

Den 30. december 2013 blev i sag nr. 84.436:

XXXXXXXX XX XXXXXX XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX X
XXXX XXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning i Dansk Boligforsikring A/S. De klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende skimmelsvamp under stuegulvet i den forsikrede ejendom.

Klagerne gør gældende, at det omhandlede forhold er en følgeskade efter en tidligere anerkendt vandskade i ejendommens køkken, og at selskabet derfor er forpligtet til at yde forsikringsdækning.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at fugten i stuegulvet ikke stammer fra skaden i køkkenet og ikke er større eller anderledes end i andre tilsvarende ejendomme af samme alder.

Ejendommen, der er et parcelhus opført i 1966, blev købt af klagerne med overtagesdag den 1/2 2012. Ejerskifteforsikringen blev tegnet for en 10-årig periode på baggrund af tilstandsrapport af 5/9 2011, hvoraf bl.a. fremgår:

"Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Ejendommen fremtræder i middel vedligeholdelsesstand. Misfarvninger på indvendige vægge skal reoveres/udbedres og der bør etableres udluftningsventiler i alle rum. Ved stadig misfarvning skal ydermur inspekteres for uhensigtsmæssige kuldebroer.

2.

84.436

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:

Karakter: Registrering og note:

A Beboelse / Garage

...

3. Yder- og indervægge

...

3.6 Indvendig vægge

K3

Misfarvning på indvendige vægge i sydvest værelse, soveværelse og si stuenordøst.
Note: Forholdet kan skyldes uhensigtsmæssige kuldebroer, og ved stue højt terræn ved gavl. Opfugtningen har medført skimmelvækst. Det anbefales at der monteres udluftningsventiler i alle boligrum. Der kan være skader bag pladebeklædning i syd-vestværelse.

...

6. Gulvkonstruktion og gulve

6. Ingen bemærkninger

...

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

K0: Kosmetiske skader

UN: Bør undersøges nærmere.

K1: Mindre alvorlige skader

(Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares).

K2: Alvorlige skader"

Selskabet har i brev af 29/5 2013 til nævnet redegjort for sagsforløbet således:

"Vores kunde har anmeldt 3 skadeforhold under forsikringen. Den 13. februar 2012 anmeldtes utætheder/siveskade under køkkenvasken. Kopi af skadeanmeldelse, besigtigelsesrapport og fotos (2 besigtigelser), dækningstilsagn og erstatningsudbetaling fremlægges samlet som **bilag** ... En opvaskemaskine og et utæt afløbsrør havde forårsaget skader under køkkenskab og gulv, som vi dækkede. Erstatningen til nedrivning af køkken, reparation af gulv, støbning af nyt gulv, nye fliser og nyt køkken blev opgjort til 48.000,-, som er udbetalt (med fradrag af selvrisiko). Forholdet er udbedret.

Den 15. marts 2012 anmeldtes fugt i skillevæg mellem gang og badeværelse. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag** ... Denne sag blev henvist til villaforsikringen (se bilag ..., brev af 21. marts 2012).

Den 8. september anmeldte kunden, at der var skimmelsvamp i et værelse, under et klikgulv, som blev fjernet. Kopi af skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag** ...

Besigtigelseskonsulent ... foretog besigtigelse d. 9. oktober 2012 og hans rapport og tilhørende fotos fremlægges som **bilag** ... Under besigtigelsen anmeldte kunderne også fugt i gulvet i stuen.

3.

84.436

Da konsulenten blev opmærksom på den tidligere vand-/siveskade i køkkenet (som havde været besigtiget af en af selskabets andre konsulenter), anførte han, at det ikke kunne udelukkes, at der var sammenhæng mellem fugtforholdene i stuen og den tidligere sive-skade i køkkenet.

På baggrund af konsulentens rapport besluttede skadebehandleren at lade ..., der havde besigtiget siveskaden i køkkenet, foretage besigtigelse af det ny-anmeldte forhold omkring fugt i stuegulvene. ...s rapport med tilhørende fotos (besigtigelse foretaget 30. oktober 2012) fremlægges som **bilag ...** ... indhentede i forbindelse med sin vurdering de gamle bygnings-tegninger - bilag er vedhæftet hans rapport.

Vi afviste at dække forholdet i brev af 8. november 2012 (**bilag ...**).

