

Den 29. juni 2009 blev i sag nr. 74.809:

XXXXX XXXXXX
XX XXXXXXXXXXX X
XXXX XXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning for udbedring af skimmelsvampeskader på den forsikrede ejendoms væg.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at skimmelsvampdannelsen skal tilskrives den anvendte konstruktion af væggen, som på tidspunktet for væggens opførelse var gængs og almindelig, hvorfor der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har endvidere henvist til, at klageren ikke har dokumenteret, at forekomsten af skimmel var til stede ved overtagelsen af ejendommen, samt at forekomsten af skimmel er af så ringe omfang, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i år 1900, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/10 2007 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 23/8 2007. Der er i tilstandsrapporten ingen bemærkninger om det anmeldte forhold.

Klageren anmeldte den 2/6 2008 til selskabet, at der var konstateret skimmelsvamp i ejendommen. I skadeanmeldelsen, som indeholder en gengivelse af klagerens skrivelse fra SSG, hedder det:

"Besigtigelse af skimmel på gavlvæg og i skab på første sal. Foretaget 29-4-2008 på ejendommen N.Ø., R.

Det kan ikke udelukkes at der tidligere har været en skade, da der er udbedret puds på kant af gavlspejls endvidere ligger tegl meget ujævn. Desuden ses gullig aftegning på tapet i skunk skab.

Men den umiddelbare årsag til skimmel forekomsten må antages at være for lidt isolering på gavl, der er kun isoleret med 25 mm flamingo. Der ses tydelige mørke aftegninger på tapet fra gipskruer. Endvidere er der ikke dampspærre på hele gavlvæggen.

For at undgå kondens i konstruktion bør gavlen beklædes med min. 100 mm isolering samt dampspærre på hele væggen.

Under besigtigelse er der boret prøvehuller til fugtmåling af væg, der ses sorte aftegninger, det kan ikke udelukkes at der er skimmelangreb bag forsats væg. Dette kan belyses ved at lave et større prøve hul samt foretage mycometer test der sendes til laboratorie for analyse."

Selskabet besigtigede herefter ejendommen den 3/7 2008, og ved skrivelse af 7/7 2008 meddelte selskabet klageren afslag på dækning med følgende begrundelse:

"Det er i sagen oplyst, at der på gavlvæg og i skab på 1. sal (samme væg) forekommer skimmelvækst.

Den murede gavlvæg er indvendigt isoleret med en opbygning bestående af træskelet med 20 mm flamingoplader som isolering, og afsluttet med gipspladebeklædning og glasvæv der er malebehandlet.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der forekommer 2 områder på gavlbeklædningen inde i skabet, hvor der er lidt 'grøn' skimmelvækst, hver på ca. 15 cm i diameter. Herudover er der også mange skygger både inde i skabet og ude i loftsrummet, efter lægteskelettet og skruehovederne.

Disse forekomster skyldes samlet set kuldebroer fra uisolerede eller mangelfuldt isolerede bygningsdele. Kuldebroer forekommer hvor indvendige bygningsdele, er tæt på ydervæggens kolde overflader. Herved afkøles den varme rumluft på en kold overflade, i dette tilfælde skruehovederne i gipspladerne, og der hvor træskelettet er skruet direkte på den kolde ydervæg.

Konstruktionsvalget er almindeligt forekommende, med større eller mindre tykkelse på skelet og dermed isoleringslag.

Forsikringsbetingelser - Konklusion

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

De anmeldte forhold er ikke omfattet af nogle af de ovenfor nævnte begreber, hvorfor betingelserne for dækning ikke er opfyldt.

Af forsikringsbetingelserne fremgår også, at bagatelagtige skader, der er umiddelbart synlige for en ikke-sagkyndig køber, ikke dækkes af forsikringen."

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse og anførte i klageskrivelse af 17/7 2008 til selskabet:

"Jeg har modtaget vurdering på min anmeldte skade fra skadebehandler J.B., en vurdering jeg bestemt ikke er enig med ham i.

Jeg forstår ikke, hvordan 2 byggesagkyndige kan være så uenige – det er min første reaktion.

Der er lidt 'grøn' skimmelvækst – altså der **er** skimmelvækst og det synes jeg er en væsentlig faktor at få gjort noget ved. Jeg henviser i øvrigt til gennemgang fra SSG.

J.B. henviser til forsikringsbetingelserne, hvor han bl.a. skriver: *'Af forsikringsbetingelserne fremgår også, at bagatelagtige skader, der er umiddelbart synlige for en ikke-sagkyndig køber, ikke dækkes af forsikringen.'* Hertil kan jeg fortælle, at huset var beboet – lejet ud – da jeg blev vist rundt i ejendommen, og det var derfor ikke muligt at se skaden, da denne er inde i skabet. Sælger har altså heller ikke bevidst tilbageholdt oplysninger. Mon ikke også F.B., som har lavet tilstandsrapporten, ville have noteret skimmelsvampen, hvis han havde set det, og forholdet var umiddelbart synligt for en ikke sagkyndig?"

Selskabet fastholdt sin afgørelse, og ved klageskema dateret 11/10 2008 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår:

- " • Der er i skab på 1. sal og gavlvæg på 1. sal konstateret skimmelvækst
- Ved hultagning i forsatsvæg er konstateret skimmelvækst i konstruktion mod gavlvæg
- Skimmelvækst er umiddelbart synlig i skab og har således været synlig for den byggesagkyndige ved bygningsgennemgangen. Skulle derfor have været nævnt i tilstandsrapporten.
- Der er tale om en skade i form af skimmelvækst på grund af en uhensigtsmæssig vægkonstruktion uden dampspærre (manglende bygningsdel)
- Forsatsvæggen er formentlig udført i 1992, hvor det var almindeligt at anvende dampspærre i forsatsvægge.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Afhjælpning i form af nedtagning af forsatsvæg, afrensning af skimmelsvamp, reetablering af forsatsvæg med dampspærre, tapetsering og maling af væg."

Selskabet har overfor nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 3/11 2008 bl.a. anført:

"Skadekonsulenten har ved sin besigtigelse noteret sig, at der er tale om en gavlvæg i massivt murværk, som er sparsomt efterisoleret med flamingoplader. Konstruktionen er afsluttet med gipsplader, som er tapetseret med glasvæv, der er malet. Til fastholdelse af gipspladerne er der med passende mellemrum opsat et underlag af trælistes.

I skab mod skunk har skadekonsulenten i lighed med forsikringstageren registreret begrænset forekomst af skimmel nederst på forsatsvæg mod gavl, se *fotoserie* (bilag ...). At der forekommer skimmel det pågældende sted er ikke så usædvanligt. For det første er der tale om et skab, hvor luften pr. definition vil være meget stillestående. For det andet vil træunderlag og skruer til fastholdelse af gipspladerne virke som kuldebroer. Kombinationen af den massive ydervæg, som kun er sparsomt isoleret, og kuldebroerne kan give anledning til kondensering, når varm og kold luft mødes.

I skabet vil dugpunktet, hvor kondenseringen kan opstå, sandsynligvis ligge meget tæt på den malede overflade med deraf gode vækstbetingelser for skimmel til følge.

Imidlertid har bygningens brugsmønster også en væsentlig indflydelse på, om der vil opstå skimmel på særligt udsatte steder, som tilfældet er her. Derfor kan der med rette stilles berettiget tvivl om, hvorvidt forekomsten af skimmel har været til stede ved købers overtagelse af ejendommen.

Overordnet set er situationen således den, at forholdet skal tilskrives den anvendte konstruktion, som på tidspunktet for forsatsvæggenes opførelse (1992) var gængs og almindeligt anvendt til formålet - efterisolering.

Det er først senere, at der kommer mere fokus på, at forsatsvægge på den indvendige side af kolde ydervægge ikke er så hensigtsmæssigt, som man hidtil har troet. I den forbindelse skal vi henvise til BYG-ERFA, som i 2004 har udarbejdet *Erfaringsblad 04 07 29* (bilag ...), hvori der redegøres for diverse problemstillinger, som knytter sig til indvendig isolering.

Henset til at de mulige u hensigtsmæssigheder ved den i dette tilfælde anvendte metode til efterisolering ikke var kendt på tidspunktet for efterisoleringens udførelse, har vi vurderet, at forholdet er konstruktionsbetinget. Det vil med andre ord sige, at konstruktionen ikke afviger nævneværdigt fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og forholdet opfylder således ikke definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand, se *bilag ...*, afsnit 2. *Ejerskifte forsikring, punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9.1.*

Forsikringstageren har derudover ikke dokumenteret, at forholdet - forekomsten af skimmel - var til stede ved hendes overtagelse af ejendommen, se *bilag ...*, afsnit 2. *Ejerskifteforsikring, punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9.2.*

Endelig er det vores opfattelse, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at den blotte tilstedeværelse af skimmel i det pågældende omfang i sig selv nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindeligt god vedligeholdelsesstand."

Hertil har klageren i skrivelse af 19/11 2008 til nævnet bemærket:

"Jeg har følgende kommentarer til Alm. Brands svar af 3. november 2008:

Synlighed:

Med hensyn til den byggesagkyndiges mulighed for at konstatere forholdet - har jeg i tidligere brev af 17 juli d.å. til Alm. Brand netop skrevet, at forholdet kan have været skjult for ham som for mig.

Brugsmønster:

Da ejendommen har stået ubenyttet, dog opvarmet fra overtagelsesdagen til min indflytning den 1. oktober d.å. , kan brugsmønstret af ejendommen ikke være årsag til skimlen. Forholdet har været til stede ved overtagelsen. Dette støttes også af Alm. Brands egen argumentation om væggenes konstruktion og generelle mulighed for kondensering.

Almindelig byggeteknisk viden:

I 1992/93, hvor væggen blev udført, er det ikke korrekt, at dampspærre ikke anvendtes i forsatsvægge. Dette følger af 'den lille lune' fra bl.a. rockwool og SBI-anvisning 178 - bygnings fugt og isolering. Den manglende dampspærre er efter min opfattelse bl.a. årsag til skimmelvæksten.

Skimmelforekomst:

Skimmelforekomsten skyldes den fejlbehæftede konstruktion, hvorfor der er tale om en 'skade' i henhold til ejerskifteforsikringen.

Da skimmel, selv i mindre forekomster, er sundhedsskadelig, er bygningens værdi og brugbarhed nedsat indtil forholdet er udbedret."

I forlængelse heraf har selskabet med henvisning til klagerens bemærkninger ved skrivelse af 2/12 2008 til nævnet bl.a. anført:

"Ad. Synlighed

Vi tillader os at henvise til forsikringstagerens klageskema, hvor forsikringstageren har anført følgende under *punkt 1. Sagens fremstilling, 3.* •

Skimmelvækst er umiddelbart synlig i skab og **har således været synlig for den bygningssagkyndige ved bygningsgennemgangen** (vores fremhævning). Skulle derfor have været nævnt i tilstandsrapporten.

Der synes således at være uoverensstemmelse med forsikringstagerens tidligere og nuværende opfattelse af, om den anmeldte forekomst af skimmelsvamp har været umiddelbart synlig eller ej for den bygningssagkyndige.

Ad. Brugsmønster

Den omstændighed, at en bygning ikke anvendes til sit formål, indebærer nødvendigvis ikke, at indeklimaet i bygningen bliver bedre eller lige så godt som i tilsvarende bygninger, som anvendes til bolig for mennesker. Et godt indeklima forudsætter for det første, at der regelmæssigt luftes ud, og at bygningen opvarmes til en fornuftig temperatur. Aktuelt har bygningen godt nok været opvarmet, men til hvilken temperatur er vi ikke bekendt med. Derimod er det vanskeligt at forestille sig, at der regelmæssigt er luftet ud i den periode, hvor bygningen har stået ubenyttet hen.

I øvrigt vil luften fortsat være meget stillestående, når der ingen aktivitet er i bygningen, hvilket i særdeleshed vil forekomme i lukkede skabe.

Vi skal fastholde, at det ikke er godtgjort, at forekomsten af skimmel var til stede ved forsikringstagerens overtagelse af ejendommen. Dermed ikke sagt, at årsagen - ringe isolering i konstruktionen - ikke har været til stede - for det har den naturligvis været, idet det ikke er forsikringstageren, som har opsat væggen. Det er imidlertid ikke det samme, som at forekomsten af skimmelsvamp, også var til stede.

Ad. Almindelig byggeteknisk viden

Vi er bekendt med indholdet af både 'Den lille lune' udgivet af Rockwool A/S og SBI-anvisning 178. Der er tale om vejledninger, som beskriver, hvordan arbejdet kan udføres, ikke hvordan det skal udføres.

Begge vejledninger nævner i øvrigt, at det ikke i enhver henseende er hensigtsmæssigt at opsætte dampspærre ved indvendig efterisolering. Det kan f.eks. kun anbefales at opsætte dampspærre, hvis der er sikkerhed for, at muren er tæt over for nedbør.

I den forbindelse skal vi bemærke, at muren ses at være overfladebehandlet. Hvorfor og hvornår dette er udført, er vi ikke bekendt med, men det kan ikke udelukkes, at muren har været utæt med deraf behov for den udførte overfladebehandling.

Endelig skal vi bemærke, at den udførte efterisolering er af en forholdsvis beskeden mængde sammenlignet med de eksempler på efterisolering, som fremgår af de nævnte vejledninger. Isoleringsværdien er dermed relativ beskeden, hvorfor den heller ikke har den store indflydelse på, hvor i muren dugpunktet ligger.

Skimmelforekomst

Som nævnt under *ad Almindelig byggeteknisk viden* er det fortsat vores vurdering, at den anvendte konstruktion var gængs og almindeligt anvendt på udførelsestidspunktet, hvorfor den ikke kan anses for at være fejlbehæftet. Det er heller ikke godtgjort, at dampspærren ville have gjort nogen forskel, når der i den pågældende konstruktion kun er isoleret med op til 25 mm tykke flamingoplader.

K.B.L. fra SSG Skadeservice B. skriver da også i sit *brev af den 29. april 2008* (bilag ...), at isoleringsmængden er den direkte årsag til forekomsten af skimmelsvamp.

For så vidt angår bygningens brugbarhed, er det korrekt, at nogle skimmelsvampe er sundhedsskadelige. Hvorvidt der aktuelt er tale om en sådan art skimmelsvamp, kan der kun gisnes om, idet der ikke er udført nogen form for artsbestemmelse af forekomsten.

Imidlertid er det vores opfattelse, at forekomsten er af så ringe et omfang, at der alene af den grund ikke er tale om et forhold, der kan anses for at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed af nævneværdigt omfang sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance for nævnet.

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte billeder af den omhandlede gavl og væg.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"9. Hvilke forhold er dækket**9.1.**

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

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, 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. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

9.2.

Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at den anvendte byggemetode, som var gængs på tidspunktet for forsatsvæggens opførelse i 1992, er årsag til dannelsen af skimmelsvamp, og at forholdet derfor ikke kan karakteriseres som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afslået af dække omkostningerne til afhjælpning af angrebet af skimmelsvamp.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.