

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 13. december 2023 blev i sag nr. 100400:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 15/9 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi kontakter Dansk Boligforsikring, da vi har mistanke om skimmel bag væggene på ... værelse pga. en ram og kælderagtig lugt. Både jeg, [klageren], og ... bliver skidt tilpas af at sove derinde med røde øjne, trykken for brystet og [mit barns] almentilstand er forandret.

Efter besøg af konsulent fra ejerskifteforsikringen, som giver udtryk for at hans fugtmålinger ikke er alarmerende, vælger vi at fjerne forsatsvæggen, og det blotlægger tydelige fugtproblemer, store plamager af skimmel og ikke mindst en forsatsvægskonstruktion, som er skadelig for den type hus, som typisk har opstigende grundfugt.

Uden på huset har tidligere ejere malet med acrylmaling og pudset med cementmørtel - begge dele er ligeledes skadelige for huse af denne type.

Ejerskifteforsikringens påstand er, at det var sådan man efterisolerede dengang i 2004-5, men det mener vi er en påstand uden belæg.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Sanering af væggene. Genetablering af efterisolering efter nugældende anvisninger. Montering af stikkontakter. Malearbejde.

Udvendig: fjerne cementmørtel og acrylmaling, rep. af murværk og maling af vægge med silicatmaling."

Ankenævnet for Forsikring

2.

100400

Selskabet har i brev af 3/10 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører skimmel bag en forsatsvæg, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forsatsvæggen er udført i henhold til gældende byggeskik, og at der ikke er konstateret skader på bygningen.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. juni 2022. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 2. oktober 2023.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A**. Tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 13. april 2023 anmelder klager mulig skimmelsvamp bag to forsatsvægge. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag B**.

Den 24. april 2023 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotater er fremlagt af klager.

Den 6. juni 2023 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages den 8. august 2023 til DBF's interne klageafdeling, som den 14. september 2023 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en indvendig sanering af væggene, genetablering af efterisolerings efter nugældende anvisninger, montering af stikkontakter og malerarbejde. Udvendigt kræver klager, at selskabet dækker en fjernelse af cementmørtel og maling samt reparation af murværk og maling af vægge med silikatmaling.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. juni 2022 var forhold ved de to ydervægge, 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 byhus fra 1809.

I 'børneværelset' er der monteret indvendige forsatsvægge på to ydervægge (markeret med rød streg på side 7 i Notat F1). Sælger oplyser, at forsatsvæggene er monteret i 2004-2005.

Væggene er opbygget med maling, hhv. murværk på nordgavl og bindingsværk med tavler på facade mod øst, tjærepap af banevarer, hulrum, stållægter/isolering 95 mm, dampspærre af plastik, 2 lag 13 mm gips og maling.

Ved DBF's besigtigelse ses forsatsvæggene pæne og uden skader. Der laves et destruktivt indgreb i bunden af den ene forsatsvæg, og laminatgulvet måles lettere opfugtet bag forsatsvæggen.

Udvendigt ses afskalninger af maling partielt i bunden af muren.

Huse fra 1809 er ikke sikret mod opstigende og indtrængende fugt. Derfor har det i mange år været sædvanligt, at man påsmurte asfalt eller asfalteret pap på ydervæggene for at forhindre fugt i at trænge ind. Samtidig trykker varmen fra boligen fugten i de uisolerede ydervægge ud af huset.

Forsatsvægge gør ydervæggen koldere pga. isoleringen, og dermed mere fugtholdig, da den opstigende og indtrængende fugt ikke længere trykkes ud af ydermuren af varmen fra boligen. Pappen nedsætter fortsat fugt gennemslag udefra men vil samtidig også i et vist omfang bidrage til at holde på fugten i ydervæggen, når der opsættes forsatsvægge indvendigt.

I nyere tid er der kommet større fokus på problematikken omkring forsatsvægge, og derfor forholder nyere anbefalinger fra f.eks. Kulturstyrelsen sig også mere kritisk til brugen af forsatsvægge i dag. Med den viden, som man har i dag, vil man ikke udføre forsatsvægge på samme måde.

Klager har fremlagt et besigtigelsesnotat fra [klagerens arkitekt], som måler forhøjet fugt i alle yder- og indervægge. Årsagen til dette er opstigende grundfugt. [Klagerens arkitekt] har udtaget to skimmelprøver i huset. Prøverne viser, at der ikke er skimmel i boligen. Klager har selv fået indsprøjet en fugtspærre, hvilket antageligt vil begrænse fugtopstigningen nedefra.

Klager har efterfølgende – og efter DBF's besigtigelse - fået nedtaget forsatsvæggene og fremlagt billeder, som viser saltudfældninger og tegn på fugt. Det er forventeligt i et hus fra 1809 med den pågældende konstruktion.

Forsatsvæggene adskiller sig ikke fra andre tilsvarende forsatsvægge fra samme tid, og klager har ikke påvist, at konstruktionen på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade.

Klager har heller ikke påvist, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelforekomster i værelset, som i sig selv udgjorde en dækningsberettigende skade.

De udvendige afskalninger skyldes primært opstigende grundfugt, men jo flere gange facaden er malet (uanset malingstype), des mere tæt vil overfladen blive. Hertil kommer, at ydermuren bliver koldere, når der isoleres indefra, hvilket betyder, at der kan bindes mere fugt i murene.

Afskalningerne er forventelige i et hus af den pågældende alder og konstruktion, og udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. juni 2022 var forhold ved væggene, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne.

Ankenævnet for Forsikring

4.

100400

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail af 5/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

- "1) 'DBF' har ikke kommenteret på min kommentar om at huset udvendigt er pudset med cementmørtel udvendigt. Cementmørtel er skadeligt på ældre huse, da det ikke diffusionsåbent, men derimod optager vand.
- 2) Der er anvendt acrylbaseret maling, som frarådes. Det er ikke diffusionsåbent, og der anbefales kalk eller silicatmaling.
- 3) I den ene afgørelse lægger DBF til grund for deres afslag, at der er foretaget skimmelmålinger uden påvisning af skimmels, mens DBF i det andet svar ikke tillægger det nogen betydning. Humlen er, at skimmelprøven blev taget i et tilstødende værelse med en gang imellem og to døre. Den er dermed ikke valid.
- 4) Der er øjensynligt både saltudtræk og skimmel på min foto- og videodokumentation, og DBF kalder det saltudtræk og fugt. De udlader at kommentere på skimmelen.
- 5) Forsatsvægge er i sig selv ikke et problem, det er derimod anvendelsen af plastdampspærre. DBF må vise dokumentation for deres påstand om, at det har været gængs praksis. Ligesom nu blev man i 2004 frarådet at anvendte dampspærre af plastik. Se blandt andet bilag 'dampspærre af plastik anbefales ikke' og 'tegning af efterisolering', som kommer fra bogen ..., af arkitekt ..., og mangeårig leder af ...
- 6) Der var udelukkende tydelige malingafskalninger på husets ydervægge i det område, som har været efterisoleret forkert. Det er endnu et tegn på den skade, som den forkerte efterisolering har været skyld i. Resten af huset står nydeligt. Se foto i bilag 'afskalning ud fra efterisolering'."

Selskabet har i brev af 31/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringsvar af 5. oktober 2023 giver ikke anledning til en ændring af selskabets opfattelse.

Klager kan ikke forvente, at vedligeholdelse af husets facader gennem tiden er foretaget optimalt af tidligere ejere. Det afgørende er, om skadebegrebet er opfyldt.

Klager har ikke påvist, at afskalningerne adskiller sig væsentligt fra, hvad man kan forvente af murværk af den alder, og som er indvendigt efterisolerede. Huset er 214 år gammelt.

Indvendig efterisolering er ikke en fejlkonstruktion. Man gør det stadig i dag. Der er ikke konstateret skader på forsatsvæggene. Det er forventeligt, at man på den kolde ydermur kan finde skimmelvækst i et vist omfang bag en forsatsvæg. Klager har ikke påvist, at der er fundet skimmel i et omfang, som påvirker indeklimaet i rummet nævneværdigt, og som i sig selv udgør en skade.

Klager gør gældende, at det er en fejl, at man har anvendt dampspærre. Klager har ikke påvist, at dampspærren udgør en fejlkonstruktion, og at forholdet har medført skade på bygningen.

Dansk Boligforsikring har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Ankenævnet for Forsikring

5.

100400

Til dette har klageren fremsendt mail af 2/11 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Jeg kommer ikke med nye oplysninger, men vil afslutningsvist opsummere, at vores hus er blevet påført skade ved forkert behandling, som huse af den type og med den alder ikke kan tåle. Det er ganske enkelt skadeligt for huset, og det bøder vi så for nu. Det er vel det, man har en ejerskifteforsikring til."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget salgsoptilling og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 21/1 2022 fremgår bl.a.:

"Skader uden på beboelse

...

Beboelse – ydervægge

Nr.3

Vurdering Gult hus

Skade Murværk er med revner og skævheder samt pudsskader, set bl.a. på facade mod ...

Risiko Udvikling af skaderne vurderes at fortsætte.

...

Nr.4

Vurdering Gult hus

Skade Der er begyndende nedbrydning i bindingsværk, set bl.a. på facade mod haven.

Risiko Udvikling af skaderne vurderes at fortsætte.

...

Beboelse - fundament/sokkel

Nr.6

Vurdering Gult hus

Skade Der er revner i sokkel generelt.

Risiko Udvikling af skaderne vurderes at fortsætte.

Bemærkning Der må forventes at være revner i sokkel og murværk på de gamle byhuse ..."

Af klagerens arkitekts besigtigelsesnotat af 23/12 2022 fremgår bl.a.:

"Lokation: Gang

Bemærkning: Der måles højt fugtniveau i alle yder- og indervægge.

Der er målt 139,6 digits i væggen.

...

Lokation: Gang 2

Bemærkning: Der måles højt fugtniveau i alle yder- og indervægge.

Der er målt 134,4 digits i væggen.

...

Lokation: Gang

Bemærkning: Der måles højt fugtniveau i alle yder- og indervægge.

Der er målt 157,7 digits i væggen.

...

Lokation: Soveværelse

Bemærkning: Der mindre højt fugtniveau i væggen i soveværelset, dog er tallet stadig over anbefalet niveau. Væggen sikret med kemisk indeksering, så grundfugt ikke længere trækker op i væggen.

Der er målt 87,0 digits i væggen.

...

Lokation: Soveværelse

Bemærkning: Der måles højt fugtniveau i alle yder- og indervægge. Måling er foretaget i hjørnet mod Syd/vest, dette er tegn på at klimaskærmen ikke er helt tæt, og at området bag gardinet ikke bliver ordentlig ventileret, og derved forbliver væggen fugtig.

Der er målt 146,6 digits i væggen.

...

Lokation: Soveværelse og stue

Bemærkning: Der er udtaget 2 stk. Skimmelprøver i huset, som fortæller om der skulle være et indeklimaproblem. Begge prøver viser at der ikke er skimmelsvamp i boligen.

...

Lokation: Børneværelse

Bemærkning: Der er opsat forsatsvæg på begge ydervægge, for at isolere væggen bedre. Da vi ikke kender til opbygningen kan der ikke siges om der er skimmelsvamp bagved forsatsvæggene.

Det var ikke muligt at besigtige bagvedliggende konstruktion uden destruktiv indgreb.

...

Konklusion.

Der anbefales at der indsprøjtes kemisk fugtspærre i de resterende ydervægge og alle skillerums-vægge i stueplan, herefter skal vægge naturlig udtørre henover foråret. Hvis væggene ikke tørre ordentlig op, så skal der laves noget mekanisk udtørring. Husk at afstanden mellem hver 'indsprøjtning' ikke bør overstige 100mm – Læs altid producentens anvisninger.

Når ydervæggene er udtørret (ned til under 80 digits), skal ALT organisk materiale fjernes fra væggene, for herefter at opbygge en forsatsvæg foran ydervæggene, for at sikre mod kondensering, da væggene er meget kolde. (Temperatur i rummet ca. 22 grader, ydervæggene havde en temperatur på ca. 11 grader, ved en relativ fugtighed på 70, vil der ved 17grader allerede danne kondens på indersiden af væggen) Det er vigtigt at der ikke isoleres med mere end 95mm isolering, da man ellers kan beskadige væggen, grundet man ændre på damptrykket i væggen.

Anbefalet opbygning.

Fjernelse af alt organisk materiale.

20mm luftspalte

95mm stålskellet

95mm isolering kl. 37

12,5mm fibergips

Malerbehandling

Hvis der er brug for mekanisk udtørring, kan der lejes udstyr ved os til dette."

Af skimmelprøve indhentet af klagerens arkitekt fremgår bl.a.:

"Den 28. december 2022 har vi modtaget 2 stk. dyrkningsprøver til analyse for skimmelsvampe. Af det fremsendte fremgår det, at prøverne er udtaget den 22. december 2022.

Det er oplyst, at der er opstigende fugt i alle yder- og indervægge op til ca. 70 cm højde. Der er ingen synlige tegn på skimmel.

Resultatet af laboratorieanalysen fremgår af det følgende.

Metoder og materialer

Dyrkningsprøverne P1-P2 er udtaget i støvfase i indeklimaet. Skimmelsvampesporer udfældes med tiden på overflader og ved at sammenholde sporeforekomster i støvet med eventuelle vækstområder, eller hvad der erfaringsmæssigt kan forventes i et typisk indeklima, fås en vurdering af indeklimaets skimmelsvampeflora.

Dyrkningsprøverne P1-P2 (V8-substrat i Rodac-plade) er analyseret ved mikroskopi efter 4-6 dages inkubation. Hvor det er muligt og relevant er antallet af kolonier optalt og angivet.

Analyseresultater

Dyrkningsprøver udtaget i støv

Prøve nr.	Prøve udtaget	Dyrkningssvar (antal kolonier)
P1	Stueplan, værelse, støv	<i>Penicillium spp.</i> (19) <i>Cladosporium spp.</i> (6) <i>Aspergillus versicolor</i> (3) <i>Fungi imperfectum</i> Gær <i>Mycelia sterilia</i>
P2	1. sal, stue, støv	<i>Penicillium spp.</i> (~60) <i>Cladosporium spp.</i> (8) <i>Alternaria spp.</i> (4) <i>Aspergillus ochraceus</i> (3) <i>Aspergillus versicolor</i> (2) <i>Ulocladium spp.</i> (2) <i>Fungi imperfectum</i>

Konklusion og vurderinger

Skimmelsvampefloraen på P1 og P2 er overvejende sædvanlig og uproblematisk. Der ses dog en mindre overrepræsentation af *Aspergillus* der indikerer, at indeklimaet i lettere grad belastes af skimmelsvamp.

Aspergillus-slægten, herunder *Aspergillus versicolor*, er blandt de hyppigst forekommende skimmelsvampe på fugtige bygningsdele og er ikke ret fugtkrævende – mange arter kan påbegynde vækst ved blot 75 % relativ luftfugtighed på materialeoverfladen. *Aspergillus*-arterne kan pga. deres store udbredelse, stærke muglugt og store sporeproduktion have negativ betydning for indeklimaet.

Aspergillus versicolor er blandt de hyppigst forekommende skimmelsvampe på fugtige bygningsdele og er ikke ret fugtkrævende – arten kan påbegynde vækst ved blot 75 % relativ luftfugtighed på materialeoverfladen.

Penicillium spp. er en stor og meget omfattende skimmelsvampeslægt og er blandt de hyppigst forekommende skimmelsvampe i både inde- og udeluft i årets kolde perioder, og som vækst på fugtige bygningsdele. *Penicillium* kan angribe næsten alle organiske bygningsmaterialer og er ofte

grønne i udseende. Svampene danner mange og små sporer. Da *Penicillium* er den mest almindelige skimmeltype i udeluften om vinteren, er store sporeforekomster i husstøv i vinterperioden uundgåeligt."

Af skadesanmeldelse af 13/4 2023 fremgår bl.a.:

"2. Oplysninger om skaden

Hvornår blev skaden opdaget? (dato) 13/04/2023

Hvordan blev skaden opdaget?

Vores hus har fugtige ydervægge på grund af opstigende grundfugt. Dette forhold har vi indrettet vores hjem efter og sat ind overfor ved at få sprøjtet sokkelstop i soklen på huset, som krystalliserer og stopper vandet i at trænge op.

Grundet en bemærkelsesværdig ram og kælderagtigt lugt på vores ... værelse (rummet er efterisoleret med forsatsvæg af tidligere for ejer ca. 6 år siden) pillede vi en død stikkontakt ud ad væggen for at tjekke, hvad forsatsvæggen gemmer på. Vi opdagede at to forsatsvægge er efterisoleret forkert og med skadelige konsekvenser, da de er sat op med dampspærre af plastik. Noget der ikke er i overensstemmelse med Slots- og Kulturstyrelsens faglige anbefalinger for efterisolering af bevaringsværdige bindingsværkshuse. Da vi fjerner stikkontakten, kan vi straks lugte en endnu kraftigere dunst. Ydermere kan vi efter besøg af uafhængige bygningssagkyndige og en arkitekt konstatere at husets ydervægge er malet med plastmaling (inden for de sidste 10 år), hvilket Slots- og Kulturstyrelsen fraråder, da det ikke er diffusionsåbent.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Vi er bekymrede for, at der kan være skimmelsvamp i væggene pga. lugten og det rette miljø for den slags vækst imellem forkert opsat forsatsvæg og ydervægge med plastmaling. Eksperterne mener, at hvis der ikke allerede er skimmelsvamp i væggen, så vil det med garanti komme med tiden pga. tidligere ejers konstruktionsfejl. De har alle anbefalet os at fjerne væggene og opsætte ny forsatsvæg efter Slots- og Kulturstyrelsens anbefalinger. For en ordens skyld vil jeg også nævne at dette forhold ikke var med i tilstandsrapporten. Vi er under den opfattelse af, at dette er forhold som dækkes af ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 3.1, 1 afsnit. Der er allerede tale om en skade i den forstand at værelset slet ikke kan bruges på nuværende tidspunkt, jf. pkt. 3.1, 2 afsnit. Der er samtidig tale om nærliggende risiko for skade, hvis ikke vi får gjort noget med problemet, jf. pkt. 3.1, 3 afsnit. Det har ikke været muligt at komme til for at tage billeder af indersiden af væggen."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 3/5 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Lugt af gammelt sommerhus i værelse mod nordøst.

...

Konklusion

Der er tale om normal byggeskik på opførelsestidspunktet.

Forsikringstager har nedtaget noget af forsatsvæggen, da man synes der lugtede af gammelt sommerhus, og derfor havde mistanke om opfugtninger.

Der måles normal fugt i væg og fodliste, der ses ingen plamager på overfladen af gipsvæggen og på bagsiden af gipspladen fra det destruktive indgreb i væggen, luftfugtigheden er lettere forhøjet i værelset, luftfugtigheden inden i forsatsvæggen er lidt højere eller den samme som i værelset, laminatgulvet er lagt ud til ydervæg, der måles forhøjet fugt i laminatgulvet inden bagved forsatsvæggen.

Forsatsvæggen er opbygget af en lokal tømrer/glarmester, i 2004-2005, forsatsvæggen er opført, som man lavede forsatsvægge i 2004-2005. For beskrivelse af opbygningen se afsnittet 'observationer og målinger' nedenfor.

Huse fra 1809 er ikke sikret mod opstigende og indtrængende fugt. Derfor har det også i adskillige år (også længe inden man udførte forsatsvægge) været sædvanligt, at man påsmurte asfalt eller asfalteret pap på ydervæggene, for at blokere fugt i at trænge ind. Samtidig trykkede varmen fra boligen fugten i de uisolerede ydervægge ud af huset.

Med den viden man har i dag, ville man derfor ikke lave forsatsvæggen sådan, hvis man skulle opføre den i dag. Forsatsvægge gør ydervæggen mere kolde pga. isoleringen, og dermed også mere fugtholdig, da den opstigende og indtrængende fugt ikke længere trykkes ud af ydermuren af varmen fra boligen. Pappen nedsætter fortsat fugtgennemslag udefra, men vil samtidig også i et vist omfang bidrage til at holde på fugten i ydervæggen, når der opsættes forsatsvægge indvendigt.

I nyere tid er der kommet et større fokus på problematikken omkring forsatsvægge, derfor forholder nyere anbefalinger f.eks. fra kulturstyrelsen, ... med flere, sig også mere kritisk til brugen af forsatsvægge i dag. Hvor der er kommet mere fokus på bl.a. ventilation mv.

Der er lavet en skimmel analyse af ..., på skimmelprøver fra huset, de viser at skimmelsvampeflo-
raen er overvejende sædvanlig og uproblematisk. Der er lavet en besigtigelse og rapport af [klage-
rens arkitekt], inden indsprøjtning af sokkelstop.

Fortalt af forsikringstager.

... har fået det bedre efter at have flyttet soveplads, væk fra værelset.

Ydervægge og indervægge er injiceret med sokkelstop.

Det lugter af gammelt sommerhus i værelset, lugten er værre efter det destruktive indgreb. Væg-
gene er malet indvendigt efter overtagelsen.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Byggesagen er hentet, men er begrænset på grund af husets oprindelse.

Observationer og målinger

Snittegning med forsatsvæg.

...

Diffusionsåben maling. Murværk på nordgavlen.

Bindingsværk med tavler mod øst. Tjærepap af banevarer

Hulrum

Stållægter/isolering 95 mm. Dampspærre af plastik.

2 lag 13 mm gips.

Maling.

Ankenævnet for Forsikring

10.

100400

Plantegning med værelse, forsatsvæggen er markeret med rød.

...

Væggene ses pæne og intakte uden plamager.

...

Udvendigt ses der afskalninger af den diffusionsåbne plastmaling, partielt i bunden af væggen.

...

Der måles normal fugt i gipsvæggen.

...

Der laves et destruktivt indgreb, laminatgulvet måles lettere opfugtet inden bagved forsatsvæggen.

Plantegning med værelse

...

Luftfugtigheden måles højere, eller magen til den lettere forhøjede luftfugtighed i værelset.

...

Laminatgulvet inden bagved forsatsvæggen.

...

Tjæreappen efter at FT har nedtaget forsatsvæggen mod nord, foto er fra FT.

...

Gavlmuren mod nord med salpeterudtræk og tegn på fugt, foto er fra FT.

Tilstandsrapport

Side 10, punkt 3,4 og 6.

Udbedring og økonomi

Forsatsvæggene nedtages. Væggene saneres.

Forsatsvæggen genetableres efter nugældende anvisninger. Stikkontakter afmonteres inden, og monteres igen efterfølgende.

Forsikringstager har fortalt, at forsatsvæggen er/bliver nedtaget.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): Sanering 6-12.000 kr.

Forsatsvæg 30-35.000 kr.

Maler 10-15.000 kr.

Elektriker 5-7.000 kr."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 3/5 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Facaderne/tavlerne er malet med plastikmaling.

...

Konklusion

Årsagen til forholdet er opstigende grundfugt.

Forsikringstager anmelder efter kontakt og besigtigelse, af en byggesagkyndig og en arkitekt, at huset er malet med en plastmaling, forsikringstager har en spand maling stående fra sælgers maling af facaderne, malingen er en diffusions åben plastmaling, jeg har taget nogle flager af malingen med hjem, der alligevel var afskallet, hverken et tidligere lag maling eller det yderste lag maling brænder ved antænding, derfor vurderes begge malinger at være en diffusions plastmaling.

Afskallingerne på facaden er til stede i bunden af væggen øst og nord, ved værelset med forsatsvæg (forhold 1), soklen er injiceret med sokkelstop af forsikringstager hele vejen rundt ved sokkel og skillevægge i januar, det vurderes at den opstigende grundfugt har været så kraftig at den har trykket malingen af.

Huset er fra 1809, det er en sædvanlig byggemetode, diffusions åben plastmaling, kan blive tættere jo flere gange den bliver malet over, samtidig vil forsatsvægge naturligt gøre ydervæggen mere kold og fugtig (se separat notat), sådan at malingen skaller af pga. fugten i ydermuren.

Sælger oplyser, at gavlen mod nord har været malet med en plastikmaling, men er afrenset igen efter få år og malet med diffusions åben maling i 2000 og 2015.

Fortalt af forsikringstager

Malingen brænder ved antænding.

Selve bindingsværket er overmalet med tjære efter overtagelsen.

Soklen er injiceret med sokkelstop.

...

Snittegning med beskrivelse.

...

Bindingsværk med tavler af murværk Vindpap

Isolering Stållægter

Dampspærre af plastik.

Gips 2 x 13 mm.

Plantegning med facaden

...

Maling og puds skaller af i bunden mod nord

...

Facaden mod gården, forskellen i afskallingen ses imellem bryggers og værelse.

...

Afskallinger ved nord/østligt hjørne

...

Tilstandsrapport

Side 10, punkt 3 og 6

Udbedring og økonomi

Partiel reparation af puds og maling

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms): 20-25.000 kr."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, 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."

Nævnets sekretariat har gennemset tre videoklip fremlagt af klageren.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1809 – den 1/6 2022. Klageren anmeldte den 13/4 2023, at to forsatsvægge er efterisoleret forkert med skadelige konsekvenser, da de er sat op med dampspærre af plastik, og at husets ydervægge er malet med plastmaling, hvilket Slots- og Kulturstyrelsen fraråder, da det ikke er diffusionsåbent. Klageren kræver, at selskabet dækker "sanering af væggene. Genetablering af efterisolering efter nugældende anvisninger. Montering af stikkontakter. Malearbejde" og udvendigt "fjerne cementmørtel og acrylmaling, rep. af murværk og maling af vægge med silicatmaling".

Klageren har anført, at forsatsvægge ikke i sig selv er et problem, men det er derimod anvendelsen af plastdampspærre. Selskabet må fremlægge dokumentation for, at det har været gængs praksis. Klageren har anført, at man i 2004 – ligesom nu – blev frarådet at anvende dampspærre af plastik. Klageren har anført, at der udelukkende var tydelige malingsafskalnninger på husets ydervægge i det område, der har været efterisoleret forkert. Det er endnu et tegn på den skade, som den forkerte efterisolering har været skyld i. Klageren har anført, at skimmelprøven blev taget i et tilstødende værelse med en gang imellem og to døre, og at prøven derfor ikke er valid. Klageren har påpeget, at der øjensynligt er både saltudtræk og skimmel på den fremlagte foto- og videodokumentation. Klageren har anført, at selskabet kalder det saltudtræk og fugt, men undlader at kommentere på skimmelen. Hvad angår ejendommens yder-

vægge har klageren anført, at der er anvendt acrylbaseret maling, der frarådes, da det ikke er diffusionsåbent. Klageren har påpeget, at selskabet ikke har kommenteret på at husets udvendigt er pudset med cementmørtel. Klageren har anført, at cementmørtel er skadeligt på ældre huse, da det ikke er diffusionsåbent, men derimod optager vand.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1/6 2022 var forhold ved væggene, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at indvendig efterisolering ikke er en fejlkonstruktion. Det gør man stadig i dag. Selskabet har påpeget, at der ikke er konstateret skader på forsatsvæggene, og at det er forventeligt, at man på den kolde ydermur kan finde skimmelvækst i et vist omfang bag en forsatsvæg. Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist, at der er fundet skimmel i et omfang, der påvirker indeklimaet i rummet nævneværdigt og som i sig selv udgør en skade. Hvad angår husets facade har selskabet anført, at klageren ikke har påvist, at afskalningerne adskiller sig væsentligt fra, hvad man kan forvente af murværk af den alder, og som er indvendigt efterisolerede.

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

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler eller uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efterisolering af væggene

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved efterisoleringen af væggene i værelset – herunder at der er anvendt dampspærre af plastik – der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte

bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 1809, at væggene i værelset efter det oplyste er efterisolerede i 2004, og at der er ikke sket skade på ejendommen i ejerskifteforsikringens forstand som følge af den måde, som væggene er efterisolerede på.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er godtgjort usædvanligt omfattende fugtproblemer i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder.

Skimmel

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til fast praksis i Ankenævnet en betingelse for dækning, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigende 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 klageren ikke har bevist, at skimmelforekomsten er en følgeskade til en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen.

Spørgsmålet er herefter, hvorvidt der på overtagelsestidspunktet var 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 tale om et massivt skimmelangreb, der i sig selv har 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 blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af den fremlagte skimmelprøve, at "skimmelsvampefloraen på P1 og P2 er overvejende sædvanlig og uproblematisk. Der ses dog en mindre overrepræsentation af *Aspergillus* der indikerer, at indeklimaet i lettere grad belastes af skimmelsvamp".

Nævnet bemærker, at den omstændighed – at klageren i sit indlæg af 5/10 2023 til nævnet har oplyst, at skimmelprøven ikke er valid – ikke kan føre til andet resultat.

Facade

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det forhold – at facaden er malet med acrylmaling og pudset med cementmørtel – udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremlagte fotografier, at ejendommen er fra 1809, og at en køber efter nævnets opfattelse ikke kan forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt. Nævnet finder det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder.

Nævnet har også lagt vægt på, at afskalningerne på facaden primært ses på den nederste del af murværket, og at selskabets besigtigelseskonsulent vurderer, at den opstigende grundfugt har været så kraftig, at den har trykket malingen af.

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

100400

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at den indvendige efterisolering af væggene i det ene værelse har forværret opfugtningen og afskalningen af facaden i et omfang, der udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand