

Den 16. december 2015 blev i sag nr. 88270:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet afviser at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold ved forsatsvæggene i bygningen.

Det er klagerens opfattelse, at forsatsvæggene har medført et skimmelsvampeangreb, der bevirker, at han ikke kan bo i bygningen. Han kræver endvidere at få dækket advokat- og undersøgelsesomkostninger.

Selskabet har afvist at dække udgifter til skimmelsanering. Selskabet henviser til, at forsatsvæggene er opført i overensstemmelse med sædvanlig byggeskik i 1999, og at klageren ikke har bevist, at skimmelforekomsterne bag forsatsvæggene påvirker brugbarheden af ejendommen. Selskabet har dog tilbudt at udskifte træreglar i forsatsvæggene med stålreglar.

Selskabet har endvidere afvist klagerens krav om advokat- og undersøgelsesomkostninger.

2.

88270

Den forsikrede bygning er opført i 1892. Forsikringen trådte i kraft den 13/1 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 24/12 2011. Klageren anmeldte forholdet til selskabet ved online skadeanmeldelse 17/11 2014.

I klageskemaet af 9/7 2015 har klageren bl.a. anført:

"Sagsfremstilling

Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

Vil i sept 2014 udskifte nogle vindueskarme i min spisestue, da disse er fastgjort bag gipsvæg vælger jeg at fjerne gips væggen for at skifte karme og efterisolere.

Da jeg fjerner isoleringen opdager jeg råd i forsatsvæg og skimmel flere steder på væggene.

Kontakter i første omgang min villaforsikring som vil dække rådskaden men ikke skimmelsvampen.

Tager kontakt til min ejerskifteforsikring dansk boligforsikring. De sender en konsulent ud, samme dag som jeg har en [ingeniør rådgiver] ude og lave en svampemåling.

Denne rapport viser massiv skimmel og fugt i væggene, dette både i stue og bag forsatsvæg i værelse og køkken. I rapporten fra [rådgiveren] står ligeledes at jeg maksimalt må opholde mig 2 mdr i huset pga den massive svamp, over dobbelt af hvad der må være.

Jeg har haft gener af svampen siden 2012 (købte i 2012) og været til læge i 2013, dog uden at vide at dette kunne skyldes skimmelsvamp.

Dansk boligforsikring mener ikke de skal dække skaden, men de vil gerne indgå et forlig. Dansk boligforsikring har i mail erkendt at en ny forsatsvæg vil være en dårlig ide, men vil ikke dække mit krav om at få skamelpus plader på væggen så skimmelsvamp kan undgås i fremtiden.

Danskboligforsikring har i mail erkendt at de skal dække hvis boligen er ubeboliget, hvilket klart fremgår af svamperapporten at den er da jeg kun må opholde mig i boligen i 2 mdr.

I policen står der at de skal dække skaden hvis 'skaden har betydning for ejendommens værdi' eller 'skaden har sundheds risiko'. Begge dele må i dette tilfælde være opfyldt.

Dansk boligforsikring har villet indgå forlig så jeg kunne få genetableret nye forsatsvægge med stålreglar. Har i en mail fra [rådgiveren] en forklaring at forsatsvægge kun vil gøre at der er skimmelsvamp igen inden for 6 mdr, så derfor anbefaler de kraftigt at forsatsvægge undgås, hvilken dansk boligforsikring også har bekræftet.

Boligen er fra 1892 med massive vægge. Huset er Totalrenoveret i perioden 2000-2004, så forsatsvægge har kun stået der i 11-15 år.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Mit krav til forsikringen er fuld dækning af skaden, samt dækning af den fortaget rapport fra [rådgiver] og betaling af advokat.

Har forslået at jeg selv ville dække advokaten men dette afslog forsikringen."

3.

88270

Dertil har selskabet i brev af 18/8 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"1. Supplerende sagsfremstilling

Supplerende til klagers sagsfremstilling skal jeg oplyse, at ejendommen blev overtaget d. 13. januar 2012.

Der er tegnet ejerskifteforsikringen med udvidet dækning (gammel ordning) - kopi af forsikringsbetingelserne fremlægges som bilag A.

Kopi af den tilstandsrapport, der lå til grund for handlen, fremlægges som bilag B. OBS: På side 10 i tilstandsrapporten fremgår, at sælger har boet i huset i 4 måneder. Det fremgår også af to tidligere tilstandsrapporter, som sælger har fået lavet (2010 og 2011). Det er en fejl. Sælger har boet i ejendommen siden 1999. Det fremgår af ... - udskrift fra ejendommens salgshistorik fremlægges som bilag C.

Den 17. november 2014 anmeldte vores kunde, at der var noget, der lignede svamp og råd bag forsatsvæggen i stuen. Forholdet blev opdaget i forbindelse med at kunden var ved at lave nye vindueskarme, han pillede i den forbindelse gipsvæggen ned, fordi han mente, der manglede isolering bag væggen. Se skadeanmeldelsen, der fremlægges som bilag D.

En besigtigelseskonsulent foretog besigtigelse d. 9. december 2014 - kopi af hans notat og tilhørende fotos fremlægges som bilag E.

Da Tryg havde dækket rådskaderne afviste vi forholdet i brev af 27. januar 2015 - brevet fremlægges som bilag F. Som det fremgår af brevet har skadebehandleren kontaktet sælger telefonisk og fået oplyst, at forsatsvæggene er opsat i 1999.

Kunde var utilfreds med afgørelsen, og skadebehandleren uddybede den pr. mail - mailen af 24. februar 2015 fremlægges som bilag G.

Da kunden fortsat var utilfreds med afgørelsen har der været udvekslet mails mellem vores klageansvarlige og kundens advokat. Mailkorrespondancen fremlægges som bilag H. Som bilag I fremlægges revideret tilbud og fotos fra ... (kundens tømrer), som den klageansvarlige indhentede i forbindelse med sin vurdering af sagen.

Tryg Forsikrings afgørelse og de 2 tilbud, der er indhentet i forbindelse hermed, fremlægges som bilag J.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Sælger har oplyst at forsatsvæggene er opsat i 1999. Vi har ingen grund til at tro, at det ikke skulle være korrekt.

Forsatsvæggene er opsat på massive ydermure fra 1892 (ingen vertikal fugtspærre), de er udført med isolering og dampspærre. Forsatsvæggene er udført i henhold til de på udførelsestidspunktet gældende anvisninger. Man har endda afrenset gammelt tapet før opsætningen (i mange ældre ejendomme ses gammelt tapet bag forsatsvægge, hvilket er grobund for skimmelvækst).

Hvor forsatsvæggen i stuen er nedtaget, er der fundet råd i nederste lægte. Forholdet er dækket af villaforsikringen, som har opgjort en erstatning til reparation af bundrem (ny trykimprægneret lægte) samt retablering af forsatsvæg med isolering, dampspærre, gipsvæg og fodliste. Se bilag J.

Vi har afvist at dække skimmelsvampen bag forsatsvæggen. Forsatsvæggen er opsat i henhold til almindelige anvisninger med dampspærre. I nyere tid er man blevet opmærksom på, at opsætning af forsatsvægge i ældre ejendomme kan være fugtteknisk problematisk, fordi der kan opstå kondens bag forsatsvæggene på de massive (kolde) ydermure, hvilket kan give grobund for skimmelvækst. Da der i ældre ejendomme ikke er fugtspærre i ydermuren, vil der være opstigende grundfugt, hvilket kan medføre fugtskader på den nederste del af forsatsvæggens lægteskelet - her ses råd i bundremmen. Tryg har dækket råds-kaden. Herudover er der ingen konstruktive. Da skimmelsvampen ikke skyldes fejlkonstruktion, er der ikke dækning under ejerskifteforsikringen.

Skimmelprøverne er lavet bag forsatsvæggen, og de vil her ofte vise massiv skimmelvækst (uanset om det er aktivt eller 'død' skimmel). Da der er isolering, dampspærre og gipsvægge som indervæg, er der ingen indikation for at indeklimaet skulle være forringet i den sådan grad, at ejendommen på overtagelsen var ubeboelig. Skimmelen er da også først opdaget ved nedtagning af væggen - se skadeanmeldelsen.

Jeg henviser til Ankenævnets egen praksis bl.a. AK 76.401, AK 78.329, AK 80.486, AK 84.934 og AK 85.446. Jeg vedlægger desuden er nylig dom fra retten i ... , hvor man også afviste at skimmel bag forsatsvægge var en skade i ejerskifteforsikringens forstand. I forbindelse med denne sag, blev der foretaget omfattende undersøgelser af en skimmelsekspert, der - trods målinger af massiv skimmel på den massive (kolde) ydermur bag forsatsvæggene, udtalte, at det ikke ville give indeklimaproblemer, så længe skimmelen befandt sig bag forsatsvæggene. Omvendt - når der åbnes for konstruktionerne og ejendommen i øvrigt undergår renovering, vil indeklimaet naturligvis være påvirket af skimmelstøv osv.

Det er alene forsatsvæggen i stuen, der har været undersøgt. Tryg Forsikring har dækket råds-kaderne og vores kunde har oplyst, at Tryg ikke vil tilbyde råds-kadedækning fremadrettet, med de nuværende organiske konstruktioner i forsatsvæggen. Tryg dækker kun en reparation efter samme byggemåde - de dækker ikke ændring/forbedring af konstruktionen. Vi har derfor tilbudt at erstatte den mer-udgift der er ved at udskifte træ-reglarne til stål-reglar - se bilag H - mail af 7. maj 2015. Udgiften er af kundens tømrer opgjort til 5.650 kr (se bilag I).

I det omfang konstruktionen er den samme i køkken og værelse er den samme, at der viser sig råds-kader her og afviser råds-kadning fremadrettet, vil vi erstatte en udskiftning til stålreglar. [Tømmeren] har opgjort udgiften hertil til kr. 36.773,50 (se bilag H og I).

Vi har herefter dækket de skader, der er eller viser sig at være som følge af forsatsvæggene. Skimmelsanering af de massive ydermure dækker vi ikke da skimmelen skyldes ejendommens lovlige og sædvanlige konstruktion. Vi dækker heller ikke forbedringer (f.eks. fugtspærre i massiv ydermur eller ændring af forsatsvæggene, så der ikke opstår skimmel)."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i udateret brev til nævnet bl.a. anført:

5.

88270

"Sælger oplyser at forsatsvægge er opsat i 99. I tilstandsrapporten fra 99 står der at der er opfugtning i væggen i køkkenet. Derfor mener jeg at sælger burde have været opmærksom på at opførelsen af forsats væg ville medføre en risiko for følgeskader.

I svamperapporten fra [rådgiveren], lægges der kraftig vægt på at en forsatsvæg op af massiv ydre mur er en meget dårlig løsning, da dette altid medfører skimmelsvamp. I mail fra [rådgiver] skrives der at ved ny opførelse af forsatsvæg vil der inden for 6 mdr være tegn på svamp. Ligeledes skriver de at en blød væg aldrig vil være 100% tæt, og derfor vil skimmelsvamp igen være at finde i støvet.

Derfor forstår jeg ikke hvorfor man ikke vælger en løsning der vil fjerne denne risiko?? Jeg begyndte korttid efter overtagelsen af hus, at have hovedpine og træthed samt snottet. Da jeg på daværende tidspunkt ikke var bekendt med at dette kunne tyde på skimmelsvamp og flere besøg hos lægen heller ikke har givet mistanken, har jeg derfor ikke fortaget nogen prøver før opdagelsen efter nedtagning af forsatsvæggene.

Min daværende kæreste udviklede eksem som forsvandt meget kort tid efter hun fraflyttede boligen. Så når forsikringen påstår at vi ikke har været påvirket, så passer det ikke!

I min forsikrings police står der klart og tydeligt at de dækker hvis — Skaden har sundhedsrisiko, hvilket fremgår tydeligt af [rådgivers rapport]. Der dækkes hvis — skaden har betydning for bygningens værdi, dette punkt må siges også at være dækket da jeg nok næppe for det store for huset ved salg med skimmelsvamp."

Ved brev af 23/9 2015 anmodede nævnets sekretariat selskabet om bemærkninger til klagerens krav om dækning for udgifter til ingeniørrapporten og advokat. Dertil har selskabet i brev af 24/9 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"... foreslår, at klager oplyser hvad udgiften er.

Med hensyn til klagers krav om dækning af udgiften til [rådgivers rapport] har jeg følgende bemærkninger: Dansk Boligforsikring A/S har afvist at dække den skimmel, der er fundet bag forsatsvæggene, fordi skimmelen ikke skyldes fejl ved huset. Er Nævnet give Dansk Boligforsikring A/S medhold heri har klager heller ikke krav på dækning af skimmelrapporten.

Skulle Nævnet omvendt komme til, at skimmelen i sig selv er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og Dansk Boligforsikring A/S skal dække en skimmelafrensning, vil rapporten fra [rådgiveren] have indgået til at godtgøre klagers krav, og udgiften til skimmelrapporten vil være dækket som en følgeudgift. Dette følger af Nævnets egen faste praksis.

Kravet om godtgørelse af advokatomkostninger kan i henhold til Nævnets faste praksis ikke kræves dækket - uanset om klager får medhold eller ej. Ankenævnet for Forsikring er netop det forbrugerorgan, hvor forsikringstvister kan afgøres uden brug af advokat. Der henvises til Forsikringsaftalelovens §32 stk 3 - se Karnovs note."

Klageren har dertil i mail af 4/10 2015 til nævnet bl.a. anført:

6.

88270

"Jeg har vedhæftet fakturaen fra [rådgiver]. Det er korrekt at forsikringen ikke har set fakturaen, men de har af flere omgange fået oplyst beløbet på mail.

Mit krav om dækning af advokat udgifter har intet med ankenævnet at gøre, det er de udgifter jeg nu har haft gennem det år jeg allerede har måtte slås med dem. Som derfor fastholdes."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Enkelte af bilagene er gengivet i uddrag i det følgende:

Klagerens husejerforsikrings brev af 10/11 2014, hvoraf bl.a. fremgår:

"Spisestuen

Der er konstateret råd i fortsatsvægge i spisestuen - lægte mod gulv. Udbedring af skaden:

- rådskadet trælægte udskiftes.
- reetablering af vægbeklædning som før skaden.

Skaden er dækket af forsikringen.

Ved enhver rådskaade i skjult træværk, er der ingen selvrisko.

...

Børneværelse og Køkken

Der er også konstateret meget fugt i fortsatsvæggene i børneværelse og køkken!

Der er muligvis også følgeskade/rådgangreb - omfangsbestemmelse afventer.

Udbedring af fugtproblematik/skadeårsag er ikke dækket af *Villaforsikringen*, jeg vil i stedet foreslå, at du anmelder forhold til din *Ejerskifteforsikring*."

Rapport af 14/1 2015 om fugt- og skimmelsvampeundersøgelse fra OBH Rådgivende ingeniører A/S, hvoraf bl.a. fremgår:

"Resumé

Nærværende undersøgelse har afsløret massive skimmelsvampemæssige problemer omkring husets opfugtede ydervægge - dvs. i/bag lette forsatsvægge.

Et overordnet problem med stueetagens indemiljø er derfor partikulær luftforurening fra vækstområderne til beboelsesrummene, primært pga. naturlig trykudligning evt. forstærket, hvis emfang og udsugning fra baderum aktiveres og skaber undertryk. Husets indeklima generelt vurderes derfor at kunne forbedres ved etablering af flere tvangsåbninger i klimaskærmen.

Skimmelsvampeforekomster i aflejret husstøv bruges som proxy for belastningsniveauet og resultatet har afsløret, at der er en tydelig forringelse af indeklimaet og deraf nedsat brugsværdi.

Husets primære smitekilder, vurderer vi, placerer sig inde bag forsatsvæggene. For en god ordens skal vi dog oplyse, at ikke hele huset er undersøgt for eventuelle andre potentielle smitekilder.

Fugtniveauet i forsatsvæggene er partielt så forhøjet, at der også er risiko for angreb af trænedbrydende svampe og dermed styrkesvækkelse af konstruktionen samt risiko for udbredelse til bjælkelag, tagkonstruktion mm.

I rapporten gives nu anbefalinger om indeklimaforbedrende tiltag.

Husets alder, anvendelse og værdi er parametre, som bevirker, at en evt. fremtidig fugtsikring af ejendommen er forbundet med store totaløkonomiske overvejelser. Forhold omkring evt. fugtsikring og efterisolering af klimaskærmen er derfor ikke omfattet af nærværende rapport - vi henviser til gratis vejledning på nettet fra Grundejernes investeringsfond (GI), funktionsbeskrivelser på Energitiensestens hjemmeside samt producentinformationer fra Ytona Mutipor, Skamol PLUS eller tilsvarende..

Effekten og forsvarligheden af sanerings- og skadesudbedringen vil først endelig kunne belyses ved en senere prøveudtagning efter hovedrengøring og 2 - 3 mdr. daglig brug. Ekspositions-niveauet belyses ved udtagning af yderligere en DNA-analyse fra husstøvet.

...

Husejer oplyser følgende:

...

At husets lette skillevægge er opbygget som træskelet af 37x56 mm lægter, 50 mm. mineraluld, dampspærre af PE-folie og sluttelig et lag 13 mm. gipsplader som er tapetseret med rutex og malerbehandlet.

...

Bygningsbeskrivelse

- Årstal: Ejendommen er opført i 1892 (jf. BBR).
- Renoveret: Der er foretaget gennemgribende renovering i perioden fra år 2000 til 2004.
- Tag: Sadeltag, belagt med skifferetemit., se foto 1.
- Ydervægge: Tunge ydervægge, formentlig massive (murværk/marksten/puds etc.) Facaden fremstår pudset og malerbehandlet. Samlet ydervægstykkelse måles til cirka 23 cm + indvendig påføring i varierende materiale og tykkelse, se afgrænsning på bilag 5.
- Indervægge: Overvejende tunge skillevægge som stedvis er pladebeklædte. Indvendige vægoverflader er pudset og/eller tapetseret med rutex(savsmuldstapet) og malerbehandlet.
- Loft: Profilbræddeloft/laminatplader. Loftshøjden måles til cirka 218 cm. over gulv.
- Gulve: Der er etableret støbt terrændæk med gulvvarme i hele huset. Det støbte terrændæk er enten belagt med fliser eller med et svømmende laminatgulv (for nærmere fordeling se bilag 5, bagest i rapporten).

Observationer og registreringer

Fugtregistreringer

Ejendommens blotlagte ydervægge/bagvægge er scannet systematisk med kapacitivt måleapparat. Stikprøvevise fugtmålinger er eksemplificeret ved foto 7-13 i vedlagte bilag 1.

De aktuelle måleværdier er grundet det ensartede skadesbillede ikke angivet med eksakt stighøjde på det vedlagte tegningsbilag (bilag 5). Omfanget af fugt i ydervæggene er MEGET udbredt. Opfugtede områder defineres enten som måleværdier med Gann digits >85, træfugt >14 %, eller tilsvarende TRAMEX tærskelværdi med korrektion for det aktuelle materiales densitet.

Inden for berørte områder aflæses målerværdier mellem 90 og 140 gann digits, hvilket betegnes som fugtigt til meget fugtigt. Enkelte steder er fugtniveau så højt, at gann værdier

er over både 150 og 160 digits, hvilket vidner om vandmættede materialer, som eksempel se foto 10.

Omfanget af aktuel fugt i ydervæggene varierer fra 70-100 % (procentuel overfladeandel). På stedet har vi med rødt farvekridt anvist en omtrentlig stighøjde, som altså stedvis udgør hele væggen fra gulv til loft.

Skadesbilledet følger således det typiske skadesbillede for vægge opført uden effektiv horisontal fugtsikring mod terræn (i denne rapport omtalt som *opstigende grundfugt*). For en god ordens skyld skal det nævnes, at måleværdierne udelukkende er vejledende, det aktuelle fugtniveau kan således — *i mindre omfang* — afvige fra det oplyste.

Luftskifte

Der bør foretages en overordnet vurdering af ventilationsforholdene i hele ejendommen - nuværende mekaniske aftræk er markeret på tegningsbilaget (bilag 5) med orange symboler. Bemærk, at der altså ikke er etableret nogle tvangsåbninger for effektiv tilførsel af erstatningsluft (friskluftsventiler). Luftskiftet afhænger derfor i høj grad af beboernes udluftningsdisciplin.

Den mekaniske udsugning i stueetagen vurderes umiddelbart som værende tilstrækkelig. Stueetagens utilstrækkelige frisklufttilførsel bevirker omvendt, at størstedelen af erstatningsluften må formodes at blive tilført via luftlækager i konstruktionen, herunder via revner i sprækker i konstruktionen, som eksempel de lette forsatsvægge. Risikoen for lufttransporten mellem opholdsrum og hulrum i konstruktionen anbefales derfor minimeret. Stueetagens naturlige lavere tryk vil forstærke luftpassagen fra konstruktionen til stueetagen via revner og sprækker i bygningen og dermed transportere unødigt store mængder luftbåret biomasse fra den konstaterede mikrobiologiske vækst. Forholdet forstærkes yderligere, når stueetagens emfang og mekaniske blæsere er i forceret drift.

...

Vurdering og konklusion

Belastning af indemiljøet:

For at kunne vurdere den indeklimamæssige belastning af den konstaterede skimmelsvampe-vækst, har vi udtaget 1 stk. DNA-prøve fra sedimenteret husstøv - **DNA-1**. Prøvens resultat bruges både som mål for eksponeringens styrke men også til bestemmelse af forureningsgraden af boligens indbo og løsøre.

...

Bemærk, at ejendommen på besigtigelsestidspunktet ikke fremstod i normal brugsstand, eftersom der var større åbninger i forsatsvæggene, som uden tvivl vil forstærke smittekilernes eksponering/smitte til indeluften.

...

I omhandlende tilfælde har vi på baggrund af de konstaterede vækstområder og fugtattegninger, anslået følgende omfang af skimmelsvampevækst bag lette forsatsvægge:

Skjult skimmelsvampevækst:

Stue:	15- 30,00 m (<i>omfattende</i>)
Værelse:	10- 25,00 m ² (<i>omfattende</i>)
Køkken:	15- 30,00 m (<i>omfattende</i>)

På baggrund af ovenstående kan vi resumere, at der i boligen på nuværende tidspunkt forekommer skjult skimmelsvampevækst i m-klassen og dermed i kategorien 'omfattende skimmelsvampeangreb'.

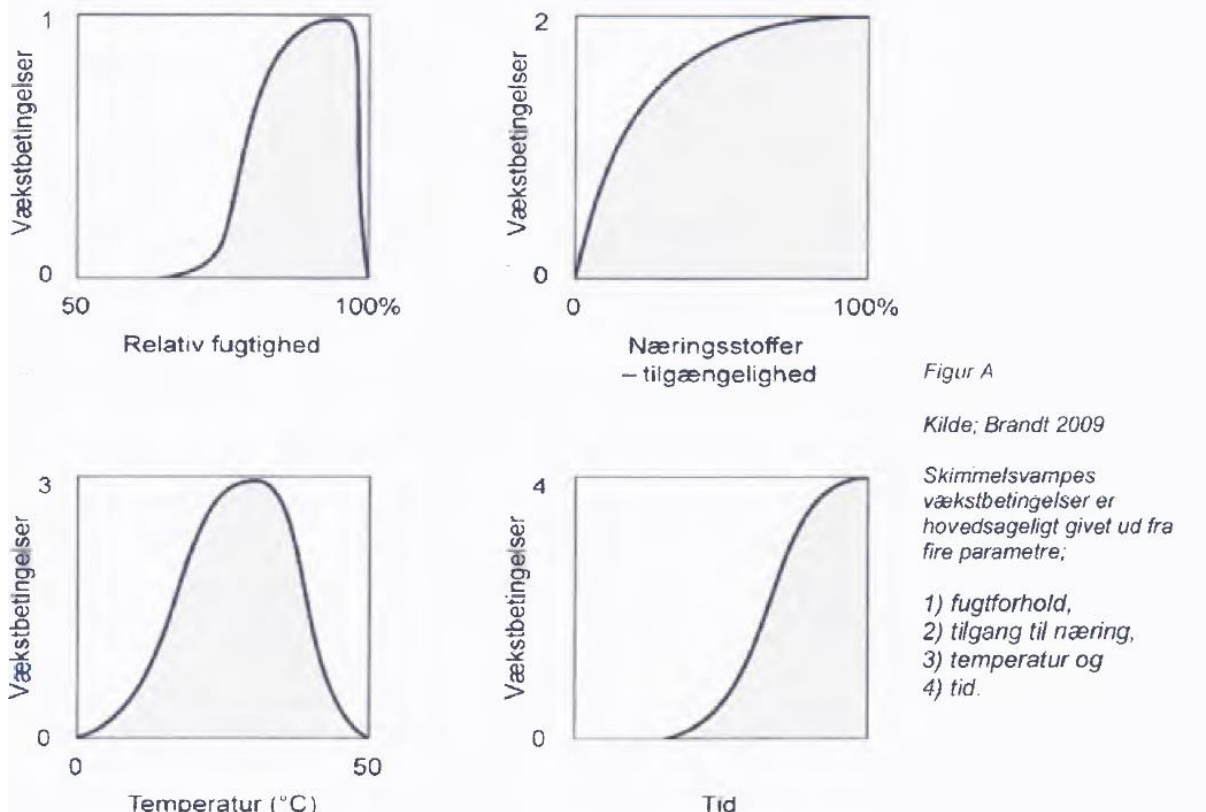
Prøver fra bygningsdele:

Skimmelsvampevækst kan opdeles i tre grupperinger efter fugtkrav ved vækst:

- 'Primære' kolonisatorer, der påbegynder vækst ved 75 % relativ luftfugtighed.
- 'Sekundære' kolonisatorer, der kræver minimum 80 % relativ luftfugtighed for at påbegynde vækst.
- 'Tertiære' kolonisatorer, der kræver minimum 90 % relativ luftfugtighed for at påbegynde vækst.

I prøven **KA/MA1** udtaget fra forsatsvæg i værelse konstateres skimmelsvampevækst, hvilket underbygges af mycometerprøven fra opholdsstuen, **MY-1**, som ligeledes viser 'vækst' defineret som kategori 'C'. I prøven **KA/MA1** ses desuden en dominans af den særligt biologisk aktive skimmelsvampe (SBAS) *Aspergillus versicolor*. Tilstedeværelsen af *Aspergillus versicolor* er en skærpende omstændighed. *Aspergillus versicolor* tilhører gruppen af 'primære'- kolonisatorer og ses derfor typisk på overflader med konstant fugttilførsel.

Bag de lette forsatsvægge har der været tale om adskillige års gunstige vækstbetingelser for skimmelsvampe — det vil sige fugt, stillestående luft og næringsrige vækststemner (organiske materialer), for princip se figur A nedenfor:



Når trykforholdene tillader det, må det forventes at indeluften infiltreres af finpartikulær forurening fra smitekilderne/vækstområder placeret bag ejendommens lette forsatsvægge. Jf. prøveresultat i omhandlende rapport (bilag 2) tyder det på at eksponeringsstyrken er relativt høj og det er vores erfaring at, særligt sensibiliserede personer, vil opleve helbredsmæssige gener i hjem med sådan mikrobiologisk profil.

Forholdet vurderes derfor at nedsætte bygningens brugbarhed.

...

Opsummering

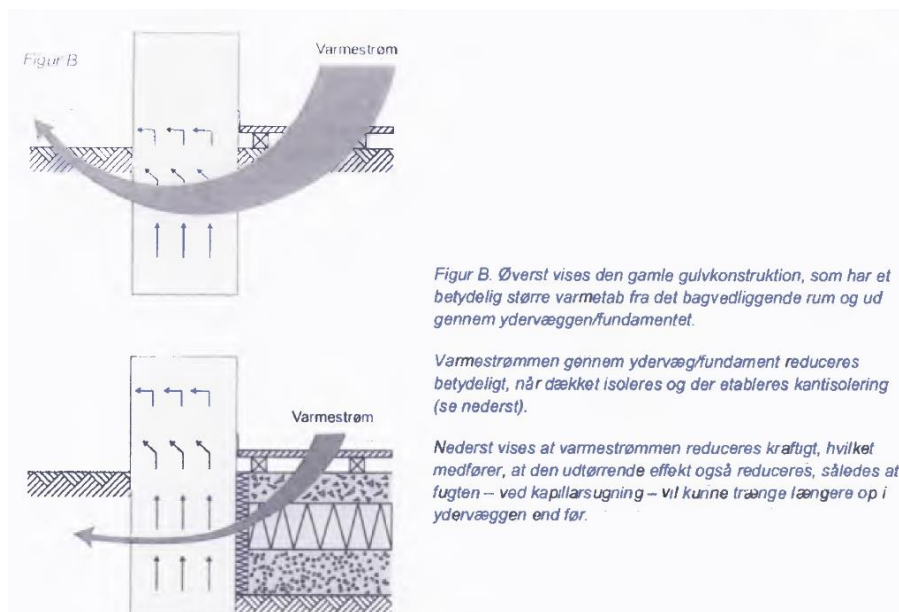
Kun nærmere destruktiv undersøgelse vil endeligt kunne belyse vækst**udbredelsen** bag ejendommens forsatsvæggene - men de hidtil registrerede forhold vurderes at være repræsentative for ejendommens lette forsatsvægge generelt.

Fugtniveauet i yder- og skillevægge skyldes formentlig en manglende eller utilstrækkelig/porøs horisontal fugtsparre (normalt for datidens byggeskik). Det kan ikke udelukkes, at ydervæggens fugtniveau kan være forstærket pga. sideværts indtrængende fugt i form af overfladevand og regnvand ved stedvis fald mod bygring, som eksempel se foto 3. Sidst men ikke mindst kan der også *vimre* tale om supplement af kondens fugt pga. forsatsvæggens udførsel, dvs. fugttransport ved enten diffusion, konvektion eller måske en kombination af disse.

Faktum er, at opsætning af disse for satsvægge har bevirket, at skimmelsvampevæksten har haft mulighed for at udvikle sig i det skjulte, og med det nuværende fugtniveau er og vil skadesomfanget kun gradvist forøges hvis ikke der iværksættes renovering snarest mulig.

I BYG-ERFA erfaringsblad fra 2009, (31) 09 10 29 'Indvendig efterisolering af ældre ydermure' (se bilag 3), gennemgås forskellige forudsætninger for anvendelse/opsætning af forsatsvægge.

Det er endvidere kendt, at etablering af et velisoleret terrændæk i ældre ejendomme som omhandlende vil resultere i en øget stighøjde ud fra princippet vist ved figur B på næste side:



I omhandlende tilfælde formodes forsatsvæggene at være opsat i perioden 2000- 2004. Såfremt etableringstidspunktet først er efter 07/2004, må der henvises til Bygerfa erfaringsblad (31) 04 07 29 'Indvendig isolering - ældre ydermure over terræn', vedhæftet som bilag 4. Såfremt etableringstidspunktet ligger i perioden fra 2000 til 07/2004 er ovennævnte erfaringsblad således ikke at betegne som byggeteknisk fælleseje på udførelsestidspunktet (bemærk endvidere af Bygerfa ikke er lovgivning eller for den sags skyld med hjemmel i dagældende lovgivning).

Efter vores vurdering betegnes det ikke som 'normal byggeskik på opførelsestidspunktet' at opsætte organiske forsatsvægge op foran synligt fugtafregnede vægge. Det er vores vurdering, at ejendommen har haft gammelkendte fugtproblemer pga. husets manglende horisontale fugtsikring.

Det er derfor rimeligt at antage, at den indvendige side af ydervægge i en eventuel udførelsesperiode i perioden fra 2000 til 07/2004 har fremstået mod tydelige tilkendegivelser for fugtpåvirkning, hvorfor anden egnet udbedringsmetode burde være udført.

Uagtet ansvar og uden kendskab til det eksakte udførelsestidspunkt må vi blot resumere, at boligens indemiljø belastes af den konstaterede skimmelsvampevækst som er placeret bag ejendommens lette forsatsvægge.

Vi bemærker endvidere, at forsatsvæggens bundlægge er placeret direkte på beton uden indlæg al pap for at hindre skadelig fugtpåvirkning ved kapillarsugning.

At fugtniveauet bag forsatsvæggene har været høj gennem en årrække bekræftes af foto 18, som viser en bundlægge med styrkesvækkende nedbrydning af trænedbrydende svamp - formentlig rådskaide (ønskes nærmere karakteristik skal der udføres laboratorieanalyse).

For at ydervægge er egnet til indvendig påføring gælder; at der ikke må forekomme tapetlag og/eller diffusionstræge malingslag på den oprindelige bagmur, ligesom der ikke må forekomme fugt, hvad enten der er tale om kondens, opstigende grundfugt, regngennemslag og/eller sideværts indtrængende fugt. Ikke-fugtsikrede ydervægge som omhandlende er således IKKE egnet til indvendig påføring. Læs uddybende forklaring i vedlagte *Byg Erfa Erfaringsblad (31) 09 10 29 'indvendig efterisolering af ældre ydermure' (Bilag 3)*.

Forslag til handlingsplan

Med baggrund i de hidtidige undersøgelsesresultater gives følgende anbefalinger:

Forsatsvægge:

Lette forsatsvægge anbefales fjernet i deres helhed, vægoverflader saneres med efterfølgende kontrolmålinger og der foretages endelig egnethedsvurdering inden reetablering, jf. forudsætninger oplyst i vedhæftede bilag 3.

Vægoverflader afrenses ved slibning af alt løstsiddende puds, eventuel stedvis tilbageværende tapetklister, malingslag mv. indtil fast saneringsegnet underlag. Herefter afrenses overfladerne grundigt ved støvsugning med støvsuger med HEPA-filter (min. H13). Afslutningsvis afvaskes med et egnet desinfektionsmiddel efter producentens anvisninger. Der henvises til produkter som Biowash, Rodalon inde, Flügger Grundrens, Protox, Premin eller tilsvarende produkt indeholdende fungicid.

Bemærk, at ovennævnte behandling ikke vil eliminere muligheden for nye angreb. Skal nye angreb undgås, er det derfor nødvendigt at sikre sig, at der ikke på ny tilføres fugt i konstruktionerne.

Når selve afrensningen er udført med tilfredsstillende resultat, anbefales, at der afsluttes med en hovedrengøring, hvor samtlige tilgængelige vandrette overflader rengøres ved støvsugning med støvsuger med HEPA-filter. Hele boligen rengøres herefter ved aftørring med fugtig klud opvredet i vand tilsat almindelige rengøringsmiddel.

Bemærk, at formålet med en skimmelsvampesanering og -rengøring ikke er at opnå et sterilt eller abiotisk miljø, men at returnere overfladerne til et typisk og forventeligt niveau af skimmelsvampe.

Driftskontrol:

Ønskes effekten af de udførte tiltag belyst ved prøveudtagning, anbefales, at der udtages en DNA-prøve fra aflejret husstøv efter 2- 3 mdr. brug. Prøven kan rekvireres på vores hjemmeside eller ved telefonisk henvendelse. Såfremt prøvens resultat viser, at der stadig måtte forekomme en indeklimateæssig belastning, er der behov for mere gennemgribende undersøgelse af boligen med henblik på detektering af eventuelle andre skjulte vækstområder/smittekilder."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 23/1 2015 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold:

I forbindelse med udskiftning af vindueskarm, er der opdaget råd og svamp i forsatsvæg.

Forhold anmeldt til husforsikring som dækker udskiftning af skadet bygningsdel.

Der er udarbejdet rapport ved årsag og omfang af skimmel af [rådgiver].

Beskrivelse af det anmeldte/skaden:

Bygning fra 1892. Foto 1.

I den halvdel af bygningen der vender mod øst, indeholder stue, værelse og køkken. I den del af bygningen består ydervægge af massiv muret formur og lette isolerede forsatsvægge (med dampspærre).

Fundamenter er kampestens-/syldstensfundament uden indbygget horisontalspærre. Ifølge oplysninger fra rapport [rådgiver] og TR, er ejendommen renoveret i 2010, bl.a. med etablering af nyt terrændæk med gulvvarme.

Ved besigtigelse ses væg i stue mod vej at vægbeklædning, dampspærre og isolering er fjernet, kun træskellet står til bage, foto 9.

På gavlvæg mod øst i stue ses forsats væg uden beklædning men stadig med isolering, foto 2. Forinden min besigtigelse er der fortaget undersøgelser af [rådgiveren], som har indtegnet røde streger indvendig på ydermuren til der hvor der er målt fugt i ydervægge. Se rapport. Ved mine fugtmålinger stemmer rapportens målinger med mine.

Rapporten viser ligeledes vækst af skimmel.

I værelse og køkken er der ikke åbnet, men konstruktionerne vurderes at være tilsvarende.

Hvad er alderen på det skadet:

13.

88270

Hus oprindeligt fra 1892, terrændæk og forsatsvægge er udført i nyere tid - ejer oplyser, at det er fra 2010 (?)

Årsag til skaden/forholdet:

Årsagen til opfugtning og dermed skimmelsvamp bag forsatsvæg, vurderes at skyldes dels at der ingen horisontal fugtspærre er mellem fundament og ydervægge og at der er etableres nyt terrændæk med gulvvarme. Fugt og kondens bag forsatsvægge - kendt problematik. Etablering af gulvvarme i ældre huse med massive ydervægge har forstærket fugtopstigningen. Se byg erfa vedlagt i [rådgiverens rapport].

Er det et udtryk for almindelig byggemetode på udførelsestidspunktet (J/N):

Ja

Opførelsen af ydervæggen er normal byggeskik i 1892. Forsatsvæggene er også udført iht. gældende forskrifter, man har endda her dampet gammelt tapet af først. Opsætning af forsatsvægge på gamle massive ydervægge er dog fugtteknisk problematisk pga. kondens og opstigende grundfugt fra den oprindelige massive ydermur.

Har det konstruktiv betydning(J/N): J/N

Der er råd i bundremme/nederste lægter. Ellers kun skimmelvækst bag forsatsvæggene. Dampspærren er intakt, så ringe indeklimagener, medmindre man er allergisk.

Er der følgeskader (J/N) :-

Hvis Ja, hvilke:

Hvad er udbedringen og omkostninger:

Af det skadet:

Vurderes ikke at skulle behandles, men følgende forbedringer kunne med fordel udføres: Etablering af horisontalspærre med injektion af vandex eller lign. I ydervægge og skille vægge, vurderet pris kr. 20.000,-

Afrensning af skimmelsanering vurderet til kr. 8.000,-

Opsætning af forsatsvægge i stue, indvendig isolering kr. ifgl tilbud godt 18.000,-

Alternativt tilbud på opmuring af Skalmoplusplade kr. godt 50.000."

Mail af 7/5 2015 til klagerens advokat fra selskabet, hvoraf bl.a. fremgår:

"Jeg har modtaget en tilbagemelding fra [tømrer]. Han har som aftalt genbesigtiget ejendommen, og jeg har modtaget en del nye billeder. [Han] oplyser, at der ikke er åbnet yderligere op i konstruktionerne, og han har således heller ikke set skader ud over hvad der tidligere er konstateret i stuen. Hvad der er Tryg's begrundelse for at dække skader de ikke har noget kendskab til ved jeg ikke, men det er unægtelig vanskeligt at vide, om der er problemer i de forsatsvægge, som er intakte.

Jeg har noteret mig at Tryg ikke fremtidigt vil opretholde råd/svampedækning på forsatsvæggene med de nuværende organiske konstruktioner, og har derfor bedt [tømmeren] oplyse hvad merprisen vil være, hvis de organiske materialer fjernes, og forsatsvæggene i stedet opbygges på et skelet af stål reglar. Denne merpris (oveni prisen til Tryg) er på kr. 42.423,50 inkl. moms for alle 3 rum.

Vedrørende stuen alene vil merprisen være kr. 5.650 inkl. moms.

På det foreliggende grundlag, vil jeg forligsmæssigt tilbyde en dækning på kr. 5.650 til udskiftning af lægter til stål reglar, således at dine klienter forsat kan have dækning for råd og svamp hos Tryg, uden forbehold.

Jeg kan desuden bekræfte, at hvis det viser sig, at forsatsvæggene i køkken og værelse er udført i samme konstruktion, og der også her er fugtskader, vil jeg også her dække en udskiftning til stål reglar, med op til kr. 36.773,50 inkl. moms.

Jeg skal for god ordens skyld fastholde, at forsatsvæggene har været udført korrekt (bortset fra den nederste fugtsikring), og ikke kan betragtes som en fejlkonstruktion, samt at der ikke i ejerskifteforsikringens forstand er nærliggende risiko for skade, som følge af den udførte konstruktion. På den baggrund er ovennævnte tilbud kun med henblik på en mindelig løsning, og tilbuddet er uden præjudice for en retssag/ankenævns sag."

Af forsikringens police fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse:

Forsikringen dækker ikke fugtskader og sætningsskader, som konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens fundament, som følge af at der er anvendt kampestens-/syldstensfundament."

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:

...

4.5

15.

88270

- Forhold, som køberen enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold der er dækket af en anden forsikring.

...

5. Erstatningsberegning

...

5.2

Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted. Erstatningen kan ikke baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.

...

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser til pkt. 16,1:

- Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt.
- Forhold vedrørende manglende lofthøjde."

Nævnet har endvidere fået forelagt mailkorrespondance mellem klagerens advokat og selskabet samt fotos.

Nævnet udtaler:

Klageren har anført, at han kræver "fuld dækning for skaden". Han har fremlagt en rapport fra OBH Rådgivende ingeniører A/S, der har undersøgt forhold ved forsatsvægge i bygningen, der, efter det oplyste i sagen, er monteret i 1999. Det fremgår af rapporten, at der er foretaget skimmelsvampeundersøgelser i stue, værelse og køkken bag ved forsatsvæggene. Der er ikke oplysninger om, at der er forsatsvægge i andre rum. Det

16.

88270

fremgår dog af rapportens opsummering, at de "... hidtil registrerede forhold vurderedes at være repræsentative for ejendommens lette forsatsvægge. Af rapporten fremgår endvidere, at "forsatsvæggens" bundlægge er placeret direkte på beton uden indlæg af pap.

Klagerens husejerforsikringssselskab har i sit brev af 10/11 2014 oplyst, at der er konstateret råd i lægte mod gulv i stuen, at skaden er dækket af forsikringen, og at omfangsbestemmelsen, for så vidt angår rådgangreb i børneværelse og køkken, afventer. Det fremgår af selskabets brev af 18/8 2015, at det alene er stuen, der er undersøgt, og at selskabet under visse betingelser vil dække udgifter til udskiftning af stålreglar i køkken og værelse med et vist beløb.

Det fremgår af rapporten fra ingeniørfirmaet, at det ikke kan betegnes: "...som *"normal byggeskik på opførelsestidspunktet"* at opsætte organiske forsatsvægge op foran synligt fugtafregnede vægge." Til støtte herfor har ingeniøren bl.a. henvist til byg-erfa-blade fra 2004 og 2009.

Ingeniørfirmaet har endvidere anført, at fugtniveauet i yder- og skillevægge formentlig skyldes: "...en manglende eller utilstrækkelig/porøs horisontal fugtspærre (normalt for datidens byggeskik). Det kan ikke udelukkes, at ydervæggens fugtniveau kan være forstærket pga. sideværts indtrængende fugt i form af overfladevand og regnvand ved stedvis fald mod bygning, som eksempel ... Sidst men ikke mindst kan der også være tale om supplement af kondens fugt pga. forsatsvæggens udførsel".

Det fremgår endvidere af rapporten, at der bag forsatsvægge i stue, værelse og køkken er konstateret omfattende skimmelsvampeangreb, og at dette, ifølge ingeniørfirmaets vurdering, nedsætter bygningens brugbarhed, og at særligt sensibiliserede personer vil opleve helbredsmæssige gener. Ingeniørfirmaet har desuden oplyst: "Faktum er, at opsætning af disse forsatsvægge har bevirket, at skimmelsvampevæksten har haft mulighed for at udvikle sig i det skjulte, og med det nuværende fugtniveau er og vil skadesomfanget kun gradvist forøges hvis ikke der iværksættes reovering snarest mulig."

17.

88270

I rapportens afsnit om luftskifte fremgår, at der utilstrækkelig frisklufttilførsel i stueetagen. Derudover fremgår det, at stueetagens lavere tryk, som følge af mekanisk udluftning, vil forstærke luftpassagen fra konstruktionen til stueetagen via revner og sprækker i bygningen, og at der dermed vil blive transporteret masse fra den konstaterede mikrobiologiske vækst. Af rapportens afsnit om "Vurdering og konklusion" fremgår bl.a., at der på ejendommen på besigtigelsestidspunktet var større åbninger i forsatsvæggene, der "uden tvivl" ville forstærke smitekildernes eksponering til indeluften.

Klageren har i klageskemaet oplyst, at han konstaterede skimmelsvampen i 2014, og at han siden købet af bygningen i 2012 har haft gener og været til lægen.

Selskabet har i sit brev af 18/8 2015 til nævnet anført, at forsatsvæggene er udført efter de på udførelsestidspunktet gældende anvisninger, og at det først er i nyere tid, at man er blevet opmærksom på, at opsætning af forsatsvægge i ældre ejendomme kan være fugtteknisk problematiske. Selskabet har endvidere anført: "Da der er isolering, dampspærre og gipsvægge som indervæg, er der ingen indikation for, at indeklimaet skulle være forringet i den sådan grad, at ejendommen på overtagelsen var ubeboelig."

Nævnets flertal udtaler herefter:

Efter en gennemgang af sagen finder flertallet at måtte lægge til grund, at forsatsvæggene, der er oplyst opsat i 1999, er udført i overensstemmelse med til gængs byggeskik på opførelsestidspunktet.

For så vidt angår selve skimmelsvampeangrebet, finder flertallet på baggrund af den af klageren indhentede ingeniørrapport samt sagens øvrige oplysninger at måtte lægge til grund, at bygningens brugbarhed er nedsat nævneværdigt som følge skimmelsvamp, der er opstået bag ved forsatsvæggene, der er monteret på de oprindelige ydervægge fra 1892. Det fremgår, af ingeniørrapporten, at der bag de lette forsatsvægge i adskillige år har været gunstige vækstbetingelser for skimmelsvampe.

Flertallet finder endvidere – navnlig henset til ingeniørrapportens oplysninger om skimmelsvampevæksten - at måtte lægge til grund, at der inden klagerens overtagelse af

18.

88270

bygningen var forhold vedrørende skimmelsvamp bag forsatsvæggene, der nødvendigvis gjorde særligt omfattende forebyggende foranstaltninger for at undgå, at der senere – som sket - opstod et så omfattende skimmelsvampeangreb, at bygningens brugbarhed blev nævneværdigt nedsat. Flertallet finder herefter, at skimmelsvampen i hvert fald udgjorde en nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand inden klagerens overtagelse af bygningen. Flertallet finder endvidere, at selskabet skal undersøge, om de resterende forsatsvægge i bygningens beboelsesrum, der efter det oplyste endnu ikke er undersøgt, har samme problemer med fugt og skimmelsvamp. På baggrund af det oplyste i sagen må flertallet lægge til grund, at det er sandsynligt, at der også her er tilsvarende problemstillinger.

At klagerens ingeniørfirmas besigtigelse og undersøgelse efter det oplyste blev foretaget på et tidspunkt, hvor der var større åbninger i forsatsvæggene - hvilket ifølge rapporten vil have betydning for "smittekildernes eksponering til indeluften" - finder flertallet ikke kan føre til et andet resultat. Flertallet har herved bl.a. lagt vægt på, at ingeniørfirmaet konkluderer, at forholdet med skimmelsvamp nedsætter bygningens brugbarhed. Flertallet har herved forstået ingeniørrapporten sådan, at ingeniøren ved vurderingen af "bygningens brugbarhed" tog udgangspunkt i et scenarium, hvor huset har intakte forsatsvægge. Flertallet har endvidere lagt vægt på oplysningen om, at stueetagens lavere tryk, som følge af mekanisk udluftning, forstærker luftpassagen fra konstruktionen til stueetagen via revner og sprækker i bygningen, og at der dermed transporteres store mængder luftbåret biomasse fra den konstaterede mikrobiologiske vækst.

Da flertallet som anført finder, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, er spørgsmålet herefter, hvilke udgifter selskabet er forpligtet til at dække.

Det fremgår af de gengivne forsikringsbetingelser, at erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted. Det fremgår endvidere, at erstatningen ikke kan baseres på dyrere materialer end de beskadigede eller på byggemetoder, der ikke er almindeligt anvendt på skadestidspunktet.

19.

88270

Af ingeniørrapporten fremgår, at de lette forsatsvægge anbefales fjernet i deres helhed, at vægoverflader saneres med efterfølgende kontrolmålinger, og at der foretages endelig egnethedsvurdering inden reetablering. Det fremgår endvidere af rapporten, at forhold omkring eventuel fugtsikring og efterisolering af klimaskærmen ikke er omfattet af rapporten.

Selskabets taksator har i sit besigtigelsesnotat bl.a. anført, at udbedringen kunne foretages ved at etablere en horisontalspærre i yder- og skillevægge, afrense skimmelsvampen og opsætte forsatsvægge i stue, eller som alternativ opsætte "skalmoplusplade".

Flertallet finder, at selskabet skal dække udgifterne til skimmelsvampsanering og fjernelse af forsatsvæggene, så bygningens oprindelige fugtforhold reetableres.

Da en reetablering af forsatsvægge på de oprindelige ydervægge fra 1892 efter alt at dømme vil resultere i nye skimmelsvampeangreb, kan flertallet ikke pålægge selskabet at dække udgifterne til at reetablere forsatsvæggene, med mindre der bliver foretaget nødvendige ændringer af den oprindelige konstruktion fra 1892. Disse ændringer er efter flertallets opfattelse ikke omfattet af forsikringsdækningen, hvorfor klageren selv må bekoste en eventuel udførelse heraf.

Såfremt klageren ikke sørger for udførelsen af de nødvendige konstruktive ændringer af ydervæggene, skal selskabet dække udgifterne til istandsættelse af de oprindelige ydervægge i en egnet god kvalitet.

Da flertallet som ovenfor anført finder, at skimmelsvampen udgør et dækningsberettigende forhold, og da klageren ses at have ført bevis for dette ved at have indhentet ingeniørrapporten, finder flertallet, at selskabet skal dække klagerens udgifter til ingeniørrapporten. Endvidere finder flertallet, at selskabet skal erstatte klagerens rimelige udgifter til advokatbistand forud for sagens indbringelse for nævnet.

Nævnets mindretal udtaler:

20.

88270

Efter en gennemgang af sagen finder mindretallet, at klageren ikke har bevist, at forsatsvæggene, der efter det oplyste er opsat i 1999, er udført forkert i forhold til datidens sædvanlige byggeskik. Mindretallet har herefter på denne baggrund ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgiften til udbedringen forholdet med skimmelsvampen.

Mindretallet finder det endvidere ikke bevist, at bygningens brugbarhed eller værdi på overtagelsestidspunktet som følge af skimmelsvampen var nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder, eller at der forelå forhold, der udgjorde en nærliggende risiko for, at dette ville ske. Det er derfor ikke bevist, at skimmelsvampeangrebet i sig selv udgør en dækningsberettigende skade. Mindretallet har her ved navnlig lagt vægt på, at klagerens ingeniørfirmas besigtigelse og undersøgelse efter det oplyste blev foretaget på et tidspunkt, hvor der var større åbninger i forsatsvæggene, hvilket ifølge rapporten vil have betydning for "smittekildernes eksponering til indeluften". Mindretallet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for udgiften til saneringen af skimmelsvampen i henhold til forsikringsbetingelsernes basisdækning.

At klagerens husejerforsikringssselskab angiveligt ikke vil dække råds-kader fremadrettet, finder mindretallet på det foreliggende grundlag ikke kan føre til et andet resultat.

For så vidt angår klagerens udgifter til rapporten fra ingeniørfirmaet finder mindretallet ikke at kunne pålægge selskabet at dække denne, idet mindretallet som ovenfor anført ikke har fundet grundlag for at pålægge selskabet, at det skal anerkende, at der er dækningsberettigende forhold ved bygningen.

Herudover finder mindretallet, som sagen er oplyst, at det ikke er bevist, at selskabets behandling af sagen giver grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens advokat-kostninger.

21.

88270

Efter udfaldet af stemmeafgivningen

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal dække udgifterne til afrensning af skimmelsvampeangrebet – herunder fjernelse af de eksisterende forsatsvægge - i beboelsesrummene. Selskabet skal derudover enten dække udgifterne til genetablering af forsatsvæggene, hvis klageren bekoster de fornødne konstruktive ændringer af ydervæggene mv., eller dække udgifterne til istandsættelse af oprindelige vægge i en egnet god kvalitet. Selskabet skal endvidere dække rimelige advokatombkostninger afholdt af klageren forud for indbringelsen af sagen for nævnet, udgifterne til ingeniørrapporten samt udgifter til undersøgelse af skimmelforholdene bag de endnu ikke undersøgte forsatsvægge i beboelsesrummene.

Klagegebyret tilbagebetales.

Poul Sørensen