kraft pr. 15. september 1998 og kapitel om varmeisolering først den 15. december 1998. Allerede fordi BR-S 85 kapitel 5 ikke indeholder bestemmelser om kuldebroskonstruktioner, strider kuldebrosforekomsten ikke mod bygningsreglementet.

Hældning på tagterrasse

Vores forsikringstager mener endvidere, at tagterrassens bund ikke opfylder krav i BR-S 98 4.5.1 om en hældningsgrad på 1:40 svarende til 2,5 cm pr. meter. Bestemmelsen, som også fandtes i BR-S 85 pkt. 4.5.1, er møntet på egentlige tage. Ved tagterrasser skal der tages hensyn til det forhold, at den skal kunne anvendes, og hvis hældningen bliver for stor, vil der ikke kunne sættes havemøbler på den. Så en tagterrasse er korrekt opbygget, så længe der er et fald mod afløb, så vand kan ledes bort. Det fremgår af byggetegningerne, at terrassen er projekteret med fald, og vores forsikringstager har også målt et fald på tagterrassen. Vi kan ikke anerkende, at tagterrassens bund er opbygget forkert eller i strid med bygningsreglementet.

Inddækninger

Vores forsikringstager mener også, at det er en fejl, at tagpap på tagterrassens bund ikke er ført 10-15 cm op ad muren, hvilket er en anbefaling fra Tagpapbranchens Oplysningsråd.

Anbefalingen fra Tagpaprådet er en forudsætning for, at arbejdet er omfattet af garanti, men der er ingen krav i bygningsreglement om en bestemt inddækningshøjde. En håndværksmæssig korrekt opbygning af afdækning kræver alene, at tagpap føres op over mulig opstuvningshøjde for vand på terrassens (forudsat rensede afløb). Den udførte inddækningshøjde har vist sig at være tilstrækkelig, idet vores bygningskonsulent ikke kunne konstatere tegn på vandindtrængning i tilbygningen i form af vandskjolder på loft og vægge, og tilbygningen har stået færdig siden 2002.

Konklusioner

Vores bygningskonsulents vurderinger, som er bestyrket ved byggetegningerne, er at hovedårsag til fugt skyldes kondens som følge af en for byggeriet naturlig og uundgåelig kuldebroskonstruktion samt i mindre omfang indtrængen af fugt via brystningsmur, som ikke når at afdampe.

Da fugt og skimmelsvamp skyldes sædvanlige og fuldt lovlige konstruktioner på byggetidspunktet, dækker ejerskifteforsikringen ikke, idet husets værdi og brugbarhed ikke er nedsat i forhold til andre huse fra perioden med tilsvarende byggemetode, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb i betingelsernes pkt. 14.

Ejerskifteforsikringen dækker bygningskonstruktioner og ikke personer, der bor i huset. Når skimmelsvamp er en følge af sædvanlige, korrekt udførte og lovlige konstruktioner, mener vi ikke, at ejerskifteforsikringen skal dække skimmelfrensning. Vi bemærker desuden, at i dette hus er skimmel begrænset til to rum oppe ved loftet og dermed ikke er af et omfang, der kan udgøre en selvstændig skade. Vi henviser til ankenævnskendelse 71.117.

Vi skal for god ordens skyld bemærke, at vi ikke er indgået i en erstatningsopgørelse, da vi har afvist dækning, og vi har heller ikke modtaget bilag fra forsikringstager. Med hensyn til forsikringstagers krav, kan vi endvidere oplyse, at Ejerskifteforsikringen ikke indeholder en afsavnsdækning, og at eget arbejde (skimmelfrensning, tapetfjernelse, maling) i givet fald honoreres efter et rimeligt tidsforbrug med 80 kr. pr. time og er en skattefri godtgørelse."

Heroverfor har klageren i skrivelse modtaget af nævnet den 17/3 2008 bl.a. anført:

"Til Nykredits kommentarer og konklusion vedrørende anken skal jeg anføre følgende:

Der er på side 3 linie 13 anført at bygningsreglement af 1998 ikke skulle gælde for bygningen. I byggetilladelse angives at gældende bestemmelser og regler skal følges. Som det fremgår af vedlagte dokument påbegyndtes byggeriet først i januar 1999, muren blev konstrueret i marts 1999. Allerede i bygningsreglementet af 1985 (4.1.2) er i øvrigt anført at 'Konstruktionen skal udføres så .. overfladevand ...og **luftfugtighed** ikke medfører ... fugtgener'. Heri mener jeg implicit også ligger kondensering og skimmelsvamp pga af kuldebroer.

Det konkluderes af Nykredit at 'skaden skyldes uundgåelige kuldebroer'. Jeg mener, som begrundet i anken, at skaden overvejende skyldes opfugtningen af muren og nedtrængning af vand i muren ('fugtbro' pga manglende murpap og utilstrækkelig drypnæse) og i mindre grad kuldebroer, som kunne være minimeret med lecasten. Hvis dette har afgørende betydning for Ankenævnets afgørelse, og man lægger Nykredits vurdering til grund tor afgørelsen, vil jeg foreslå en uvildig bygningskonsulent vurdering heraf.

Det anføres at det brugte rulleskifte er en tilstrækkelig konstruktion. Rulleskifter forhindrer ikke opfugtning af siden af muren fra siden bl.a. af vand som løber ned fra den utilstrækkelige drypnæse.

Der henvises i konklusionen til en tidligere afgørelse, hvor man fandt at der var tale om en mindre skade som af den grund ikke var dækningsberettiget. Nykredit anfører at der også aktuelt er tale om en mindre skade og det anføres at 'brugbarheden ikke er nedsat'. Jeg mener at det er medicinsk sikkert at skaden havde et omfang så kontoret var uanvendeligt af helbredsmæssige årsager. Dette må være omfattet af ejerskifteforsikring. Størrelsen var i øvrigt større end de mindste størrelser som er beskrevet at kunne medføre helbredsproblemer (i rapporter og videnskabelige artikler).

Hvis dette er afgørende for Ankenævnets afgørelse, og man lægger Nykredit vurdering til grund for afgørelsen, vil jeg foreslå en uvildig lægelig konsulent vurdering heraf."

Hertil har selskabet i skrivelse af 2/4 2008 til nævnet anført:

"Småhusreglementet for 1998 trådte i kraft den 15. september 1998 og finder jf. pkt. 1.14.4 anvendelse for byggerier, som får byggetilladelse efter denne dato. Byggetilladelse til tilbygningen er dateret 25. juni 1998 og jf. tilladelsens eget indhold i henhold til Småhusreglementet fra 1985. Byggeri er påbegyndt inden for 1 år fra tilladelsen, og tilbygningen skal opfylde kravene i BR-S 85 og ikke BR-S 98.

BR-S 85 pkt. 4.1.2 findes under afsnittet Generelt i kapitel 4 om Konstruktioner, materialer og byggepladsen. Punkt 4.1 indeholder overordnede og bredt formulerede krav, og pkt. 4.1.1 og 4.1.2 er opfyldt, når et byggeri opfylder sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunkt.

Tilbygningen er opført efter sædvanlig byggeskik, jf. vores brev af 28. februar 2008 til Ankenævnet.

Murbrystningen og kuldebroskonstruktion udgør hverken en skade eller et ulovligt forhold efter ejerskifteforsikringen.

Med hensyn til skimmel skal en selvstændig dækning af skimmelforekomst også opfylde skadebegrebet i Ejerskifteforsikringen. Ifølge pkt. 14.2 dækkes 'andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand'.

Skimmelvækst pga. kuldebroen og i mindre omfang fugt fra murbrystningen vil forekomme i alderssvarende og lignende tilbygninger som på forsikringstagers hus.