Kunden ytrede utilfredshed med afgørelsen ved mail af samme dag - vi besvarede dette d. 12. november 2012. Mailkorrespondancen fremlægges som **bilag ...**

Den 19. december 2012 fremsendte vores kunder pr. mail en undersøgelse foretaget af Teknologisk Institut. Mailen fremlægges som **bilag ...**, og rapporten som bilag ...

Vi fastholdt afvisningen i brev af 4. januar 2013 (**bilag ...**).

Den 12. marts 2013 modtog vi brev fra advokat ..., der anmodede om en revurdering af afgørelsen - fremlægges som **bilag ...** Det bemærkes, at klager har fremlagt dette brev som **bilag ...**, og det er øjensynligt i den fremlagte version dateret 21. februar, mens det enslydende brev, vi har modtaget er dateret 12. marts.

Vores klageansvarlige gennemgik herefter sagen og fastholdt afvisningen i brev af 26. marts 2013. Brevet fremlægges som **bilag ...**

Sagen er herefter indbragt til Ankenævnet."

I selskabets besigtigelsesrapport af 15/10 2012 hedder det bl.a.:

"Besigtigelse foretaget den 9. oktober 2012.

...

Anmeldte forhold

...

2. Fugt i gulv i stue

Besigtigelsen

...

Ad. 2. Fugt i gulv i stue

Ved besigtigelsen gør forsikringstagere opmærksom på, at der i stuen kommer en ram og lidt klam lugt fra fodlisten på skillevæggen mod tilstødende køkken, hvor forsikringstagere tidligere har opnået dækning under ejerskifteforsikringen til udskiftning af et opfugtet køkken-gulv.

Også det oprindelige parketgulv i stuen er blevet pålagt clickgulv.

4.

84.436

Der kunne i stuen med fugtmåler langs skillevægge mod tilstødende køkken registreres lettere forhøjet fugtindhold i stuegulvet på ca. 22 % i et område svarende til ca. ½ -1 m. ud fra skillevægge mod køkken.

Der kunne med fugtmåler ikke registreres forhøjet fugtindhold i trægulve andre steder i huset.

Konklusion

Jeg har vendt sagen med ..., DBF, som tidligere har besigtiget ejendommen i forbindelse med forsikringsagen i husets køkken. ... oplyser overfor mig, at køkkengulvet på daværende tidspunkt var temmelig opfugtet.

Det vurderes, at det registrerede lettere forhøjede fugtindhold i stuegulvet langs skillevægge mod tilstødende køkken kan være affødt af fugt fra køkkengulvet, som er blevet udbedret ca. maj måned 2012."

I selskabets besigtigelsesrapport af 2/11 2012 hedder det:

"Besigtigelse foretaget den 30-10-2012

Ved besigtigelsen deltog: FT samt undertegnede

Indledende bemærkninger:

Er besigtiget tidligere.

Besigtigelsen:

Fugtmåling:

Stuer, ved besigtigelsen blev der afmonteret fodpaneler langs skillevægge ind til køkken - dermed muligt at få en datalogger ned under gulv, ned på terrændækket.

Der måles 90 - 95 % RH. Se vedlagte skitse

Ved dørtrin mellem de 2 stuer, blev der afmonteret en fodliste, boret et 8mm hul i oprindelige parketgulv - dermed muligt at få datalogger ned under gulv, ned på terrændækket.

Der måles 73 % RH

Konklusion

Der måles fugt i diagonalt modsatte hjørne i forhold til den vandskade der har været udbedret i køkkenet. Se skitse

Jeg har derfor kontaktet håndværker der har stået for udbedring af skade, støbning af nyt gulv i køkken (... Byg ...). ... oplyser: ved ophugning af terrændæk/udgravning i køkkenet, kunne der konstateres opfugtning i jorden, i område ved køkkenvask og ved skillevæg stødende ud til entre. Ved skillevægge ind til stuer, virkede jorden tør. ... oplyser endvidere at skillevægge ind til stuer er funderet ned på jorden, at kapillarlag er af ringe kvalitet.

...s oplysninger hænger godt sammen med konstruktionsbeskrivelse i oprindelige bygnings-tegninger. På bygningstegninger ses at den langsgående skillevæg er funderet, at terrændækket hviler af på funderingen. Kapillarlag består af 20 cm grus.

5.

84.436

På baggrund af ovenstående, vurderer jeg at årsag til opfugtning i terrændæk/gulve langs skillevægge, skyldes den oprindelige konstruktion - at terrændækket bliver opfugtet som følge af fugtopstigning fra skillevæggsfundamenter (terrændækket hviler af på fundamenter).

I stuer er der lagt et laminat/klikgulv oven på eksisterende parket, med mellemlag af foam - dvs. at oprindeligt gulv er tildækket med en diffusionstæt belægning, fugt bliver fanget i underliggende konstruktioner!"

I rapport af 19/12 2012, der er udfærdiget af Teknologisk Institut på baggrund af en gennemført fugt- og mikrobiologisk undersøgelse af gulvkonstruktionen i den forsikrede ejendom, hedder det bl.a.:

"Baggrund

Efter gulvrenovering i forbindelse med indflytning i januar 2012 er der registreret lugtgener i huset.

Formål

Ifølge aftale med kunden havde undersøgelsen følgende formål:

- At undersøge hvorvidt der eksisterer fugtproblemer og evt. skimmelsvampevækst i gulvkonstruktioner i naborum til køkkenet.
- I givet fald at vurdere årsag opfugtning og skimmelsvampevækst
- I givet fald at anbefale renoveringsomfang og -metoder.

...

Besigtigelse og undersøgelser

Generelt:

- Måling med Gann-måler viser tælleletal på 35-40 nederst på skillevægge.

Stue:

- Træfugt 13-15 i fodpaneler, højest i hjørne ved skillevæg til køkken.
- Der målt en relativ luftfugtighed (RF) på 63-65 % ved 17-18 °C under klikgulvbelægningen ved dobbelt glasdør.
- Hultagning udført i gulvbelægning under sofa ved skillevæg til køkken. Opbygning: Klikgulv, lamelparket, 50 mm isolering på tråd, 7-10 cm luft, klaplag.
- RF målt til 87-89 % ved 15-16 °C under gulvisoleringen. RF-værdien var fortsat stigende ved målingens afslutning.
- Træfugt 16-17 % i parketbrædder under klikgulv.
- Måling med Gann-måler viser tælleletal på 145-155 på klaplag.
- Aftryksprøve 1 og MycoMeterprøve 1 udtaget på klaplagsoverside.

Drengværelse:

- RF målt til 62-63 % ved 14-15 °C 25 cm under gulvoverflade. Målt via 5 mm hul i gulvbelægningen.

Pigeværelse:

- RF målt til 68-69 % ved 11-12 °C 25 cm under gulvoverflade. Målt via 5 mm hul i gulvbelægningen.

Spisestue:

- Hultagning i gulvbelægning ved skillevæg til køkken.

- RF målt til 73-74 % ved 16-17 °C under gulvisoleringen.
- Træfugt 14 % i gulvstrø.
- Måling med Gann-måler viser tælleletal på 100-130 på klaplæg.
- Aftryksprøve 2 og MycoMeterprøve 2 udtaget på klaplægsoverside.

Bryggers:

- Måling med Gann-måler viser tælleletal på 80-110 på nederste 20-30 cm af skillevægge til badeværelse og toilet.
- Træfugt > 28 % i fodpanel.
- RF målt til 50-52 % ved 21-22 °C i rummet.

Vurdering

På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Institutet udtale følgende:

Analiseresultaterne af de udtagne aftryks- og MycoMeterprøver, i hhv. bilag ... og ..., viser, at der i begge prøveudtagningsområder foregår vækst af bygningsrelaterede skimmelsvampe på oversiden af klaplæg.

Fugtmålingerne viser, at fugtniveauet under gulvisoleringen og i betonklaplæg er relativt højt i de 2 områder, hvor hultagninger er udført. Målingerne af RF under gulvisoleringen i de 2 værelser, viser derimod ikke tegn på unormalt høje fugtniveauer.

På baggrund heraf er det vor vurdering, at der forekommer skimmelsvampevækst i gulvkonstruktionerne i stue og spisestue, som udgangspunkt langs skillevægge til køkken og herudfra i en ikke nærmere kortlagt udstrækning ud under de 2 gulvkonstruktioner. Det endelige omfang af skimmelsvampevækst er således ikke bestemt, men er efter alt at dømme af en størrelse, som bevirker, at indeklimaet i den del af huset påvirkes herfra. Det er således heller ikke muligt endeligt angive en årsagssammenhæng, men på baggrund af historikken omkring køkkenet kan det ikke udelukkes, at der er en sammenhæng mellem skader og renovering af køkkengulvkonstruktionen og den her konstaterede opfugtning og skimmelsvampevækst.

Fugt i klaplæg

Når klaplæg er opfugtet i dybden, vil udtørring, uanset opfugtningsårsag, tage lang tid, ofte ½-1 år eller mere. Såfremt opfugtning skyldes fugtopstigning fra terræn under betonen, vil udtørring med blivende resultat selvsagt ikke være mulig. Fugten vil løbende afgives opad, hvilket indebærer, at en ny gulvkonstruktion udlagt på et opfugtet klaplæg har risiko for at blive opfugtet til et niveau, hvor skimmelvækst igen kan udvikle sig. Udskiftning og reparation af gulvkonstruktionen vil i så fald være spildt. Det kan ikke anbefales at udlægge en fugtspærrende plastmembran på et opfugtet klaplæg under en ny gulvkonstruktion, da den relative luftfugtighed under plastmembranen hurtigt vil blive meget høj (95-100 %). Det betyder, at der igen udvikles omfattende skimmelvækst i laget mellem plastmembran og klaplæg. Skimmelvækst her vil kunne give indeklimagener, da plastmembraner reelt ikke kan udlægges 100 % tæt. Der kommer små huller i forbindelse med gang på membranen under udlægning, og tætte samlinger mod tilstødende bygningsdele er svære at udføre. I sådanne sammenhænge anbefales derfor en af følgende løsninger:

1. Nyt terrændæk
Det eksisterende klaplæg hugges op, og nyt forskriftsmæssigt udført terrændæk opbygges.

7.

84.436

2. Membranløsning

Det gamle betondæk bevares og der pålægges en membran, som skal binde til underlaget.

...

Udbedringsforslag

På baggrund af ovenstående anbefales følgende:

- Gulvkonstruktioner i stue og spisestue tages op, som udgangspunkt 1 meter ud fra skillevægge til køkken, alternativt fjernes konstruktionerne helt, og årsagssammenhæng og omfang af opfugtning og skimmelsvampevækst kortlægges. På grundlag heraf fastlægges renoveringsomfang og metode. Mulige renoveringsmetoder fremgår af anvisningen 'Fugt i klaplag' herover."

På foranledning af klagernes advokat har Teknologisk Institut efterfølgende besvaret nogle supplerende spørgsmål. Af besvarelsen, som blev sendt til advokaten den 14/2 2013, fremgår:

- "1. Angives renoveringen af køkkengulvet efter overtagelsesdagen som en mulig årsag til det konstaterede, eller skal din konklusion forstås således, at årsagen kan findes i den opfugtning i køkkenet, der nu er fjernet ved renoveringen. Altså at det der så at sige er fjernet i køkkenet også har bredt sig til stuerne. *Det jeg vurderer kan være sammenhængen mellem skaderne i køkkenet og de aktuelle problemer i stuerne er, at den opfugtning, der konstateredes i køkkengulvkonstruktionen og som var baggrund for renovering af denne, meget vel kan have omfattet tilstødende dele af gulvkonstruktionerne/terrændæk er sjældent bestemt rumopdelene skillevægge og der foreligger ingen information om, at stuernes gulvkonstruktioner blev undersøgt i forbindelse med renoveringen af køkkenet.*
2. Hvorledes og i hvilket omfang påvirkes indeklimaet? Skadesbegrebet i en ejerskifteforsikring indeholder formuleringen at der ved en skade forstås, at en ejendoms 'værdi eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt i forhold til bygninger af tilsvarende alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand'. Det er derfor relevant at få afdækket, hvorvidt ejendommens værdi eller - måske mere relevant - brugbarhed er nedsat nævneværdigt. Er det konstaterede noget man bare kan leve med, eller kan det have betydning for familiens sundhed el.lign.? *Efter alt at dømme er der udviklet skimmelsvampevækst på flere kvadratmeter af klaplagsoverfladen i de 2 stuer, hvorfor det er vores vurdering, at indeklimaet i huset er påvirket herfra. Brugbarheden af huset vil således være mærkbart nedsat for mennesker, som er følsomme overfor påvirkning fra skimmelsvampe. Da det ikke er alle, der er påvirkelige overfor skimmelsvampe og det ikke er muligt lægeligt, at afgøre dette på forhånd, kan det ikke på forhånd afgøres, om en given person får gener i en given bygning. Derfor er handlingsgrundlaget, når indeklimaet er påvirket fra skimmelsvampe, Sundhedsstyrelsens udgivelser, nævnt herunder. Herudover vil det normalt være sådan, at der principielt godt kan findes en køber til en ejendom med skimmelsvampevækst, som dog vil kræve et afslag i prisen, svarende til hvad det vil koste at skimmelrenovere den konkrete ejendom. Herved kommer fugt-skimmelsvampeproblematikken til at influere direkte på ejendommens pris.*
3. Skal den foreslåedes udbedringsmetode forstås således, at den ikke kan gøres mindre omfangsrig, hvis det der nu er konstateret skal udbedres? Vil det kunne have betydning for dit estimat over udbedringsmetode, om det ved yderligere prøver afdækkes, hvor langt ind i hvert rum det konstaterede findes? *Nej, med det vurderede omfang af skim-*

melsvampevækst vil gulvkonstruktionerne i de 2 rum som helhed være påvirkede, forstået sådan, at skimmelsvampevæksten ikke nødvendigvis er udviklet i hele gulvkonstruktionernes udstrækning, men at konstruktionerne som helhed vil være inficeret fra vækstområderne.

Teknologisk Institut gør opmærksom på, at påvirkning fra skimmelsvampe kan give helbredsgener, jf. Sundhedsstyrelsens udgivelser:

- *'Helbredsproblemer ved fugt og skimmelsvampe i bygninger - om udredning og diagnostik hos alment praktiserende læger', version 1.1, udgivet december 2006.*
- *'Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvampevækst. Anbefalinger for sundhedsfaglig rådgivning', version 1.0, udgivet juni 2009.'*

I klagebrev af 12/3 2013 til selskabet har klagerens advokat anført:

"Jeg har gennemgået rapporten fra Teknologisk Institut af 19. december 2012 og har anmodet Teknologisk Institut om en uddybende besvarelse. Denne besvarelse vedlægges til orientering.

Efter min klare overbevisning er der i relation til de to stuer, der udgør naborum til køkkenet, konstateret skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Med den uddybende besvarelse fra Teknologisk Institut, er det svært at komme frem til, at der ikke er tale om en skade, der både nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det synes at være helt evident, at det konstaterede har sin årsag i den fugtskade, der startede i køkkenet, og som nu er udbedret under forsikringen.

Jeg må også afvise, at der ikke ved tilstandsrapporten er givet oplysninger eller indikationer på skimmelsvamp, således som det anføres i Deres skrivelse af 4. januar 2013.

I tilstandsrapporten er der under punkt 3.6, der vedrører indvendige vægge, anført følgende:

Misfarvning på indvendige vægge i sydvest værelse, soveværelse og si stuenordøst. Note: Forholdet kan skyldes uhensigtsmæssige kuldebroer, og ved stue højt terræn ved gavl. Opfugtning har medført skimmelvækst. Det anbefales, at der monteres udluftningsventiler i alle boligrum. Der kan være skader bag pladebeklædning i syd-vestværelse.

De misfarvninger, der nævnes, vedrører for det første vægge. Dernæst nævnes det konkret, at der er misfarvning ved vægge i syd-vestværelse, hvilket ikke er i nærheden af køkkenet og stuerne, i soveværelset, hvilket heller ikke er i nærheden af køkkenet og stuerne, og i 'si stuenordøst', hvilket var en plamage i hjørnet på væggen væk fra køkkenet, som blev udbedret i forbindelse med overtagelsen. Det nævnes da også i tilstandsrapporten, at i stuen kan forholdet skyldes højt terræn ved gavl.

Der er ingen steder i tilstandsrapporten, hvor der nævnes risiko for skimmelvækst eller i det hele taget opfugtning af gulve, hvilket der i denne sag klages over, herunder gulve i køkken og stuer. Det er min opfattelse, at Dansk Boligforsikring ikke kan udstrække bemærkningerne omkring indvendige vægge til også at gælde forhold ved gulvene, i stuerne og i køkkenet.

Jeg skal herefter anmode Dem om at revurdere sagen. Det er min opfattelse, at De bør yde dækningstilsagn til at få udbedret forholdene hurtigst muligt af hensyn til indeklimaet, og i overensstemmelse med anvisningen fra Teknologisk Institut. Endelig mener jeg, at De bør godtgøre mine klienter udgiften til rapporten og undersøgelsen fra Teknologisk Institut."

Klagerne har den 13/5 2013 indbragt sagen for nævnet og har i forbindelse hermed nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at den anmeldte skade er dækningsberettigende, og at de som følge heraf har krav på dækning i overensstemmelse med udbedringsforslaget fra Teknologisk Institut. Til støtte herfor har de henvist til indholdet i brev af 12/3 2013 fra deres advokat til selskabet.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i brev af 29/5 2013 anført:

"Vores kunde har anmeldt fugtskade i køkkenet under vasken. Den [skade] har vi dækket, erstatningen er opgjort og afregnet. Sagen er ikke omtvistet mellem parterne.

Kunden anmelder herefter at der er en fugtskade under clickgulvet i et værelse. Den anmeldelse har vi afvist, fordi vores konsulent vurderer, det skyldes en gammel vandskade. Undergulvet er ikke skadet (andet end kosmetisk) og konsulenten har ikke i øvrigt målt fugt i gulvkonstruktionen. Gulvet kan fortsat bruges som undergulv til det tæppe, som kunden havde planlagt at lægge, da fugtskaden blev opdaget. Vi opfatter ikke klagen som omhandlende denne skadeanmeldelse.

I forbindelse med besigtigelsen af fugtskaden i soveværelset anmeldte vores kunde mundtligt til besigtigelseskonsulenten, at de også synes, der var fugt i gulvkonstruktionen i stuen, og at de mente, det hang sammen med vandskaden i køkkenet, som på det tidspunkt var udbedret. Vores konsulent kunne måle lettere forhøjet fugt langs skillevæggene mod køkkenet (se bilag ...). Da konsulenten ikke havde alle detaljer omkring skaden i køkkenet, og i sin rapport oplyste, at fugten kunne stamme fra fugten i køkkengulvet, sendtes sagen til den besigtigelseskonsulent, der havde indsigt i køkkenskaden.

... målte også fugt langs skillevæggene til køkkenet - diagonalt væk fra der hvor vandskaden i køkkenet. Konsulenten har fra mureren, der udbedrede vandskaden fået oplyst, at der var fugt i jorden i området mod køkkenvasken og i skillevæggen ud mod entreen, men ikke mod skillevæggene mod stuen. Se konsulentens rapport - bilag ... - og tilhørende skitse. Mureren har oplyst, at skillevæggene ind mod stuen er funderet ned på jorden, på ringe kapillarbrydende lag. Konsulenten har indhentet de oprindelige bygningstegninger, der bekræfter murerens oplysninger omkring konstruktionen med skillevægge på terrændækket, der hviler på funderingen.

Konsulenten har på den baggrund vurderet, at den registrerede fugt skyldes den oprindelige konstruktion - opstigende grundfugt fra skillevæggsfundamenterne. Ejendommen er konstrue-

ret helt sædvanligt og i henhold til gældende bygningsreglementer fra den tid i midten af 60'erne. Det er alment kendt, at fugtsikringen mod opstigende grundfugt ikke var specielt god i 60'erne og 70'erne, og de materialer, som man brugte som kapillarbrydende lag, erfaringsmæssigt har vist sig ikke at være særligt kapillarbrydende. Desuden ses ofte, at ejendommene er lavet uden omfangsdræn, eller at etablerede dræn er tilgroet og ikke længere effektive efter 40 år.

Vi har derfor afvist, at dække forholdene i stuen, da vi ikke vurderer, at der er fugten stammer fra skaden i køkkenet og ikke er større eller anderledes, end man se i andre ejendommen fra samme tid.

Teknologisk Instituts undersøgelser har ikke ændret på vores afgørelse. Teknologisk Institut har målt forhøjet fugt, og har taget to skimmelprøver langs skillevæggene mod køkkenet. Alt-så samme sted, som vores konsulenter har målt forhøjet fugt. Der er målt 'relativt højt' fugt og skimmel i niveau B i stue, C i spisestue. Teknologisk Institut kommer ikke med en årsag til fugt/skimmel, men vurderer, at det ikke kan udelukkes, at det skyldes fugt fra vandskaden i køkkenet.

Instituttet skriver, at uanset om det skyldes vandskaden fra køkkenet eller opstigende grundfugt, så anbefales en skimmelreovering. Denne anbefaling fremkommer Instituttet altid med, hvis der findes skimmel i beboelsesrum.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke konstruktionsbetinget skimmel. Der er ikke bevist, eller sandsynliggjort, at der skulle være mere skimmel i denne ejendom end i andre ejendomme fra 1966, og/eller at skimmelen skyldes vandskaden i køkkenet. Teknologisk Institut har ikke foretaget egentlige undersøgelser, der kan dokumentere, at skimmelen skyldes vandskaden i køkkenet, og imod murerens oplysninger om at der ikke var fugtigt i jorden mod stuen, og vores konsulent's oplysning om opstigende grundfugt langs skillevæggene som følge af den oprindelige konstruktion, er det heller ikke sandsynligt.

I tilstandsrapporten fremgår det, at ejendommen er i middel stand, og at misfarvninger på indvendige vægge skal reoveres/udbedres og at der bør etableres udluftningsventiler i alle rum. Det oplyses også, at der kan være uhensigtsmæssige kuldebroer (generelle oplysninger - tilstandsrapportens side 7). Der er også anmærket med K3, at der er misfarvninger og skimmel på vægge.

Ejendommens gulvkonstruktion er opført, som det var sædvanligt i 1966. Der er ikke målt mere skimmel i gulvkonstruktionen end man ofte finder i ejendomme fra denne tid, med dårligt kapillarbrydende lag og opstigende grundfugt og kuldebroer langs fundamenter og funderede skillevægge.

Ejendommen afviger ikke fra andre ejendomme fra 1966 og fra hvad der kan forventes hen-set til ejendommens konstruktion og tilstandsrapportens oplysninger.

Klagen bør afvises."

Hertil har klagerne i udateret brev modtaget af nævnet den 12/6 2013 bemærket:

"1. vi har aldrig anmeldt en fugtskade i soveværelset det var min drengs værelse.

2. muren har aldrig målt om jorden var fugtig så kan ikke forstå denne påstand kommer fra.

11.

84.436

3. væggene omkring køkkenet er ikke fugtige eller misfarvet og har aldrig været det de misfarvninger de henvender omkring er pga. vinduerne som var i meget ringe stand da vi overtog huset de blev skiftet i marts måned 2012 med udluftningsventiler og har ingen problemer med misfarvninger siden.

4. i tilstandsrapporten står der ingen bemærkninger er til gulve."

Nævnet har fået forelagt de bilag, parterne har fremlagt, herunder diverse fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket

3.1

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, deformation, svækkelse, revnedannelser, 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. 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.

3.2

Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

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

12.

84.436

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen, herunder rapporten og den efterfølgende udtalelse fra Teknologisk Institut, finder nævnet det ikke med den fornødne sikkerhed bevist, at der er årsagssammenhæng mellem den tidligere anerkendte skade i køkkenet og det nu anmeldte forhold i stuen.

Efter det oplyste finder nævnet at måtte lægge til grund, at det oprindelige parketgulv i stuen er pålagt et klikgulv med mellemlag af skum, at det oprindelige gulv således er til-dækket med en diffusionstæt belægning, at fugt derfor opsamles i den underliggende konstruktion, at forholdet har resulteret i forhøjet fugtindhold og skimmelvækst under klikgulvet, og at indeklimaet i stuen påvirkes heraf.

På baggrund af ovenstående og det i øvrigt oplyste finder nævnet, at det konstaterede forhold vedrørende opfugtning og skimmelsvamp udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det er herefter nævnets opfattelse, at selskabet skal dække optagning af klikgulvet i stuen samt skimmelafræsning. Det er tillige nævnets opfattelse, at selskabet skal dække den afholdte udgift vedrørende indhentelse af rapporten fra Teknologisk Institut.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal dække udgiften til optagning af klikgulvet i stuen samt skimmelafræsning. Selskabet skal tillige dække den udgift, der har været forbundet med indhentelse af rapporten fra Teknologisk Institut.

Klagerne får ikke i øvrigt medhold.

Poul Sørensen