

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. marts 2024 blev i sag nr. 100188:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema og vedlagte klage af 2/8 2023 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Sagsfremstilling

Ved købsaftale dateret den /11 2020, **bilag 2** erhvervede Klagerne ejendommen ...

I forbindelse med købet af ejendommen fik Klagerne udleveret den som **bilag 3** fremlagte salgsoptilling. Af salgsoptillingen fremgår det, at ejendommen er gennemrenoveret og derfor fremstår opdateret med hensyn til bl.a. el, vand og varme etc. Det fremgår endvidere, at ejendommen har et 'stort og lækkert annex/gæsterum samt værksted, som fremstår fuldstændig nyistandsat for en mindre formue gennem de sidste par år, med bl.a. nye store ovenlysvinduer, stort luksus-badeværelse mv.'

Forud for underskrivelsen af købsaftalen fik Klagerne udleveret et tilbud på ejerskifteforsikring udarbejdet af [andet selskab] (som de valgte ikke at acceptere) samt den som **bilag 4** fremlagte tilstandsrapport. Det fremgår af rapportens side 6, hvor annekset er betegnet som 'Bygning B, Udhus/skur', at 'Litra B anvendes delvist til beboelse, men er ej godkendt hertil (55 m2 udhus)'.

Det fremgår endvidere af den bygningssagkyndiges bemærkninger på side 7, at bygning B afviger fra BBR, idet antallet af badeværelser og toiletter samt anvendelsen afviger fra BBR, og at oplysningerne i rapporten er baseret på de faktuelle forhold på besigtigelsestidspunktet. Det bemærkes, at det i salgsoptillingen benævnte annekset er identisk med det i tilstandsrapporten benævnte 'udhus/skur', bygning/litra B.

Tilstandsrapporten indeholder på side 8 og 9 bemærkninger vedrørende tætninger ved skorstene samt utilstrækkelig udluftning/ventilation af tagkonstruktionen i bygning A. Tilstandsrapporten indeholder ikke bemærkninger vedrørende fugtskader eller risiko for fugtskader i bygning B.

Af tilstandsrapportens side 10-11 fremgår det, at den bygningssagkyndige har gennemgået anneksets tagkonstruktion/-belægning/skorsten og ingen bemærkninger har hertil, ligesom den bygningssagkyndige har gennemgået ydervægge og vådrum (badeværelse, toilet med bryggers) i annekset, hvilket der heller ingen bemærkninger er til.

På side 12 i tilstandsrapporten anfører den bygningssagkyndige, at vedligeholdelsesstanden af annekset er over middel.

Sagsøgerne tegnede i forbindelse med købet af ejendommen en ejerskifteforsikring gennem Frida Forsikring Agentur A/S (indklagede). Forsikringspolisen er fremlagt som bilag 1. Det fremgår af polisen at den dækker et beboelsesareal på 190 m² samt areal på udhuse på 66 m². Forsikringen indeholder på side 2 forbehold vedrørende fugtskader i tagkonstruktionen og mangelfuld ventilation på bygning A. Forsikringen indeholder ikke forbehold vedrørende bygning B.

I efteråret 2021 konstaterede Klagerne en vandskade ved det ene ovenlysvindue i annekset. Klagerne anmeldte i første omgang skaden under deres ejendomsforsikring i [andet selskab].

[Andet selskab] accepterede at dække selve vandskaden, men [andet selskab] konstaterede samtidig skimmelforekomster på krydsfinerunderlaget på tagpapbelægningen. Skimmelforekomsterne skyldtes ifølge [andet selskab] ikke utætheden ved ovenlysvinduet, og skimmelforekomsterne var derfor ikke omfattet af ejendomsforsikringen.

Klagerne anmeldte følgelig skimmelforekomsterne som en skade under ejerskifteforsikringen i Frida Forsikring Agentur A/S, og Frida Forsikring Agentur A/S' taksator, ... , besigtigede ejendommen den 14/1 2022.

Den 21/2 2022 modtog klagerne det som **bilag 5** fremlagte afslag på forsikringsdækning fra Frida Forsikring Agentur A/S. Afslaget var begrundet i, at der efter Frida Forsikring Agentur A/S' opfattelse var tale om en skade opstået efter overtagelsen. Det anføres endvidere i afslaget, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som man har undladt at kræve dækket i henhold til en garanti, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5. G.

Klagerne fik efterfølgende deres egen håndværker, ... fra firmaet [tømrerfirma] til at blotlægge loftskonstruktionen omkring ovenlysvinduet. Der blev i den forbindelse konstateret massive skimmelforekomster på krydsfinerunderlaget for tagpapbelægningen.

Klagerne havde efterfølgende en dialog med [klagerens håndværker] og [andet selskab] om, hvorledes de konstaterede skimmelforekomster skulle håndteres.

[Andet selskab] besigtigede ejendommen på ny den 16/6 2022, og klagerne modtog efterfølgende den som **bilag 6** fremlagte taksatorrapport fra [andet selskab]. Det fremgår af side 2 i taksatorrapporten, at problemet med utæthed ved et ovenlysvindue og vandindtrængen alene vil være bagatelagtigt i forhold til det problem, at hele tagkonstruktionen er **udført aldeles forkert**. Der er isoleret helt op imod krydsfinerunderlaget, hvilket helt har elimineret muligheden for ventilation -

der bør være minimum 5-7 cm luft mellem underlag og Isolering. Resultatet er et krydsfinerunderlag, der generelt fremstår med **massive skimmelforekomster**, som må formodes at påvirke indeklimaet i rummene under.

[Andet selskab] vurderede, at utætheden ved ovenlysvinduet alene har marginal indflydelse på de konstaterede skimmelforekomster generelt i tagkonstruktionen, og [andet selskab] accepterede derfor kun at dække et angreb af trænedbrydende svamp, som var konstateret ved det ene ovenlysvindue. Udgiften til udbedring heraf blev anslået til ca. kr. 12.-14.000 ekskl. moms.

[Andet selskab] anførte i taksatorrapporten, at det var deres vurdering, at skaden i form af massive skimmeldannelser muligvis var til stede ved overtagelsen, og at den nærliggende risiko med sikkerhed var til stede ved overtagelsen. [Andet selskab] anførte endvidere, at der udover den renoverede tagkonstruktion på ydervæggene ses påforet indvendige forsatsvægge, som ofte rummer risiko for tilsvarende skimmelp problemer.

Klagerne videresendte taksatorrapporten fra [andet selskab] til Frida Forsikring Agentur A/S ved e-mail af 17/6 2022. Frida Forsikring Agentur A/S svarede ved e-mail af 21/6 2022, at ejerskifteforsikringen ikke dækkede forhold, som klagerne havde undladt at kræve dækket i henhold til en garanti, og at der efter forsikringsselskabets opfattelse fortsat var mulighed for at rette henvendelse til den håndværker, der havde udført arbejdet. Såfremt denne håndværker var gået konkurs eller på anden måde ikke kunne udbedre forholdet, ville Frida Forsikring Agentur A/S vurdere sagen på ny. Den udvekslede mailkorrespondance fremlægges som **bilag 7**.

Efter at have modtaget oplysninger om den udførte entreprise fra sælgerne, kontaktede Klagerne den 22/6 2022 den udførende entreprenør, ... med krav om, at [udførende entreprenør] betalte for udbedring af de konstaterede skader. [Den udførende entreprenør] svarede i første omgang ikke.

Klagerne kontaktede efterfølgende undertegnede, og jeg skrev den 8/7 2022 til Frida Forsikring Agentur A/S, jf. **bilag 8**, og oplyste, at Klagerne havde rejst krav overfor [den udførende entreprenør], og at [den udførende entreprenørs] forsikringsselskab og Frida Forsikring Agentur A/S i fællesskab måtte finde ud af, hvem der skulle erstatte skaden, og at jeg ville gå videre med sagen, såfremt både [den udførende entreprenør] og Frida Forsikring Agentur A/S afviste at dække skaden, idet det fastholdtes, at skaden var dækket af ejerskifteforsikringen.

Klagerne fik i september 2022 rådgivende ingeniør ... til at gennemgå konstruktionen. [Klagerens rådgivende ingeniørs] notat fremlægges som **bilag 9**. Det fremgår heraf, at der er konstateret følgende konstruktive fejl:

1. Tagventilationen er utilstrækkelig, idet taghætterne har for lille åbningsareal.
2. Tagventilationen er utilstrækkelig, idet varmeisoleringen er oplagt direkte mod krydsfineren uden ventilationsspalte - eller med for lille ventilationsspalte.
3. Ydervægsisoleringen er udført uden ventilation på isoleringens kolde side.

Notatet beskriver endvidere, hvorledes de beskrevne fejl skal udbedres.

[Klagerens rådgivende ingeniør] har i en tilføjelse af 26/9 2022, jf. **bilag 10**, anført, at omkostningerne til at gennemføre renoveringen vil andrage et beløb på mellem kr. 300-400.000 ekskl. moms.

På baggrund af [klagerens rådgivende ingeniørs] notat valgte klagerne at udtage stævning imod [den udførende entreprenør] med påstand om betaling af det foreløbigt anslåede beløb på kr. 500.000 inkl. moms.

En kopi af stævningen med bilag blev sendt til Frida Forsikring Agentur A/S, jf. den som **bilag 11** fremlagte e-mail af 28. oktober 2022. Med mailen fulgte en procestilvarsling, idet Frida Forsikring Agentur A/S blev opfordret til at varetage deres interesser i sagen. I mailen blev det anført, at Klagerne krævede skaderne erstattet under ejerskifteforsikringen i det omfang, [den udførende entreprenør] enten måtte få medhold under retssagen eller ikke var i stand til at opfylde en eventuel dom.

Ved e-mail af 9. december 2022, **bilag 12** fremsendte undertegnede [den udførende entreprenørs] svarskrift i retssagen til Frida Forsikring Agentur A/S.

Ved e-mail af 15/12 2022, **bilag 13** tilskrev undertegnede endnu en gang Frida Forsikring Agentur A/S, jf. bilag 13 og fremsendte kopi af mn replik i retssagen, idet jeg samtidig anførte at den udførende entreprenør ikke havde afgivet en garanti i forbindelse med entreprisen, og at Frida Forsikring Agentur A/S derfor ikke kunne begrunde et afslag på dækning med at Klagerne ikke havde krævet skaden dækket i henhold til en garanti. Jeg bad derfor Frida Forsikring Agentur A/S om på ny at overveje sagen.

Den 19. januar 2023 tilskrev undertegnede endnu engang Frida Forsikring Agentur A/S, **bilag 14** og fastholdt, at årsagen til skimmelsvampeangrebet var tilstede, da klagerne overtog ejendommen, og at skaderne ikke var dækket af en garanti, hvorfor det blev fastholdt, at skaderne skulle dækkes af Frida Forsikring Agentur A/S. Jeg opfordre samtidig Frida Forsikring Agentur A/S til at betale for udbedring af skaderne og indtræde i klagernes krav mod [den udførende entreprenør]. I mailen blev det anført, at såfremt Frida Forsikring Agentur A/S fortsat afviste at dække skaderne under ejerskifteforsikringen, ville jeg indgive klage over Frida Forsikrings afslag til Ankenævnet for Forsikring.

Cand.jur. ... fra Frida Forsikring Agentur A/S svarede omsider ved e-mail af 28. februar 2023, **bilag 15** og forespurgte, om der var udarbejdet skønsrapport i retssagen, og om det kun var udbedring ved et enkelt ovenlysvindue, som blev krævet dækket under ejerskifteforsikringen.

Jeg svarede ved e-mail af samme dato, **bilag 16**, at der endnu ikke var gennemført syn og skøn, og at tidspunktet for skønsforretningen ville blive koordineret med Frida Forsikring Agentur A/S, og at det var et omfattende skimmelsvampeangreb i loft og ydervægge i annekset, som krævedes dækket under ejerskifteforsikringen.

Der blev efterfølgende afholdt syn og skøn. Frida Forsikring Agentur A/S var repræsenteret under skønsforretningen. Skønserklæring af 23/4 2023 fremlægges som **bilag 17**.

Skønsmanden svarer på spørgsmål 1, at der kan konstateres angreb af skimmelsvamp og risiko for angreb af skimmelsvamp i tagkonstruktion og ydervægge i annekset på ejendommen.

Som svar på spørgsmål 2 fremgår det, at skimmelsvampeangrebet i tagkonstruktionen skyldes, at dampspærren ikke er monteret forskriftsmæssigt og der er huller i dampspærren, ligesom tagventilationslaget ikke er etableret forskriftsmæssigt.

Angrebet af skimmelsvamp og risiko for angreb af skimmelsvamp i ydervæggene skyldes dels, at dampspærren ikke er tilstrækkelig tæt, f.eks. langs gulvkonstruktion og loft, dels at isoleringen i de kombinerede tunge og lette ydervægge er ført ud til bagmuren frem for at have et forskriftsmæssigt luftlag mellem isolering og bagmur.

Det fremgår endvidere af svaret på spørgsmål 3, at den af [udførende entreprenør] gennemførte renovering af ejendommen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Skønsmanden anslår de samlede omkostninger til udbedring af skimmelsvampeangrebet til kr. 400-450.000 ekskl. moms, det vil sige kr. 500-562.500 inkl. moms, jf. svaret på spørgsmål 13.

Jeg fremsendte pr. e-mail skønserklæringen til Frida Forsikring Agentur A/S den 27. april 2023, **bilag 18**. I mailen anføres det, at der ikke er nogen tvivl om, at skimmelsvampeskaderne skyldes den gennemførte renovering af ejendommen, og at skaderne således var til stede på tidspunktet for Klagernes overtagelse af ejendommen, hvorfor skaderne krævedes erstattet af Frida Forsikring Agentur A/S.

Domus Forsikring A/S (og altså ikke længere Frida Forsikring Agentur A/S) svarede ved e-mail af 30. maj 2023, **bilag 19**. Frida Forsikring Agentur A/S havde tidligere havde afslået dækning, dels fordi Frida Forsikring Agentur A/S ikke mente, at skaderne eller risikoen for skaderne var til stede på tidspunktet for overtagelse af ejendommen, og dels fordi Frida Forsikring Agentur A/S mente, at skaderne kunne kræves dækket under garanti. Nu fremkom Domus Forsikring A/S imidlertid med en helt tredje begrundelse for afslag på dækning, nemlig at der ikke var konstateret alvorlige skader ved annekset eller skader som nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Domus Forsikring A/S bemærkede i den forbindelse, at l.h.t. fast praksis i Ankenævnet er en betingelse for dækning til en afrensning af skimmelsvamp, at skimmelsvamp enten

- 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettiget skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigede skadeårsag,

eller

- 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Advokat ... v/... gjorde i mailen gældende, at der ikke var konstateret skimmelskader i selve beboelsen eller skimmel som følge af en dækningsberettiget skade, hvorfor det anmeldte forhold ikke var dækket af forsikringen, jf. vilkårenes pkt. 4a og 4b.

Undertegnede svarede [selskabets advokat] ved e-mail af 8. juni 2023, **bilag 20**, og fastholdt, at skimmelsvampeangrebet samt risikoen for skimmelsvampeangreb udgjorde en dækningsberettiget skade.

[Selskabets advokat] svarede ved e-mail af 13. juni 2023, **bilag 21**, at de fremsendte kommentarer ikke gav anledning til ændring af den tidligere afgørelse.

Da det ikke har været muligt at få de Indklagede til at acceptere dækning af skimmelsvampeangrebet under ejerskifteforsikringen, har nærværende klage været nødvendig.

Anbringender

Klagerne har tegnet ejerskifteforsikring i Frida Forsikring Agentur A/S. Det fremgår af policen, at indtegnning af forsikring sker til Domus Forsikring A/S. Klagerne har korresponderet med både Frida Forsikring Agentur A/S og Domus Forsikring A/S om skaderne. Det er uklart for Klagerne, om skaden skal dækkes af Frida Forsikring Agentur A/S eller Domus Forsikring A/S, hvorfor klagen indgives mod begge selskaber.

Det fremgår af den som bilag 1 fremlagte forsikringspolice, at ejerskifteforsikringen dækker ejendommen med et beboelsesareal på 190 m² og et areal på udhuse på 66 m². Det fremgår af pkt. 2 på side 4 i forsikringspolice, at forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, det vil sige både bygning A og bygning B.

Ejerskifteforsikringen refererer til den som bilag 4 fremlagte tilstandsrapport.

Dækningsomfanget på ejerskifteforsikringen er sædvanligt for tilsvarende forsikringer og refereres i pkt. 4 i forsikringspolice. Dækningsomfanget skal derfor ikke gentages her, idet der henvises til forsikringspolice.

Af forsikringspolice pkt. 5 fremgår det, hvilke forhold som ikke dækkes af forsikringen. Dette forhold er også sædvanligt, og skal ikke gentages her.

De Indklagede har i sidste omgang afvist at dække de anmeldte skimmelsvampeangreb samt risiko for skimmelsvampeangreb, da der ifølge de Indklagede ikke er konstateret skimmelskader i selve beboelsen eller skimmel som følge af en dækningsberettiget skade.

Til det anførte bemærkes det, at de konstaterede skimmelsvampeangreb rent faktisk findes i en bygning, der er indrettet til beboelse, hvilket bl.a. fremgår af den som bilag 3 fremlagte salgsoptilling, og også af tilstandsrapportens side 6, hvor annekset er betegnet som bygning B, udhus/skur, hvor det anføres, at litra B anvendes delvis til beboelse, men ej er godkendt hertil.

Det fremgår endvidere af side 7 i tilstandsrapporten, at antallet af badeværelser og toiletter samt anvendelsen af annekset afviger fra BBR.

De Indklagede har modtaget kopi af tilstandsrapporten inden ejerskifteforsikringen blev tegnet, og de Indklagede var således udmærket klar over, at annekset var indrettet til beboelse og badeværelse.

Af tilstandsrapporten side 10-11 fremgår det tydeligt, at den bygningssagkyndige har gennemgået anneksets tagkonstruktion/-belægning/skorsten og ingen bemærkninger har hertil, ligesom den bygningssagkyndige har gennemgået ydervægge og vådrum (badeværelse, toilet og bryggers) i annekset.

Det gøres gældende, at den bygningssagkyndige var fuldt bekendt med, at annekset var indrettet og blev anvendt til beboelse, og at den bygningssagkyndige har vurderet annekset ud fra denne forudsætning.

Klagerne har betalt en pris for ejendommen, bl.a. på baggrund af at annekset var istandsat til beboelse. Præmien på ejerskifteforsikringen er fastsat ud fra prisen for ejendommen, og præmien på ejerskifteforsikringen har således afspejlet beboelsen i annekset.

Det fremgår udtrykkeligt af tilstandsrapporten, at samtlige bygninger på ejendommen er omfattet af ejerskifteforsikringen.

På baggrund af ovenstående gøres det gældende, at annekset i relation til ejerskifteforsikringen skal behandles som det, det er indrettet til, og som det er besigtiget af den bygningssagkyndige, det vil sige beboelse.

Det fremgår udtrykkeligt af skønserklæringen, at tagkonstruktion og ydervægge er angrebet af skimmelsvamp, og at der er risiko for angreb af skimmelsvamp i tagkonstruktionen og ydervæggene i annekset.

Det fremgår af skønsmændens svar på spørgsmål 2, at angrebet af skimmelsvamp i tagkonstruktionen bl.a. skyldes, at dampspærren ikke er monteret forskriftsmæssigt, og at tagventilationslaget ikke er etableret forskriftsmæssigt.

Af svaret på spørgsmål 10 fremgår det, at isolering af ydervægge og opbygning af indvendige vægge ikke er udført håndværksmæssigt korrekt med hensyn til etablering af dampspærre og isolering mod ydervægge og etablering af fornøden ventilation.

Svampeangrebet samt risikoen for skimmelsvampeangrebet er en direkte følge af, at den renovering af annekset, som blev gennemført i 2018, ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Det ligger dermed fast, at skaden, eller som minimum risiko for skaden var til stede på tidspunktet for Klagernes overtagelse af ejendommen.

I og med at annekset er indrettet til beboelse, og annekset er renoveret til brug for beboelse i 2018-2019, er omfanget af skimmelsvampeskader i annekset ikke sædvanlige for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og konstruktion. Allerede af den grund skal skaderne dækkes under ejerskifteforsikringen.

Det bemærkes i øvrigt, at det ifølge Ankenævnets praksis er en betingelse for dækning under en ejerskifteforsikring, at der er tale om massivt skimmelsvampegreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet har en intensitet og omfang, som nedsætter værdien eller brugbarheden af 'særligt beboelsesrummene' i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Det bemærkes, at ordlyden 'særligt beboelsesrummene' ikke udelukker dækning af skimmelsvampeskader i andre rum end beboelsesrum. Selv hvis Ankenævnet skulle finde, at de berørte rum, på trods af at de er indrettet til beboelse, og dette fremgår af tilstandsrapporten, ikke i relation til ejerskifteforsikringen skal betragtes som beboelsesrum, gøres det derfor gældende, at skimmelsvampeangrebet har en sådan intensitet og omfang, at værdien af brugbarheden af rummene er væsentligt nedsat, selv hvis rummene skulle anvendes til hobbyrum, værksted, gildesal e.l., som ikke direkte er omfattet af begrebet beboelse.

Det fastholdes således, at de konstaterede skimmelsvampeangreb skal dækkes under ejerskifteforsikringen, selv hvis annekset i relation til ejerskifteforsikringen ikke skal betragtes som beboelse.

Endelig bemærkes det, at Frida Forsikring Agentur A/5 i første omgang har afvist at dække skaderne, idet det blev vurderet, at der var tale om skader som var opstået efter overtagelsesdagen, og idet der er tale om forhold, som Klagerne havde undladt at kræve dækket i.h.t. en garanti.

De Indklagede har i forbindelse med afslag på forsikringsdækning i februar 2022, og igen i juni 2022, ikke på noget tidspunkt nævnt, at skaderne ikke var dækningsberettigende som følge af, at der ikke var konstateret skimmelskader i selve beboelsen eller skimmel, som følge af en dækningsberettiget skade. Tværtimod har Frida Forsikring Agentur A/5 i en e-mail af 21. juni 2022, bilag 7 anført, at hvis ikke den håndværker, som har udført arbejdet, kunne udbedre forholdet, ville Frida Forsikring Agentur A/S foretage en ny vurdering af skaden.

Det gøres på den baggrund gældende, at Frida Forsikring Agentur **A/5**, mere end et år efter skaderne første gang blev anmeldt under forsikringen, kan fremkomme med en ny begrundelse for afslag på forsikringsdækning, idet Frida Forsikring hele tiden har været opmærksom på, at de anmeldte skimmelsvampeskader befandt sig i annekset på ejendommen. De indklagede må dermed være bundet af de oprindelige begrundelser for afslag på forsikringsdækning, og når disse begrundelser ikke er berettigede, kan de Indklagede ikke på så sent et tidspunkt fremkomme med en ny begrundelse for at afslå forsikringsdækning.

Også af denne grund skal skaderne dækkes under ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i brev af 22/9 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Domus Forsikring A/S har modtaget klagen fra vores kundes advokat fra den 9. august 2023.

Det fremgår af klagers advokats høringsindlæg, at der klages over såvel Domus Forsikring som Frida Forsikring Agentur

På vegne af Domus Forsikring A/S skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage.

Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på adressen ..., som er opført i 1926 med overtagelsesdato den 14. juni 2020.

I forbindelse med handlen var der tegnet en 10-årig basis ejerskifteforsikring. Policen og vilkårene vedlægges som **bilag A**.

Hertil var der udarbejdet en tilstandsrapport den 10. juli 2020 (**bilag B**) samt en købsaftale den 10. februar 2020 (**bilag C**).

Klager anmeldte den 30. september 2021 følgende (**bilag D**):

Skaden blev opdaget, da der dryppede vand ned fra loftet. Vi troede først det var kondensvand fra rude, men fik tømrer ud, der så at tagpappet har sluppet omkring loftsvinduer (se foto). Der er brug for øjeblikkelig foreløbig reparation for at begrænse skaden.

Sammen med anmeldelsen fremsendte klager et foto (**bilag E**).

Taksator fra Domus Forsikring besigtigede herefter det anmeldte forhold den 14. januar 2022. Taksatorens oplysninger om besigtigelsen fremlægges som **bilag F** og billeder fra besigtigelsen som **bilag G**.

Den 21. februar 2022 vendte vi tilbage og afviste det anmeldte forhold i form af et enkelt utæt ovenlysvindue, da skaden først var anmeldt 1,5 år efter overtagelsen (**bilag H**).

Klager fremsendte den 17. juni 2022 en indsigelse (**bilag I**) inkl. taksatorrapport fra husforsikringen, som også havde besigtiget den anmeldte skade (**bilag J**). Klager meddelte/anmeldte ved samme lejlighed, at loft/isolering/tag var udført håndværksmæssigt forkert og der var tale om massiv skimmelvækst, som ikke var anmeldt til forsikringen tidligere.

Den 21. juni 2022 meddelte vi til klager, at klager i første omgang måtte rette henvendelse til håndværkeren som havde udført en renovering af annekset i 2018, før vi kunne tage stilling til dækning jf. vilkårene for forsikringen. Hertil gjorde vi opmærksom på, at såfremt håndværker var gået konkurs eller på anden måde ikke ville udbedre forholdet, hørte vi meget gerne klageren igen, for ny vurdering af sagen og dermed stillingtagen til dækning (**bilag K**).

Den 8. juli 2022 meddelte klagers advokat, at han havde overtaget sagen på vegne af klager (**bilag L**), hvorefter advokaten af egen drift den 28. oktober 2022 fremsendte stævning til retten i ... mod entreprenøren, som havde stået for arbejdet med annekset i 2018 og procestilvarslede ved samme lejlighed Frida Forsikring Agentur (**bilag M**).

I september 2022 fik klager udarbejdet to rapporter af [klagerens rådgivende ingeniør], som af klagers advokat er fremlagt som **bilag 9 og 10**.

Den 9. december 2023 fremsendte klagers advokat svarskrift i sagen og opfordrede fortsat Frida Forsikring til at varetage sine interesser i sagen.

Herefter fremsendte klagers advokat den 19. januar 2023 endnu en mail, hvor han bad os tage stilling til dækning, hvorefter Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 28. februar 2023 efterlyste nærmere oplysninger (**bilag N**).

Herefter blev der gennemført syn og skøn den 21. marts 2023, hvor Frida Forsikring som proces-tilvarslet deltog. Skønsrapporten fremlægges som **bilag O** og erklæringsbilag 1-3 fremlægges som **bilag P, Q og R**.

På baggrund af oplysningerne i skønsrapporten vendte vi den 30. maj 2023 tilbage og oplyste, at den anmeldte skimmelsvamp ikke var dækket af forsikringen bl.a. pga. skimmelsvampen alene, befandt sig i et annekset, som ikke var godkendt til beboelse (**bilag S**).

Klagers advokat fremsendte herefter den 8. juni en indsigelse, hvorefter Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 13. juni 2023 fastholdt afgørelsen (**bilag T**).

Fridas opfattelse af sagen

Skimmelsvamp i annekset

1.1 Skadebegrebet

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 4A:

Forsikringen dækker ikke skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Hertil er der i vilkårenes pkt. 4B nævnt følgende:

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

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, 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.

Skønsmanden har i forbindelse med udarbejdelsen af skønsrapporten bl.a. svaret følgende vedr. om der kan konstateres angreb af skimmelsvamp og risiko for angreb af skimmelsvamp i tagkonstruktionen og ydervæggene i annekset på ejendommen (spørgsmål 1):

Ja, der kan konstateres angreb af skimmelsvamp og risiko for angreb af skimmelsvamp i tagkonstruktionen og ydervæggene i annekset på ejendommen. (se erklæringsbilag 3 og 4).

Hertil har skønsmanden i spørgsmål 2 svaret følgende vedr. årsagen til den konstaterede skimmelsvamp:

Angreb af skimmelsvamp i tagkonstruktionen i annekset på ejendommen skyldes en kombination af flere forhold. Dampspærren er ikke monteret forskriftsmæssigt med tapede samlinger/ tapede samlinger mod fast underlag og/eller klemte fugede samlinger. Ved spots i lofter er der flere steder huller i dampspærren. Kabler er ført gennem dampspærren uden brug af kabelmanchetter. Disse forhold medfører, at varm fugtig luft trænger op i tagkonstruktionen, hvilket opfugter tagfineren. Tagventilationslaget er ikke etableret forskriftsmæssigt med minimum 45 mm luft mellem isolering og tagfiner, da isoleringen er mindre/væsentlig mindre end 45 mm de fleste steder, hvor isoleringen kunne konstateres.

Angreb af skimmelsvamp og risiko for angreb af skimmelsvamp i ydervæggene i annekset på ejendommen kan skyldes flere forhold, dels at dampspærren ikke er tilstrækkelig tæt f.eks. langs gulvkonstruktion og loft, dels at isoleringen i de kombinerede tunge og lette ydervægge er ført ud til

bagmuren frem for at have et forskriftsmæssigt luftlag mellem isolering og bagmur, dels at ydervæggene ikke var tørre oprindeligt og/eller at ydervæggen udsættes for opstigende grundfugt som følge af et manglende eller utilstrækkeligt fugtstandsende lag i form af f.eks. en murpap eller lignende på fundamentet.

Med hensyn til den konstaterede skimmelsvamp, skal følgende betingelser være til stede, før der er mulighed for at dække skimmelsvamp over en ejerskifteforsikring jf. bl.a. kendelsen 98868 (**bilag U**) fra Ankenævnet for Forsikring:

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det efter praksis i ankenævnet en betingelse for dækning, at skimmelsvampen

enten 1) *udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigende skadesårsag*

eller 2) *at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.*

Vi skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at klager efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Vedr. 1) skal vi bemærke følgende:

Der er i skønsrapporten alene konstateret skimmel bag vægge og risiko for skimmel over lofter i den renoverede garage fra 1923, som nu fremstår som et anneks og som ikke er godkendt til beboelse.

Som det fremgår af skønsmandens besvarelse af 2 skyldes risikoen for skimmelsvamp over loftet i tagkonstruktionen, at dampspærren formentlig ikke er helt tæt og der ikke er etableret forskriftsmæssig ventilation. Med hensyn til skimmelsvampen bagved væggene, skyldes den konstaterede skimmelsvamp også mangler ved tætheden af dampspærren samt mangler ved ventilationen bagved væggene.

Vi skal i den forbindelse henvise til, at den omstændighed, at dampspærre og ventilation bagved vægge i et anneks ikke er udført 100 % forskriftsmæssigt korrekt, ikke i sig selv udgør et forhold, som nedsætter bygningens værdi væsentlig set i forhold til, at der er tale om en ombygget garage fra 1923, som ikke er godkendt til beboelse.

Hertil udgør manglerne ved dampspærren samt ventilationen i tagkonstruktionen og bagved vægge ikke et forhold, som giver nærliggende risiko for skade, når der hverken er konstateret råd i tagkonstruktionen eller i væggene.

Årsagen til den konstaterede skimmelsvamp i væggene og risikoen for skimmelsvamp i tagkonstruktionen over lofterne er derfor ikke dækket af den tegnede ejerskifteforsikring jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Vedr. 2) skal vi bemærke følgende:

Der der alene konstateret skimmel bagved vægge i en ombygget garage/anneks, som ikke er godkendt til beboelse og som i øvrigt er helt afskåret fra selve 'den godkendte beboelse', da adgangen til annekset sker gennem haven.

Hertil fremgår der alene af skønsrapporten, at der er tale om skimmelsvampe bagved væggene og ingen oplysninger som dokumenterer, at den konstaterede skimmelpåvirker indeklimaet i annekset i øvrigt.

Klager har derfor ikke løftet bevisbyrden for, at der er tale om en et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, når der alene er konstateret skimmel bagved væggene i annekset.

Når klager ikke har løftet bevisbyrden for, at betingelserne for dækning jf. gældende ankenævnspraksis og jf. pkt. 1) eller 2) er til stede, dækker forsikringen derfor ikke den konstaterede skimmel, da forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringen forstand jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

1.2 Garagen/annekset er ikke godkendt til beboelse

Klagers advokat gør i sit høringsindlæg bl.a. følgende gældende:

Til det anførte bemærkes det, at de konstaterede skimmelsvampeangreb rent faktisk findes i en bygning, der er indrettet til beboelse, hvilket bl.a. fremgår af den som bilag 3 fremlagte salgsopstilling, og også af tilstandsrapportens side 6, hvor annekset er betegnet som bygning B, udhus/skur, hvor det anføres, at litra B anvendes delvis til beboelse, men ej er godkendt hertil.

Klagerne har betalt en pris for ejendommen, bl.a. på baggrund af at annekset var istandsat til beboelse. Præmien på ejerskifteforsikringen er fastsat ud fra prisen for ejendommen, og præmien på ejerskifteforsikringen har således afspejlet beboelsen i annekset.

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af side 6 i købsaftalen:

Køber er endvidere særligt opmærksom på, at den separate afdeling med egen indgang, badeværelse mv. alene er godkendt og registreret i BBR som 'indbygget udhus' på 66 kvm. Køber er opmærksom på at denne bygning ikke kan forventes at kunne godkendes som andet end udhus og parterne er enige om at salgsprisen er fastsat i overensstemmelse hermed.

Som det direkte fremgår af købsaftalen, har klager alene haft en forventning om, at annekset kunne benyttes og godkendes af kommunen som et udhus, som ikke var godkendt som beboelse og i har øvrigt jf. oplysningen i købsaftalen fået et nedslag i salgsprisen.

Der er således ikke været tale om bristede forventninger til, at udhuset/annekset kunne anvendes til beboelse, men alene som et udhus.

Når klager har købt en renoveret garage/udhus fra husets opførelse i 1923, som kommunen ikke har godkendt til beboelsen, kan annekset derfor ikke sidestilles med beboelse.

Klagers advokats bemærkninger til standen af annekset har derfor ingen betydning for vurderingen af dækningen som vi nærmere har kommenteret i afsnit 1.1 samt 1.2.

1.3 Begrundelse for afslag af dækning Klagers advokat gør også følgende gældende:

Det gøres på den baggrund gældende, at Frida Forsikring Agentur A/5, mere end et år efter skaderne første gang blev anmeldt under forsikringen, kan fremkomme med en ny begrundelse for afslag på forsikringsdækning, idet Frida Forsikring hele tiden har været opmærksom på, at de anmeldte skimmelsvampeskader befandt sig i annekset på ejendommen. De indklagede må dermed være bundet af de oprindelige begrundelser for afslag på forsikringsdækning, og når disse begrundelser ikke er berettigede, kan de Indklagede ikke på så sent et tidspunkt fremkomme med en ny begrundelse for at afslå forsikringsdækning.

Vi skal bemærke, at klager oprindeligt den 30. september 2021 alene anmeldte, at der var tale om indtrængende vand fra et ovenlysvindue (**bilag D**).

Vi skal gøre opmærksom på, at anmeldelsen af utæt ovenlysvindue intet har med det, som klager nu ønsker at forsikringen dækker i form af skimmelsvamp i annekset. At vi den 21. februar 2022 vendte tilbage og afviste det anmeldte forhold, da skaden først var anmeldt 1,5 år efter overtagelsen, har således intet at gøre med denne verserende sag ved ankenævnet og er fortsat ikke dækket af forsikringen (**bilag H**).

Først den 17. juni 2022 fremsendte klager en anmeldelse af fejlkonstruktion af tagkonstruktionen og dertilhørende skimmelsvamp (**bilag I**).

Den 21. juni 2022 meddelte vi til klager, at klager i første omgang måtte rette henvendelse til håndværkeren som havde udført en renovering af annekset i 2018, da ejerskifteforsikring ikke dækker forhold, som man har undladt at kræve dækket i henhold til en garanti jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.G. (**bilag K**).

Ved samme lejlighed meddelte vi direkte til klager, at klager var velkommen til at vende tilbage, hvis håndværkeren ikke kunne udbedre forholdet og tog derfor ikke stilling til dækning i øvrigt.

Efterfølgende indledte klagers advokat af egen drift en retssag mod den udførende entreprenør uden at involvere os yderligere end en procestilvarsling.

Først den 19. januar 2023 bad klagers advokat os konkret om at tage stilling til dækning, hvilket blev forsinket af, at der blev gennemført en skønsforretning den 21. marts 2023 og skønsrapporten først blev udarbejdet den 26. april 2023.

På baggrund af oplysningerne i skønsrapporten vendte vi den 30. maj 2023 tilbage og oplyste, at den anmeldte skimmelsvamp ikke var dækket af forsikringen bl.a. pga. skimmelsvampen alene, befandt sig i et annek, som ikke var godkendt til beboelse (**bilag S**).

Set i forhold til, at vi i første omgang har henvist til, at klager måtte rette henvendelse til entreprenøren før vi tog stilling til dækning og vi efterfølgende alene én gang konkret har taget stilling til dækning i forhold til vilkårene for forsikringen i øvrigt, hvilket alene er blevet forsinket af, at klagers advokat har stævnet entreprenøren, gør vi gældende, at vi på intet tidspunkt har skiftet begrundelse for afslaget, da der alene har været tale om en 'foreløbig' afgørelse, hvor vi henviste til, at klager måtte rette henvendelse til entreprenøren med en reklamation og en 'endelig afgørelse', hvor vi tog stilling til, om det anmeldte forhold i øvrigt var dækket af forsikringen på baggrund af konklusionerne i skønsrapporten.

Såfremt ankenævnet finder, at der er skiftet begrundelse for afslaget, skal vi gøre gældende, at denne omstændighed ikke medvirker til, at klager alene af den grund kan gøre krav på dækning. Således har parterne eks. i en retssag mulighed for at fremsætte nye anbringender frem til afslutningen af forberedelsen. Dertil fremgår det af præmisserne retsplejelovens § 358, at der selv om sagens forberedelse er afsluttet, er mulighed for at fremsende nye anbringender, såfremt retten godkender disse.

At der ved retssager er mulighed for at fremsende nye anbringender næsten helt frem til hovedforhandlingen, dokumenterer efter vores opfattelse, at den omstændighed, at der kommer nye afvisningsårsager efter

en oprindelig stillingtagen til dækning, ikke medvirker til, at disse ikke kan gøres gældende, som selvstændige afvisningsårsager.

1.4 Ankenævnspraksis

I kendelsen 96779 (**bilag V**) havde klager ligesom i denne sag anmeldt, at der var tale om skimmel i et udhus, som ikke var godkendt til beboelse, som var opført i 2014.

På trods af, at der jf. klageren 'vokser skimmel i en mængde der hverken er sundt for helbred eller effekter der burde kunne opbevares i bygningen' og der var tale om et skur, som 2019 var blevet renoveret og isoleret, og havde fået ny udvendig beklædning og havde fået installeret varme udtalte ankenævnet følgende:

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om en sekundær bygning, som er adskilt fra beboelsen. Hvis der måtte konstateres skimmelsvamp i et skur, udgør dette efter nævnets opfattelse som udgangspunkt ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet skurets brugbarhed ikke nedsættes væsentligt herved.

Nævnet henviser til sin afgørelse i sag 88697. Nævnet har videre lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at der forekommer råd eller øvrige trænedbrydende svampe i skuret, eller at der er uacceptable opfugtninger af træværk eller tegn på begyndende nedbrud. Nævnet finder det på den baggrund ikke bevist, at der er aktuelle bygningsskader på skuret, eller at skurets konstruktionsmæssige forhold i relation til fugt, ventilation og varme indebærer, at der er nærliggende risiko for bygningsskade.

I denne verserende sag er der også tale om en sekundær bygning, som er adskilt for beboelsen og det er derfor vores opfattelse, at kendelsen dokumenterer, at skimmelsvamp i en sekundær bygning uanset, at den er moderniseret således, at den fremstår som beboelig med varme mv. ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ligesom i denne sag ikke er tale om råd eller lignende og derfor ikke er nærliggende risiko for skade.

Dertil har vedlagt en kopi af ankenævnskendelsen 93.280 (**bilag X**). I kendelsen var der konstateret skimmelsvamp i tagkonstruktionen i en ejendom opført i 1968 samt mangelfuldt dampspærre mv. Ankenævnet lagde vægt på, at der ikke ligesom i denne sag var konstateret tegn på nedbrud af trækonstruktioner og gav derfor selskabet medhold uanset, at der var tale om mangelfuld dampspærre.

Hertil fandt ankenævnet i kendelsen 97.628 (**Bilag Y**), at den omstændighed, at der i et tagrum, hvor taget var udskiftet i 2012, var tale om skimmelvækst samt manglende ventilation ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ikke var konstateret alvorlige skade i konstruktionen i form af råd eller lign.

Endelig fandt nævnet ikke i kendelsen 99272 (**bilag Z**), at den omstændighed, at der var tale om skimmelsvamp bagved forsatsvægge i såvel beboelsen som i kælderen i en ejendom opført i 1931 ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er vores opfattelse, at kendelserne er sammenlignelige med problemstillingen i denne sag.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder vi, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi har ikke yderlige kommentarer til klagers advokats høringsindlæg."

Klagerens advokat har i brev af 26/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Domus Forsikring A/S' høringsvar dateret 22/9 2023, men uploadet på portalen den 16/10 2023, giver ikke anledning til ændring af klagerens krav om, at de på ejendommen konstaterede skimmelsvampeskader skal dækkes under ejerskifteforsikringen.

Domus Forsikring A/S' høringsvar giver i øvrigt anledning til følgende bemærkninger:

Den i høringsvaret anførte sagsfremstilling bestrides f.s.v. ikke. Det forekommer dog overflødigt, at Domus Forsikring A/S med høringsvaret har fremlagt en lang række bilag, som allerede er fremlagt af klageren.

Domus Forsikring A/S anfører i sidste afsnit på side 2 i høringsvaret, at det af forsikringsvilkårenes pkt. 4A fremgår, at 'Forsikringen dækker ikke skader/skaderisici ...' Det anførte er – formentlig en fejlskrift. Det fremgår af netop af forsikringsvilkårenes pkt. 4A, at forsikringen dækker de nævnte skader/skaderisici.

Klagerne er opmærksomme på Forsikringsankenævnets praksis i sager vedrørende dækning af skimmelsvampeskader på ejerskifteforsikringen, som citeret nederst på side 3 og øverst på side 4 i høringsvaret.

Til det af Domus Forsikring A/S på side 4 i høringsvaret anførte vedrørende 1) bemærkes det, at det ikke er korrekt, når det anføres at der i skønsrapporten 'alene er konstateret skimmel bag vægge og risiko for skimmel over lofter i den renoverede garage fra 2023, som nu fremstår som annek, og som ikke er godkendt til beboelse'.

Det fremgår således udtrykkeligt af skønserklæringen (bilag 17), i svaret på spørgsmål 1, at der er konstateret angreb af skimmelsvamp og risiko for angreb af skimmelsvamp både i tagkonstruktionen og ydervæggene i annekset på ejendommen.

Skønsmanden henviser i svaret på spørgsmål 1 til erklæringsbilag 3 og 4 (burde rettelig være erklæringsbilag 2 og 3). Erklæringsbilag 2 indeholder en lang række fotos af fugtmålinger, som viser,

at fugtniveauet flere steder, både i tagkonstruktionen og i væggene, ifølge skønsmanden er 'meget højt'. Erklæringsbilag 3 indeholder aftryksprøver, som viser at der er konstateret en total på 206 CFU skimmelsvampe i en udtagen prøve. Det fremgår af bilaget, at over 100 CFU pr. aftryksplade er en 'meget høj' intensitet af skimmelsvampevækst.

Der er således slet ikke i tvivl om, at der er målt en meget høj fugtighed og en meget høj skimmelsvampevækst både i taget og ydervæggene på annekset.

Det er korrekt, som anført af Domus Forsikring A/S, at det pågældende annekst ikke er godkendt til beboelse. Der er imidlertid ikke tale om et selvstændigt skur, men om et annekst (ifølge BBR et 'indbygget udhus'), som er sammenbygget med beboelsesejendommen og som udgør en del af den oprindelige bygning fra 1926, jf. bl.a. den som **bilag 22** fremlagte BBR- meddelelse og foto 1 og 2 i erklæringsbilag 2.

Annekset er i 2018 indrettet til beboelseslignende formål, og både isoleret og opvarmet. Ifølge den som bilag 3 fremlagte salgsopstilling er annekset 'perfekt til hobbyrum, hjemmekontor, showroom, teenagefest eller lignende' og 'fuldstændig nyistandsat for en mindre formue gennem de sidste par år med bl.a. nye store ovenlysvinduer, stort luksus badeværelse mv.'

Annekset er, som nævnt i klagen til Ankenævnet, af den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten vurderet som beboelsesbygning, og det gøres gældende at annekset også i forbindelse med vurderingen af, om ejerskifteforsikringen skal dække skimmelsvampeangrebet i annekset, skal vurderes som sådan. Subsidiært gøres det gældende, at annekset i hvert fald skal kunne anvendes til den i salgsopstillingen beskrevne brug, dvs. hobbyrum, hjemmekontor, showroom, teenagefest eller lignende, og at denne brug skal kunne finde sted uden gener fra skimmelsvamp.

Bygningen skal således, ved vurderingen af om ejerskifteforsikringen skal dække, sammenlignes med andre bygninger opført eller gennemrenoveret i 2018 til brug for hobbyrum, hjemmekontor, showroom, teenagefest og lignende.

Det fastholdes således at der, som følge af den mangelfuldt udførte dampspærre og ventilation forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende byggekonstruktioner af samme alder og byggemåde, og at ejerskifteforsikringen allerede af den grund skal dække afhjælpning af skaderne.

Det fastholdes desuden at det stedfundne skimmelsvampeangreb har en intensitet og et omfang, som nedsætter den byggetekniske værdi og brugbarhed af annekset væsentligt i forhold til tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder. Også af den grund skal ejerskifteforsikringen dække udbedring.

Domus Forsikring A/S anfører i høringssvaret, at der ikke er fremlagt oplysninger, som dokumenterer, at den konstaterede skimmelsvamp påvirker indeklimaet i annekset.

Hertil bemærkes, at omfanget af skimmelsvamp er så massivt, at det utvivlsomt vil påvirke indeklimaet. Det fremgår også af det som bilag 9 fremlagte notat fra [klagerens rådgivende ingeniør], at han oplevede gener i form af svie i øjne og svag hovedpine ved kort ophold i bygningen, og at det må formodes at svampene udskiller større mængder af mykotoksiner. Det er således dokumenteret, at den konstaterede skimmelsvamp påvirker indeklimaet i annekset.

Det bemærkes endvidere, at indsigelsen fra Domus Forsikring A/S om, at skimmelsvampeangrebet ikke påvirker indeklimaet i annekset er ny, og at klagerne ikke på baggrund af Domus Forsikring A/S' tidligere udtalelser i sagen, herunder de tidligere afslag, har haft grund til at indhente yderligere dokumentation for, at skimmelsvampeangrebene giver indeklimaproblemer.

I Domus Forsikring A/S' afvisning af at dække skaderne, dateret 30. maj 2023 (bilag 19), skrevet efter Domus Forsikring A/S havde modtaget [klagerens rådgivende ingeniørs] notat, anføres således intet om, at skimmelsvampeangrebet ikke påvirker indeklimaet.

Såfremt Ankenævnet, på trods af [klagerens rådgivende ingeniørs] notat og skønsmandens udtalelser og analyseprøver, mener at det ikke er tilstrækkeligt dokumenteret, at skimmelsvampeangrebet vil påvirke indeklimaet i annekset i væsentligt omfang ved den i salgsopstillingen beskrevne brug, gøres det gældende at dette udelukkende skyldes, at Domus Forsikring A/S ikke tidligere i deres afslag på forsikringsdækning har gjort gældende, at skimmelsvampeangrebene ikke påvirker indeklimaet.

I den situation må Ankenævnet se bort fra Domus Forsikring A/S' indsigelse. Subsidiært må bevisbyrden vende, således at det må påhvile Domus Forsikring A/S at påvise, at skimmelsvampeangrebene ikke giver anledning til indeklimamæssige problemer. Dette er ikke påvist.

Det forhold, at Domus Forsikring A/S først på nuværende tidspunkt fremkommer med indsigelser om, at det ikke er påvist, at skimmelsvampeangrebet påvirker indeklimaet, er i øvrigt helt symptomatisk for Domus Forsikring A/S' behandling af sagen, hvor Domus Forsikring A/S vedblivende er fremkommet med nye begrundelser for at afvise klagerens krav.

Det fastholdes, at dette må komme Domus Forsikring A/S til skade, og at Domus Forsikring A/S må være bundet af de oprindelige begrundelser for afslag på forsikringsdækning.

Ankenævnspraksis

Til den af Domus Forsikring A/S påberåbte Ankenævnspraksis bemærkes følgende:

Ad kendelse 96779, (bilag V)

Den pågældende sag omhandler et skur, der rent faktisk er solgt som – og er blevet anvendt som – skur, og kan således ikke sammenlignes med nærværende sag, hvor det i sagen omhandlede anneks er indrettet til og solgt til hobbyrum, hjemmekontor, showroom og lignende.

I den pågældende afgørelse anføres det, at forekomsten af skimmel skyldtes, at der i sommerperioden ikke havde været varme og udluftning i skuret, og den opstigende grundfugt derfor var kondenseret. En udbedring kunne klares med en afrensning af skimmel på træfiberpladerne og eventuel påsmøring af en membran på klaplaget. Dette adskiller sig således væsentligt fra nærværende sag, hvor der er konstateret mangelfuld montering af dampspærre og mangelfuld ventilation.

Ad kendelse 9328028, (bilag X)

Også denne sag adskiller sig væsentligt fra nærværende sag derved, at taksator havde konstateret, at de konstruktionsmæssige forhold ikke adskilte sig nævneværdigt fra forholdene i tilsvaren-

de ejendomme af den pågældende alder. Nævnet bemærkede således, at det måtte anses for sædvanligt, at dampspærren i lofter fra 1968 ikke er helt tætsluttende.

Dette er væsentligt anderledes end i nærværende sag, hvor dampspærre og isolering er etableret i 2018, og dermed burde opfylde de dagældende krav.

Ad kendelse 9762830, (bilag Y)

I denne sag har nævnet ikke fundet, at klageren har bevist, at skimmelforekomsten i loftsisoleringen er en følgeskade af en dækningsberettigende skadesårsag ved bygningen. Der var ved besigtigelsen af ejendommen ikke målt et forhøjet fugtniveau i tagkonstruktionen, og Nævnet fandt ikke at der var tale om et massivt skimmelangreb som i sig selv nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Dette er væsentligt forskelligt fra nærværende sag, hvor der er målt forhøjet fugt i både tag- og vægkonstruktion, og hvor der er tale om massiv skimmelangreb, der i sig selv har en intensitet og omfang, der nedsætter værdien eller brugbarheden af rummene i bygningen, der åbenbart er indrettet til brug for beboelse eller beboelseslignende anvendelse.

Ad kendelse 9927231 (bilag Z)

I denne sag finder Ankenævnet dels, at de anmeldte forhold er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten, og allerede af den grund, er der ingen forsikringsdækning. Det samme gør sig ikke gældende i den aktuelle sag.

Ankenævnet har endvidere lagt vægt på, at ejendommen er fra 1931, og at der er ikke er godtgjort usædvanligt omfattende fugtproblemer i forhold til andre tilsvarende ejendomme af samme alder. Sagen adskiller sig således væsentligt fra nærværende sag, hvor der er gennemført en ombygning til beboelseslignende anvendelse i 2018, og hvor der er konstateret massivt skimmelsvampeangreb og massiv opfugtning af lofter og vægge.

Kendelse 98474 (bilag 23)

Det gøres gældende, at sagen nærmere kan sammenlignes med ankenævns sagen kendelse 98474 (der fremlægges som klagerens **bilag 23**). I denne sag lagde Ankenævnet vægt på, at et gulv var udført uden fugtspærre, i strid med gældende anvisninger på opførelsestidspunktet, og at denne konstruktion medvirkede til skimmeldannelse og en 'meget høj skimmelsvampebelastning'.

I den pågældende sag lagde nævnet til grund, at der var tale om at massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Ankenævnet nåede derfor frem til at forsikringsselskabet skulle opgøre og udbetale erstatning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne til udbedring af bygningsskaderne.

Det gøres gældende, at det samme er tilfældet i nærværende sag, og at Domus Forsikring A/S derfor skal opgøre og udbetale erstatning for de konstaterede skimmelsvampekader."

Klagerens advokat har i brev af 19/12 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Efter at ovennævnte sag er optaget til kendelse, er der fremkommet en supplerende skønserklæring i den retssag, forsikringstagerne fører imod den håndværker som i sin tid har gennemført ombygningen af det i sagen omhandlede anneks. Den supplerende skønserklæring fremlægges som klagesagens **bilag 24**.

Det er min opfattelse at den supplerende skønserklæring har betydning for ankenævnets sag, idet den bl.a. bekræfter at det forhøjede fugtniveau i trækonstruktion risikerer at medføre angreb af råd og svamp i vægge og navnlig trækonstruktion, om end udviklingen af sådanne skader vurderes at tage flere år.

Skønsmanden bekræfter desuden at de i skønserklæringen beskrevne skimmelsvampeangreb må antages at påvirke indeklimaet i annekset, såfremt annekset anvendes til hobbyrum, hjemmekontor, showroom, gildesal og lignende, som beskrevet i salgsopstillingen ved mine klienters køb af ejendommen.

Jeg håber at Ankenævnet har mulighed for at tage den supplerende skønserklæring med i betragtning ved afgørelsen af sagen, og undskylder at erklæringen først fremkommer nu.

Såfremt forsikringsselskabet har behov for at fremkomme med et supplerende indlæg på baggrund af den supplerende skønserklæring, er jeg naturligvis indforstået med det."

Selskabet har i brev af 11/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Domus Forsikring A/S har modtaget klagers advokats høringsindlæg fra den 28. december 2023, hvor der er vedlagt en supplerende skønserklæring.

Klagers advokat gør bl.a. gældende, at den supplerende skønserklæring har betydning for ankenævnets sag, idet den bl.a. bekræfter at det forhøjede fugtniveau i trækonstruktion, risikerer at medføre angreb af råd og svamp i vægge og navnlig trækonstruktion, om end udviklingen af sådanne skader vurderes at tage flere år.

Efter gennemgang af den supplerende skønssrapport kan vi se, at skønsmanden i den forbindelse blevet spurgt om følgende i spørgsmål SS 1:

Skønsmanden bedes oplyse, om de i skønserklæringen og i erklæringsbilagene oplyste fugtniveauer i tagkonstruktionen og væggene indebærer risiko for råd og svamp i trækonstruktionen og/eller væggene, såfremt der ikke gennemføres den i skønserklæringen beskrevne udbedring.

I bekræftende fald bedes det beskrevet, i hvilket omfang der kan forventes at opstå råd og/eller svampeangreb samt hvorledes de pågældende angreb må antages at udvikle sig over tid.

I den tilknytning svarer skønsmanden følgende:

Risikoen for angreb af råd og svamp i trækonstruktioner er stigende med fugtniveauet.

Når træfugtsniveauet overstiger 20% træfugt, er der risiko for angreb af råd og svamp i trækonstruktionen, dersom opfugtningen står på fra månedsvis til årevis. Risikoen for råd og svamp i væggene vurderes som meget lille som følge af opbygningen. Når fugtniveauet er under 22% træfugt, vurderes risikoen for angreb af råd og svamp normalt for meget lille i trækonstruktionen og nærmest ikke eksisterende i væggene.

Ved de registrerede fugtniveauer, som lå under 22% træfugt, vurderes udviklingen af en svampeskade at tage flere år, mens udviklingen af en rådskade at tage mange år.

Som det fremgår af skønsmandens besvarelse, er der målt fugt i trækonstruktionen på under 22 % træfugt.

I den forbindelse oplyser skønsmanden, at når fugtniveauet er på under 22 % træfugt, vurderes risikoen for angreb af råd og svamp normalt for meget lille i trækonstruktionen og nærmest ikke eksisterende i væggene."

Klagerens advokat har i brev af 15/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Domus Forsikring A/S' høringsvar 2 giver anledning for klagerne til følgende, navnlig sam- menfattende, bemærkninger:

Det fremgår af skønsmandens svar på spørgsmål SS 2 i den supplerede skønserklæring (bilag 24), at de i skønserklæringen beskrevne skimmelsvampeangreb må antages at påvirke indeklimaet i annekset, såfremt annekset anvendes til hobbyrum, hjemmekontor, showroom, gildesal og lignende.

Skønsmanden nævner i svaret på spørgsmål SS I A, at besvarelsen er baseret på at der periodevist er længerevarende personophold, dvs. ophold i mere end 15-30 minutter, i annekset.

Skønsmanden er uvildig og bragt i forslag af Voldgiftsnævnet for Byggeri og Anlæg, som en person med særligt fagkundskab netop indenfor skimmelsvampeangreb. Skønsmandens erklæring må således lægges til grund, også i den verserende ankenævns sag.

I øvrigt har den sagkyndige, klagerne selv kontaktede, [klagerens rådgivende ingeniør], ligeledes erklæret, at han oplevede gener i form af svie i øjnene og svar hovedpine efter kort ophold i bygningen.

Det er således dokumenteret at de konstaterede, massive skimmelsvampeangreb i tagkonstruktionen og ydervæggene i annekset på ejendommen, giver væsentlige gener ved ophold i annekset i kortere tid.

Det bemærkes, at annekset i tilstandsrapporten er vurderet som beboelsesbygning, og at annekset i forbindelse med vurderingen af, om ejerskifteforsikringen skal dække udbedring af skimmelsvampeangrebet, skal vurderes som en beboelsesbygning.

Subsidiært gøres det gældende, at annekset skal vurderes som 'beboelseslignende', dvs. med henblik på anvendelse som hobbyrum, hjemmekontor, showroom, festlokale og lignende, jf. salgsopstillingen.

Uanset hvordan annekset vurderes, fastholdes det, at skimmelsvampeangrebet skal dækkes under ejerskifteforsikringen, allerede fordi der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang som nedsatte værdien og brugbarheden af rummene i annekset nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Ankenævnet for Forsikring

21.

100188

Som en yderligere begrundelse for, at skimmelsvampeangrebet skal dækkes under ejerskifte- forsikringen, gøres det gældende, at skimmelsvampeangrebet udgør en følgeskade af en dæk- ningsberettigende skadesårsag på bygningen (dampspærren er ikke monteret forskriftsmæssigt og tag- ventilationslaget er ikke monteret forskriftsmæssigt), som medfører at der forekommer opfugt- ning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende byg- ningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigende skadesårsag.

Annekset må i den forbindelse sammenlignes med andre bygninger som er totalrenoverede og indrettet til beboelse i 2018.

Klagerne er indforståede med at sagen optages til kendelse på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Ud- drag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 10/1 2020 fremgår bl.a.:

"Andre bygningsoplysninger

Relevante tegninger var ikke til rådighed ved huseftersynet.

B:

Opførelsesår er ukendt.

I bebygget areal indgår 11 m² udhus.

Litra B anvendes delvist til beboelse, men er ej godkendt hertil (55 m² udhus).

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etagér ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m ²		Udnyttet tagetage m ²	Brutto etageareal m ²	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1926	1	102	0	88	190	0
1	B	Udhus/skur	-	1	66	0	0	0	0

...

5. Er der afvigelser i forhold til BBR?



AB

(Den bygningssagkyndiges markering af, hvorvidt der er åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på faktisk opmåling).

A:

Antallet af badeværelser afviger fra BBR.

B:

Antallet af badeværelser afviger fra BBR.

Antallet af toiletter afviger fra BBR.

Anvendelsen afviger fra BBR.

Oplysningerne i rapporten er baseret på de faktuelle forhold på besigtigelsestidspunktet.

"

Af købsaftale af 10/2 2020 fremgår bl.a.:

"11. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår

...

Køber er endvidere særligt opmærksom på, at den separate afdeling med egen indgang, badeværelse mv. alene er godkendt og registreret i BBR som 'indbygget udhus' på 66 kvm. Køber er opmærksom på at denne bygning ikke kan forventes at kunne godkendes som andet end udhus og

parterne er enige om at salgsprisen er fastsat i overensstemmelse hermed. Såvel sælger som medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar i anledning heraf."

Af selskabets taksatorrapport af 14/1 2022 fremgår bl.a.:

"3. Taksatorbeskrivelse + foto af forholdet med beskrivelse

Taksatorbeskrivelse: Vandindtrængen ved ovenlys vindue og igennem tagkonstruktionen, hvor det dryppe fra gipsplade.

...

Beskrivelse: Samling ved dette ovenlys var utæt.

...

Beskrivelse: Dette område på loft kunne der måles meget fugt.

...

Beskrivelse: Vand dryppe fra dette hjørne, men her kunne ikke ses skader eller måles fugt.

4. Årsag og omfang

Tagpap utæt i det ene hjørne ved ovenlys vindue. FT har allerede fået udbedret alle hjørner på alle 4 ovenlys 16 hjørner, men der var kun et der var defekt.

Gipsloft skal ned i ca. 1.5 m² udskiftning af isolering, nyt gips og male loft ca. 10.000 kr."

Af husforsikringsselskabets taksatorrapport af 16/6 2022 fremgår bl.a.:

"Årsag til skaden og omfang

Du har anmeldt skade som følge af dryp/vandindtrængen ved Velux-ovenlys-vindue i sidebygning. Der er tale om en ældre garagebygning, som ifølge dine oplysninger for ca. 3-3½ år siden er renoveret og indrettet til beboelseslignende (iflg tilstandsrapport er bygningen renoveret i 2018).

En del af ombygningen har omfattet ny tagkonstruktion med tagpap. Tagpap er udlagt på underlag af krydsfinérplader, hvorunder der er isoleret og opsat gipslofter. I tagfladen er der indfældet 4 stk. Velux-ovenlysvinduer.

Du anmelder i september 2019, at der trænger vand ind ved eet af de 4 Velux-ovenlysvinduer. På din Husforsikring dækkes under "Udvidet vandskade" de indvendige følgeskader ved pludselige vandskader – dog under forudsætning af at årsagen til vandindtrængen straks udbedres og for egen regning. Følgeskader på underlag for tagpap er dog undtaget.

...

Da konstruktionen er bare 3-4 år gammel har du haft rettet henvendelse til det selskab, hvor du har tegnet Ejerskifteforsikring med henblik på dækning af årsagen. Du har oplyst, at dit Ejerskifteforsikringsselskab har afvist dækning.

For afdækning af skaden har du rekvireret tømrerfirmaet ... har indledningsvis blotlagt loftskonstruktion omkring ovenlysvindue. Der er her konstateret massive skimmelforekomster på krydsfinérunderlaget for tagpapelægningen. [Tømrerfirmaet] har efterfølgende nedtaget loftet og fjernet loftsisolering i hele det store rum.

Det konkluderes herefter, at problemet med utæthed ved et ovenlysvindue og vandindtrængen ved dette alene er bagatelagtigt i forhold til det problem, at hele tagkonstruktionen er udført aldeles forkert. Der er isoleret helt op i mod krydsfinérunderlaget, hvilket helt har elimineret mulig-

hed for ventilation – der bør være minimum 5-7 cm luft mellem underlag og isolering. Resultatet er et krydsfinérunderlag, der generelt fremstår med massive skimmelforekomster, som må formodes at påvirke indeklimaet i rummene under.

Taksering skade på Husforsikring.

Som nævnt dækkes på 'Udvidet vandskade' følgeskader efter vandindtrængen, såfremt årsagen straks udbedres. Undtaget er dog selve underlaget for tagbelægningen. Der vurderes umiddelbart kun at have været begrænset skade på loftsplade ved vandindtrængen – kan ikke vurderes nu da bygningsdele er fjernet.

Det er oplyst, at årsagen til vandindtrængen er udbedret – jeg vurderer i øvrigt en utætheden ved ovenlysvinduet alene har meget marginal indflydelse på de konstaterede massive skimmelforekomster generelt i tagkonstruktionen

Jeg har dog ved det ene ovenlysvindue konstateret angreb af trænedbrydende svamp. Du har på din Husforsikring også tegnet en dækning for udbedring af skader som følge af trænedbrydende svamp. Den dækningsberettigede udgift til udbedring af svampeskaden (se fotos) vurderes at skulle omfatte følgende:

- Opskæring af tagpaptag
- Bortskæring af angrebet krydsfiner på hjørne ved ovenlysvindue
- Smøring af bygningsdele omkring dette
- Retablering af krydsfinerunderlag
- Reparation af tagpaptag

Det er min vurdering, at udgifter til ovenstående vil beløbe sig til ca. kr. 12-14.000,- excl. moms. Jeg kan tilbyde, at du kan igangsætte udbedring indenfor denne ramme. Alternativt kan beløbet betragtes som et rådighedsbeløb i forbindelse med den større renovering, jeg formoder der skal foretages.

Forhold til din Ejerskifteforsikring

Du har som nævnt oplyst, at dit Ejerskifteforsikringsselskab har afvist – jeg kan naturligvis ikke blande mig i deres skadesbehandling. Jeg kan blot nævne, at der normalt på en ejerskifteforsikring dækkes skader, eller nærliggende risiko for at der vil opstå skader – begge dele skal være til stede ved overtagelsen.

Det er min vurdering, at skaden i form af massive skimmeldannelser muligvis var til stede ved overtagelsen og at den nærliggende risiko med sikkerhed var til stede ved overtagelsen.

Udover renoveret tagkonstruktion ses der på ydervægge påforet indvendige forsatsvægge – forsatsvægge på ældre ydervæg, der ikke oprindeligt er opført som beboelsesbygnigner, rummer ofte risiko for tilsvarende skimmelproblemer

...

Ombygget garage

Vurderet opført omkring 1930'erne Ombygget ca 2018-19

...

Generelt massive skimmelforekomster i tagkonstruktion

...

Fejlkonstruktion – ingen afstand mellem isolering og krydsfinérunderlag

Ingen ventilation - massive skimmelforekomster

Ankenævnet for Forsikring

24.

100188

...

Oversigt stort rum i ombygget garage

...

Angreb af trænedbrydende svamp ved det ene ovenlys

...

Generelt massive skimmelforekomster"

Af notat fra klagerens rådgivende ingeniør af 15/9 2022 fremgår bl.a.:

"

Konstruktionen i det flade tag (med kun stueetage) er inspiceret af undertegnede d. 14.09.2022. Der er fundet omfattende skimmelvækst i taget og mindre/moderat skimmelvækst i ydervægge.

Følgende konstruktive fejl er konstateret:

1. Tagventilationen er utilstrækkelig idet taghætterne har for lille åbningsareal. Se foto side 1.
2. Tagventilationen er utilstrækkelig idet varmeisoleringen er oplagt direkte mod krydsfineren uden ventilationsspalte - eller med for lille ventilationsspalte. Se fotos side 2.
3. Ydervægisoleringen er udført uden ventilation på isoleringens kolde side. Se foto side 3.

Der er tale om skimmelsvamp i vækst idet undertegnede oplevede gener i form af svie i øjne og svag hovedpine ved kort ophold i bygningen. Det må formodes at svampene udskiller større mængder af mykotoksiner.

Løsningsforslag:

Der skal udarbejdes et projekt af en ansvarlig rådgiver hvor følgende tiltag bør overvejes.

1. Krydsfinertaget skal fjernes helt og spærrene skal skimmelbehandles.
2. Ydervægisoleringen og skeletvæggene skal fjernes helt.
3. Taget reetableres med min. 50mm krydsforskalling på spærrene til tværventilation.
4. Det må anbefales at taget reetableres med rupløjede brædder i stedet for krydsfiner.
5. Taget udluftes fra udhænget på gårdfacaden til en ventileret rygning langs gadefacaden.
6. Bagmur reetableres evt. med porebetonblokke med traditionel hulmursisolering - eller anden type skeletvæg med ventileret hulmur. Ytong Multipor kan evt. anvendes.
7. Alle øvrige eksisterende overflader skal skimmelbehandles eller udskiftes.
8. Arbejdene skal formentlig udføres med fuldt åndedrætsværn.

"

Af analyserapport af 27/10 2022 fremgår bl.a.:

"

Aftryksprøverne indeholder V8-agar, der er tilsat antibiotika. Der er foretaget kvalitativ og kvantitativ bestemmelse af de fremvoksende skimmelsvampe efter inkubering af prøverne. Hvor det ikke er muligt at angive både arts- og slægtsnavn efterfølges slægtsnavnet af *sp.* som beskriver, at der er én art af den pågældende slægt i prøven, eller *spp.* som angiver, at der er flere arter af den pågældende slægt i prøven. Resultaterne af analysen angives i antal CFU (colony forming units – antal kolonier).

Prøve nr.	Prøvetagningssted	CFU	Skimmelsvampe
AF-1	Ydervæg bag isolering	~200	<i>Acremonium strictum</i> (IA)
		5	<i>Penicillium spp.</i>
		1	<i>Aspergillus versicolor</i> (IA)
		~206	Total

Intensitet af skimmelsvampevækst

Resultaterne fra analysen inddeles i følgende kategorier (jf. SBI-anvisning 274):

Lav <10 cfu pr. aftryksplade

Middel 10 – 50 cfu pr. aftryksplade

Høj 50-100 cfu pr. aftryksplade

Meget høj >100 cfu pr. aftryksplade

(IA) = indikatorarter (indikerer kraftig opfugtning over ca. 75 % RF eller vandskade)

”

Af skønserklæring af 26/4 2023 fremgår bl.a.:

"Spørgsmål 1:

Skønsmanden bedes oplyse, om der kan konstateres angreb af skimmelsvamp og risiko for angreb af skimmelsvamp i tagkonstruktionen og ydervæggene i annekset på ejendommen.

Svar på spørgsmål 1:

Ja, der kan konstateres angreb af skimmelsvamp og risiko for angreb af skimmelsvamp i tagkonstruktionen og ydervæggene i annekset på ejendommen. (se erklæringsbilag 3 og 4).

Spørgsmål 2:

I det omfang spørgsmål 1 besvares bekræftende, bedes skønsmanden anføre årsagen til de i svaret på spørgsmål 1 beskrevne skimmelsvampeangreb samt risiko for skimmelsvampeangreb.

Svar på spørgsmål 2:

Angreb af skimmelsvamp i tagkonstruktionen i annekset på ejendommen skyldes en kombination af flere forhold. Dampspærren er ikke monteret forskriftsmæssigt med tape samlinger/ tape samlinger mod fast underlag og/eller klemte fugede samlinger. Ved spots i lofter er der flere steder huller i dampspærren. Kabler er ført gennem dampspærren uden brug af kabelmanchetter. Disse forhold medfører, at varm fugtig luft trænger op i tagkonstruktionen, hvilket opfugter tagfineren. Tagventilationslaget er ikke etableret forskriftsmæssigt med minimum 45 mm luft mellem isolering og tagfiner, da isoleringen er mindre/væsentlig mindre end 45 mm de fleste steder, hvor isoleringen kunne konstateres.

Angreb af skimmelsvamp og risiko for angreb af skimmelsvamp i ydervæggene i annekset på ejendommen kan skyldes flere forhold, dels at dampspærren ikke er tilstrækkelig tæt f.eks. langs gulvkonstruktion og loft, dels at isoleringen i de kombinerede tunge og lette ydervægge er ført ud til bagmuren frem for at have et forskriftsmæssigt luftlag mellem isolering og bagmur, dels at ydervæggene ikke var tørre oprindeligt og/eller at ydervæggen udsættes for opstigende grundfugt som følge af et manglende eller utilstrækkeligt fugtstandsende lag i form af f.eks. en murpap eller lignende på fundamentet.

Spørgsmål 3:

Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt den af sagsøgte gennemførte renovering af ejendommen, som beskrevet i bilag 1, er udført håndværksmæssigt korrekt med hensyn til isolering og etablering af tagventilation, herunder etablering af tilstrækkelig ventilationsspalte i forbindelse med op-

lægning af varmeisolering mod taget. I benægtende fald bedes skønsmanden oplyse, på hvilke punkter det af sagsøgte udførte arbejde ikke er udført håndværksmæssigt korrekt med hensyn til isolering og etablering af tagventilation.

Svar på spørgsmål 3:

Nej, den af sagsøgte gennemførte renovering af ejendommen, som beskrevet i bilag 1, er ikke udført håndværksmæssigt korrekt med hensyn til isolering og etablering af tagventilation, herunder etablering af tilstrækkelig ventilationsspalte i forbindelse med oplægning af varmeisolering mod taget.

Dampspærren er ikke monteret forskriftsmæssigt med tape samlinger/ tape samlinger mod fast underlag og/eller klemte fugede samlinger. Ved spots i loftet er der flere steder huller i dampspærren. Kabler er ført gennem dampspærren uden brug af kabelmanchetter. Der kan i denne sammenhæng henvises til BYG-ERFA ...

Isoleringen er ikke indbygget forskriftsmæssigt, da den f.eks. ikke er udlagt plant og tilskåret omkring de trædetaljer, der forekommer i taget.

Tagventilationslaget er ikke etableret forskriftsmæssigt med minimum 45 mm luft mellem isolering og tagfiner. Der kan i denne sammenhæng henvises til TOR Anvisning 30 „Fugt og tage“, 2. udgave fra 2017, afsnit 3.6 „Ventilation af kolde tage“.

Spørgsmål 4:

Skønsmanden bedes oplyse, om de eksisterende taghætter ville have et åbningsareal til at sikre tilstrækkelig tagventilation, såfremt varmeisoleringen mod taget var oplagt med tilstrækkelig ventilationsspalte.

Svar på spørgsmål 4:

En ventilationsløsning med taghætter har der siden udgivelsen af SBI-anvisning 139 „bygningers fugtisolering“, fra 1984 været advaret imod, bl.a. af følgende årsag: *„Hætter i en ventileret, flad tagkonstruktion vil nemlig påvirke fugtforholdene i en uheldig retning. På grund af det termiske drivtryk i et rum vil der som tidligere nævnt altid i opvarmningssæsonen være et svagt overtryk ved loftet, og rumluften vil da søge op gennem utætheder i loftet og videre til det fri gennem hætterne. På sin vej vil den afgive sit indhold af vanddamp i tagets kolde dele.“* I TOR Anvisning 30 „Fugt og tage“, 2. udgave fra 2017, afsnit 3.6 „Ventilation af kolde tage“, underafsnit 3.6.2 „Ventilation med hætter“, fremgår følgende: *„Ved tage med taghældning under 10 må der ikke anvendes hætter.“* På baggrund af ovenstående er åbningsarealets størrelse i de eksisterende taghætter ikke væsentligt, da ventilationsløsningen frarådes, uanset om varmeisoleringen mod taget var oplagt med tilstrækkelig ventilationsspalte.

Spørgsmål 5:

Såfremt spørgsmål 4 besvares benægtende, bedes skønsmanden oplyse, om en professionel håndværker burde vide at åbningsarealet på de eksisterende taghætter ikke var stor nok til at sikre tilstrækkelig tagventilation.

Svar på spørgsmål 5:

Det er skønsmandens vurdering, at en professionel håndværker burde vide, at en ventilationsløsning med de eksisterende taghætter ikke var tilrådelig.

Spørgsmål 6:

Skønsmanden bedes oplyse, om de konstaterede skimmelsvampeskader på tagkonstruktionen må antages at ville have udviklet sig som sket, såfremt varmeisoleringen mod taget var oplagt med tilstrækkelig ventilationsspalte, men de eksisterende taghætter havde været uændrede.

Svar på spørgsmål 6:

Det er skønsmandens vurdering på baggrund af den aktuelle etablerede dampspærre, at de konstaterede skimmelsvampeskader på tagkonstruktionen må antages at ville have udviklet sig som sket, selvom varmeisoleringen mod taget var oplagt med tilstrækkelig ventilationsspalte, uanset om de eksisterende taghætter havde været uændrede, så længe ventilationsløsningen af tagkonstruktionen blev etableret med taghætter.

Spørgsmål 7:

I det omfang spørgsmål 6 besvares benægtende, bedes skønsmanden oplyse, hvilke yderligere ændringer der burde have været udført, ud over at etablere tilstrækkelig ventilationsspalte, for at undgå risiko for skimmelsvampeangreb i tagkonstruktionen.

Svar på spørgsmål 7:

Ud over at etablere tilstrækkelig ventilationsspalte i murkrone mod nabo, og ventilationsspalte i modsatte side svarende til 150 cm pr. m i hver side, skulle ventilationshuller til taghætter fjernes, dampspærren have været udført med en tæthed svarende til gældende krav på renoveringstidspunktet, og konstruktionen have et ventileret luftlag på minimum 45 mm mellem overside isolering og underside tagfiner, for at undgå risiko for skimmelsvampeangreb i tagkonstruktionen.

Det skal i denne sammenhæng anføres, at etableringen af en tilstrækkelig ventilationsåbning i murkronen mod nabo vil kræve, at der etableres ventilationsriste i ydervæggen mod naboen ud for det ventilerede luftlag over isoleringen med et samlet åbningsareal på 150 cm pr. m, samt at der etableres en luftspalte i taget langs med beboelsesejendommen med et samlet åbningsareal på 150 cm pr. m.

Spørgsmål 8:

Skønsmanden bedes oplyse, om en professionel håndværker burde have været opmærksom på dette.

Svar på spørgsmål 8:

Ja, en professionel håndværker burde have været opmærksom på dette.

Spørgsmål 9:

Skønsmanden bedes oplyse, hvad ekstraomkostningerne til udførelse af de i svaret på spørgsmål 7 nævnte tiltag ville have udgjort, hvis arbejdet var udført samtidig med den øvrige entreprise.

Svar på spørgsmål 9:

Ekstraomkostningerne til udførelse af de i svaret på spørgsmål 7 nævnte tiltag ville skønsmæssigt i 2018 have udgjort kr. 50.000 excl. moms, hvis arbejdet var udført samtidig med den øvrige entreprise.

Spørgsmål 10:

Skønsmanden bedes oplyse, om den af sagsøgte udførte isolering af ydervægge og opbygning af indvendige vægge er udført håndværksmæssigt korrekt med hensyn til placering af dampspærre og isolering mod ydervægge og etablering af fornøden ventilation. I benægtende fald bedes skønsmanden oplyse, på hvilke punkter det af sagsøgte udførte arbejde ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Svar på spørgsmål 10:

Nej, den af sagsøgte udførte isolering af ydervægge og opbygning af indvendige vægge er ikke udført håndværksmæssigt korrekt med hensyn til etablering af dampspærre og isolering mod ydervægge og etablering af fornøden ventilation.

Under den forudsætning, at klimaskærmen (ydervæggene) var uden fugtproblemer før montering af indvendig efterisolering, kunne dampspærren placeres umiddelbart bag indvendig beklædning, men det er dog formålstjenligt, dersom der føres el-kabler i ydervægge, at dampspærren placeres indtil 1/3 inde i varmeisoleringen.

Det er skønsmandens vurdering, at dampspærren ikke er monteret forskriftsmæssigt med tapede samlinger/ tapede samlinger mod fast underlag og/eller klemte fugede samlinger. Der kan i denne sammenhæng henvises til BYG-ERFA ...

Isoleringen ved ydervægge med let beklædning indvendigt (gips og krydsfiner) er ikke indbygget forskriftsmæssigt, da der ikke er etableret et ventileret hulrum mellem oprindelig ydervæg og isolering, som desuden skulle være ventileres med udeluft.

Under den forudsætning, at klimaskærmen (ydervæggene) var med fugtproblemer før montering af indvendig efterisolering, skulle årsagen til fugtproblemet have været undersøgt og elimineret ligesom ydervæggen skulle være affugtet, før etableringen af isolering på ydervægge.

Spørgsmål 11:

I det omfang spørgsmål 10 besvares benægtende, bedes skønsmanden oplyse, om de konstaterede skimmelsvampeangreb i ydervæggene henholdsvis risiko for skimmelsvampeangreb i ydervæggene må antages at ville have været undgået, hvis arbejdet var udført håndværksmæssigt korrekt.

Svar på spørgsmål 11:

Ja, de konstaterede skimmelsvampeangreb i ydervæggene henholdsvis risiko for skimmelsvampeangreb i ydervæggene må antages at ville have været undgået, hvis arbejdet var udført håndværksmæssigt korrekt, og der var taget behørigt hensyn til eventuelle fugtproblemer i de oprindelige ydervægge før montering af indvendig efterisolering.

Spørgsmål 12:

Skønsmanden bedes oplyse, hvorledes det konstaterede skimmelsvampeangreb i tagkonstruktion og ydervægge samt risikoen for skimmelsvampeangreb i tagkonstruktion og ydervægge kan udbedres og tagkonstruktion og ydervægge udføres korrekt med hensyn til isolering og ventilation.

Svar på spørgsmål 12:

Det er skønsmandens vurdering, at det konstaterede skimmelsvampeangreb i tagkonstruktion og ydervægge samt risikoen for skimmelsvampeangreb i tagkonstruktion og ydervægge med korrekt montering af isolering samt etablering af ventilation kan udbedres som følger:

Løfter/tag

12Gipsloftplader, dampspærre og isolering fjernes og bortskaffes i samtlige rum.

- Demontering af spots.

- Tagkrydsfinersundersiden afrenses for skimmel enten via et desinfektionsmiddel som Protox Hysan eller via tørdampsrensning efter MicroClean-metoden. Acceptniveau efter afrensning er et Mycometertal på max. 20.

- Tagkrydsfinersundersiden efterbehandles med et middel som Protox Aquagrund.

- Ud for det ventilerende luftlag i taget etableres der ventilationshuller i væg mod nabo. Ventilationshullerne skal være med riste og have et friareal på 150 cm pr. m i væg.
- Der etableres en overdækket luftspalte i taget langs med beboelsesejendommen med et samlet åbningsareal på 150 cm pr. m.
- Isolering monteres med en frihøjde på minimum 45 mm mellem overside isolering og underside tagkrydsfiner.
- Dampspærre monteres i henhold til gældende forskrifter jf. BYG-ERFA ...
- Der monteres lofter bestående af 2 x gipskarton.
- Montering af spots.
- Loftet malerbehandles.

Ydervægge med indvendig pladebeklædning

- Pladebeklædning, dampspærre og isolering fjernes fra ydervægge og bortskaffes i samtlige rum.
- El- demonteres i nødvendigt omfang.
- Det undersøges, om der i ydervæggene er indbygget en vandret fugtspærre. Er det ikke tilfældet, skal en vandret fugtspærre på overside af fundament etableres, og det skal sikres, at grundfugt ikke kan trænge op i ydervæggene.
- Det undersøges ligeledes, om der kan være andre forhold, som fører til opfugtning af ydervægge, som skal elimineres før genopbygning.
- Løstsiddende puds fjernes og bortskaffes.
- Ydervæggen affugtes.
- Bagsiden af ydervæggene afrenses for skimmel enten via et desinfektionsmiddel som Protox Hysan eller via tørdampsrensning efter MicroClean-metoden. Acceptniveau efter afrensning er et Mycometertal på max. 20.
- Bagsiden af ydervæggene efterbehandles med et middel som Protox Skimmel.
- Der etableres udluftningshuller nederst i ydervægge i hver tredje studsuge, så konstruktionen ventileres op i tagkonstruktionen.
- Isolering i væggen monteres, så der som minimum er en 50 mm ventilationsspalte mellem isoleringen og ydervæggen.
- Dampspærre monteres i henhold til gældende forskrifter jf. BYG-ERFA ...
- Der monteres lette vægge som eksisterende med krydsfiner og gipskarton.
- El genmonteres i nødvendigt omfang.
- Væggene malerbehandles.

Ydervægge med indvendig porebeton

Ved undersøgelsen kunne det ikke konstateres, at der var fugt i væggen i undersøgelsesområdet, men konstateringen af skimmelforekomsten jf. analysesvaret indikerer, at der har været fugt til stede tidligere. På den baggrund skal udbedring ske som følger:

- Porebetonvæg, inddækninger ved vinduer og døre samt isolering mod oprindelig ydervæg fjernes og bortskaffes generelt.
- El demonteres i nødvendigt omfang.
- Bordplade, samt VVS-installationer i bad/toilet demonteres i nødvendigt omfang.
- Det undersøges, om der i ydervæggen er indbygget en vandret fugtspærre. Er det ikke tilfældet, skal en vandret fugtspærre på overside af fundament etableres, og det skal sikres, at grundfugt ikke kan trænge op i ydervæggen.
- Det undersøges ligeledes, om der kan være andre forhold, som fører til opfugtning af ydervæggen.
- Ydervæggen affugtes.

- Bagsiden af ydervæggene afrenses for skimmel enten via et desinfektionsmiddel som Protox Hysan eller via tørdampsrensning efter MicroClean-metoden. Acceptniveau efter afrensning er et Mycometertal på max. 20.
- Bagsiden af ydervæggene efterbehandles med et middel som Protox Skimmel.
- Der etableres udluftningshuller nederst i ydervægge i hver tredje studsuge, så konstruktionen ventileres op i tagkonstruktionen.
- Isolering i væggen monteres, så der som minimum er en 50 mm ventilationsspalte mellem isole-ringen og ydervæggen.
- Der monteres porebetonvægelementer som eksisterende. I badeværelset skal den nederste del af væggen påføres vådrumsmembran i henhold til SBI-anvisning 252 „Vådrum“.
- Bordplade, samt VVS-installationer i bad/toilet genmonteres i nødvendigt omfang.
- El genmonteres i nødvendigt omfang.
- Væggene malerbehandles.

Spørgsmål 13:

Skønsmanden bedes anslå omkostningerne forbundet med en udbedring som beskrevet i svaret på spørgsmål 12.

Svar på spørgsmål 13:

De samlede omkostninger forbundet med en udbedring, som beskrevet i svaret på spørgsmål 12, kan anslås til kr. 400-450.000 excl. moms. Intervallet skyldes primært, hvorvidt der skal indbygges en vandret fugtspærre på fundamentet eller ej.

11. Spørgsmål fra modpart 1

...

Spørgsmål 1A:

Skønsmanden bedes oplyse, om der kan konstateres fugt/skimmel i det af rekvisitus/sagsøgte udførte loftsarbejde og isolering – eller om det alene kan konstateres i det (gamle) finertag og eventuelt i ydervægge?

Svar på spørgsmål 1A:

Ja, der kan konstateres fugtskader og skimmel i det af rekvisitus/sagsøgte udførte loftsarbejde.

Spørgsmål 1B:

Skønsmanden bedes oplyse, om eventuelt konstateret fugt/skimmel kan antages at have været opstået selv med en større ventilationsspalte?

Svar på spørgsmål 1B:

Ja, konstateret fugt/skimmel i tagkonstruktionen kan antages at have været opstået selv med en større ventilationsspalte, idet dampspærren ikke er udført forskriftsmæssigt med en forventet tæthed, hvilket gælder såvel tag som ydervægge.

Spørgsmål 1C:

Skønsmanden bedes oplyse, om det har været muligt at etablere en større ventilationsspalte såfremt skønsmanden lægger til grund, at der fra bygherres side var krav om 1) en loftshøjde på 230 cm, 2) at taget ikke skulle udskiftes og 3) at der skulle være et lovligt fald på kloak?

Svar på spørgsmål 1C:

Ja, det havde været muligt at etablere en større ventilationsspalte når det lægges til grund, at der fra bygherres side var krav om 1) en loftshøjde på 230 cm, 2) at taget ikke skulle udskiftes og 3) at der skulle være et lovligt fald på kloak (se svar på spørgsmål 7).

Ankenævnet for Forsikring

31.

100188

Af BBR-meddelelse af 19/9 2023 fremgår bl.a.:

"

Materialer

Ydervæggens materiale: Mursten

Tagdækningsmateriale: Tegl

Kilde til bygningsmaterialer: Oplyst og kontrolleret af kommunen

Areal i grundplan	m2	Samlet andet areal	m2	Bygningens arealanvendelse	m2
Bebygget areal	168	Samlet andet areal	66	Samlet boligareal	190
Overdækket areal	0	Heraf affaldsrum i terræn	0	Heraf areal af lovlig beboelse i kælder	0
Areal i hele bygningen	m2	Heraf indbygget garage	0	Samlet erhvervsareal	0
Samlet bygningsareal (excl. kælder & tagetage)	168	Heraf indbygget carport	0	Heraf erhverv i kælder	0
Samlet kælderareal	0	Heraf indbygget udhus	66	Antal etager u. kælder & tagetage	1
Heraf udnyttet kælder	0	Heraf lukkede overdækninger	0		
Heraf dyb kælder	0	Heraf indbygget udestue el. lign.	0		
Samlet tagetageareal	88	Heraf udvendig efter isolering	0		
Heraf udnyttet tagetage	88	Heraf øvrige arealer	0		
		Heraf indbygget garage i kælder	0		

Kilde til bygningsarealer: Oplyst og kontrolleret af kommunen

"

Af supplerende skønserklæring I af 18/12 2023 fremgår bl.a.:

"8. Supplerende spørgsmål fra rekvirenten

...

Spørgsmål SS 1:

Skønsmanden bedes oplyse, om de i skønserklæringen og i erklæringsbilagene oplyste fugtniveauer i tagkonstruktionen og væggene indebærer risiko for råd og svamp i trækonstruktionen og/eller væggene, såfremt der ikke gennemføres den i skønserklæringen beskrevne udbedring. I bekræftende fald bedes det beskrevet, i hvilket omfang der kan forventes at opstå råd og/eller svampeangreb samt hvorledes de pågældende angreb må antages at udvikle sig over tid.

Svar på spørgsmål SS 1:

Risikoen for angreb af råd og svamp i trækonstruktioner er stigende med fugtniveauet. Når træfugtsniveauet overstiger 20% træfugt, er der risiko for angreb af råd og svamp i trækonstruktionen, dersom opfugtningen står på fra månedsvis til årevis. Risikoen for råd og svamp i væggene vurderes som meget lille som følge af opbygningen. Når fugtniveauet er under 22% træfugt, vurderes risikoen for angreb af råd og svamp normalt for meget lille i trækonstruktionen og nærmest ikke eksisterende i væggene. Ved de registrerede fugtniveauer, som lå under 22% træfugt, vurderes udviklingen af en svampeskade at tage flere år, mens udviklingen af en rådskaade at tage mange år.

Spørgsmål SS 2:

Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt de i skønserklæringen beskrevne skimmelsvampeangreb må antages at påvirke indeklimaet i annekset, såfremt annekset anvendes til hobbyrum, hjemmekontor, showroom, gildesal og lignende.

Svar på spørgsmål SS 2:

Ja, de i skønserklæringen beskrevne skimmelsvampeangreb må antages at påvirke indeklimaet i annekset, såfremt annekset anvendes til hobbyrum, hjemmekontor, showroom, gildesal og lignende.

9. Supplerende spørgsmål fra modpart 1

Spørgsmål fra modpart 1 skal anføres fortløbende og være litereret således: SS IA, SS IB, SS IC osv. Skønsmandens svar skal anføres under hvert enkelt spørgsmål.

Spørgsmål SS I A:

Det påpeges, at det af sagen omhandlede anneks/udhus jf. sagsøgte oplysninger er fra 1926 - samt at det af sagen omhandlede anneks/udhus alene er godkendt og registreret i BBR som 'indbygget udhus' på 66 kvm og ikke kan forventes at kunne godkendes som andet end udhus. Skønsmanden bedes oplyse, om skønsmandens besvarelse i skønserklæring af 26. april 2023 er baseret på en forudsætning om anvendelse af det omhandlede anneks til beboelse/beboelseslignende forhold?

Svar:

Nej, skønsmandens besvarelse i skønserklæring af 26. april 2023 er ikke baseret på en forudsætning om anvendelse af det omhandlede anneks til beboelse/beboelseslignende forhold, men besvarelsen er som følge af det oplyste og registrerede - herunder etablering af toilet/badbaseret på, at der periodisk er længerevarende personophold dvs. mere end 15-30 minutters ophold i annekset/udhuset.

Spørgsmål SS I B:

Såfremt spørgsmål SS I A besvares bekræftende, bedes skønsmanden oplyse, om der er andre/mere lempelige grænseværdier for fugtindtrængen og forekomst af skimmel, såfremt det omhandlede anneks / udhus alene skal anvendes som udhus?

Svar:

Nej, der er ikke lempeligere grænseværdier for fugtindtræng i et udhus, idet det må forudsættes, at klimaskærmen er tæt.

Nej, der findes ikke specielle grænseværdier for forekomsten af skimmel uanset om det drejer sig om forekomsten i en beboelse, i et anneks med periodisk længerevarende ophold eller i et udhus uden længerevarende ophold.

Jf. SBI-anvisning 274 'Skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering' fra 2020 forefindes vejledende værdier som følger i tabel 17:

TABEL 17. Vurdering af skimmelsvampevækstens omfang. Værdierne gælder for det samlede omfang i et enfamiliehus på ca. 100 m². For større bygninger bør der skaleres op, fx ved at tillade større samlet omfang af arealer med skimmelsvampevækst afhængigt af bygningens størrelse. Fx tre gange større omfang ved tre gange større areal. I det enkelte rum bør overskridelser af tabelværdierne dog kun forekomme i opholdsrum over ca. 100 m².

Skimmelsvampebelastning	Lav	Middel	Høj	Meget høj	Bemærkninger
Vækst i rummet, inklusiv over nedhængt loft, bag tapet, skabe m.m.	< 0,06 m ²	0,06-0,25 m ²	0,25-1 m ²	> 1 m ²	Gælder ikke kun for opholdsrum, men også for bryggers, kældere, trappeopgang og adgangsveje. Arealangivelse pr. lokale op til ca. 50 m ² .
Vækst i væg-, loft- og gulvkonstruktion, samt krybekælder	< 0,25 m ²	0,25-1 m ²	1-3 m ²	> 3 m ²	Det forudsættes, der er minimal luftoverførsel til tilstødende opholdsrum.
Vækst i koldt tagrum over isolering	< 2 m ²	2-3 m ²	3-6 m ²	> 6 m ²	Det forudsættes, der er minimal luftoverførsel til underliggende opholdsrum.
Skimmelvækst i paralleltage og skunkrum	< 0,5 m ²	0,5-2 m ²	2-6 m ²	> 6 m ²	
Vækst i ventilationsanlæg (indblæsningsdel)	< 0,06 m ²	0,06-0,25 m ²	0,25-1 m ²	> 1 m ²	Se afsnit 2.2.9

Spørgsmål SS I C:

Såfremt spørgsmål SS I B besvares bekræftende, og såfremt skønsmanden lægger til grund, at det af sagen omhandlede anneks/udhus alene skal anvendes som udhus, bedes skønsmanden oplyse, hvilke konsekvenser i forhold til udbedringstiltag og -omkostninger, dette har i forhold til skønsmandens besvarelse af skønserklæring af 26. april 2023?

Svar:

Udgår, da spørgsmål SS I B besvares benægtende."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, 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.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1926 med et udhus, som er renoveret i 2018 – den 14/6 2020. Klagerne anmeldte den 10/12 2021, at der dryppede vand ned fra loftet, og at "vi troede først det var kondensvand fra rude, men fik tømrer ud, der så at tagpappet har sluppet omkring loftsvinduer." Klagerne, der er dækket af en basis ejerskifteforsikring, ønsker, at selskabet dækker omkostningerne til udbedring af skimmelsvampeangrebet til 400-450.000,00 kr. ekskl. moms i henhold til skønsmandens anslåede udbedringsomkostninger.

Klagerne har anført, at det fremgår af skønsmandens svar i den supplerende skønserklæring, at de beskrevne skimmelsvampeangreb må antages at påvirke indeklimaet i annekset, hvis annekset anvendes til hobbyrum, hjemmekontor, showroom, gildesal og lignende. Skønsmanden oplyser, at besvarelsen er baseret på, at der periodevist er længerevarende personophold – det vil sige ophold i mere end 15-30 minutter – i annekset. Klagerne har tilføjet, at klagernes rådgivende ingeniør oplevede gener i form af svie i øjnene og hovedpine efter kort ophold i bygningen. Det er således dokumenteret, at de konstaterede massive skimmelsvampeangreb i tagkonstruktionen og ydervæggene i annekset på ejendommen giver væsentlige gener ved ophold i annekset i kortere tid. Den supplerende skønserklæring bekræfter, at det forhøjede fugtniveau i trækonstruktionen risikerer at medføre angreb af råd og svamp i vægge og navnlig trækonstruktion, om end udviklingen af sådanne skader vurderes at tage flere år. Klagerne har anført, at annekset i tilstandsrapporten er vurderet som beboelsesbygning, og at annekset i vurderingen af, om selskabet skal dække udbedring af skimmelsvampeangrebet, skal vurderes som en beboelsesbygning. Klagerne har subsidiært gjort gældende, at annekset skal vurderes som "beboelseslignende" – det vil sig med henblik på anvendelse som hobbyrum, hjemmekontor, showroom, festlokale og lignende i henhold til salgsoptillingen. Klagerne har anført, at uanset hvordan annekset vurderes, så skal selskabet dække skimmelsvampeangrebet, fordi der er tale om et massivt skimmelangreb, der i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien og brugbarheden af rummene i annekset nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Klagerne har anført, at "som en yderligere begrundelse for, at skimmelsvampeangrebet skal dækkes under ejerskifteforsikringen, gøres det

gældende, at skimmelsvampeangrebet udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadesårsag på bygningen (dampspærren er ikke monteret forskriftsmæssigt og tagventilationslaget er ikke monteret forskriftsmæssigt), som medfører at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigende skadesårsag", og at "annekset må i den forbindelse sammenlignes med andre bygninger som er totalrenoverede og indrettet til beboelse i 2018".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at når klagerne har købt en renoveret garage/udhus fra husets opførelse i 1923, som kommunen ikke har godkendt til beboelse, så kan annekset ikke sidestilles med beboelse. Selskabet har anført, at "som det direkte fremgår af købsaftalen, har klager alene haft en forventning om, at annekset kunne benyttes og godkendes af kommunen som et udhus, som ikke var godkendt som beboelse". Der er således ikke tale om bristede forventninger til, at udhuset/annekset kunne anvendes til beboelse. Hvad angår at skønsmanden har vurderet, at skimmelsvampeangrebet vil påvirke indeklimaet har selskabet påpeget, at der ikke er foretaget nogen former for målinger, der skulle understøtte denne påstand, og at der ikke er dokumentation på, om påvirkningen er høj eller lav. Selskabet har anført, at "vi finder derfor ikke, at skønsmandens kommentarer dokumenterer, at det ikke er muligt at opholde sig i udhuset og der er alene konstateret skimmel bagved vægge og lofter", og at "uanset denne omstændighed skal vi gentage, at klager har købt ejendommen som et udhus fra husets opførelse fra 1926, som ikke er godkendt til beboelse". Hvad angår at klagerne gør gældende, at den supplerende skønserklæring bekræfter, at det forhøjede fugtniveau i trækonstruktionen risikerer at medføre angreb af råd og svamp, har selskabet påpeget, at det fremgår af skønsmandens besvarelse, at der er målt fugt i trækonstruktionen på under 22% træfugt, og at skønsmanden oplyser, at når fugtniveauet er på under 22% træfugt, så vurderes risikoen for angreb af råd og svamp normalt for meget lille i trækonstruktionen og nærmest ikke eksisterende i væggene. Hvad angår klagernes bemærkninger om at det i salgsopstillingen fremgår, at udhuset kan an-

vendes til hobbyrum, hjemmekontor og lignende har selskabet anført, at det ikke er muligt at få dækket eventuelt bristede forventninger til anvendelsen af bygningen af ejerskifteforsikringen.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klagerne at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klagerne, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til fast praksis i Ankenævnet en betingelse for dækning til en afrensning af skimmelsvamp, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettiget skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigede skadeårsag, eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrum nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at der var forhold ved dampspærre og tagventilations-laget i udhuset, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor den konstaterede skimmelsvamp ikke kan dækkes som en følgeskade.

Spørgsmålet er herefter, om klagerne har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, der i sig selv har en intensitet og et om-

Ankenævnet for Forsikring

37.

100188

fang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Nævnet finder derfor, at skimmelforekomsten ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at skimmelsvampeangrebet alene er konstateret i udhuset, der ikke er godkendt til beboelse. Den omstændighed, at det fremgår af tilstandsrapporten, at anvendelsen af udhuset afviger fra BBR, og at udhuset delvist anvendes til beboelse, kan efter nævnets vurdering ikke føre til andet resultat. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på de fremlagte fotografier, hvor udhuset – om end det er en integreret del af ejendommen – udefra har karakter af en sekundær bygning, og at det fremgår af den fremlagte købsaftale af 10/2 2020, at "køber er endvidere særligt opmærksom på, at den separate afdeling med egen indgang, badeværelse mv. alene er godkendt og registreret i BBR som 'indbygget udhus' på 66 kvm. Køber er opmærksom på at denne bygning ikke kan forventes at kunne godkendes som andet end udhus og parterne er enige om at salgsprisen er fastsat i overensstemmelse hermed". Nævnet finder på den baggrund ikke, at klagerne kan have haft en berettiget forventning om, at udhuset ville kunne godkendes til beboelse og leve op til de krav, som der er til beboelsesbygninger.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke ved målinger er konstateret påvirkning af indeklimaet i beboelsesrummene på grund af den konstaterede skimmelsvamp i udhuset.

Det, som klagerne i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

38.

100188

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written on a light blue rectangular background.

Peter Thønnings