Skimmelvækst, som er en uundgåelig følge af en på opførelsestidspunktet korrekt konstrueret og lovlig bygningskonstruktion, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen. Vi vedlægger en nyere ankenævnskendelse 71.619.

Desuden afviger skimmelvæksten ikke fra, hvad der kan forventes pga. konstruktionen. Skimmel var koncentreret til kuldebroen under loftet. Så skimmelforekomsten i sig selv afviger heller ikke fra, hvad der vil forekomme i alderssvarende og lignende tilbygninger som på forsikringstagers hus.

En Ejerskifteforsikring dækker skade ved bygninger og bygningsdele, og ikke de personer, der bor i bygningen."

Derudover har selskabet i skrivelse af 20/5 2008 til nævnet anført:

"Med henvisning til Ankenævnets brev af 10. april 2008 bilagt Hussvamp Laboratoriets rapporter har vi den kommentar, at rapport af 6. februar 2008 har den mangel, at der ikke her er foretaget luftanalyseprøver med sammenligning af kimtal indendørs med kimtal udendørs. Så selv om kimtallet i aftryksprøverne viser høj koncentration bag glasvæv, vides det ikke ved målinger, hvilken indflydelse det har på indeklimaet.

Vi henviser til vores brev af 22. januar 2008 til forsikringstager (klagesvarets bilag ..), hvor vi har skrevet til forsikringstager, hvilken prøveudtagning, der i givet fald skulle foretages, for at vi kunne bedømme skimmelbelastningen.

Da forsikringstager ikke har fulgt denne anvisning, mener vi, at Ankenævnet bør bortse fra rapporten."

Hertil har klageren i skrivelse af 25/5 2008 til nævnet anført:

"Jeg kan ikke acceptere at Nykredit anfører at Ankenævnet skal se bort fra rapporten fra Hussvamlaboratoriet.

Nykredit anfører i et brev sent i sagsforløbet (22/1-2008), at jeg skulle have fået foretaget en luftprøve. Ved min tidligere mundtlige kontakt til konsulent J.N. Nykredit anførte denne (gentaget x 2) at jeg gerne måtte sanere området, men skulle sørge for at gemme materialerne fra en sanering (tapet og lister). Jeg foretog derefter en grundig renovering af området men fjernelse af puds, grundig klor rengøring flere gange og udluftning, kemisk afrensning og efterfølgende Borachol behandling (som anbefales af bla. teknologisk institut).

Jeg havde efterfølgende besøg af specialkonsulent fra svampelaboratoriet, som foretog analyser på nedtagne materialer. Konsulenten vurderede at der var god dokumentation for aktiv skimmelvækst ud fra lugten, og de tydelige synlige angreb på de afficerede materialer. Disse fund gav god dokumentation for behov for en grundig sanering og reparation af den overliggende mur for at undgå tilbagefald. Ifølge konsulenten ville en luftprøve med stor sandsynligvis være negativ, bl.a. fordi afrensningen havde fjernet dem og de kemiske stoffer havde dræbt de resterende og ville hæmme vækst ved forsøg på dyrkning af luftprøve.

Grundige luftprøver og dyrkninger ville således være værdiløse og koste flere tusinde kroner oven i de 9.000 kr. jeg allerede havde brugt på skimmelsvamp undersøgelser på denne sag og en tidlige skimmelsvamp sag (som Nykredit også afslog at dække)."

Hertil har selskabet i skrivelse af 11/6 2008 til nævnet anført:

"Med henvisning til vores forsikringstagers brev af 25. maj 2008 har vi spurgt vores bygningskonsulent. Han oplyser, at da han besigtigede var tapet/glasvæv taget ned i kontoret, men ikke i køkkenet. Han vil ikke afvise, at han har givet forsikringstager tilladelse til afvaskning af skimmelsvamp.

Vores holdning til dækning fremgår af vores breve af 28. februar og 2. april 2008 til Ankenævnet.

Med hensyn til årsagen til skimmelvækst bemærker vi, at Hussvamlaboratoriet i begge rapporter når frem til samme konklusion som vores bygningskonsulent, nemlig at skimmel skyldes en kuldebroskonstruktion.

Med hensyn til selve skimmelvæksten fremgår det af rapport af 6. februar 2008, at der i kontor er konstateret skimmelvækst på bagsiden af nedtaget glasvæv samt på overfladen langs med loftet på ydervæggen, og at der i køkken er konstateret skimmelvækst på ydervæggen ca. 30 cm ned af væggen.

Skimmelvækst forekommer i det område, hvor kuldebroskonstruktionen er og har et begrænset omfang. Kuldebroen er sædvanlig for konstruktionen, og da skimmelvækst ikke afviger fra, hvad der vil forekomme i alderssvarende bygninger med samme lovlige konstruktion, mener vi fortsat ikke, at ejerskifteforsikringen skal dække en afrensning.

Vi har som tidligere anført ikke godkendt kravet for eget arbejde på 10.000 kr. Som tidligere anført dækker ejerskifteforsikringen ikke afsavn af kontor. Andre rum i huset kunne benyttes, og dækningen for meromkostninger i betingelsernes pkt. 19.2 omfatter hverken afsavn eller ulempe."

Heroverfor har klageren i skrivelse af 21/6 2008 til nævnet anført:

"Nykredit anfører at Hussvamlaboratoriet når frem til konklusionen at skimmelsvampskaden skyldes kuldebro. Dette er ikke korrekt. Der står i rapport ... 1R s 3: 'Årsagen til skimmelsvampskaden er formentligt et problem med en kuldebro, men en anden problemstilling kan også være indtrængning af vand fra terrassen 1. sal, hvor vandet står ind på murværket under drypnæsen og over det ombukkede tagpap. Der er ingen fugtspærrer eller isolering i murværket '.

Den murer som foretog reparationen (og en anden murer som gav tilbud) var overbevist om at 'fugtbroen' var hovedproblemet og ikke kuldebroen. Yderligere argumenter herfor er følgende, delvist som allerede anført:

1. Der er fuldstændig samme kuldebros konstruktion i den gamle del af huset (fra 1953 som har 46 m ydermur). Den nye tilbygnings ydermur er 16 m sv.t. ca. 25 % af den samlede ydermur. Der er ikke opstået skimmelsvamp (grundigt checket) i den gamle del af bygningens stueetage, men 4 uafhængige steder i den ny tilbygning. Rent statistisk er det usandsynligt er dette skulle ske tilfældigt ($p < 0.01$ ved binomialstatistik).

2. Skaden opstod i en meget regnfuld periode om sommeren.

3.. Rapporten anfører faktisk ' Vi har målt opfugtninger til over middel i et område i et mindre areal'.

Med hensyn til værdi er eget arbejde er de 10.000 kr. et lavt skøn baseret på et tilbud på malerarbejdet, men jeg da ikke kan udelukke at det jeg kunne få det gjort for 6-8000 kr. Hvis jeg skulle have specialfirmaer ISS eller 'Micro-clean' til at foretage skimmelafrrensningen ville det formentligt blive væsentligt dyrere (ud fra tidligere tilbud)."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)

14.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

14.2

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

14.3

Manglende bygningsdele kan være en skade.

14.4

Ved nærliggende risiko for skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

15. Hvad dækker forsikringen udover lovens krav

Forsikringen er udvidet til at dække følgende

a. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndigheder."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte skimmelsvampeangreb, når der henses til omfanget, i sig selv udgør en skade. Nævnet finder det heller ikke godtgjort, at der er fejl ved bygningen, der udgør en dækningsberettigende skade, ligesom det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende ulovlig bygningsindretning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand