

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 12. juni 2024 blev i sag nr. 100300:

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 tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I brev af 28/8 2023 har klagerens advokat bl.a. anført:

"PÅSTAND

Påstand 1

Frida Forsikring Agentur A/S tilpligtes at anerkende, at der skal foretages udbedring og skimmel-sanering af:

1. Loftrum, tagkonstruktion og skunk
2. Ydervægge
3. Terrændæk

iht. udbedringsforslag af Teknologisk Institut, hvor omkostningerne foreløbigt er opgjort til 1.637.500 kr. inkl. moms.

Påstand 2

Frida Forsikring Agentur A/S tilpligtes at anerkende samt erstatte genhusningsomkostninger med 7.000 kr. pr. måned.

Påstand 3

Frida Forsikring Agentur A/S tilpligtes at anerkende at Frida Forsikring Agentur A/S skal betale omkostninger til rådgiverne Teknologisk Institut med 25.000 kr., og [boligrådgivning] med 4.900 kr. samt rimelige advokatomkostninger.

SAGSFREMSTILLING OG ANBRINGENDER

Hændelsesforløbet overordnet

Klagerne overtog ejendommen ... den 1. marts 2020 (**bilag 1**), og der var i den forbindelse udarbejdet tilstandsrapport (**bilag 2**), og klagerne tegnede udvidet ejerskifteforsikring med 10 årig dækning (**bilag 3**).

Efter indflytningen fik [klagerens ægtefælle] (**bilag 4**) og parrets børn begyndende problemer med hoste og vejtrækningsproblemer, og den 1. november 2022 undersøgte [boligrådgivning] ejendommen (**bilag 5**).

Ejendommen er opført i 1966 i gasbetonydersten og med stråtag. I perioden fra 2016 til 2020 har den forrige ejer foretaget en del renoveringer, herunder foretaget efterisolering af ydervægge, efterisolering af skunk og tagrum, ligesom der er lagt nyt stråtag i 2018.

I konklusionen fra [boligrådgivning] fremgår det at:

'På grundlag af de foretagne undersøgelser, observationer samt målinger, kan [boligrådgivning] udtale følgende:

Det vurderes, at der er tale om to hovedsagelige problemer i huset;

- *Indvendig efterisolering i form af polystyrenplader på gasbetonydervægge*
- *manglende dampspærre over lofter/ under tagkonstruktionen.*

Ved indvendig efterisolering/forsatsvægge rykkes dugpunktet (det sted hvor den kolde temperatur og varme temperatur mødes) ind i den lette konstruktion, som ofte indeholder et træskelet, pap på gipspladens bagside eller gammelt tapet. I dugpunktet vil der opstå kondens, og i forbindelse med organisk materiale vil dette føre til skimmelsvampevækst.

Når varm og fugtig rumluft siver ud i et tagrum grundet manglende dampspærre, vil det kondensere på de kolde overflader og i kombination med organisk materiale (træ, støv og papir) vil dette kunne medføre skimmelsvampevækst. Med en manglende dampspærre, vil skimmelsvampevæksten tilmed have fri adgang til beboelsen og kan dermed påvirke indeklimaet negativt.

Det vurderes, at ovenstående problematikker er fremherskende i boligen og kan være årsag til de oplevede gener ved ophold i huset.'

Klagerne anmeldte herefter skaden til Frida Forsikring Agentur A/S (i det følgende Frida).

Frida afviste at dække skaden den 6. december 2022 (**bilag 6**).

Den 8. januar 2023 klagede klagerne over afgørelsen (**bilag 7**), og den 18. januar 2023 fremkom klager med supplerende bemærkninger (**bilag 8**).

Frida fastholdt 8. marts 2023 at skaden ikke var dækket (**bilag 9**).

Den 9. maj 2023 foretog Teknologisk Institut fugt og microbiologisk undersøgelse af huset (**bilag 10**), og der blev fundet omfattende problemer med fugt og skimmelsvamp i ejendommen.

Overordnet set gøres det gældende, at omfanget af skimmelsvamp i sig selv har en sådan intensitet og omfang, at den væsentligt nedsætter værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i ejendommen.

Subsidiært gøres det gældende, at der er skader ved bygningen der i sig selv er omfattede af ejerskifteforsikringen, og at fugt samt angrebet af skimmelsvamp er dækningsberettigede følgeskader af dette.

Mere subsidært gøres det gældende, at der er dækning iht. den udvidede dækning om ulovlige bygningsinstallationer.

De enkelte skader

Loftrum, skunk og kviste

Teknologisk Institut konkluderer at:

'Loftrum og skunk

Der er ved prøvetagning konstateret skimmelsvampevækst på side af spær i loftrum og kraftig skimmelsvampevækst i skunk.

Det vurderes, at årsagen til, at der er opstået skimmelsvampevækst i loftrummet og skunken, er periodevis kritisk høje fugtniveauer, grundet mangelfuld ventilation og dampspærre.

Det har ikke været muligt at vurdere, om der er ventilationsspalte mellem overside af isolering og underside af lægterne i skråvægge. Der skal som min. være 30 mm mellem undersiden af lægterne og oversiden af isolering.

Det vurderes, at skimmelsvampevæksten i tagkonstruktion og skunk overskrider 6 m², og dermed kan påvirke indeklimaet i boligen. Jf. SBI-anvisning 274, vil mere end 6 m² skimmelsvampevækst i en tagkonstruktion udgøre en høj belastning for indeklimaet i boligen.

Det anbefales, at der udføres en skimmelrenovering af tagkonstruktionen, jf. udbedringsforslag i afsnit 9.'

Der er ikke nogen dampspærre i loft- eller vægkonstruktionen, hvilket blandt andet medfører, at skimmelsvampen ikke er lukket inde, hvorfor skimmelsvampen har fuld påvirkning af indeklimaet.

Teknologisk Institut finder således ud fra målingerne, at omfanget af skimmelvækst er så massivt, at det vil udgøre en høj belastning af boligens indeklima. Dette udgør i sig selv en dækningsberettiget skade, eftersom den massive vægt af skimmel væsentligt nedsætter værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i ejendommen.

Iht. rapporterne fra både Teknologisk Institut og [boligrådgivning] er der formentlig ikke fornøden ventilation af tagrummet, ligesom der er utætheder ved skunklem, og den manglede dampspærre gør, at der dannes skadelig kondens i tagrummet, hvorfor det endvidere gøres gældende, at skaden er dækket som en ulovlig bygningsindretning.

Ejendommen er opført uden dampspærre, og der er ikke sikret fornøden ventilation, hvilket er i strid med BR 61, idet det fremgår af BR 61 kap. 7, stk. 7, at alle konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at kondensfugt undgås såvel udvendig som indvendig i konstruktionerne.

I BR 66 kap. 7, stk. 6 fremgår det, at tagkonstruktioner og tagrum skal ventileres eller på anden måde sikres mod kondensvand.

I forbindelse med udskiftningen af stråtag i 2018 er der monteret glasfiberdug under stråtaget, og der er indblæst isolering.

Det følger af BR 10 kap. 7.4.1., stk. 5 at ved energirenoveringer, så skal disse gennemføres fugt-teknisk forsvarligt.

Der er ikke sikret fornøden ventilation iht. hverken BR 61 og BR 66, som der var gældende på opførelsestidspunktet, eller BR 10 der var gældende på tidspunktet for renoveringen, hvorfor der er tale om en ulovlig bygningsindretning, der er dækket under den udvidede dækning om ulovlige bygningsindretninger.

Ydervægge

Teknologisk Institut konkluderer vedrørende ydervæggene at:

'Der er ved prøvetagning konstateret kraftig skimmelvækst bag pladebeklædning på ydervæg i stuen mod nord. Indvendig efterisolering på ydervægge udgør ofte et risikoområde med hensyn til skimmelsvampevækst. Isolering på den varme side af en ydervæg bevirker, at ydervægstemperaturen nedsættes betydeligt. Det vurderes, at omfanget af skimmelsvampevæksten overstiger 3 m² og dermed kan påvirke indeklimaet i boligen negativt. Jf. SBI-anvisning 274, tabel 17, vil mere end 3 m² med vækst af skimmelsvampe i vægkonstruktioner medføre en høj belastning af indeklimaet.'

Der er ikke nogen dampspærre i vægkonstruktionen, hvilket blandt andet medfører, at skimmelsvampen ikke er lukket inde i væggen, og derved har fuld påvirkning af indeklimaet.

Med rapporten fra Teknologisk Institut er det dokumenteret, at der er en så kraftig vækst af skimmelsvamp mod ydervæggene, at dette i sig selv udgør en skade, idet denne i sig selv har en sådan intensitet og omfang, at den væsentligt nedsætter værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i ejendommen.

Efterisoleringen af ydervæggene er sket i mellem 2016 og 2020, hvorfor dette er omfattet af BR10, idet der er tale om en væsentlig ombygning, og endvidere følger det af BR 10 kap. 7.4.1., stk. 5 som anført, at der ved gennemførelse af energirenoveringer, så skal disse gennemføres fugt-teknisk forsvarligt.

I vejledningen til BR 10 pkt. 4.6 er der henvist til SBI vejledning nr. 230, hvor det fremgår, at:

'Fugt-teknisk forsvarlig energirenovering

Ved en energirenovering er det vigtigt, at løsningen er fugt-teknisk forsvarlig, jf. kapitel 7.4.1, stk. 2. Nogle energibesparende foranstaltninger vil i sig selv forbedre konstruktionen fugt-teknisk, mens andre kan øge risikoen for fugtskader, hvis der ikke bevidst foretages tiltag, der modvirker dette. Typiske, men ikke udtømmende, eksempler er:

– Tætning af klimaskærmen kan betyde, at den naturlige ventilation gennem utætheder nedsættes så kraftigt, at der skal sikres et minimum luftskifte gennem kontrollerede åbninger i klimaskærmen, se kapitel 6.3.1.1, stk. 2 om tilførsel af udeluft.

– Øget isoleringstykkelser i tag kan afføde et øget krav til konstruktionens tæthed overfor vand-damp. Pudsede lofter vil således ikke længere være tilstrækkelig tætte, men skal suppleres med en egentlig dampspærre.

– Efterisolering af dæk over uopvarmet kælder eller krybekælder. Temperaturnedsættelsen i det uopvarmede kælderrum kan betyde øget fugtbelastning af rummet og væggene.

– Indvendig efterisolering af vægge kræver ikke kun omhu i udførelsen, men stiller også øgede krav til væggenes tæthed og håndtering af kuldebroer.

Det er derfor nødvendigt at vurdere fugttekniske risici ved energibesparende foranstaltninger.'
[Min fremhævelse]

Der er ikke udført nogen dampspærre ifm. monteringen af isoleringen på ydervæggene, og de eksisterende ydervægge er udført i massive gasbetonsten, hvorfor de heller ikke har nogen dampspærre.

Efterisoleringen af væggene er således udført i strid med BR 10, hvorfor forholdet skal dækkes af ulovlighedsdækningen i ejerskifteforsikringen.

Terrændæk og gulve

Teknologisk Institut finder at:

'Der er konstateret skimmelvækst på overfladen af terrændækket i køkkenet. Det vurderes, at årsagen er let opstigende grundfugt i terrændækket. Det anbefales at fortage supplerende undersøgelse af terrændækket i stuen for at kunne omfangsbestemme væksten.

Det vurderes, at omfanget af skimmelsvampevæksten i køkkenet overstiger 3 m² og dermed kan påvirke indeklimaet i boligen negativt. Jf. SBI-anvisning 274, tabel 17, vil mere end 3 m² med vækst af skimmelsvampe i gulvkonstruktioner medføre en høj belastning af indeklimaet.'

For dette punkt gøres det ligeledes gældende at rapporten fra Teknologisk Institut dokumenterer, at der er en så kraftig vækst af skimmelsvamp, at dette i sig selv udgør en skade, idet denne i sig selv har en sådan intensitet og omfang, at den væsentligt nedsætter værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i ejendommen.

Afhjælpning af skaderne

Teknologisk Institut har i rapportens pkt. 9 nøje specificeret hvordan afhjælpning kan foretages, og klagerne har på baggrund i Teknologisk Instituts rapport indhentet tilbud på afhjælpningen på 1.637.500 kr. (**bilag 11**). Som det fremgår af tilbuddet, så sker afhjælpning som anført i rapporten fra Teknologisk Institut.

Henset til de omfattende skader på ejendommen, er der mange entreprenører der ikke vil give en pris på afhjælpningen, hvorfor det kun er lykket for klagerne at få indhentet 1 tilbud.

Genhusning

Som anført fik [klagerens ægtefælle] og parrets børn alvorlige problemer med hoste som følge af skimmelsvampen, hvorfor klagerne var nødt til at flytte fra ejendommen.

Klagerne betaler derfor 7.000 kr. om måneden i leje.

Iht. policen dækker Frida genhusning i 1 år, hvorfor Frida skal erstatte disse omkostninger.

Omkostninger til rådgivere

Frida skal erstatte omkostningerne til rapporten fra [boligrådgivning] med 4.900 kr. (**bilag 12**), og rapporten fra Teknologisk Institut med 25.000 kr. (**bilag 13**)
Henset til sagens omfang og kompleksitet, så skal jeg anmode om, at der tilkendes klagerne rimelige advokatomkostninger."

Selskabets advokat har den 23/10 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledningsvis bemærkes, at klagerne har indgivet klage over Frida Forsikring Agentur A/S.

Frida Forsikring Agentur A/S er som navnet tilsiger et agentur (var et agentur forud for konkursen).

Den af sagen omhandlede ejerskifteforsikring med udvidet dækning er, som det fremgår af police med forsikringsbetingelser fremlagt som sagens bilag 3, indtegnet hos Domus Forsikring A/S.

Klagerne **opfordres (A)** til at korrigere forholdet.

i. Faktiske omstændigheder

Ifølge købsaftale fremlagt som sagens bilag 1 overtog klagerne den af sagen omhandlede ejendom, beliggende ..., med overtagelsesdag 1. april 2020.

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede klagerne ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring A/S. Ejerskifteforsikringen blev tegnet med udvidet dækning, se herved police med forsikringsbetingelser fremlagt som sagens bilag 3.

Af policen fremgår, at ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 1. marts 2020, og indklagede lægger således til grund, at klagerne overtog ejendommen denne dato, uagtet noget andet fremgår af købsaftalen fremlagt som bilag 1.

Mere end 2½ år efter at have overtaget ejendommen anmeldte klagerne den 1. november 2020 de af sagen omhandlede forhold til indklagede.

På tidspunktet for anmeldelsen havde indklagede en verserende sag ved husforsikringen i anledning af, at indklagede havde registreret, at der kom vand ind på loft gennem loftbrædder under kvist.

Som sagens **bilag A** fremlægges materiale modtaget fra indklagede i relation til sagen hos husforsikringen.

I anledning af klagernes anmeldelse, lod indklagede taksator foretage besigtigelse. Taksators besigtigelsesnotater af 30. november 2022 fremlægges som sagens **bilag B, bilag C og bilag D**.

Taksators besigtigelsesnotater af 1. december 2022 fremlægges som sagens **bilag E, bilag F og bilag G**.

ii. Retlig relevante skader

Af forsikringsbetingelserne fremlagt som sagens bilag 3, punkt 4, 'Hvilke skader dækker forsikringen', litra B og C, fremgår følgende:

...

a) Loftrum / tagkonstruktion

Efter det oplyste er der i 2018 oplagt ny tagbelægning på hovedejendommen, hvorimod det er udokumenteret, at der i den forbindelse er udført yderligere arbejder med hensyn til skunke og tagkonstruktion.

Med hensyn til skunke fremgår det af sagens bilag 5, at klagerens egen rådgiver har målt normalt fugtindhold, herunder konstateret ventilation i skunkrummet, se bilag 5, side 5, ligesom klagerens egen rådgiver i tagkonstruktionen har målt normale fugtforhold, herunder ikke konstateret tegn på skimmel eller misfarvninger på spær, se herved sagens bilag 5, side 6 mf.

Indklagede har ladet taksator besigtige forholdene, og taksator har ej heller konstateret unormale opfugtninger, end sige nedbrydningsskader.

Af sagens bilag B fremgår, at taksator har registreret følgende:

'Der kan ikke konstateres skader eller skadelig kondens i skunk grundet den evt. manglende dampspærre i skunke m.m. Det samme gælder det loft i entre hvor der er farveforskel. Det er knastørt i skunk. Kan være skimmel. Men der er IKKE foretaget prøver hverken i skunk eller inde i hus.'

På loft i entre ses synlige sømhuller efter søm i de 5 brædder mod ydervæg, og der ses tydelig maling over sømhuller i edet resterende loft. Forstår ikke helt vurderingen af de to tømrere og rådgiver. De skriver også sandsynlig, og ikke at der er.'

Af sagens bilag C fremgår endvidere, at taksator har registreret og vurderet følgende:

'Overtagelse for 2 år og 7 mnd siden. Det er først den sidste periode de siger at de er blevet syge. Ved ikke hvad det kommer af. Perioden fra sommer 2022. Der kan ikke konstateres skader eller skadelig kondens i skunk grundet den evt. manglende dampspærre i skunke m.m. Det samme gælder loft i entre hvor der er farveforskel. Det er knastørt i skunk. Kan være skimmel. Men der er IKKE foretaget prøver hverken i skunk eller inde i hus. Skimmelprøver er IKKE foretaget. Så det kan reelt set ikke siges at der er skimmelproblemer.'

Hvis der skal gøres noget omkring skimmel, så skal OBH sættes på som en objektiv part. Foretage prøver i skunke, for at se om der er skimmel. Ift. indeklimaet skal man jo finde ud om det har haft en negativ påvirkning af indeklimaet ved overtagelse. Det er svært !!!! Dvs der skal påvises at den evt. skimmel i skunk er den samme type som i luften i huset.'

...

At der er aftegninger efter vand på papirisolering kan sagtnes være fra dengang de skiftet stråtag, og det ikke var afdækket godt nok. Det er den gamle isolering.'

Af sagens bilag D fremgår endvidere, at indklagedes taksator har registreret og vurderet følgende:

'Der ses fugtudtræk på indv. Side af isolering ind mod skunk. Isolering er dog ikke våd. Der er ingen misfarvning på spær eller lægter, og der er ikke fugt i isoelring over loft til entre.'

Af sagens bilag E, F og G fremgår endvidere, at indklagedes taksator har registreret og vurderet følgende:

'Fugtmålinger med indstiksmåler ligger mellem 13,8 – 15,2 % fugt på spær og lægter.

...

Der ses ikke fugtudtræk på profilbrædder. Dog farveforskel mellem de 5 yderste brædder mod ydervæg og det resterende af loftet. Fugtmålinger med TRAMEX ligger mellem 8-15%. Det er samme værdier i hele loftet i entreen.'

...

'Loft i entre ! Jeg mener det skyldes at de 5 yderste brædder er skiftet, sammen med stråtaget i 2018, da det er loftet under skunken. (Dvs original hvidlakeret) Der kan IKKE måles fugt i loft, og der kan tydelig ses at de andre profilbrædder i det resterende loft er malet 1 x.

...

*Jeg kan ikke rigtig se eller dokumentere det er nogen skader.
Der er ikke foretaget prøver af indeklimaet.'*

...

'Manglende dampspærre i skunkvægge = skimmel/skadelig kondens i skunke. Påvirkning af indeklima???'

Det er ingen skadeårsag der er dokumenteret pt.'

Selve tagkonstruktionen er de oprindelige tagkonstruktion fra 1966, herunder må skunke antages at være af samme alder (grundkonstruktionen).

Selvom det med hensyn til skunke må lægges til grund, at der efter ejendommens opførelse er udført visse renoveringsarbejder, kan det konstateres, at hverken klagerens egen byggetekniske rådgiver eller indklagedes taksator mere end 2½ år efter klagerne overtog ejendommen har konstateret unormale fugtforhold, herunder er der ikke konstateret nedbrydningskader.

På tidspunktet for ejendommens overtagelse forelå der således efter indklagedes opfattelse ikke en dækningsberettiget skade, herunder forelå der ikke nærliggende risiko for skader.

Det forhold, at en given bygningsdel – i dette tilfælde bygningsdele der oprindeligt er udført i 1966 – muligvis ikke er udført i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik, indebærer ikke, at der foreligger en dækningsberettiget skadet under basisdækningen på en ejerskifteforsikring.

---o0o---

Med hensyn til skimmel i en ældre tagkonstruktion er der fast ankenævnspraksis for, at for at skimmel i sig selv skal udgøre en dækningsberettiget skade, skal det have en intensitet og et omfang, der nedsætter værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Dette skal være tilstede pr. overtagelsesdagen, hvilket i nærværende sag er den 1. marts 2020.

I nærværende sag er der ikke fremlagt dokumentation for, at der pr. overtagelsesdagen forelå et skimmelanbreb, der havde en intensitet og et omfang, der nedsætter værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt.

Klagerne har fremlagt en rapport fra Teknologisk Institut på baggrund af nogle registreringer i loft og skunk mere end tre år efter klagerne overtog ejendommen, uden at der er foretaget undersøgelser af indeklimaet i beboelsesdelen.

Det forhold, at Teknologisk Institut vedrørende loft- og skunkrum anfører, at en given registrering 'kan påvirke indeklimaet i boligen' er ikke ensbetydende med, at der er fremlagt dokumentation for et massivt skimmelangreb, som pr. overtagelsesdagen havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Der er således ikke i denne fremlagt nogen som helst dokumentation for det skimmel, der er konstateret mere end tre år efter overtagelsesdagen, har nogen reel betydning for indeklimaet i beboelsesrummene.

• Ankenævnspraksis

Indklagede fremlægger AK97.675 som sagens **bilag H**, der vedrørte en ejendom, der oprindeligt var udført i 1962, og hvor der i 2007 var udført en tilbygning.

Sagen drejede sig om fugt og skimmel, herunder vedrørende ejendommens tagkonstruktion.

Som det fremgår af ankenævnsafgørelsen, side 25-27, udtalte Ankenævnet for Forsikring blandt andet følgende:

'Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagkonstruktionen, herunder ventilationen heraf, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskipteforsikringens basisdæknings forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er opført i 1963, at tagbelægningen er udskiftet i 2007 i forbindelse med opførelsen af tilbygningen, og at tagkonstruktionen har fungeret efter sin hensigt siden da, idet forholdet først er anmeldt ca. 4 år efter overtagelsen af ejendommen i forbindelse med etableringen af et ovenlysvindue og ændring af loftet til loft til kip konstruktion.

...

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke er fundet tegn på nedbrydning af trækonstruktioner på grund af opfugtning som følge af mangelfuld ventilation eller målt fugtværdier, som efter nævnets vurdering indikerer, at der er nærliggende risiko for nedbrydningsskade på trækonstruktioner. Nævnet bemærker, at der forholdsvis let kan opstå misfarvninger på krydsfinerplader selv ved begrænsede fugtpåvirkninger uden nævneværdig, konstruktiv betydning.

...

Nævnet finder videre, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, der i sig selv havde en intensitet og et omfang, 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 videre lagt vægt på, at klagerne har boet i huset i ca. 4 år inden anmeldelsen og udtagelsen af skimmelprøverne.

...

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke med fornøden klarhed fremgår af de kommunale bilag, at udskiftningen af tagbelægningen på den eksisterende ejendom skulle have overholdt BR-S 98. Nævnet har hertil lagt vægt på, at det af kommunens byggetilladelse af 31/7 2007 fremgår det, at 'du har ... søgt om tilladelse til at opføre en tilbygning på 16 m² bebygget-/etageareal til eksisterende enfamiliehus samt en overdækket terrasse på 15 m². Endvidere udskiftes tagbelægningen og det eksisterende udhus nedrives. ... Bærende konstruktioner og bygningskonstruktioner skal udføres i henhold BRS 98, afsnit 4, DS 409/410, de respektive materialenormer indenfor beton, stål, træ, murværk, fundering, letbeton m.m. samt SBI-anvisning 189'. Nævnet finder desuden, at klagerne ikke har godtgjort, at udskiftningen af tagbelægningen på den eksisterende ejendom i medfør af byggelovens § 2 skulle opfylde det på udførelsestidspunktet gældende bygningsreglement.

Nævnet har herudover også lagt vægt på, at klagerne ikke har bevist, at der ikke ville kunne opnås dispensation for eventuelle ulovligheder, jf. betingelserne for den udvidede dækning punkt 21A.'

Indklagede henviser endvidere til AK95.339 og AK98.723, der fremlægges som sagens **bilag I** og **bilag J**.

b) Ydervægge – forsatsvægge

Med hensyn til disse bygningsdele er ej heller fremlagt dokumentation for, at disse ikke skulle være udført i overensstemmelse med gængs byggeskik på udførelsestidspunktet.

Af den af klagerne fremlagte byggetekniske rapport (bilag 5) fremgår endvidere på side 4, at klagernes egen byggetekniske rådgiver ikke har konstateret misfarvninger, henholdsvis misfarvninger af betydning på indvendig side af ydervæg.

Indklagedes taksator har, som det blandt andet fremgår af sagens bilag B, også konstateret, at det er tørt bag forsatsvægge og ikke konstateret misfarvninger.

Disse registreringer er foretaget mere end 2½ år efter klagerne overtog ejendommen, og der er således ikke efter indklagedes opfattelse fremlagt nogen dokumentation for, at disse bygningsdele pr. overtagelsesdagen 1. marts 2022 var med retlig relevante skader, herunder er der ikke fremlagt dokumentation for nærliggende risiko for skade pr. overtagelsesdagen.

---oOo---

Med hensyn til forholdet vedrørende skimmel kan indklagede henvise til det under forudgående afsnit under litra a anførte.

Af rapporten fra Teknologisk Institut fremlagt som sagens bilag 10 fremgår, at TI ikke har foretaget registreringer af indeklimaet, men at TI på baggrund af undersøgelse bag pladebelægning vurderer, at skimmel 'kan påvirke indeklimaet i boligen negativt'.

Der er imidlertid ikke fremlagt nogen dokumentation for, at der pr. overtagelsesdagen 1. marts 2020 var tale om forekomst af skimmel i et sådant omfang, at det bevismæssigt kan lægges til grund, at skimmelsvampeangrebet havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt.

Det er helt sædvanligt, at det i en ældre ejendom fra 1966 som den af sagen omhandlede i et vist omfang kan forekomme opstigende grundfugt, men indklagedes taksator har, som det fremgår af sagens bilag B, registreret det er tørt bag forsatsvægge.

Det forhold, at der i et vist omfang kan forekomme opstigende grundfugt, indebærer også, at det ikke er usædvanligt, at der bag pladebeklædninger kan være skimmel, men dette er ikke i sig selv ud fra de foretagne registreringer en dækningsberettiget skade, jf. det ovenfor anførte.

• Ankenævnspraksis

Som sagens **bilag K** fremlægges AK96.174, hvor Ankenævnet for Forsikring med hensyn til en ejendom opført i 1934, der i 1984 var blevet efterisoleret med indvendige forsatsvægge, udtalte følgende:

'Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved forsatsvæggenes konstruktion, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forsatsvægge ikke er usædvanlige i ældre ejendomme, og at der ikke er oplysninger i sagen, der understøtter, at konstruktionerne er opført i strid med bygningslovgivningen mv. på udførelsestidspunktet. Herudover er det almindelig kendt, at forsatsvægge kan medføre øget risiko for opfugtning og skimmelsvamp og kan blandt andet opstå som følge af kondensering på de relativt kolde ydervægge.

Spørgsmålet er herefter, om forekomsterne af skimmelsvamp i beboelsesarealet på overtagelsestidspunktet i sig selv udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen i henhold til fast praksis i Ankenævnet er en betingelse for dækning til en afrensning af skimmel svamp, 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 beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at de konstaterede forekomster af skimmelsvamp i bygningen ikke er en følgeskade af en dækningsberettigende skade på bygningen. Endvidere finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forekomster af skimmelsvamp i et omfang i beboelsesrummene, der nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Nævnet finder herefter heller ikke på dette grundlag anledning til at pålægge selskabet at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har fremlagt oplysninger, der godtgør at indeklimaet var påvirket i en grad, der nævneværdigt nedsatte brugbarheden af ejendommens beboelsesrum, eller at ejendommen som følge af skimmelforekomsterne ikke kunne være anvendt efter sit formål. Klageren har bragt sig i en bevismæssig vanskelig position ved at demontere for-

satsvæggene forud for selskabets besigtigelse af skaden, hvilket har vanskeliggjort mulighederne for at vurdere, om indeklimaet var påvirket på overtagelsestidspunktet.'

Med henvisning til det ovenfor anførte gøres det gældende, at klagerne ikke har dokumenteret dækningsberettigede forhold under basisejersskifteforsikringer.

c) Terrændæk

Der er tale om en ejendom opført i 1966. For sådanne ejendomme er det sædvanligt, at der i et vist omfang kan forekomme opstigende grundfugt.

Dette er også tidligere slået fast i ankenævnspraksis.

Som sagens **bilag L** fremlægges AK93.197, der vedrørte en ejendom, der oprindeligt var opført i 1965.

Med hensyn til opstigende fugt og skimmel i sådanne konstruktioner udtalte Ankenævnet for Forsikring i kendelse, side 22 og 23 blandt andet følgende:

'Nævnet bemærker endvidere, at ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) kun dækkes, hvis der er sket skade efter det almindelige skadebegreb, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16.1.a.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er fysiske forhold ved terrændækket, der adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der kan forventes i tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand således, at forholdet er omfattet af forsikringens skadebegreb.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det i rapport af 14/9 2018 vedrørende fugt og skimmel-svampeundersøgelse konkluderes, at 'årsagen til opfugtningen og det forhøjede niveau af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen, skyldes efter vores vurdering, at der er opstigende grundfugt i terrændækket. Erfaringsmæssigt har det kapillarydende lag i ældre ejendomme en mindre effektiv virkning pga. et u hensigtsmæssigt valg af stenmateriale, som dermed giver risiko for opstigen-de grundfugt i varierende omfang'. Det er nævnets opfattelse, at opstigende grundfugt i et vist omfang vil forekomme i terrændækskonstruktioner af den pågældende alder. En sådan opfugtning kan give grobund for skimmelsvamp. Et opfugtet betondæk i ejendomme af pågældende alder realiserer ikke i sig selv forsikringens skadebegreb.

...

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er konstateret skade på andre bygningsdele som følge af det opfugtede betondæk, og nævnet finder det heller ikke sandsynliggjort, at der er nærliggende risiko for sådan skade.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at den konstaterede fugt og skimmelforekomst på overtagelsestidspunktet havde et sådant omfang, at forholdene nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder derfor, at den konstaterede fugt og skimmelforekomst ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdet først anmeldes ca. 4,5 år efter overtagelsen af ejendommen.'

Som det ses, anførte nævnet at opstigende grundfugt i sådanne ejendomme vil forekomme i et vist omfang, og at en sådan opfugtning kan give grobund for skimmelsvamp, hvilket imidlertid ikke i sig selv indebærer, at skadebegrebet under en ejerskifteforsikring er opfyldt.

I nærværende sag er der ikke fremlagt nogen dokumentation for, at terrændækket ikke skulle være opført i overensstemmelse med gængs byggeskik på opførelsestidspunktet i 1966.

Der ses ej heller fremlagt nogen dokumentation for et skimmelangreb pr. overtagelsesdagen den 1. marts 2020, der kan karakteriseres som massivt, og som havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt.

Det ses således ikke at klagerne har dokumenteret retlig relevante skader pr. overtagelsesdagen.

• Generelt

Generelt er det værd at notere sig, at klagerne anmeldte de af sagen omhandlede forhold mere end 2½ år efter at have overtaget ejendommen. Klagerne har således boet i ejendommen i 2½ år på anmeldelsestidspunktet. Det indebærer i sig selv efter indklagedes opfattelse, at det er usandsynligt, at der pr. overtagelsestidspunktet forelå nærliggende risiko for skade.

iii. Ulovlighedsdækning

Ejerskifteforsikringen er indtegnet med udvidet dækning, populært kaldet 'ulovlovlighedsdækning'.

Af forsikringsbetingelserne fremlagt som sagens bilag 3, side 16, litra a, fremgår følgende:

...

Som indklagede forstår klagen, gør klagerne gældende, at udskiftningen af stråtaget i 2018 og udførelsen af renoveringsarbejderne på ydervæggene (tidspunktet kan ikke eksakt fastlægges) har indebåret, at dagældende bygningsreglementer (BR 10) skulle overholdes.

Af byggelovens § 2, stk. 2, litra B, fremgår, at ombygning af og andre forandringer i bebyggelse, som er væsentlige i forhold til bestemmelser i loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser, medfører, at gældende krav på ændringstidspunktet skal overholdes.

Den blotte bygningsvedligeholdelse, det vil sige arbejder der alene tilsigter at opretholde eller retablere en bygnings tilstand i henseende til sammensætning, inddeling og beskaffenhed, herunder med hensyn til slid og forringelse som følge af bygningens brug, falder uden for loven, således at forstå at sådanne renoveringer ikke betyder, at gældende bygningsreglement på renoveringstidspunktet skal overholdes.

Indklagedes taksator i sagens bilag C vedrørende byggelovens § 2, vurderet følgende:

'Udvidet dækning. Byggelovens § 2.

Det er KUN skiftet tagbelægning. (Strå) Ingen ændringer af tagkonstruktion eller kvist. Skunkvæggens konstruktion er ikke ændret. Det er KUN beklædning på indvendig side der er skiftet. Ift. byggetegninger er der ikke noteret noget om at der har været alu kraft / dampspærre i skunke/skråvægge med mere.

Det kan det IKKE have været, da lofter under hanebånd ikke er skiftet, og der kan ikke ses alu kraft der.

Rådgiver mener at hvis der er skiftet gips på skunkvægge og der ikke er dampspærre på den varme side, er det en væsentlig fejl jf BR. Det mener jeg ikke. Da det ikke er ændret noget.

Gældende BR 61.

Pkt. 5.5.1. stk. 1. Indervægge skal isolere mod varmetab i overensstemmelse med kap. 8.

Kap 8.2. Stk. Ydervæge samt skillevægge mod kolde rum skal udføres således, at transmissionstallet K ikke overstiger de nedenfor nævnte tal. Dvs. 0,5. Læs gerne stk. 8.2 og 8.3.

Det er ikke t 2 cm pudslag, men 12 mm gips. Ved ikke om tætheden er den samme.

5.7.2 Tage

Stk. 1. Tage skal udgøres af sådanne materialer, med sådan hældning og på en sådan måde, at der opnås tilstrækkelig tæthed mod vand og sne og sikkerhed mod brand og storm.

Stk. 3. Tage eller tagrum skal ventileres på forsvarlig måde.'

Indklagedes taksator har således ikke vurderet, at de foretagne renoveringer har haft en karakter, således at gældende bygningsreglement på renoveringstidspunktet skulle overholdes.

Klagerne ses ikke at have fremlagt nogen dokumentation for deres synspunkt om, at BR 10 skulle finde anvendelse ved udskiftning af stråtaget i 2018, henholdsvis ved renoveringen af ydervægge (efterisolering af disse).

Med hensyn til klageres henvisning til SBI-vejledning 230 fremgår det udtrykkeligt af punkt 21 i forsikringsbetingelserne 'Udvidet dækning, litra A', at manglende overholdelse af eksempelvis SBI-anvisninger ikke er at betragte som en ulovlig bygningsindretning.

Klagerne ses således ikke at have fremlagt dokumentation for dækningsberettigede forhold under den udvidede dækning.

iv. Erstatningsopgørelse

Uagtet at indklagede er af den opfattelse, at klager ikke har fremlagt dokumentation for dækningsberettigede forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring, skal indklagede kort kommentere klagers kravopgørelse på kr. 1.637.500 inkl. moms.

Måtte Ankenævnet vurdere, at der foreligger dækningsberettigede forhold, skal sådanne dækningsberettigede forhold takseres i overensstemmelse med gældende forsikringsbetingelser fremlagt som sagens bilag 3, punkt 7, 'Erstatningsopgørelse', hvorefter erstatningen opgøres til det beløb, som det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemetode og på samme sted på anmeldelsestidspunktet (november 2022).

Klagerne har til støtte for deres påstand alene fremlagt et overslag af 6. juli 2023 (sagens bilag 11), hvilket overslag ikke efterlever forsikringsbetingelsernes bestemmelse vedrørende taksering, herunder efterlever udbedringsforslaget fra Teknologisk Institut ej heller forsikringsbetingelsernes bestemmelse vedrørende taksering af dækningsberettigede forhold.

v. Udgifter til genhusning

Det bestrides, at klagerne har fremlagt dokumentation for dækningsberettigede forhold, herunder dækningsberettigede forhold der berettiger klagerne til genhusning.

Med hensyn til genhusningsudgiften på kr. 7.000 pr. måned ses der ej heller fremlagt nogen dokumentation for, at dette i øvrigt er et rimeligt beløb.

vi. Udgifter til teknisk rådgiver

I konsekvens af at indklagede er af den opfattelse, at klagerne ikke har fremlagt dokumentation for dækningsberettigede forhold, gøres det ligeledes gældende, at indklagede ikke skal dække klagerens udgifter til teknisk rådgiver m.v."

Klagerens advokat har i brev af 15/12 2023 til nævnet bl.a. anført:

"SUPPLERENDE SAGSFREMSTILLING OG ANBRINGENDER

Ændring af indklagede til Domus Forsikring.

Det følger af policen (bilag 3) pkt. 15, klagevejledning, at klager over afgørelser fra Frida skal ske til Ankenævn for Forsikring, samt af pkt. 18 om forsikringsagentur, at alle henvendelser vedr. forsikring skal ske til Frida.

Henset at Frida er agentur der er taget under konkursbehandling, samt at Domus Forsikring A/S (Domus) har overtaget de igangværende sager, er klagen ændret til at vedrøre Domus.

De enkelte skader

Skadesbegrebet og angreb af skimmelsvamp

I ANF sag 97978 (**bilag 14**) havde forsikringsselskabet afvist skaden med henvisning til, at *'Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke foreligger en skade i forsikringens forstand. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret skader på gulvene – der er ingen sortsværtning, nedbrud/råd eller fugtskader, heller ikke på gulvspånplader eller strøer. Gulvkonstruktionen fremstår fin og skadefri. Selskabet har anført, at overisolering af et gulv i almindelighed ikke udgør en skade i sig selv, når der alene er skimmel og ikke er sket bygningsnedbrydende skader på gulvkonstruktionen.*

Ankenævnet tilsidesatte indsigelsen fra forsikringsselskabet, og fandt der var tale om en skade med følgende begrundelse:

'Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne har bevist, at kondensfugten, skimmelsvampen og muglugten under gulvene i tre værelser – der er en følge af overisoleringen i gulvkonstruktionen – udgør et fysisk forhold, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og som derfor udgør en dækningsberettigende skade efter forsikringsbetingelserne.

[...]

Nævnet bemærker, at isoleringsforholdene dermed afviger væsentligt fra forholdene ved tilsvarende intakte ejendomme af samme alder, og at det må lægges til grund, at overisoleringen udgør en byggeteknisk fejl, der kan medføre fysiske forhold – eksempelvis i form af skimmelsvamp og muglugt – som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, hvis skimlen eller muglugten er kraftig.

Nævnet bemærker, at det ikke kan føre til andet resultat, at skaden først er anmeldt til selskabet knap 4 år efter overtagelsen, da den byggetekniske fejl i form af overisolering var til stede på overtagelsestidspunktet, og da det er godtgjort, at overisoleringen vedvarende giver anledning til indeklimagener, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt.

Det kan heller ikke føre til andet resultat, at der i bygninger af pågældende alder nogle gange konstateres skimmelsvamp som følge af opstigende grundfugt i tidstypisk udførte konstruktioner. Det må i nærværende sag lægges til grund, at hovedårsagen til indeklimaproblemerne er relateret til den efterfølgende udførte overisolering, som er at betragte som en byggeteknisk fejl, og som adskiller sig fra forholdene ved tilsvarende intakte bygninger af pågældende alder.'

[Min fremhævelse]

Overordnet set gøres det gældende, at der i nærværende sag er tale om en skade, idet der er problemer med kondens samt skimmelsvamp, der i sig selv er en skade.

[Klageren] og [klagerens ægtefælle] flyttede ind i ejendommen i marts 2020 og kunne efter indflytningen konstatere problemer med astma og hoste, men dette var kort før at Covid-19 lukkede Danmark ned, hvorfor man ikke forbandt generne med ejendommen, men mistænkte at generne kunne stamme fra Covid-19.

Familiens ældste [barn 1] har haft anfaldsmedicin til astma siden 2018 som kun bliver brugt ved behov, hvilket var sjældent, før man flyttede ind i ejendommen.

Da familien flytter ind i huset forværres [barn 1's] astmasymptomer i form af hoste, og derfor får [barn 1] i januar 2021 dagligt medicinen Flixotide, som tages morgen og aften. Som det ses af [barn 1's] medicinkort herunder har astmamedicinen ikke den ønskede effekt, da [barn 1] fortsat hoster, og familien prøver derfor mange forskellige præparater i samråd med deres læge.

Efter at familien flyttede ud af huset stoppede [barn 1's] hoste efter 14 dage, og [barn 1] tager nu kun daglig medicin i form af Giona som en sikkerhed og har aldrig brug for anfaldsmedicinen, medmindre [barn 1] er meget snottet. Efter at familien flyttede ud af huset, har [barn 1] én gang været inde i huset efterfølgende for at hjælpe med at flytte ting ud, og herefter hostede [barn 1] hele natten.

Familiens [barn 2] blev ..., og har derfor ... Allerede som ... bliver der ordineret næsespray til [barn 2], da [barn 2] sover dårligt om natten. Skunklemmen hvor skimmel bliver observeret første gang er i [barn 2's] værelse.

[Barn 2] fortsætter med at sove dårligt, og får derfor flere præparater som næsespray, og familien får også af lægen lov til at give [barn 2] astmaanfaldsmedicin Airomir, som familien har fået udleveret til [barn 1].

Efter at familien flyttede ud af hus har [barn 2] sovet roligt og får nu hverken næsespray eller astmamedicin.

[Klagerens ægtefælle] har i perioden 2020 - 2022 været ekstra meget ved lægen for at få andet astmamedicin og næsespray pga. forværringer i astmaanfald og høfeber-symptomer. Særligt tabletten Montelukast i kombination med Bufomix inhalator er en ekstra medicinform mod astma. Efter at være flyttet ud af huset, er [klagerens ægtefælle] i dag tilbage på sit 'normale' daglige astmamedicin (Giona) og oplever ingen ekstra gener eller vejtrækningsbesvær.

[Barn 1] medicin:

...

[Barn 2] medicin:

...

[Klagerens ægtefælle] medicin

...

3 ud af 4 af familiens medlemmer har således vist tegn på gener fra skimmelsvamp kort efter indflytningen, der ophørte efter familien fraflyttede ejendommen.

Det bør derfor lægges til grund, at der har været betydelige gener fra skimmelsvamp til stede, da familien flyttede ind i huset.

Loftrum, skunk og kviste

Domus henviser til, at Klagers egen rådgiver har konstateret ventilation i loftrummet med henvisning til bilag 5, s. 5. Det der fremgår af bilag 5, s. 5 er:

'Der kan konstateres ventilation i skunkrummet idet spindelvæv blafrer en smule.'

Efterfølgende anfører [boligrådgivning] i bilag 5, s. 6 at:

'Dette bevirker, at varm og fugtig rumluft har direkte adgang til tagrummet, hvor der er risiko for kondens og fugtophobning – ikke mindst grundet ringe ventilation i tagrummet.'

Og videre i bilag 5, s. 7:

'Grundet manglende dampspærre omkring overetagen i huset generelt, vurderes det, at de fremkomne, synlige knaster på loft i entre skyldes indtrængende vand/kondens under kvistkonstruktion.'

'Årsagen kan tilmed skyldes ringe og/eller manglende ventilation i denne del af skunken'

Det er således misvisende, når Domus anfører at der er konstateret ventilation i loftrummet, idet både rapporterne fra både Teknologisk Institut og [boligrådgivning] finder, at der formentlig ikke er fornøden ventilation af tagrummet, ligesom der er utætheder ved skunklem, og den manglede dampspærre gør, at der dannes skadelig kondens i tagrummet, hvorfor det endvidere gøres gældende, at skaden er dækket som en ulovlig bygningsindretning.

Som anført er ejendommen opført uden dampspærre, og der er ikke sikret fornøden ventilation, hvilket er i strid med BR 61, idet det fremgår af BR 61 kap. 7, stk. 7, at alle konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at kondensfugt undgås såvel udvendig som indvendig i konstruktionerne.

I BR 66 kap. 7, stk. 6 fremgår det, at tagkonstruktioner og tagrum skal ventileres eller på anden måde sikres mod kondensvand.

I forbindelse med udskiftningen af stråtag i 2018 er der monteret glasfiberdug under stråtaget, og der er indblæst isolering.

Det følger af BR 10 kap. 7.4.1., stk. 5 at ved energirenoveringer, så skal disse gennemføres fugt-teknisk forsvarligt.

Der er ikke sikret fornøden ventilation iht. hverken BR 61 og BR 66, som der var gældende på opførelsestidspunktet, eller BR 10 der var gældende på tidspunktet for renoveringen, hvorfor der er

tale om en ulovlig bygningsindretning, der er dækket under den udvidede dækning om ulovlige bygningsindretninger.

Det gøres derfor gældende, at den manglende dampspærre og den mangelfulde ventilation af tagrum, loftsrum og skunk udgør et fysisk forhold, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og som derfor udgør en dækningsberettigende skade efter forsikringsbetingelserne.

Forholdene med manglende dampspærre og mangelfuld ventilation af tagrum, loftsrum og skunk afviger dermed væsentligt fra forholdene ved tilsvarende intakte ejendomme af samme alder, og de udgør en byggeteknisk fejl, der kan medføre fysiske forhold i form af skimmelsvamp som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, når skimmelsvampen er så kraftig som konstateret af Teknologisk Institut.

Ydervægge

Som anført i notat fra Teknologisk Institut er der konstateret opfugtning af ydervægge og kraftig skimmelsvamp. Dette skyldes manglende dampspærre i væggen.

Familien har demonteret en lysning ved et vinduesparti i stuen, og af fotos i **bilag 15** fremgår det, at der ikke er nogen dampspærre, og der er sket opfugtning af spånpladen i lysningen.

Idet der henvises til klageskriftet gøres det supplerende gældende, at den manglende dampspærre udgør et fysisk forhold, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og som derfor udgør en dækningsberettigende skade efter forsikringsbetingelserne.

Forholdene med manglende dampspærre afviger dermed væsentligt fra forholdene ved tilsvarende intakte ejendomme af samme alder, og de udgør en byggeteknisk fejl, der kan medføre fysiske forhold i form af skimmelsvamp som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, når skimmelsvampen er så kraftig som konstateret af Teknologisk Institut.

Leje

Familien havde indledningsvist lejet et nabohus til 7.000 kr. pr. måned, men dette kunne familien kun i 9 måneder. For denne periode var der alene indgået en mundtlig lejeaftale.

Efterfølgende har familien været nødsaget til at leje en beboelsespavillon til 9.000 kr. pr. måned, der har kostet 59.192,92 kr. til opsætning af beboelsespavillon med 49.228,50 kr. i omkostninger til ... (**bilag 16**) og 6.964,48 kr. til elektrikerens (**bilag 17**)."

Selskabets advokat har i brev af 10/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"• **Indledning**

Det er noteret, at klager har ændret indklagede til Domus Forsikring A/S, uagtet at klagerne i de nedlagte påstande fortsat fejlagtigt henviser til Frida Forsikring Agentur A/S.

Indklagede antager, at sidstnævnte beror på en fejlskrift.

• Påstand 1

a) Loftrum, tagkonstruktion og skunk

Supplerende i forhold til det tidligere af indklagede anførte bemærkes, at når klagerne i deres seneste indlæg side 5 omtaler, at Teknologisk Institut og [boligrådgivning] skulle have vurderet, at der 'formentlig ikke er fornøden ventilation af tagrummet' bemærkes, at dette ikke udgør bevis for, at der ikke er den fornødne ventilation af tagrummet.

At der er en tilstrækkelig ventilation af tagrummet, og at dette var til stede pr. overtagelsesdagen, er efter indklagedes opfattelse i øvrigt underbygget ved, at der ikke pr. overtagelsesdagen er dokumenteret egentlige skader.

Indklagede henviser til det i indlægget af 23. oktober 2023 anførte.

b) Ydervægge

Indklagede henviser på ny til, at der ikke i de fremlagte bilag er fremlagt dokumentation for, at ydervægge og forsatsvægge ikke skulle være udført i overensstemmelse med gængs byggeskik på udførelsestidspunktet.

Klagernes egen byggetekniske rådgiver har end ikke konstateret misfarvninger henholdsvis misfarvninger af betydning på indvendig side af ydervæg.

Sagens bilag 15 er et foto af en vindueslysning, hvor klagerne har foretaget destruktive indgreb, og fotoet viser efter indklagedes opfattelse ikke, at der ikke er nogen dampspærre, ligesom det i øvrigt ikke kan konkluderes alene på baggrund af denne stikprøve, at der generelt skulle være tale om udførelse i strid med gængs byggeskik på udførelsestidspunktet.

Sidstnævnte underbygges også efter indklagedes opfattelse af, at indklagedes egen taksator, som det bl.a. fremgår af sagens bilag B, har konstateret, at der er tørt bag forsatsvægge.

Det fastholdes således, at klagerne ikke har ført bevis for dækningsberettigede forhold pr. overtagelsesdagen.

c) Terrændæk

Det seneste indlæg fra klagerne indeholder ikke nyt vedrørende terrændækket, hvorfor indklagede kan henholde sig til det tidligere anførte.

Ankenævnspraksis

Klagerne har som sagens bilag 14 fremlagt kendelse afsagt af Ankenævnet for Forsikring i sag AK97.978.

Afgørelsen viser efter indklagedes opfattelse ikke andet og mere, end udgør en fejlkonstruktion en dækningsberettiget skade under en ejerskifteforsikring, er følgeskaden (i den pågældende sag skimmel) ligeledes dækket som følgeskade.

Afgørelsen ses derfor efter indklagedes opfattelse ikke at have relevans i relation til den verserende klagesag.

Skal et skimmelsvampeangreb i sig selv udgøre en dækningsberettiget skade under en ejerskifteforsikring, skal der efter fast ankenævnspraksis være tale om et skimmelsvampeangreb, der pr. overtagelsesdagen havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Sådan dokumentation er efter indklagedes opfattelse fortsat ikke fremlagt i nærværende sag.

Med hensyn til oplysningerne af helbredsmæssig karakter vedrørende visse af beboerne i husstanden udgør disse oplysninger ikke dokumentation for dækningsberettigede forhold pr. overtagelsesdagen.

Klagernes opgørelse af deres påstand bestrides fortsat som udokumenteret.

• Påstand 2

I medfør af gældende forsikringsbetingelser er indklagede som ejerskifteforsikringsselskab alene pligtig at dække rimelige og nødvendige udgifter til genhusning som følge af dækningsberettigede forhold.

Indklagede er herunder alene pligtig at dække rimelige og nødvendige genhusningsudgifter for en periode på max. 12 måneder.

Af de tidligere anførte grunde er det indklagedes opfattelse, at der ikke er påvist dækningsberettigede forhold, hvorfor indklagede ej heller er pligtig at betale udgifter til genhusning.

Derudover gøres det gældende, at indklagede ikke kan blive tilpligtet at betale genhusningsudgifter tidsubegrænset.

• Påstand 3

I konsekvens af at indklagede er af den opfattelse, at der ikke er påvist dækningsberettigede forhold, er det samtidig indklagedes opfattelse, at indklagede ej heller kan blive tilpligtet at betale klagers udgifter til teknisk rådgiverbistand samt advokat.

Med hensyn til udgifter til advokat er udgangspunktet i øvrigt, selv hvis der påvises dækningsberettigede forhold, at klagerne ikke har krav på dækning af udgifter til advokatbistand, idet det alene er i mere komplekse sagstyper, at udgifter til advokatbistand kan være nødvendig.

Der er efter indklagedes opfattelse ikke tale om kompleks skadesag."

Klagerens advokat har i brev af 9/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"PÅSTAND

Påstand 1

Domus Forsikring A/S tilpligtes at anerkende, at der skal foretages udbedring og skimmelsanering af:

1. Loftrum, tagkonstruktion og skunk
2. Ydervægge
3. Terrændæk

Ankenævnet for Forsikring

21.

100300

iht. udbedringsforslag af Teknologisk Institut, hvor omkostningerne foreløbigt er opgjort til 1.637.500 kr. inkl. moms.

Påstand 2

Domus Forsikring A/S tilpligtes at anerkende samt erstatte genhusningsomkostninger med 7.000 kr. pr. måned i 9 måneder, og herefter 9.000 kr. pr. måned samt 59.192,92 kr. vedr. opsætning af beboelsespavillon, substitut et mindre beløb.

Påstand 3

Domus Forsikring A/S tilpligtes at anerkende, at Frida Forsikring Agentur A/S skal betale omkostninger til rådgiverne Teknologisk Institut med 25.000 kr., og [boligrådgivning] med 4.900 kr. samt rimelige advokatomkostninger.

SUPPLRENDE SAGSFREMSTILING OG ANBRINGENDER

I forhold til omkostninger til genhusning skal jeg bemærke, at der er tegnet udvidet dækning, hvorfor det af policens pkt. 21 litra L fremgår at:

'Forsikringen dækker rimelige og nødvendige udgifter til genhusning udover de 12 måneder som er dækket af basisdækningen (punkt 8 C).'

Det fastholdes derfor, at Domus Forsikring A/S skal dække omkostninger til genhusning, herunder omkostningerne der ligger ud over 12 måneder."

Selskabets advokat har i brev af 14/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Ad påstand 2

For det tilfælde at Ankenævnet for Forsikring måtte vurdere, at forsikringstagerne har løftet bevisbyrden for, at der foreligger dækningsberettigede forhold, gøres det gældende, at der ikke er ført bevis for længden af en relevant genhusningsperiode, herunder at denne som anført af forsikringstagerne er mere end 9 måneder, herunder størrelsen af en relevant udgift til genhusning.

Forsikringstagernes henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 21 litra L, hvorefter forsikringen dækker rimelige og nødvendige udgifter til genhusning udover de 12 måneder, som er dækket af basisdækningen, er efter indklagedes opfattelse ikke relevant; dels fordi der ikke er ført dokumentation for ulovlige bygningsindretninger, som er omfattet af ulovlighedsdækningen i punkt 21; dels fordi der ikke af forsikringstagerne er ført bevis for, at relevant genhusningsperiode er mere end 12 måneder.

Ad påstand 3

Indklagede, Domus Forsikring A/S, kan henholde sig til det tidligere anførte, men bemærker med hensyn til påstand 3, at den del af påstanden, hvorefter forsikringstagerne ønsker Ankenævnets afgørelse for, at Domus Forsikring A/S skal betale 'rimelige advokatomkostninger', er for upræcis og uegnet til, at der kan træffes en afgørelse.

Hvis forsikringstagerne mener at have krav på dækning af udgifter til advokatbistand, må det være muligt for forsikringstagerne at præcisere og konkretisere påstanden beløbsmæssigt, således at det forud for, at Ankenævnet for Forsikring træffer afgørelse, kan afklares, om der kan opnås beløbsmæssig enighed mellem parterne for det tilfælde, at Ankenævnet for Forsikring måtte give forsikringstagerne medhold i klagen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af mail af 29/6 2022 fra en tømrer fremgår bl.a.:

"På besigtigelsen kunne der konstateres, at der er kommet vand ind på loft og igennem loftbrædder under kvist og har misfarvet det.

Det er meget sandsynligt, at det skyldes taget under kvistvinduerne, er lavet af hardy plank planke (eternit). Disse ligger med meget lav hældning og der vil blive presset vand op i samlinger, ved hård vind og regn. Hvis der ingen undertag er, vil vandet løbe ned gennem loftet. Dermed en fejlkonstruktion.

Jeg er temmelig sikker på, at det er det, der er årsagen."

Af fugtundersøgelse af 1/11 2022 udarbejdet af boligrådgivning rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Konklusion

På grundlag af de foretagne undersøgelser, observationer samt målinger, kan [boligrådgivning] udtale følgende:

Det vurderes, at der er tale om to hovedsagelige problemer i huset;

- Indvendig efterisolering i form af polystyrenplader på gasbetonydervægge
- manglende dampspærre over lofter/ under tagkonstruktionen.

Ved indvendig efterisolering/forsatsvægge rykkes dugpunktet (det sted hvor den kolde temperatur og varme temperatur mødes) ind i den lette konstruktion, som ofte indeholder et træskelet, pap på gipspladens bagside eller gammelt tapet. I dugpunktet vil der opstå kondens, og i forbindelse med organisk materiale vil dette føre til skimmelsvampevækst. Når varm og fugtig rumluft siver ud i et tagrum grundet manglende dampspærre, vil det kondensere på de kolde overflader og i kombination med organisk materiale (træ, støv og papir) vil dette kunne medføre skimmelsvampevækst. Med en manglende dampspærre, vil skimmelsvampevæksten tilmed have fri adgang til beboelsen og kan dermed påvirke indeklimaet negativt. Det vurderes, at ovenstående problematikker er fremherskende i boligen og kan være årsag til de oplevede gener ved ophold i huset.

Desuden vurderes det, at indeklimaet er påvirket af utilstrækkelig ventilation og luftskifte – idet der mangler friskluftventiler i opholdsrummene.

[Boligrådgivning] gør opmærksom på, at påvirkning fra skimmelsvampe kan give helbredsgener, jf. Sundhedsstyrelsens udgivelser:

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

Af taksators besigtigelsesnotat 1 af 30/11 2022 fremgår bl.a.:

"NOTE:

De har gjort opmærksom på forsatsvægge i stuesal. Det gælder 3 vægge i stue, hvor der er opsat forsatsvæg i gips, med flamingo mellem ydervæg og gipsplader. Der er foretaget fugtmåling helt ned mod gulv, hvor der er målt 118 % fugt med GANN måler. Det er grundet opstigende grundet, og det er helt naturligt. Der er tørt bag forsatsvægge, og der ses ingen misfarvninger."

Af taksators besigtigelsesnotat 2 af 30/11 2022 fremgår bl.a.:

"Overtagelse for 2 år og 7 mnd siden. Det er først den sidste periode de siger at de er blevet syge. Ved ikke hvad det kommer af. Perioden fra sommer 2022. Der kan ikke konstateres skader eller skadelig kondens i skunk grundet den evt. manglende dampspærre i skunke m.m. Det samme gælder loft i entre hvor der er farveforskel. Det er knastørt i skunk. Kan være skimmel. Men der er IKKE foretaget prøver hverken i skunk eller inde i hus. Skimmelpróver er IKKE foretaget. Så det kan reelt set ikke siges at der er skimmelproblemer. Hvis der skal gøres noget omkring skimmel, så skal OBH sættes på som en objektiv part. Foretage prøver i skunke, for at se om der er skimmel. Ift. indeklimaet skal man jo finde ud om det har haft en negativ påvirkning af indeklimaet ved overtagelse. Det er svært !!!! Dvs der skal påvises at den evt. skimmel i skunk er den samme type som i luften i huset. Hvis der skal påvises skadelig kondens eller utætheder i Hardy plank under kvist vinduer, skal der først åbnes op i hele skunken ud mod. Pt. kan man ikke dokumentere det. Det bliver kun hvad man tror. Husforsikring har afvist skaden. De skriver det muligvis er utæthed i hardy plank under vinduer, dog ikke sikker. Samtidigt som de skriver at der IKKE kan konstateres fugt i loft eller skunk.

Tømrer ... mener det er en fejlkonstruktion grundet hardyplank og lav hældning dermed vil vandet presses op i samlinger/overlæg. Det er altid en mulighed, men det kan han IKKE dokumentere. Lav hældning og hardyplank er ikke ulovligt.

At der er aftegninger efter vand på papirisolering kan sagtnes være fra dengang de skiftet stråtag, og det ikke var afdækket godt nok. Det er den gamle isolering.

På loft i entre ses synlige sømhuller efter søm i de 5 brædder mod ydervæg, og der ses tydelig maling over sømhuller i det resterende loft. Forstår ikke helt vurderingen af de to tømrere og rådgiver. De skriver også sandsynlig, og ikke at der er.

Udvidet dækning. Byggelovens § 2.

Det er KUN skiftet tagbelægning. (Strå) Ingen ændringer af tagkonstruktion eller kvist. Skunkvæggens konstruktion er ikke ændret. Det er KUN beklædning på indvendig side der er skiftet. Ift. byggetegninger er der ikke noteret noget om at der har været alu kraft / dampspærre i skunke/skråvægge med mere. Det kan det IKKE have været, da lofter under hanebånd ikke er skiftet, og der kan ikke ses alu kraft der. Rådgiver mener at hvis der er skiftet gips på skunkvægge og der ikke er dampspærre på den varme side, er det en væsentlig fejl jf BR. Det mener jeg ikke. Da det ikke er ændret noget.

Gældende BR 61.

Pkt. 5.5.1 stk 1. Indervægge skal isolere mod varmetab i overensstemmelse med kap 8.

Kap 8.2 Stk. Ydervægge samt skillevægge mod kolde rum skal udføres således, at transmissionstallet K ikke overstiger de nedenfor nævnte tal. Dvs 0,5. Læs gerne stk 8.2 og 8.3.

Det er ikke t 2 cm pudslag, men 12 mm gips. Ved ikke om om tætheden er den samme.

5.7.2 Tage

Stk 1. Tage skal udføres af sådanne materialer, med sådan hældning og på en sådan måde, at der opnås tilstrækkelig tæthed mod vand og sne og sikkerhed mod brand og storm.

STK 3. Tage eller tagrum skal ventileres på forsvarlig måde.

Slutcitater:

Ventilering i skunke ned mod udhæng, vil hjælpe på kondens. Og dermed også evt. skimmel dannelse. Igen er der IKKE konstateret skimmel på nuværende tidspunkt. Ift. dampspærre og tæthed på skunkvægge, så må man da bare lægge et ekstra lag gips udenpå. Det har samme tæthed som 2 lag puds. Huset er meget tæt, og der er ingen klikventiler i vinduer, forsatsvægge i stue, hvor brændeovnen bruges meget. At huset er tæt på stuesal kan feks. have påvirkning af indeklima."

Af taksators besigtigelsesnotat 3 af 30/11 2022 fremgår bl.a.:

"Genbesigtigelse med Ft ... og Rådgiver ... Foretaget destruktivt indgreb i skunk foran kvist i trapperum. Stråtag på hus, skiftet i 2018. Der er ikke ændret på tagkonstruktion. Kvist er som ved opførelse af hus. Dog er der under kvist vinduer og i sider er kvist beklædt med hardy plank. Fald under kvist vinduer er ca. 5 gr. Der vides ikke om der ligger undertag eller separec under hardy plank. Destruktivt indgreb i skunkvæg foran kvistvinduer. Hul på 15 x 15 cm taget. Der ses fugtudtræk på indv. side af isolering ind mod skunk. Isolering er dog ikke våd. Der er ingen misfarvning på spær eller lægter, og der er ikke fugt i isolering over loft til entre. Der er ikke dampspærre i skunkvægge."

Af taksators besigtigelsesnotat 1 af 1/12 2022 fremgår bl.a.:

"Fts beskrivelse:

Der er opdaget skimmelsvamp i isolering i skunken og på loftet. Desuden er der konstateret fugt imellem indvendig isolering og ydervæg i stueetagen. Her vides endnu ikke om der er skimmelsvamp i den forbindelse.

Beskrivelse:

Hus fra 1966. Taghældning 45 gr. Stråtag. Stråtag skiftet i 2018. Branddug (separec) etableret. Skunkvægge træskelet beklædt med gips. Isolering i skunke både skunkvægge og ned mod loft. Der er lagt ekstra granulat ind i skunk. Ved nord og sydøstlig værelse er der skunklemme. De er ikke isoleret, tætningslister i fals er etableret af ft. Der er opstillet isolering i skunk bag lem. Der ses misfarvning på bagside af skunklem, og på bagside af isolering i skunkvæg ind mod lem. Isolering i skunkvægge er isover med papir. Der kan ikke ses dampspærre i skunkvæg eller i skunk ned mod loft på 1 sal. Fugtmålinger med indstiksmåler ligger mellem 13,8 -15,2 % fugt på spær og lægter. Der ses ingen misfarvninger på spærkonstruktionen. Skråvægge og loft under hanebånd er beklædt med gipsonite. (pind up). Der ses heller ikke dampspærre bag gipsonite plader på skråvægge og under hanebånd.

Loft i entre (Stuesal) ses de 5 yderste brædder med synlige knaster. Der har dryppet/løbet vand ned i loft en gang. Ca. lige ud for trappeløbet. I overgang mellem bræt 5 -6 ses der vandrette krakelering i maling på de 'hvide' profilbrædder. ca. 20 cm. Der ses ikke fugtudtræk på profilbrædder. Dog farveforskel mellem de 5 yderste brædder mod ydervæg og det resterende af loftet. Fugtmålinger med TRAMEX ligger mellem 8-15%. Det er samme værdier i hele loftet i entreen."

Ankenævnet for Forsikring

25.

100300

Af taksators besigtigelsesnotat 2 af 1/12 2022 fremgår bl.a.:

"Årsag:

Kondens i skunk grundet manglende dampspærre i skunkvægge-loft under skunk, skråvægge og under hanebåndslofter.???

Loft i entre ! Jeg mener det skyldes at de 5 yderste brædder er skiftet, sammen med stråtaget i 2018, da det er loftet under skunken. (Dvs original hvidlakeret) Der kan IKKE måles fugt i loft, og der kan tydelig ses at de andre profilbrædder i det resterende loft er malet 1 x.

FT, rådgiver og 2 tømrere mener det må skyldes fugt i skunk, og mulig vandindtrængning ved hardplank beklædning foran skunk. Men de kan ikke dokumentere det.

Grundet skimmel i skunk (Noget der i øvrigt ikke er taget prøver af) mener FT og rådgiver at det må skyldes den manglende dampspærre i skunkvæg, og dermed kondens/skadelig kondens, der gør at indeklimaet bliver påvirket !!!!!

Jeg kan ikke rigtig se eller dokumentere det er nogen skader. Der er ikke foretaget prøver af indeklimaet."

Af taksators besigtigelsesnotat 3 af 1/12 2022 fremgår bl.a.:

"Årsag:

Manglende dampspærre i skunkvægge = skimmel/ skadelig kondens i skunke. Påvirkning af indeklima???

Det er ingen skadesårsag der er dokumenteret pt.

Fts rådgiver mener at da det er skiftet gips på væg (I øvrigt orgianlt ift. tegning) så er der lavet en væsentlig ændring af konstruktionen. ??? Nej."

Af fugt og mikrobiologisk undersøgelse af 9/5 2023 udarbejdet af Teknologisk Institut rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"6. Sammenfatning

Teknologisk Institut har udført fugt- og mikrobiologisk undersøgelse af bolig på adressen ...

6.1. Loftrum og skunk

Der er ved prøvetagning konstateret skimmelsvampevækst på side af spær i loftrum og kraftig skimmelsvampevækst i skunk. Det vurderes, at årsagen til, at der er opstået skimmelsvampevækst i loftrummet og skunken, er periodevis kritisk høje fugtniveauer, grundet mangelfuld ventilation og dampspærre. Det har ikke været muligt at vurdere, om der er ventilationsspalte mellem overside af isolering og underside af lægterne i skråvægge. Der skal som min. være 30 mm mellem undersiden af lægterne og oversiden af isolering. Det vurderes, at skimmelsvampevæksten i tagkonstruktion og skunk overskrider 6 m2, og dermed kan påvirke indeklimaet i boligen. Jf. SBI-anvisning 274, vil mere end 6 m2 skimmelsvampevækst i en tagkonstruktion udgøre en høj belastning for indeklimaet i boligen.

Det anbefales, at der udføres en skimmelrenovering af tagkonstruktionen, jf. udbedringsforslag i afsnit 9.

6.2. Ydervægge

Der er ved prøvetagning konstateret kraftig skimmelvækst bag pladebeklædning på ydervæg i stuen mod nord. Indvendig efterisolering på ydervægge udgør ofte et risikoområde med hensyn til skimmelsvampevækst. Isolering på den varme side af en ydervæg bevirker, at ydervægstemperaturen nedsættes betydeligt. Det vurderes, at omfanget af skimmelsvampevæksten overstiger 3 m² og dermed kan påvirke indeklimaet i boligen negativt. Jf. SBI-anvisning 274, tabel 17, vil mere end 3 m² med vækst af skimmelsvampe i vægkonstruktioner medføre en høj belastning af indeklimaet.

6.3. Terrændæk

Der er konstateret skimmelvækst på overfladen af terrændækket i køkkenet. Det vurderes, at årsagen er let opstigende grundfugt i terrændækket. Det anbefales at fortage supplerende undersøgelse af terrændækket i stuen for at kunne omfangsbestemme væksten. Det vurderes, at omfanget af skimmelsvampevæksten i køkkenet overstiger 3 m² og dermed kan påvirke indeklimaet i boligen negativt. Jf. SBI-anvisning 274, tabel 17, vil mere end 3 m² med vækst af skimmelsvampe i gulvkonstruktioner medføre en høj belastning af indeklimaet.

Det anbefales, at der udføres en skimmelrenovering af ydervægge og terrændæk, jf. udbedringsforslag i afsnit 9.

...

8. Vurdering

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

Loftrum og tagkonstruktion.

Der er ved prøvetagning konstateret skimmelsvampevækst på siden af spær i loftrummet. Det har været svært at vurdere, om der er den nødvendige ventilation i loftrummet. Der skal ifølge udgivelsen fra Tækkelaug: 'Veludført stråtag', ved anvendelse af glasfiberdug under stråtaget være 30 - 60 mm luftspalte mellem lægte og indvendig isolering. I loftrummet er der ikke isoleret helt ud til lægterne, men da der er indblæst papiruld, er det uvist, om det har pakket sig ud til glasfiberdugen længere nede i isoleringslaget. I skunke er det dog konstateret, at der er isoleret ud til glasfiberdugen. Det vurderes, at årsagen til, at der er opstået skimmelsvampevækst i loftrummet, primært er manglende dampspærre samt mangelfuld ventilation af tagkonstruktionen. I opvarmningssæsonen opstår der ofte høje relative luftfugtigheder i kolde dele af tagkonstruktioner, idet den varme rumluft fra boligen trænger ud i den kolde del af tagkonstruktionen og nedkøles, hvorved den relative luftfugtighed stiger. Det er derfor vigtigt, at der er tilstrækkelig ventilation af tagrummet, så den fugtige luft kan bortventileres, før der opstår vækst af skimmelsvampe på de kolde overflader i tagrummet.

Skunk

Der er ved prøvetagning konstateret kraftig skimmelvækst på forskallinger i skunken. Der er synlig skimmelvækst på isoleringsmåtterne i skunken. Årsagen til skimmelvæksten vurderes at være utætheder omkring skunklem og manglende dampspærre, der medfører, at den varme rumluft fra boligen trænger ud i den kolde del af tagkonstruktionen og nedkøles, hvorved den relative luftfug-

tighed stiger. Det vurderes, at efterisoleringen, samt anvendelsen af glasfiberdugen har ændret ventilationen i skunken og loftrummet. Derfor øges risikoen for skimmelsvampevækst i skunken.

Det anbefales, at der udføres de i afsnit 9 anførte afrensings- og renoveringsarbejder i skunken og på skråvægge.

Ydervægge

Der er ved prøvetagning konstateret kraftig skimmelvækst på ydervæggen bag pladebeklædning i stuen. Der er ved måling konstateret opfugtning af ydervægge, det vurderes, at det skyldes opstigende grundfugt og kondens bag pladebeklædningen.

Indvendig efterisolering på ydervægge udgør ofte et risikoområde med hensyn til skimmelsvampevækst. Isolering på den varme side af en ydervæg bevirker, at ydervægstemperaturen nedsættes betydeligt. Tilsvarende øges opfugtnings- og kondenseringsrisikoen på den oprindelige ydervægs overflade, med deraf følgende stor risiko for udvikling af skimmelsvampevækst. Desuden er der risiko for, at der i forbindelse med indadgående damptryk, pga. solopvarmning om sommeren, kan foregå opfugtning og måske kondensdannelse (sommerkondens) i konstruktionen.

Skimmelvækst bag pladebeklædningen kan have negativ indflydelse på indeklimaet i boligen og kan medføre helbreds-mæssige gener, især hos personer, som er særligt sensibiliserede overfor skimmelsvamp. Det vurderes, at omfanget af skimmelsvampevæksten overstiger 3 m² og dermed kan påvirke indeklimaet i boligen negativt. Jf. SBI-anvisning 274, tabel 17, vil mere end 3 m² med vækst af skimmelsvampe i vægkonstruktioner medføre en meget høj belastning af indeklimaet.

Det anbefales, at der snarest iværksættes de i afsnit 9 anførte afrensings- og renoveringsarbejder.

Køkken

Der er ved prøvetagning konstateret skimmelvækst på terrændækket under gulvbelægningen. De høje tælle-tal målt på køkkengulvet vurderes at skyldes konstruktions ændring i forhold til stuen. Der er på indgrebs sted i køkkenet konstateret let opfugtning af terrændækket med GANN-måling, det vurderes at skyldes opstigende grundfugt. Det vurderes, at omfanget af skimmelvæksten overstiger 3 m² og dermed kan påvirke indeklimaet i boligen negativt. Jf. SBI-anvisning 274, tabel 17, vil mere end 3 m² med vækst af skimmelsvampe i gulvkonstruktioner medføre en meget høj belastning af indeklimaet.

Det anbefales, ud fra den konstaterede skimmelvækst på terrændækket i køkkenet, at der foretages supplerende, prøver på terrændækket i stuen, for at omfangsbestemme udbredelsen. Alternativt udføres det samme afrensning- og renoveringsarbejde af terrændækket, som i køkkenet. Det anbefales, at der snarest iværksættes de i afsnit 9 anførte afrensings- og renoveringsarbejder."

Nævnet har fået forelagt overslag af 6/7 2023 vedrørende udbedring til 1.600.000 kr. Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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 bygningskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningskade 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.

...

21. Udvidede dækning

...

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser).

...

C Forsikringen dækker skimmelafræsning af indbo i godkendte beboelsesrum, efter en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen. Dækningen gælder kun i nævnte beboelsesrum og forudsætter, at et anerkendt specialistfirma med viden inden for området, har målt massiv forekomst af sundhedsskadelig skimmel på indbo i disse rum. Dækningen udgør afrensning og eventuel flytning/transport af indboet.

...

K Forsikringen dækker rimelige og nødvendige udgifter til ud- og indflytning og opmagasinering af indbo som følge af, at huset må fraflyttes udover de 12 måneder som er dækket af basisdækningen. (punkt 8 B).

L Forsikringen dækker rimelige og nødvendige udgifter til genhusning udover de 12 måneder som er dækket af basisdækningen (punkt 8 C)."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1966 og er løbende renoveret. I perioden 2016 til 2020 er der blandt andet foretaget efterisolering af ydervægge, skunk og loftrum, og der er i 2018 lagt nyt stråtag. Klageren overtog ejendommen den 1/3 2020. Da familien oplevede helbredsmæssige gener ved ophold i ejendommen, fik de foretaget fugtundersøgelse af ejendommen den 1/11 2022. Herefter anmeldte klageren de konstaterede forhold til selskabet. Selskabet foretog besigtigelse og genbesigtigelse af ejendommen, hvorefter selskabet afviste dækning. Klageren fik foretaget fugt og mikrobiologisk undersøgelse af ejendommen den 9/5 2023.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udbedring og skimmelsanering af 1) loft- rum, tagkonstruktion og skunk, 2) ydervægge og 3) terrændæk i henhold til udbedringsforslag fra Teknologisk Institut, hvor omkostningerne foreløbigt er opgjort til 1.637.500 kr. inklusive moms. Selskabet skal endvidere dække genhusningsudgifter med 7.000 kr. pr. måned i 9 måneder og herefter 9.000 kr. pr. måned samt 59.192,92 kr. til opsætning af beboelsespavillon. Selskabet skal endelig dække udgiften til teknisk bistand med henholdsvis 25.000 kr. og 4.900 kr. samt rimelige advokatudgifter.

Klageren har anført, at omfanget af skimmelsvamp i sig selv har en sådan intensitet og omfang, at den væsentligt nedsætter værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i ejendommen, at der er skader ved bygningen, der i sig selv er omfattede af ejerskifteforsikringen, og at fugt samt angrebet af skimmelsvamp er dækningsberettigede følgeskader af dette, og at der er dækning i henhold til den udvidede dækning om ulovlige bygningsinstallationer.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at klageren ikke har dokumenteret, at der på overtagelsestidspunktet forelå dækningsberettigende skader. Selskabet har anført, at der ikke er fremlagt dokumentation for, at der pr. overtagelsesdagen forelå et skimmelangreb, der havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelses-

Ankenævnet for Forsikring

30.

100300

rummene i bygningen nævneværdigt. Selskabet har anført, at klageren ikke har fremlagt dokumentation for dækningsberettigende forhold under den udvidede dækning. Selskabet har afvist at dække udgiften til genhusning og advokat- og teknisk bistand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af oplysningerne i sagen, at sagen ikke skønnes egnet til afgørelse i nævnet på skriftligt grundlag. Tvisten må som følge heraf afgøres ved domstolene, hvor der er mulighed for parts- og vidneforklaringer og syn og skøn. Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at sagen vedrører ganske komplekse byggetekniske forhold vedrørende konstruktionsfejl, renovering af ejendommen, konstateret skimmelforekomst og påvirkning af ejendommens indeklima. Nævnet har også lagt vægt på, at det på det foreliggende grundlag må anses for ganske usikkert at fastsætte et eventuelt dækningsberettigende skadeomfang.

Nævnet finder på denne baggrund, at der er behov for, at der i sagen dels foretages syn og skøn, som kan klarlægge de faktiske omstændigheder, dels at den udmeldte syn- og skønsmand vil kunne afgive supplerende mundtlig forklaring, hvilket ikke kan ske for nævnet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.

Ankenævnet *for* Forsikring

31.

100300



Jens Kruse Mikkelsen

formand