

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. marts 2024 blev i sag nr. 100389:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 13/9 2023 har klageren bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?"

Vi ønsker at forsikringselskabet anerkender at vores skader er dækningsberettigende, og de derfor skal betale for at bygningen udbedres til en stand, som vi kunne forvente i henhold til den tilstandsrapport, der var ved salget. Altså et beboeligt hus, hvor der ikke kan udvikles skimmelsvamp. Desuden at de dækker de udgifter vi, grundet deres afslag, har haft til advokat og teknisk bistand."

Klageren har i brev af 13/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi henvender os i ovennævnte sag, idet vi har modtaget afslag fra Dansk Boligforsikring af 17. marts 2023 på forsikringsdækning af opfugtning og skimmelsvamp i vægge. Se vedhæftet 'bilag 1 Ejerskifteforsikring afslag nr. 1'.

Efter at have haft besigtigelse fra [skimmelfirma], se vedhæftet 'bilag 2 ... - Undersøgelsesrapport - 01-05-2023' samt 'bilag 2a - ... - Aftryksprøver - 05-04-2023', har vores advokat henvendt sig til Dansk Boligforsikring, med henblik på at få dem til at ændre deres afslag. Se vedhæftet 'bilag 3 - Advokat klage til DBF' samt 'Bilag 3a - Betænkning nr. 1520'. Dette resulterede, efter at de havde haft besigtigelse af deres konsulent, se vedhæftet 'bilag 4 - Besigtigelsesnotat - ...' i en ny afvisning, se vedhæftet 'bilag 5 - Ejerskifteforsikring afslag nr. 2 - Afgørelse'.

Vi finder begge afslag ubegrundet og anker derfor Dansk Boligforsikrings afslag til Ankenævnet.

Dansk Boligforsikring begrundet afslagene i:

1. at en ejendom af denne alder sædvanligvis har lidt eller ingen isolering samt oftest ikke er opført med en fugtsikring, og i modsat fald er en sådan fugtsikring ikke virksom mere grundet udløb af materialets levetid.
2. Derudover er afslaget begrundet i, at kuldebroer, opstigende grundfugt, fugt og skimmelsvamp er forventeligt og forårsager ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, der berettiger til dækning.
3. Yderligere begrundes afvisningen med at forholdet er anmærket i tilstandsrapportens punkt 15, hvor der oplyses at være fugt i nederste del af vægge.

Som nævnt har vi fået udarbejdet en teknisk rapport over det anmeldte forhold fra [skimmelfirma], der har udarbejdet rapport af 1. maj 2023. Se bilag 2 og 2a.

Vi mener med baggrund i rapporten at kunne konstatere, at der er tale om helt usædvanlige fugtforhold for en ejendom fra 1940 og for tilbygningen fra 1971, samt en meget høj intensitet af skimmelsvampevækst.

Uddrag fra [skimmelfirma]

Det fremgår af [skimmelfirmas] rapport af 1. maj 2023, se bilag 2, at der er udført renovering af boligen af nyere dato, idet yder- og skillevægge er spartlet med sandspartel og overfladebehandlet med glasvæv. Derudover kan der konstateres nye fodpaneler og nyt svømmende gulv og gulvtæpper.

I soveværelse og værelse kan [skimmelfirma] konstatere misfarvninger på nederste del af vægfladerne omkring hushjørnet. Der er registreret forhøjet fugt i bunden af facade- og gavlvæggen op til 1 m, samt forhøjet fugt i fodpaneler. Ved udtaget prøve i væg er der registreret kraftigt forhøjet skimmelsvampevækst, se bilag 2a.

Desuden er det konstateret, at terrændækket er støbt helt ud til fundamentet uden kantisolering eller anden afbrydning, samt påført en tynd sort masse ca. 5-10 cm. op ad vægge og ud på betonpladen, der vurderes at være af bitumen. Yderligere har [skimmelfirma] registreret kraftigt forhøjet fugt i terrændækket langs randzoner 20-40 cm fra væggene. Ved udtaget prøve er der ligeledes konstateret kraftigt forhøjet skimmelsvamp på betongulvet, se bilag 2a.

I stuen kan [skimmelfirma] konstatere misfarvninger på den nederste del af vægfladerne omkring hushjørnet, samt registrere forhøjet fugt i op til 1 m over gulvniveau.

I skillevæg i køkkenet mod entre kan [skimmelfirma] registrere kraftig forhøjet fugt i bunden af væggen; vi har siden selv fundet skimmelsvamp nederst bag køkkenelementer ud mod ydervæg.

Udvendigt, ved destruktivt indgreb i facaden, ved nordøstligt hushjørne, kan [skimmelfirma] ikke konstatere en vandret fugtspærre. I facaden ved sydvestlige hushjørne kan [skimmelfirma] konstatere en placeret PE-folie ca. 2-3 cm. inde fra yderside af facaden.

Det er [skimmelfirmas] vurdering:

- at årsagen til de målte forhøjede fugtniveauer i yder- og skillevægge i hovedbygningen og skillevæggene er opstigende grundfugt, som følge af manglende eller defekt vandret fugtspærre. De forhøjede fugtniveauer har forårsaget skjult vækst af skimmelsvampe i meget høj intensitet.

- at fugtniveauer af denne karakter ikke sædvanligvis er at finde i opholdsrum fra boliger opført i 1940.
- at årsagen til de høje registrerede fugtniveauer i tilbygningen fra 1971, hvor der var kendskab til fugtsikring af ydervæggene på opførelsestidspunktet, er at betragte som en fejlkonstruktion.
- at den direkte kontakt mellem terrændækket og de opfugtede yder- og skillevægge forårsager kapillarsugning ud i terrændækket langs randzonerne med kraftig intensitet af skimmelsvampe til følge.
- at forholdene med fugt- og skjulte skimmelsvampeskader i væggene vurderes at afvige markant fra hvad man må forvente af en bolig af denne årgang og type – og i særdeleshed i tilbygningen fra 1971.
- at den skjulte skimmelsvampevækst påvirker indeklimaet negativt både i dag og på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

Tilstandsrapporten 'Bilag 6 - Tilstandsrapport ... gældende' ses at indeholde følgende anmærkninger vedrørende gulvene:

Skade 15

Gråt hus

Der kan registreres fugt i nederste del af vægge. Der vurderes at være tale om forventelig grundfugt.

Der ses ikke at være forbehold på policen.

Vores begrundelse for at kræve forsikringsdækning.

Vi har med [skimmelfirmas] rapport dokumenteret, at der er tale om forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, samt at indeklimaet på overtagelsestidspunktet vurderes at have været negativt påvirket af skimmelsvamp i beboelsesrum.

Yderligere har vi dokumenteret, at der tilsyneladende er tale om en fejlkonstruktion i forhold til fugtsikring af ydervæggene i tilbygningen fra 1971, der har medført skader i form af forhøjet fugt og skimmelsvamp.

I forhold til skade nr. 15 i tilstandsrapporten, er vi i forbindelse med købet kun blevet advaret om grundfugt i nederste del af vægge. Dette er en term, der i ringe grad er forståelig for lægmand, specielt da den angives som grå og derfor ikke hejser advarselsflag.

Tilbygning 1971 – manglende fugtsikring.

Vi kan ikke med oplysningerne i skade 15 forvente/påregne manglende fugtsikring af ydervægge fra 1971, eftersom forholdet ikke er anmærket i tilstandsrapporten. Det må derfor lægges til grund, at hvis der havde været etableret en korrekt og holdbar fugtsikring i tilbygningen, må det have formodningen med sig, at fugtindtrængen ikke havde været til stede eller langt mindre. Vi gør gældende, at den manglende eller defekte fugtsikring i tilbygningen har bidraget til forøget fugt indtrængning, der kunne have været undgået ved en håndværksmæssigt korrekt fugtsikring af ydervæggene på opførelsestidspunktet i henhold til dagældende normer/anvisninger og bygningsreglement.

Skimmelsvamp udgør en dækningsberettiget skade i sig selv.

Vi gør endvidere gældende, at skadesbegrebet er opfyldt henset til, at der er tale om en fejl konstruktion i ydervæggene i tilbygningen, der har medført en skade, og at skimmelsvampen i sig selv udgør en skade for både tilbygningen og den oprindelige bygning jf. Betænkning om huseftersynsordningen 1520 side 128, se bilag 3a.

Hvis vi ikke kan gøre gældende, at undtagelse 1 og 2 i bilag 3a er dækkende for os, må det som minimum gøres gældende, at undtagelse 3 i ovenstående er gældende.

Med baggrund i, at der nu er konstateret konstruktionsfejl i ydervæggene i tilbygningen og skimmelsvamp i et omfang og intensitet, der påvirker indeklimaet negativt - som vurderes at have været til stede på overtagelsestidspunktet og adskiller sig nævneværdigt fra andre ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand - gør vi gældende, at der ikke er tale om sædvanlige forhold samt at skadesbegrebet er opfyldt.

Bemærkninger til Besigtigelsesnotat - ..., fra Dansk Boligforsikring

Notatet kommer stort set frem til samme resultat som [skimmelfirmas] rapport, dog bærer notatet præg af, at det er set fra forsikringens side, samt at der er målt efter en væsentlig varmere periode end ved [skimmelfirmas] besøg.

Desuden påpeges det, under foto 16 at ydermuren er malet med diffusionstæt maling, som holder på fugten, et forhold som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, hvilket egentlig kun forøger forsikringens erstatningsansvar.

Men grundlæggende forholder, hverken notatet eller forsikringens afvisning af erstatningsansvar, sig til det af os påpegede:

1. At der er konstateret skimmelsvamp, der udgør en dækningsberettiget skade i sig selv!
2. At punkt 15 i tilstandsrapporten er angivet som grå, hvilket anfører: *Mindre alvorlige skader: Skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.* Vi må påpege at skimmelsvamp, i meget høj grad har indflydelse på bygningens funktion. Hvis punkt 15 rettelig havde været markeret gul, eller måske mere rigtigt rød, så ville vi have haft mulighed til at forholde os til det reelle problem, og enten have undladt købet eller have krævet nedslag i prisen til udbedringer af problemet.
3. At sælger, mod bedrevidende, i egenoplysningerne i tilstandsrapporten har oplyst, at der ikke er svamp.
4. At den anførte diffusionstætte maling på ydermuren, har ført fugten indad i muren, med følgende ekstra fugt, der har udviklet skimmelsvamp.

Konklusion:

Vi skal anmode Ankenævnet, med baggrund i de givne oplysninger, at give os medhold i vores klage og forkynde for forsikringsselskabet, at vores skader er dækningsberettiget, og de derfor skal betale for at bygningen udbedres til en stand, som vi kunne forvente i henhold til den tilstandsrapport, der var ved salget. Altså et beboeligt hus, hvor der ikke kan udvikles skimmelsvamp.

Her henviser vi specielt til undtagelse 3 i Bilag 3a, idet vi gør gældende at der er konstateret skimmelsvamp, i en sådan intensitet, at huset reelt ikke er beboeligt, uden konstant urimelig rengøring og udluftning, der giver ekstra varme regning.

Ligeledes gør vi gældende, at vi ikke føler os korrekt advaret af tilstandsrapportens anmærkninger om grundfugt samt fortielsen om svamp fra sælger.

Ankenævnet for Forsikring

5.

100389

Vi vedlægger 'Bilag 7 - Udtalelse fra nabo ...', der underbygger vores påstand om at sælger i tilstandsrapporten, mod bedrevidende, har undladt at nævne ejendommens skimmelsvamp problemer.

Vi vedlægger desuden bilag 8, som opgør et overslag på vores økonomiske krav til Dansk Boligforsikring."

Af klagerens "Overslag over økonomi for sagsbehandling og udbedring" fremgår bl.a.:

"Sagsbehandling:	inc. Moms
Advokat faktura ...	9.375,00
Advokat faktura ...	4.000,00
[Skimmelfirma] faktura ...	19.112,50
 Udbedring:	
Etablering af kemisk (indsprøjtning) fugtspærre i ydermure og skillemure, overslag	30.000,00
Fugtspærremembran på alle gulve og op ad ydervæg til vandret fugtspærre.	40.000,00
Indvendig behandling af ydervægge i soveværelse og lille værelse.	28.350,00
Afrensning, udtørring, spartling og maling med silikatmaling.	
Indvendig behandling af indervægge i stue, køkken og entre.	94.500,00
Afrensning, udtørring, spartling og maling med silikatmaling.	
Udvendig behandling af ydervægge ved soveværelse og lille værelse.	21.000,00
Afrensning, udtørring, spartling og maling med silikatmaling.	
Opmagasinerings af møbler mm. BOXIT-container, 1 måned	5.800,00
Genhusning i sommerhus eller lignende, 1 måned	15.000,00
Totalt overslag for advokat, konsulent og udbedring, inc. moms	<u>267.137,50</u>

Selskabet har den 15/11 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører fugt og skimmel ved vægge og gulv, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at ejendommen er opført tidstypisk, og at der ikke er konstateret forhold, som afviger fra tilsvarende ejendomme af samme alder og konstruktion.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. februar 2023. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 12. december 2022.

Police og tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 15. marts 2023 anmelder klager skimmelsvamp i to af husets værelser. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag A**.

Den 15. juni 2023 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat er fremlagt af klager.

Den 18. juli 2023 afviser DBF dækning.

Supplerende korrespondance fremlægges som **bilag B**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en fugtsikring af yder- og skillevægge, en membran på alle gulve og en afrensning og oppudsning m.v. af indvendige vægge i stue, køkken og entre. Herudover kræver klager, at DBF dækker en udvendig afrensning af ydervægge ved soveværelse og lille værelse og ny behandling med silikatmaling.

Endelig kræver klager at få erstattet udgifter til teknisk og juridisk bistand.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. februar 2023 var forhold ved ejendommen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et enfamilieshus fra 1940 med en tilbygning fra 1971. Byggesagen for tilbygningen fremlægges som **bilag C**.

Klager har fremlagt en rapport af 1. maj 2023 fra [skimmelfirma].

Den oprindelige del af huset er opført med ydervægge i mursten med puds. Klager har udført hulmursisolering med granulat. Indvendigt er murene pudset op og påført tapet/væv.

Ved DBF's besigtigelse måles generelt opstigende grundfugt ca. 30 cm. op i den oprindelige del af huset. Særligt i yderhjørnerne ses der mindre skimmelplamager og fugtaftegninger i overkanten af fodpanelerne, og konsulenten måler kuldebroer.

[Skimmelfirma] har anført, at der ikke er nogen fugtspærre. Besigtigelseskonsulenten konstaterer imidlertid, at der er en fugtspærre i pap mellem sokkel og murværk (foto 14).

Grunden til, at der kan måles fugt i den nederste del af væggene, er, at den oprindelige fugtspærre fra 1941 ikke er effektiv længere efter så mange år.

Klager er i tilstandsrapporten gjort opmærksom på, at der er opstigende grundfugt i væggene, i tilstandsrapporten, hvor det er anmærket med gråt hus

Kuldebroerne kan tilskrives, at det i 1940 var det almindeligt at bruge faste bindere (mursten) til at binde for- og bagmur sammen, hvilket skaber en kuldebrosproblematik.

De konstaterede forhold er helt sædvanlige for et hus fra 1940, og der er ikke påvist forhold ved ydermure eller terrændæk, som afviger nævneværdigt fra, hvad man må forvente af tilsvarende ejendomme af samme alder og konstruktion.

Ydervæggene i tilbygningen består af massiv gasbeton (23 cm) med puds og maling udvendigt og puds og tapet/væv indvendigt. Ifølge byggesagen er terrændækket udført af 10 cm grus, 8 cm beton og 2 cm puds. Der er smurt en tjære ud på terrændækket og op ad væggene, formentlig for at bremse fugt.

Ved besigtigelsen måler konsulenten partielt forhøjet fugt i ydervæggen ca. 1 meter op over gulvet i det ene værelse. Der måles ingen fugt i terrændækket.

Der ses skimmel, særligt bag fodpanelet, som er afmonteret forud for besigtigelsen, og der måles kuldebroer.

Udvendigt kan det konstateres, at der er fugtspærre mellem sokkel og ydervægge. Facaden ses med pudsrevnerne, hvilket ifølge konsulenten skyldes den type maling, som man har anvendt. Revnerne er anmærket i tilstandsrapporten (pkt. 4).

Da der kun kan måles opstigende grundfugt i dele af tilbygningen, vurderer konsulenten, at fugtspærren er partielt defekt. Herudover giver massive mure i gasbetonblokke erfaringsmæssigt problemer med kuldebroer.

Isoleringsforholdene i byggeri fra 1971 er efter nutidens standarder ofte ringe, og der ses hyppigt kuldebroer. Der er tale om en tidstypisk konstruktion, og den er opført i overensstemmelse med byggesagen.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der er forhold ved terrændæk og ydervægge - hverken i det oprindelige hus eller tilbygningen - som på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand. DBF kan ikke pålægges at dække udgifter til fugtsikring, hvilket må betegnes som en forbedring af ejendommens oprindelige konstruktioner.

Skimmel

Klager gør gældende, at skimmelforekomsterne i huset udgør en dækningsberettigende skade i sig selv.

Der er konstateret skimmel der, hvor der er konstateret kuldebroer og opstigende grundfugt.

[Skimmelfirma] har taget to aftryksprøver under et fast gulvtæppe på værelserne, og en prøve bag glasvæv i soveværelset. Det er DBF's opfattelse, at man ikke på baggrund af prøverne kan konkludere, at der på overtagelsestidspunktet har været en væsentlig påvirkning af indeklimaet som følge af skimmelsvamp.

Klager har således ikke påvist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv 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.

Udgifter til advokat og teknisk bistand

Da der ikke er konstateret dækningsberettigende forhold, og da selskabets sagsbehandling ikke i øvrigt kan begrunde, at klager har afholdt udgifterne, finder DBF ikke grundlag for at erstatte klagers udgifter til hhv. juridisk og teknisk bistand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 28/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Overordnet kan det konstateres, at svarbrevet ikke tilføjer noget nyt i forhold til selskabets afvisning i mail af 18 juli 2023.

Selskabet tager altså ikke stilling til vores hoved anke: at tilstandsrapporten, der lå til grund for vores køb, ikke gjorde det muligt for os at forholde os til det faktum, at der på overtagelsestidspunktet var så høj grundfugt, at dette konstant medfører dannelse af skimmelsvamp i huset, som derfor udgør en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Dette begrundes vi i vores klage, i at tilstandsrapporten beskriver grundfugten som en kategori 'gråt hus' (som også bemærket af selskabet). Men definitionen af gråt hus er: **Mindre alvorlige skader: Skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.** Vores påstand er, at udbredt skimmelsvamp, absolut har en indflydelse på bygningens funktion, idet den reelt gør huset ubeboeligt.

Vi har altså, på grund af, at punktet var beskrevet som grå, ikke haft mulighed ved købet at tage stilling til dette forhold, hvorfor det ved efterfølgende konstatering må være dækket af forsikringen, der ellers ikke har nogen berettigelse, idet det også af sælger uberettiget blev anført, at den ikke var bekendt med svamp i huset. Vi skal yderligere anføre, at skimmelsvampen ved fremvisninger var fjernet, sandsynligvis med klor (vi har siden fundet klorafblegede pletter på gulvtæppet i soveværelset langs panelerne, hvor der er konstateret skimmelsvamp).

Selskabet tager således ikke stilling til vores anførte punkter:

1. At der er konstateret skimmelsvamp, der udgør en dækningsberettiget skade i sig selv, jf. Betænkning om huseftersynsordningen 1520 side 128, vores bilag 3a!
2. At punkt 15 i tilstandsrapporten er angivet som grå, hvilket anfører: **Mindre alvorlige skader: Skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.** Vi må påpege at skimmelsvamp, i meget høj grad har indflydelse på bygningens funktion.
3. At sælger, mod bedrøvelighed, i egenoplysningerne i tilstandsrapporten har oplyst, at der ikke er svamp.
4. At den anførte diffusionstætte maling på ydermuren, har ført fugten indad i muren, med følgende ekstra fugt, der har udviklet skimmelsvamp.

Som underbygning af punkt 1 ovenfor, er der konstateret skimmelsvamp i et omfang og intensitet, der påvirker indeklimaet negativt - som vurderes at have været til stede på overtagelsestidspunktet og adskiller sig væsentligt fra andre ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Vi gør derfor gældende, at der ikke er tale om sædvanlige forhold, samt at skadesbegrebet er opfyldt.

Ankenævnet for Forsikring

9.

100389

Selskabets afvisning af vores punkt 4 ovenfor nævner, at tilstandsrapporten anfører at der var revner i malingen, men det siger jo intet om at malingen ikke er diffunderbar og derved forværrer fugtskaden.

Vi kan yderlige ud af selskabets svar læse, at vi hvis vi får medhold i vores hovedklage, også er berettiget til at få erstattet udgifter til teknisk og juridisk bistand, idet denne afvisning begrundes med, at vi efter deres mening ikke er dækningsberettigende.

Vi skal derfor bede ankenævnet tage stilling på grundlag af de forhold, der *ikke* var nævnt eller angivet forkert i tilstandsrapporten og ikke grundlag af de forhold, der *var nævnt*, som anført af selskabet."

Klageren har i tillægsbrev af 28/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet anfører at vi har anmeldt skimmelsvamp i to værelser!

Der er siden i [skimmelfirmas] rapport konstateret skimmelsvamp i stuen og derudover har vi efterfølgende i forbindelse med installation af en opvaskemaskine, konstateret skimmelsvamp bag køkkenskabene mod ydervæggen.

Der er også konstateret skimmelsvamp i badeværelset mellem vaskemaskine og den flisebeklædte ydervæg."

Klageren har i brev af 11/12 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har parallelt med denne ankesag, kørt en sag mod den byggesagkyndige, der har udarbejdet den tilstandsrapport der ligger til grund for vores køb og som vi har påstået ikke er retvisende.

Sagen kører ved Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige og der har i denne sag været afholdt syn og skøn.

Vi mener syns og skønsmandens rapport klart underbygger vores påstand om, at vi har købt huset under falske forudsætninger, på grundlag af en misvisende tilstandsrapport.

Vi skal derfor bede om, at der i ankenævnets behandling af vores klage, tages hensyn til denne rapport, som fremsendes særskilt."

Selskabet har i brev af 20/12 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers seneste høringssvar og den fremlagte skønserklæring fra klagesagen mod den bygningssagkyndige giver ikke anledning til en ændring af selskabets opfattelse.

Skønsmanden anfører, at den bygningssagkyndige burde have anmærket grundfugten i tilbygningen med rødt hus i stedet for gråt, og at han burde have anført, at fugten er skadelig for organiske materialer.

Skønsmanden finder, at udbedringen af årsagen til de påklagede forhold består i etablering af en kemisk fugtspærre og en fugtmembran på alle gulve. Han skriver dog samtidig, at begge dele vil udgøre en forbedring af ejendommen.

Skønserklæringen understøtter efter DBF's opfattelse blot, at der er tale om forhold, som er sædvanlige for en tilsvarende ejendom, og at en sikring mod opstigende grundfugt vil være en forbedring af husets oprindelige konstruktioner."

Klageren har i brev af 2/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet anfører, som svar på vores indsendelse af syns- og skønsrapporten, at ifølge dem er denne ikke relevant, idet de anfører 'Den understøtter efter DBF's opfattelse blot, at der er tale om forhold, som er sædvanlige for en tilsvarende ejendom, og at en sikring mod opstigende grundfugt vil være en forbedring af husets oprindelige konstruktioner.'

Selskabet overser fuldstændigt, at den reelt understøtter vores anke, idet den underbygger vores konklusion i anken.

Vi citerer:

Konklusion:

Vi skal anmode Ankenævnet, med baggrund i de givne oplysninger, at give os medhold i vores klage og forkynde for forsikringselskabet, at vores skader er dækningsberettiget, og de derfor skal betale for at bygningen udbedres til en stand, som vi kunne forvente i henhold til den tilstandsrapport, der var ved salget. Altså et beboeligt hus, hvor der ikke kan udvikles skimmelsvamp. Her henviser vi specielt til undtagelse 3 i Bilag 3a, idet vi gør gældende at der er konstateret skimmelsvamp, i en sådan intensitet, at huset reelt ikke er beboeligt, uden konstant urimeelig rengøring og udluftning, der giver ekstra varme regning. Ligeledes gør vi gældende, at vi ikke føler os korrekt advaret af tilstandsrapportens anmærkninger om grundfugt samt fortielsen om svamp fra sælger.

Specielt underbygges vores sidste sætning i konklusionen: 'at vi ikke føler os korrekt advaret af tilstandsrapportens anmærkninger om grundfugt samt fortielsen om svamp fra sælger.'

I og med, at fugten ikke er anført med rødt hus, som syns- og skønsmanden konkluder at den burde, men fejlagtig som gråt hus, har vi ikke kunne bedømme huset korrekt.

Ligeledes anfører selskabet, at de anførte udbedringer, ifølge syns- og skønsmanden er forbedringer og derfor ikke erstatningsberettiget. Det er korrekt, at det er forbedringer, men vores argument er: at uden disse forbedringer fremstår huset ikke i den stand, som der angives i tilstandsrapporten og følgelig må det være erstatningsberettiget, idet huset ellers ikke er beboeligt."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 12/12 2022 fremgår bl.a.:

BEOBELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
4		Der er flere overfladiske revner i facadepudsen særligt mod syd.	-	-

Ankenævnet for Forsikring

11.

100389

...

BEBOELSE - Stueplan - Krybekælder				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
10		Der er ikke den nødvendige naturlige ventilation i krybekælderen.	Manglende ventilation af krybekælderen kan medføre fugtophobning og skader i trækonstruktionerne. Der kunne registreres fugt i træ ved gulvlæg.	-

...

BEBOELSE - Stueplan - Generelt				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
13		Der er områder hvor vægpuds har begrænset vedhæftning.	-	-

...

15		Der kan registreres fugt i nederste del af vægge.	Der vurderes at være tale om forventelig grundfugt	-
----	---	---	--	---

Af rapport af 1/5 2023 fra et skimmelfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Observationer

Det blev oplyst at der var observeret misfarvninger på nederste del af ydervæggene i soveværelset. Misfarvninger var blevet fjernet ved afvaskning med klorin. Ligeledes blev det oplyst at der flere gange var observeret vandperler i samme område. På tidspunktet for undersøgelsen, befandt sig 4 personer og en hund i huset.

Der kunne konstateres, at der var udført renovering af boligen af nyere dato, hvor yder- og skille-vægge var spartlet med sandspartel og overfladebehandlet glasvæv. Med undtagelse af entreen, hvor der var panelvægge. Der var opsat nye fodpaneler og lagt nye svømmende gulve i stue, entré og køkken, samt udlagt gulvtæpper på værelserne.

Soveværelse og værelse:

I soveværelset kunne konstateres at der stadig var misfarvninger på nederste del af vægfladerne omkring hushjørnet. Se foto 1.

Vægge:

Der kunne generelt måles fugtniveauer varierende mellem 80-160 digits i bunden af facade og gavlvæggen, hvilket indikerer tørt-til-vådt jf. foto 2-4. Fugtopstigningen kunne måles op til 1,0 meter på samme vægflader, kunne der måles 40 digits – hvilket indikerer tørt.

Der kunne i fodpanelerne generelt måles forhøjede fugtniveauer, hvor der blev målt fugtigt (15-20% træfugt) i forsiden af fodpanelerne og fugtigt til vådt (16->28% træfugt) i bagsiden af fodpa-

nelerne. Se foto 5 og 6. Der kunne måles overfladetemperaturer på ydervæggene, hvor der på undersøgelsestidspunktet kunne måles temperaturer på ned til 6,2 [grader]C i bunden af væggen og ved væghjørnet. I samme vægareal blev der udført et destruktivt indgreb, hvor glasvæv blev opskåret. Der blev udtaget en aftryksprøve (AF-3) bag glasvæven, som påviste meget høje niveauer af levedygtige skimmelsvampearter (se analyseresultat under '*Mikrobielle forhold*').

Gulve:

Det kunne umiddelbart konstateres at terrændækket var støbt helt ud til fundamentet uden kant-isolering eller anden afbrydning. Der var påført en sort tynd masse ca. 5-10 cm. op ad vægge og ud på betonplade, som vurderes at være af bitumen. Der blev målt 100-120 digits i terrændækket langs randzoner – hvilket indikerer fugtigt. Fugten blev målt ind i terrændækket indtil 20-40 cm fra væggene jf. foto 7. Der blev udtaget to stk. aftryksprøver (AF-1 og AF-2) til analyse for levedygtige skimmelsvampesporer.

Stue:

Der kunne konstateres misfarvninger på nederste del af vægfladerne omkring hushjørnet. Se foto 8. Der kunne måles overfladetemperaturer på ned til 7,6 [grader]C. i væghjørnet på undersøgelsestidspunktet.

Vægge:

Der blev målt 80-120 digits i bunden af facade- og skillevæggene – hvilket indikerer tørtfugtigt jf. foto 9. Fugtopstigningen kunne måles op til 1,0 meter over gulvniveau.

Der kunne i fodpanelerne generelt måles forhøjede fugtniveauer, hvor der blev målt fugtigt (15-20% træfugt) i forsiden af fodpanelerne og fugtigt til vådt (20->28% træfugt) i bagsiden af fodpanelerne. Se foto 10-12.

Køkken og entré:

Væggene i køkkenet var pudsede med glasvæv og der kunne i skillevæg mod entre måles vådt (160-180 digits) i bunden af væggen. I entréen var væggene beklædt med træpaneler eller finér. Der blev ikke foretaget fugtmålinger i væggene.

Der blev foretaget fugtmålinger i indeklimaet med en Gann RHT fugtmåler. Følgende værdier kunne aflæses efter ca. 30 minutters stabilisering:

Stue

Relativ fugt: 61,1% RF

Temperatur: 18,7[grader]C

Vanddampindhold (udregnet): 9,8 g/m³

Dugpunkt (udregnet): 11,2 [grader]C

Fordelingsgang

Relativ fugt: 60,2% RF

Temperatur: 17,7[grader]C

Vanddampindhold (udregnet): 9,1 g/m³

Dugpunkt (udregnet): 9,9 [grader]C

Ude referencemåling

Relativ fugt: 56,1% RF

Temperatur: 7,5[grader]C

Vanddampindhold (udregnet): 4,49 g/m³

Den for årstiden forventelige relative luftfugtighed (RF) i indeklimaet i fugtbelastningsklasse 3, er ved 20°C i april måned 57 % RF. Der kan forventes et fugttilskud på 4-6 g/m³. Der henvises til SBI-Anvisning 277, 'Fugt i bygninger – Teori, beregning og undersøgelse' figur 33 og Tabel 4.

Udvendige forhold:

Der blev foretaget 2 destruktive undersøgelser i facaderne på huset.

Åbning 1, blev foretaget ved et destruktivt indgreb i ydervæggen omkring soklen ved nordøstlige hushjørne, hvor der ved undersøgelsen ikke findes en vandret fugtspærre. Se foto 13.

Åbning 2, blev foretaget ved et destruktivt indgreb i ydervæggen omkring soklen ved sydvestlige hushjørne. Her kunne der konstateres at der lå en PE-folie placeret ca. 2-3cm inde fra yderside af facaden. Se foto 14 og 15. Der blev udtaget et mindre stykke af fugtspærren, som anstås at være en form for PE-Folie, men dette kunne ikke nærmere defineret. Folien kunne på laboratoriet måles til en tykkelse på 0,055mm.

Vurdering

På baggrund af observationer, målinger og prøveresultater vurderes følgende:

Det vurderes, at de målte forhøjede fugtniveauer i yder- og skillevægge, forårsages af opstigende grundfugt, som sandsynligvis skyldes manglende eller defekt vandret fugtspærre. De forhøjede fugtniveauer har forårsaget skjult vækst af skimmel i meget høj intensitet bag henholdsvis glasvæven og fodpanelerne. Her skal bemærkes, at skimmelsvampearterne er *Aspergillus versicolor*, *Acremonium strictum*, som er skimmelsvampearter der kendetegnes ved fugtskadede bygninger. Ligeledes blev der fundet høje niveauer af gær på prøverne, hvilket indikerer meget høje fugtniveauer. Der kom først krav om fugtsikring i SBI-anvisning 7 af 1951, men det er [skimmelfirmas] erfaring, at fugtniveauer af denne karakter, ikke sædvanligvis er at finde i opholdsrum fra boliger opført i 1940. Der blev ligeledes påvist høje fugtniveauer i bunden af væggene i tilbygningen fra 1971, hvor der var kendskab til fugtsikring af ydervæggene, hvorfor forholdet er at betragte som en konstruktionsfejl.

Der var direkte kontakt mellem terrændækket og de opfugtede yder- og skillevægge, hvilket vurderes at forårsage kapillarsugning ud i terrændækket langs randzonerne, med meget høj intensitet af skimmelsvampe til følge. Forholdende med fugt- og skjulte skimmelskader i væggene, vurderes at afvige markant fra hvad man må forvente af en bolig af denne årgang og type – og i særdeleshed i tilbygningen, som var opført i 1971. Forholdet vurderes endvidere at forårsage skjult vækst af en sådan karakter, at det påvirker indeklimaet negativt. Både på tidspunkt for overtagelsen, såvel som nu. Dette kan begrundes i SBI-anvisning 274 'Skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering' tabel 17 og 18., hvor det fremgår, at der er meget stor risiko for belastning af boligens opholdsrum, ved skjult skimmelvækst i gulv og vægge, hvor vækstarealet overstiger 3 m², hvilket vurderes at være tilfældet, taget omfanget af fugtskadede konstruktioner i betragtning.

[Skimmelfirma] er opmærksom på, at der er målt fugt i bunden af væggene jf. tilstandsrapporten

(løbenummer ...), pkt. 14. Forholdet er markeret med et 'grå hus', hvilket beskrives: '*Mindre alvorlige skader – skader, som ikke har indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion*'. Efter som skimmelskaderne er så omfangsrige, er det [skimmelfirmas] vurdering, at fugtforholdene skaber indflydelse på boligens funktion ved nedsat brugbarhed grundet høj skimmelsvampebelastning.

Konklusion

Med baggrund i ovenstående vurdering konkluderes følgende:

- Manglende eller utilstrækkelig fugtsikring af væggene, forårsager opstigende grundfugt i væggene i hovedbygning såvel som tilbygningen.
- Tæt kontakt mellem opfugtede vægge og terrændæk, skaber forhøjede fugtniveauer i terrændækkens randzoner under gulvbelægningen.
- Forholdene i gulv- og vægge forårsager skjult vækst af skimmelsvampe i meget høje niveauer.
- Indeklimaet vurderes negativt påvirket som følge af forhøjede niveauer af skimmelsvampe.

Handlingsplan

Det anbefales med baggrund i ovenstående, at der udføres følgende tiltag:

- Inventar og løsøre fjernes fra boligen, skimmelsaneres og opmagasineres i tørre og varme lokaler.
 - o Fugt og skimmelskadede elementer bortskaffes.
- Der foretages yderligere undersøgelser i køkkenet, hvor det undersøges hvorvidt der er fugt og skimmelsvamp bag køkkenelementer.
- Skille og ydervægge blotlægges for glasvæv, træpaneler, sandspartel og evt. løstsiddende puds, i en højde på ca. 1m eller i til højde hvor der kan måles fugt.
 - o Fodpaneler og indfatninger bortskaffes.
- Betondæk blotlægges ved demontering af trægulve og tæpper.
 - o Fugtskadede trægulve og gulvtæpper bortskaffes.
 - o Tørre trægulve skimmelrengøres og genbruges hvis muligt.
- Der indbygges en vandret fugtspærre i alle yder- og skillevægge, som udfylder vægbredderne.
- Der foretages en udtørring af de fugtpåvirkede vægge og gulve.
 - o Der udføres affugtning af væggene i den gamle del af huset. Udfaldskrav til godkendt affugtning er <75% RF målt midt i vægge. (svarende til ca. 85 digits på Gann måler) målingen udføres efter der er etableret en vandret fugtspærre.
 - o Der udføres affugtning af væggene i den nye del af huset. Udfaldskrav til godkendt affugtning er <75% RF målt midt i vægge. (svarende til ca. 40 digits på Gann måler) målingen udføres efter der er etableret en vandret fugtspærre.
 - o Der udføres affugtning af betongulvene i hele huset. Udfaldskrav til godkendt affugtning er <75% RF målt midt i betonpladen. (svarende til ca. 80 digits på en Gann måler.) Målingen foretages inden udlægning af fugt og radonspærre.
- Der udføres grundig skimmelrengøring på blotlagte overflader som godkendes inden konstruktionerne påbegyndes reetableret.

o Skimmelrengøringen udføres ved grundig støvsugning med støvsuger påmonteret HEPA-filter af alle flader, herunder vægge og lofter. Alle vandrette og opadvendte flader aftørres med en fugtig klud. Dette er for at reducere risikoen for at lukke sporer inde i konstruktionerne.

o Skimmelrengøringen kontrolleres ved udtagning af MycoMeter fungi Surface.

▪ Kriterie for godkendt er MycoMetertal 20, som svarer til et kategori A.

- Der udføres en fugt- og radonspærre i overgangen mellem betongulve og yder- og skillevægge med en smørremembran af Remers Multitæt 2k+ i en lagtykkelse på min 400my, som føres minimum 1 meter ud fra væggene, samt op i tilslutning til den nyetablerede vandrette fugtspærre.

- Gulve og vægge reetableres og kompletteres med ønskede overflader.

Det anbefales, at sagen følges af rådgiver med ekspertise på skimmelsvampeområdet. Dette arbejde kan udføres af [skimmelfirma]."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 20/6 2023 fremgår bl.a.:

"Konklusion

Det anmeldte forhold skal tilskrives en kombination af opstigende grundfugt, og kuldebroproblematik

Den opstigende grundfugt sker grundet udløb af levetid på fugtspærren som ligger mellem fundament og murværk i den oprindelige del af huset fra 1940. I tilbygningen fra 1970 vurderes fugtspærren at være partielt defekt, da det ikke er i alle vægge der måles opstigende fugt. Samtidig ses den ene ydervægge malet med facademaling som vurderes diffusionstæt, og derfor kan væggen ikke komme ordentlig af med fugten, kun på indvendig side. Der måles ikke forhøjet fugt i terrændækket ved besigtigelsen.

Kuldebroerne ses i tilbygningen fra 1970, hvor murværket er lavet i massive gasbetonblokke 23 cm, og som man ved erfaringsmæssigt giver kuldebroproblematikker særligt i de kolde måneder af året. Også i ældre murværk er det normalt med mindre kuldebroproblematikker, da det var normalt at bruge faste bindere (mursten) til at binde for- og bagmur sammen.

Oprindeligt hus fra 1940, tilbygning fra 1970

Begge er opført efter sædvanlig byggemetode.

Der ses følgeskader i form af tapet som har løsnet sig i bunden af væggene, og mindre områder med skimmel plamager, særligt lige over fodpanelerne.

Ja forholdet har været tilstede ved overtagelsen, da det er konstruktionsbetinget.

...

Udbedring

Den opstigende fugt kan udbedres med en kemisk fugtspærre i den nederste fuge mod soklen.

Kuldebroerne kræver at man isolerer enten på yder eller indersiden af ydervæggene"

Ankenævnet for Forsikring

16.

100389

Af skønserklæring af 6/12 2023 rekvireret af Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige i forbindelse med klagerens klage over den bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

"Klagepunkt:

Ad 1.

I soveværelset og værelset er der forhøjet fugt forneden i facade- og gavlvæggen.

Der kunne konstateres følgende:

Soveværelset og værelset ligger i tilbygningen, der er opbygget med terrændæk.

I soveværelset og i værelset er gulvet belagt med 'væg til væg' tæppe.

Firmaet [skimmelfirma] har ved udarbejdelse af deres rapport nedtaget et stykke af fodpanelet og løftet hjørner af gulvtæpper. Disse ting skal BS ikke gøre.

På nuværende tidspunkt var der mugaftegninger under gulvtæppet, bag fodpanelet og på væggen over fodpaneler.

Der kunne måles forhøjet fugt forneden i facadevæggen.

Der kunne ikke registreres fugt i gavlvæggen. Sandsynligvis på grund af en kombination af at gavlen udvendigt er med nyere puds og indvendigt er der placeret en radiator på denne væg.

Ad 1. Konklusion:

Der vurderes at problematikken med opstigende fugt har været der i mange år.

Mugaftegningerne kan vaskes af.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

BS har skrevet følgende i punkt 15:

Skade: Der kan registreres fugt i nederste del af væggen.

Vurdering: GRÅ (*Ingen risiko*).

Risiko: Der vurderes at være tale om forventelig grundfugt.

Bemærkning: -

I sælgeroplysningerne underskrevet den 7/12-2022 under punktet Ydermur 5.2. Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på ydermurene?

Er der svaret: 'Nej'.

Afkrydsningen viser, at sælgerne var til stede, hvilket tydeliggør at BS har hjulpet sælgerne med at udfylde skemaet.

Med henvisning til forannævnte er sælgeroplysningerne ikke udfyldt retvisende og BS har hjulpet sælgerne med udfyldelsen.

Den loyale oplysningspligt er således ikke opfyldt og efter ... mening skal problematikken bedømmes juridisk.

Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:

Skade: Der kan registreres fugt i nederste del af væggen.

Vurdering: Rød.

Risiko: Fugten er skadelig for organiske materialer; træ, tapet og lignende.

Bemærkning: -

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Se klagepunkt 2.

Ad 1. Forbedringer:

Se senere.

...

Klagepunkt:

Ad 2.

I stuen er der forhøjet fugt forneden i ydermuren.

Der kunne konstateres følgende:

Stuen ligger i den oprindelige del af huset og er med krybekælder. Gulvet er belagt med tyndparket.

Ad 2. Konklusion:

I stuen mod nord/øst er der målt forhøjet fugt forneden i ydermuren.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:

Tidligere tilstandsrapport ...

Punkt 5: Kældre/krybekældre/terrændæk:

5.5 Etageadskillelse:

K3 – Der mangler udluftning af det lille krybekælderrum under entreen.

Note: Forholdet kan medføre skadelig opfugtning af gulvkonstruktion. Gulvet er med kritisk opfugtning.

B Sekundære bygningsdele:

8. Indervægge/skillevægge:

8.1 Indvendige vægge:

K2

Indvendigt ses ydervæggene at være med misfarvninger, afskallet tapet og afskallet puds.

Note: Årsagen vurderes at være opstigende grundfugt. Der kunne registreres opfugtning.

BS har brugt det forkerte afsnit. Indervægge/Ydervægge.

Tilstandsrapport der klages over ...

BS har skrevet følgende i Beboelse – Stueplan Krybekælder – punkt 10:

Vurdering: RØD. (Skader er indtrådt).

Risiko: Manglende ventilation af krybekælderen kan medføre fugtophobninger og skader i trækonstruktionerne. Der kunne registreres fugt i træ ved gulvlem.

Bemærkning: -

I Sælgeroplysningerne underskrevet den 7/12-2022 Ydermur punkt 5.2 Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på ydermurene?

Ankenævnet for Forsikring

18.

100389

Er der svaret: 'Nej'.

Afkrydsningen viser at Sælgerne var til stede, hvilket tydeliggør at BS har hjulpet sælgerne med at udfylde skemaet.

Med henvisning til forannævnte er sælgeroplysningerne ikke udfyldt retvisende og BS har hjulpet sælgerne med udfyldelsen.

Den loyale oplysningspligt er således ikke opfyldt og efter ... mening skal problematikken bedømmes juridisk.

I øvrigt spørges i sælgeroplysningernes punkt 8.2 om der er krybekælder. Der svares 'Nej'. Der er krybekælder i den oprindelige del af huset.

Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:
Ingen bemærkninger.

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Etablering af kemisk fugtspærring	kr. 30.000
Fugtmembran på alle gulve	kr. 40.000
Indvendig behandling af ydervægge	kr. 30.000
Indvendig behandling af indervægge fra gulv og ca. 1 meter op over gulv	kr. 40.000
Udvendig behandling af ydervægge	kr. 20.000
Opmagasinerings af møbler og genhusning	Kr. 18.000
I alt	kr. 178.000

Ad 2. Forbedringer:

Etablering af kemisk fugtspærre og fugtmembran på gulve.
Kr. 70.000"

Af notat udarbejdet af klageren fremgår bl.a.:

"Den 21/4-2023 talte vi med en nabo til ..., (N).

Ifølge oplysninger i Kommunearkivet, er der foretaget en tilbygning med let gasbeton, byggetilladelse i 1971 og ibrugtaget i 1973 af ejeren ...

N har været nabo til ... siden 2005, så han har kendt alle de her nævnte ejere.

Efter tilbygningen i 1973 er huset efterfølgende solgt 4 gange:

1. Til EJER NR 1 – (E1) i 2009 (familieoverdragelse) (købesum 629.000)
2. Til EJER NR 2 – (E2) i 2011 (Almindelig frit salg) (købesum 550.000)
3. Til EJER NR 3 – (E3) i 2020 (Almindelig frit salg) (købesum 260.000)
4. Til os i 2023 (Almindelig frit salg) (købesum 650.000)

N fortalte, at der så længe han har været nabo har der været mange fugtproblemer, ofte så tape-tet havde svært ved at hænge fast på vægen i de to værelser, specielt i soveværelset. Der kunne ikke stå en seng op ad vægen for fugt hvorfor E1 sov i det lille værelse og E2 måtte sove på en madras på gulvet i stuen.

E2 undlod ifølge N helt at opvarme og bruge værelserne.

N havde kontakt både med E1 og med E2, hvem han hjalp med at passe haven og kender derfor huset godt.

Der var for fugtigt i soveværelset og tapetet hang i laser. Dette fremgår også af tilstandsrapporten ved salg af boligen af boet efter ..., hvor dette er nævnt som en K2 fejl.

Efter E3 havde købt huset, talte N med ham under dennes renovering og nævnte fugtproblemerne, men E3 nægtede totalt at der var fugtproblemer, desuagtet at det var det, han prøvede at skjule med renoveringen og som han vidste fra selvsyn samt tilstandsrapporten, på hvilken han havde købt.

E3 angiver i de to tilstandsrapporter for hans salg at have beboet huset i 2 år, november 2020 til februar 2022, dette er ifølge N usandt, da de eneste der har boet i huset, er en [familiemedlem] til E3's kone, der lejlighedsvis arbejder ..., samt enkelte kortere udlejninger som sommerhus.

De oplysninger E3 afgiver i tilstandsrapporterne omkring fugt og svamp, er direkte usande i forhold til den viden, han har haft fra selvsyn og foregående tilstandsrapport, se svarene 5.2, 5.3, 6.2 og 6.3 i tilstandsrapporten på hvilket grundlag vi købte.

Der er flere andre forhold hvor E3 i tilstandsrapporterne svarer nej, desuagtet disse er nævnt som fejl i tilstandsrapporten ved hans køb og som han efterfølgende har forsøgt udbedret/skjult.

N er villig til at bekræfte ovenstående og kan kontaktes på telefon."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:"**3. Hvilke forhold er dækket?**

3.1

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

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

...

3.5

Dækningen er betinget af:

at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen,

og

at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

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

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1940 med en tilbygning fra 1971. Klageren overtog ejendommen den 1/2 2023, hvorefter han anmeldte fugt og skimmelsvamp i ejendommen.

Klageren ønsker, at selskabet skal anerkende, at skaderne er dækningsberettigende, og som følge heraf skal betale for, at bygningen udbedres til en stand, som kunne forventes i henhold til tilstandsrapporten. Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til advokat og teknisk bistand.

Klageren har anført, at der er konstateret skimmelsvamp i en sådan intensitet, at huset reelt ikke er beboeligt uden konstant rengøring i urimeligt omfang og udluftning, der giver ekstra varme regning, at der er konstateret skimmelsvamp, der udgør en dækningsberettigende skade i sig selv, at punkt 15 i tilstandsrapporten er angivet som grå, der defineres som "Mindre alvorlige skader – Skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion", og at skimmelsvampen i meget høj grad har indflydelse på bygningens funktion, at sælger mod bedrevidende i sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten har anført, at der ikke er svamp, og at den anførte diffusionstætte maling på ydermuren har ført fugten indad i muren med øget fugtbelastning og skimmelsvamp til følge.

Selskabet har afvist dækning. Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist, at der er forhold ved terrændæk og ydervægge – hverken i det oprindelige hus eller tilbygningen – som på over-

tagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet kan derfor ikke pålægges at dække udgiften til fugtsikring, hvilket må betegnes som en forbedring af ejendommens oprindelige konstruktioner. Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv 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. Selskabet har afvist at dække klagerens udgift til advokat og teknisk bistand.

Det konkluderes i rapport af 1/5 2023 fra et skimmelfirma rekvireret af klageren, at manglende eller utilstrækkelig fugtsikring af væggene forårsager opstigende grundfugt i væggene i hovedbygning såvel som tilbygningen, at tæt kontakt mellem opfugtede vægge og terrændæk skaber forhøjede fugtniveauer i terrændækkenes randzoner under gulvbelægningen, at forholdende i gulv- og vægge forårsager skjult vækst af skimmelsvampe i meget høje niveauer, og at indeklimaet vurderes negativt påvirket som følge af forhøjede niveauer af skimmelsvampe.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 20/6 2023, at "Det anmeldte forhold skal tilskrives en kombination af opstigende grundfugt, og kuldebrosproblematik. Den opstigende grundfugt sker grundet udløb af levetid på fugtspærren som ligger mellem fundament og murværk i den oprindelige del af huset fra 1940. I tilbygningen fra 1970 vurderes fugtspærren at være partielt defekt, da det ikke er i alle vægge der måles opstigende fugt. Samtidig ses den ene ydervæg malet med facademaling som vurderes diffusionstæt, og derfor kan væggen ikke komme ordentlig af med fugten, kun på indvendig side. Der måles ikke forhøjet fugt i terrændækket ved besigtigelsen. Kuldebroerne ses i tilbygningen fra 1970, hvor murværket er lavet i massive gasbetonblokke 23 cm, og som man ved erfaringsmæssigt giver kuldebrosproblematikker særligt i de kolde måneder af året. Også i ældre murværk er det normalt med mindre kuldebrosproblematikker, da det var normalt at bruge faste bindere (mursten) til at binde for- og bagmur sammen. Oprindeligt hus fra 1940, tilbygning fra 1970. Begge er opført efter sædvanlig byggemetode. Der ses følgeskader i form af tapet som har løsnet sig i bunden af væggene, og

mindre områder med skimmel plamager, særligt lige over fodpanelerne. Ja forholdet har været tilstede ved overtagelsen, da det er konstruktionsbetinget".

Det fremgår af skønserklæring af 6/12 2023 rekvireret af Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige, at klageren har klaget over, at der i soveværelset og værelset er forhøjet fugt forneden i facade- og gavlvæggen. Skønsmanden har hertil noteret, at "Der kunne måles forhøjet fugt forneden i facdevæggen. Der kunne ikke registreres fugt i gavlvæggen. Sandsynligvis på grund af en kombination af at gavlen udvendigt er med nyere puds og indvendigt er der placeret en radiator på denne væg", og at "Der vurderes at problematikken med opstigende fugt har været der i mange år. Mugaftegningerne kan vaskes af". Skønsmanden har anført, at tilstandsrapportens punkt 15 burde have fået en "Rød" anmærkning. Klageren har endvidere klaget over, at der i stuen er forhøjet fugt forneden i ydermuren. Hertil har skønsmanden noteret, at "I stuen mod nord/øst er der målt forhøjet fugt forneden i ydermuren".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

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 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.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens vægge eller fundament, der udgjorde skade eller

nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 1940 med en tilbygning fra 1971, og at klageren ikke har bevist konstruktionsmæssige forhold ved ejendommen, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder således, at forholdet er omfattet af forsikringens skadebegreb. Selskabets konsulent har ligeledes på baggrund af sin besigtigelse vurderet, at både den oprindelige del af ejendommen og tilbygningen er opført efter sædvanlig byggemetode.

Nævnet har også lagt vægt på, at der i datidens byggeri hyppigt ses kuldebroer og opstigende grundfugt. Selskabets konsulent har på baggrund af sin besigtigelse af ejendommen ligeledes vurderet, at årsagen til fugt- og skimmelforekomsterne er en kombination af opstigende grundfugt og kuldebroer. Nævnet bemærker, at murværket i tilbygningen er opført i massive gasbetonblokke, der har en mindre god isoleringsevne og derfor kan medføre kuldebroer.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det af tilstandsrapportens punkt 13 med gråt hus fremgår, at "Der er områder hvor vægpuds har begrænset vedhæftning", og af punkt 15 med gråt hus, at "Der kan registreres fugt i nederste del af vægge", og "Der vurderes at være tale om forventelig grundfugt".

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at det forhold, at ydervæggen er malet med facademaling som er diffusionstæt, har medført dækningsberettigende følgeskader. Nævnet bemærker, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 4 med gråt hus, at "Der er flere overfladiske revner i facadepudsen særligt mod syd".

Spørgsmålet er herefter, om det er bevist af klageren, at der er tale om et massivt skimmelan greb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte

Ankenævnet for Forsikring

24.

100389

værdien eller brugbarheden af bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forekomster af skimmelsvamp i et omfang og en intensitet, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Skimmelforekomsten udgør derfor ikke i sig selv en dækningsberettigende skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelsvamp i et omfang, der har påvirket brugbarheden af beboelsesrummene i nævneværdigt omfang.

Nævnet finder – henset til sagens karakter og udfald – at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgift til advokat og teknisk bistand.

Det som klageren i øvrigt har anført – herunder indholdet i rapport af 1/5 2023 – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck