

Ankenævnet for Forsikring

Den 30. oktober 2024 blev i sag nr. 101378:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 19/3 2024 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen
Klage over afvisning på dækning.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Forsikringsselskabet skal i nærværende sag anerkende at skadebegrebet er opfyldt."

Klagerens advokat har i brev af 19/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

" Som advokat for Klagerne skal jeg hermed indgive en klage over Forsikringsselskabets afgørelse af den 5. september 2023 for skadenummer ..., og nedlægge følgende påstand.

1. Påstand

1.1 Forsikringsselskabet skal i nærværende sag anerkende at skadebegrebet er opfyldt.

2. Sagsfremstilling

2.1 Nærværende sag omhandler Selskabets afgørelse af den 5. september 2023. Afgørelsen vedlægges som bilag 1.

2.2 Klagerne der overtog ejendommen billigende på ..., oplevede kort efter indflytningen oplevede gener ved ophold i bygningen. Klagerne rekvirerede herefter firmaet ... som foretog en undersøgelse med en skimmelhund. Hunden markerede flere steder i boligen.

2.3 Som følge af undersøgelsens resultat blev [indeklimatefirma] rekvirerede til at foretage en mikrobiel indeklimateundersøgelse. Undersøgelsen vedlægges som bilag 2.

2.4 Af undersøgelsen fremgik det, at bygningen var opført i 1927 og, at seneste om- eller tilbygning var sket i 2022.

2.5 Det fremgik af undersøgelsen at fugtmålingerne på alle kælders vægge, gulv, samt det murede loft indikerede meget fugtigt eller vådt. I stueetagen blev der målt normalt tørt/meget fugtigt.

2.6 Undersøgelsen viste også at konstruktionen for nyligt var blevet renoveret.

2.7 Undersøgelsen indebar også en V8-agar aftryksprøve. Resultatet viste at der i kældervæggene, kælderloftet, samt i den ene del af stuen havde en meget høj forekomst af spiredygtige skimmelsvampesporer jf. SBI-anvisning 274. Den sidste del af stuen havde en moderat forekomst af spiredygtige skimmelsvampesporer.

2.8 Der blev også foretaget en MycoMeter Surface-Fungi undersøgelse. Denne blev foretaget på henholdsvis væggene i stuen og i det ene værelse. I stuen var mængden af skimmel høj, mens mængden af skimmel i det ene værelse var moderat.

2.9 Undersøgelsens samlede konklusion konkluderede bl.a.: '*På baggrund af ovenstående vurderinger er [indeklimatefirma] samlede vurdering af der i boligen på overtagelsestidspunktet var uacceptable forekomster af skimmelsvamp der nedsætter boligens brugsværdi nævneværdigt. Det vurderes desuden at den omfattende renovering der var udført forud for overtagelsen, var udført uhensigtsmæssigt og ikke i overens med gældende bygningsreglement samt, at renoveringen med overvejende sandsynlighed har forårsaget vækst af skjult skimmelsvamp. Det vurderes desuden at forholdet vil forværres såfremt boligen ikke gennemgår en omfattende renovering*'.

2.10 Der er dermed ingen tvivl om, at forekomsten af skimmelsvamp skyldes byggesjusk og ikke de af Forsikringsselskabet anførte grunde.

2.11 Undertegnede klagede til forsikringsselskabet d. 16. januar 2024. klagen vedlægges som bilag 1. Forsikringsselskabet har endnu ikke besvaret klagen, hvorfor indbringelse af sagen til ankenævnet anses nødvendigt.

3. Anbringender

3.1 Det gøres gældende at der i ejendommens kælder og stueetage er konstateret massiv skimmelvækst i gulv, vægge og loft.

3.2 Det gøres yderligere gældende at forekomsten af skimmelsvamp er forårsaget af uhensigtsmæssig gulv- og vægrenovering.

3.3 Det gøres yderligere gældende at, der under gulvene var forekomster af skjult skimmelsvamp.

3.4 Det gøres yderligere gældende at, der i boligen var mere end 3 kvadratmeter skjult skimmelsvamp, hvilket betragtes som værende omfattende, jf. sundhedsstyrelsens publikation fra 2009 'Personers ophold i bygninger med skimmelsvamp'.

3.5 Det gøres yderligere gældende, at indeklimateet i bogien er negativt påvirket af uhensigtsmæssige skimmelsvampeforekomster."

Selskabet har den 24/5 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Som advokat for indklagede Domus Forsikring A/S (i det følgende benævnt Domus) skal jeg nedennævnt kommentere den indgivne klage.

i. Faktiske omstændigheder

Med overtagelsesdag den 15. maj 2023 erhvervede klagerne ejendommen beliggende

Som sagens **bilag A**, fremlægges salgsoptilling for købet af ejendommen, medens som sagens **bilag B** fremlægges eksemplar af købsaftalen, hvoraf fremgår at klagerne erhvervede ejendommen for kontant kr. 2.800.000.

Forud for købet af ejendommen modtog klagerne tilstandsrapport dateret 18. januar 2023, hvilken tilstandsrapport fremlægges som sagens **bilag C**, og hvoraf fremgår at ejendommen oprindeligt er opført i 1927.

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede klagerne hos Domus ejerskifteforsikring med udvidet dækning.

Police med forsikringsbetingelser fremlægges som sagens **bilag D**.

I anledning af skadeanmeldelsen lod Domus Forsikring OBH Ingeniørservice A/S udarbejde taksatorrapport, og uagtet at der er tale om et internt arbejdsredskab fremlægges taksatorrapporten af 3. august 2022 som **bilag E**.

Efterfølgende meddelte Domus ved mail af 5. september 2023, at anmeldte forhold ikke var dækningsberettigede under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Meddelelsen af 5. september 2023 vedlægges om **bilag F**.

ii. Bevis for dækningsberettigede forhold?

Indledningsvis bemærkes, at påstanden således som den er formuleret, ikke er egnet til at blive taget under påkendelse.

Ankenævnet for Forsikring kan ikke generelt afsige en kendelse om, at 'skadebegrebet er opfyldt', idet en sådan kendelse er for upræcis til at kunne danne grundlag for en retstvist, herunder hvilke i en sådan påstand om der var tale om en civil retssag, ikke kunne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.

Følgelig opfordres klagerne til at præcisere deres påstand, også henset til at klagerne er bistået af advokat.

Dernæst bemærkes, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klagerne at føre bevis for, at der pr. overtagelsesdagen forelå dækningsberettigede forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring, hvilket bevis, efter Domus Forsikrings opfattelse, ikke er ført.

Ankenævnet for Forsikring

4.

101378

a. Bygningsdele

Den af sagen omhandlede ejendom er opført i 1927, og der foreligger i denne sag efter Domus Forsikrings opfattelse ikke bevis for, at de relevante bygningsdele ikke skulle være udført i overensstemmelse med gængs byggeskik på udførelsestidspunktet.

I taksatorrapporten, fremlagt som sagens bilag E, anfører OBH Ingeniørservice A/S, under afsnit 4, 'Årsag til skade' følgende:

'Der kan ikke konstateres fugtrelaterede skader på synlige dele af gulvoverfladerne så skaden omfatter de målte skimmelsvampeforekomster på konstruktioner og i luften i boligen.

Det vurderes at det forhøjede fugtniveau under gulvoverfladen i værelset over kælderen skyldes fugtpåvirkning fra den oprindelige sokkel. Det forhøjede fugtniveau i oversiden af terrændækket og i mindre område på ydervæggen i værelset mod sydøst kan både skyldes fugtpåvirkning fra soklen og opstigende grundfugt i terrændækket, som erfaringsmæssigt ofte forekommer i ejendomme fra samme opførelsestidspunkt'.

OBH Ingeniørservice A/S vurderer således, at det konstaterede, skyldes den måde som ejendommen, af den af sagen omhandlede, blev opført på i 1927.

Dette indebærer efter Domus Forsikrings opfattelse, at der ikke foreligger bevis for, at de pågældende bygningsdele udgør retlig relevante skader, anse bevis for dækning i henhold til ulovlighedsdækningen.

Domus Forsikring bemærker for god ordens skyld, at klagerne i tilstandsrapporten fremlagt som sagens bilag C, side 13, 14, 15 og 16, blandt andet modtog følgende oplysninger:

5		Lyskasser har revnedannelse og afskalninger i puds/beton.	Forholdet kan udvikle sig på længere sigt, og der er risiko for at der kan komme utætheder.
6		Afløb fra lyskasser mangler.	Der er risiko for vandindtrængen i kælder ved kraftig nedbør.
7		Der er revnedannelse mellem lyskasse og kælderydervæg.	- Omfanget er på nuværende tidspunkt så begrænset, at der ikke skønnes nærliggende risiko for skade. Trappetrin/trapper/lyskasser er ofte ikke funderet særligt godt, hvorfor de tit slår fra og revner ved samlingen mod sokkel.

Ankenævnet for Forsikring

5.

101378

12		Der er generelt fugtopstigning og fugtgen-nemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds.	Forholdet kan udvikle sig på længere sigt.	-
----	---	---	--	---

17		Der er revnede vægfliser samt vægfliser med be-grænset vedhæftning til underlaget i bruseom-råde.	Der er tale om vægge med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og in-stallationer.	-
----	---	---	--	---

18		Der er udfaldne fuger mellem gulvklinter enkelte steder.	Der er tale om gulv med direkte vandbelastning, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og in-stallationer.	-
----	---	--	---	---

19		Der er revnede/hullede fuger i bruseniche ved gulv og i hjørne til højre for vindue.	Der er tale om fuger, som er direkte vandbelastede, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og in-stallationer.	-
----	---	--	---	---

Ligeledes med henvisning hertil gøres det gældende, at klagerne ikke har ført bevis for dækningsberettigede forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring, med hensyn til de af sagen omhandlede bygningsdele.

b. Skimmel

Skimmelsvamp kan i sig selv udgøre en dækningsberettigede skade under en indtegnet ejerskifteforsikring, men praksis for Ankenævnet for Forsikring viser, at der enten skal være tale om en følgeskade af en dækningsberettiget skadeårsag på bygningen eller, der skal være tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang som nedsatte værdien eller brugbarheden ved særligt beboelsesrummene i bygningen, nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Som eksempel vedhæftes, som **bilag G** AK99754, hvor Ankenævnet for Forsikring side 19 nederst og side 20 øverst udtalte følgende:

'Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gulvkonstruktionen og heraf afledte kondens- og fugtforhold, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække udgiften til isolering af gulvene, ligesom der ikke

er grundlag for at pålægge selskabet at søge om dispensation ved kommunen for manglende lovliggørelse.

...

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 dækningsberettigede 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 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'.

Som anført i forudgående afsnit er der efter Domus Forsikrings opfattelse ikke i denne sag ført bevis for dækningsberettigede forhold vedrørende bygningsdele, og det afgørende er således efter Domus Forsikrings opfattelse, hvorvidt klagerne har ført bevis for, at der pr. overtagelsesdagen var tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv havde en intensitet og omfang der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt, i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Med hensyn til fugt, henholdsvis skimmel i en kælder bemærkes, at kælderen ikke er godkendt og lovlig indrettet i forhold til beboelse, idet der er tale om en kælder opført i 1927 er det helt sædvanligt, og derfor påregneligt, at der kan forekomme fugt, henholdsvis forekomme skimmel.

Med hensyn til de undersøgte gulvkonstruktioner er der ikke i disse konstateret fugtrelaterede skader, se herved taksatorrapporten fremlagt som sagens bilag E, afsnit 4 'Årsag til skade'.

Tilstandsrapporten indeholdt en række alvorlige, henholdsvis kritiske skadeanmærkninger, som citeret i forudgående afsnit, hvilke skadeanmærkninger i tilstandsrapporten sandsynligt er årsag til den af [indeklimatefirma] registrerede fugt, henholdsvis skimmel, hvorfor der ej heller med henvisning hertil er dækning for anmeldte forhold, såfremt anmeldelsen skal forstås således at klagerne er af den opfattelse, at der i bygningen pr. overtagelsesdagen skulle være et skimmelsvampeangreb med hensyn til beboelsesdelen, i sig selv udgør en dækningsberettiget skade under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Domus Forsikring bemærker for god ordens skyld, at rapporten fra [indeklimatefirma], med hensyn til beboelsesdelen, ikke dokumenterer at der pr. overtagelsesdagen var et massivt skimmelangreb, som i sig selv havde en intensitet og omfang som nedsætter værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, tværtimod."

Klagerens advokat har i brev af 2/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Som advokat for Klagerne fremsendes hermed mine supplerende bemærkninger til Forsikrings-selskabets skrivelse af 24. maj 2024, samt præcisere Klagers påstand.

1. Påstand

1.1 Forsikringsselskabet skal anerkende, at den anmeldte skade er dækningsberettigende.

2. Supplerende bemærkninger.

Ad: Bygningsdele:

2.1 Det skal indledningsvist bemærkes, at taksatorrapporten, fremlagt i sagen om bilag E, ikke entydigt konkluderer årsagen til det forhøjede fugtniveau. Taksatorrapporten *vurderer* derimod at årsagen til det forhøjede i værelset over kælderen skyldes fugtpåvirkning fra den oprindelige sokkel.

2.2 Der skal henvises til den mikrobiel undersøgelse, fremlagt i sagen som bilag 2, Heraf fremgår det, at et af værelserne i stuen har en 'meget høj forekomst af spiredygtige skimmelsvampesporer', jf. rapporten side 4. Det fremgår yderligere af samme rapports side 4, at niveauet af skimmelsvamp i den prøve der blev taget på stuevæggen havde en høj mængde skimmel og blev kategoriseret som kategori C, som er den højeste kategori for mængden af skimmel i en prøve.

2.3 Rapporten i bilag 2 giver følgende vurderinger:

Kælder:

- *At der i kælderen var en del grundfrugt, hvilket vurderes at være forventeligt når ejendommens alder og konstruktion tages i betragtning.*

Stueetage:

- *At gulve samt vægge var renoveret forud for overtagelsen*

- *At renoveringen af gulve og vægge var renoveret uhensigtsmæssigt samt at renoveringen ikke var udført, jf. funktionskravet i bygningsreglementet 2010 afsnit 4.6 stk.1 'Bygninger skal udføres så vand og fugt ikke medfører skader eller brugsmæssige gener, herunder forringet holdbarhed og utilfredsstillende sundhedsmæssige forhold'.*

Udvendige forhold:

- *At der under flere vinduer var muret op, samt at dette med sandsynlighed var udført uden anvendelse af murpap.*

Mikrobielle forhold:

- *At der i boligen var uacceptable forekomster af skimmelsvamp som med overvejendes sandsynlighed var forårsaget af uhensigtsmæssig gulv- og vægrenovering.*

- *At der under gulvene var uacceptable forekomster af skjult skimmelsvamp. Det vurderes desuden at der i boligen var > 3m² skjult skimmelsvamp som, jf. sundhedsstyrelsens publikation fra 2009 'Personers ophold i bygninger med skimmelsvamp' betragtes som omfattende:*

Samlet vurdering:

- *På baggrund af ovenstående vurderinger er det [indeklimafirma] samlede vurdering af der i boligen på overtagelsestidspunktet var uacceptable forekomster af skimmelsvamp der nedsætter boligens brugsværdi nævneværdigt.*

2.4. Som det ses, så vurderes det af [indeklimafirma], at boligen har uacceptable forekomster af skimmelsvamp og, at dette skyldes uhensigtsmæssig renovering af gulv og vægge i stueetagen.

Ad: Tilstandsrapporten

2.5. Forsikringselskabet henviser til tilstandsrapporten, fremlagt i sagen som bilag C, og gøre dermed opmærksom, at Klageren modtog følgende oplysninger i tilstandsrapporten:

'Tilstandsrapportens pkt. 6, angiver at afløb fra lyskasser mangler, og at der er risiko for vandindtrængen ved kraftig nedbør'.

2.6. Klageren skal i den forbindelse fremlægge DMI's sammendrag af maj 2023 måneds vejr som bilag 3. Her fremgår det at der i maj 2023 i Danmark var tørt og solrigt, og at maj nedbøren lå 70 procent under tiårs-gennemsnittet. Der har således ikke været kraftigt nedbør i maj måned 2023.

2.7. De øvrige punkter 17, 18, og 19 i tilstandsrapporten omhandler kun badeværelset og kan ikke anses som et udtryk for hele husets tilstand.

2.8. Der er intet i tilstandsrapporten der angiver alvorlige skadeanmærkninger på henholdsvis stuegulvet og stuevæggene.

Ad: massivt skimmelangreb pr. overtagelsesdagen.

2.9. Forsikringsselskabet angiver i deres kommentar følgende:

'Tilstandsrapporten indeholdt en række alvorlige, henholdsvis kritiske skadeanmærkninger, hvilket skadeanmærkninger i tilstandsrapporten sandsynligt er årsag til den af [indeklimatefirma] registrerede fugt, henholdsvis skimmel, hvorfor det ej heller med henvisning hertil er dækning for anmeldte forhold, såfremt anmeldelsen skal forstås således, at der i bygningen pr. overtagelsesdagen skulle være et skimmelsvampeangreb med hensyn til beboelsesdelen, i sig selv udgør en dækningsberettiget skade under den indtegnede forsikring'.

2.10 Som beskrevet ovenfor så omhandler de pågældende skadeanmærkninger kun kælderen i tilfælde af kraftig nedbør samt badeværelset. Da der jf. bilag 3, ikke har været tilfælde af kraftig nedbør i maj 2023, så har denne skadeanmærkning ingen relevans for sagen.

2.11 Rapporten fra [indeklimatefirma] viser, at stuetaen har en meget høj forekomst af spiredygtige skimmelsvampe, og at forekomsten ikke skyldes nogen af de i pkt. af forsikringsselskabet oplyste skadeanmærkninger. Derimod skyldes forekomsten den u hensigtsmæssige renovering af stuegulvet og væggene i stuen.

2.12 Forsikringsselskabet ses at anerkende rapporten fra [indeklimatefirma] mht. til de målinger den indeholder. Men forsikringsselskabet ses ikke at anerkende at disse målinger er et udtryk for at der på overtagelsesdagen var et massivt skimmelangreb.

2.13 Dette kan kun forstås således, at forsikringsselskabet mener, at det massive skimmelangreb der er dokumenteret af [indeklimatefirma], er opstået efter overtagelsesdagen.

2.14 Hertil skal der henvises til det faktum, at overtagelsesdagen var den 15. maj 2023. Prøverne og besigtigelsen til den mikrobielle indeklimateundersøgelse der viser et massivt skimmelangreb, blev udtaget den 22. maj 2023.

2.15 Klageren mener, at det er højst usandsynligt, for ikke at sige umuligt, at der på blot 8 dage skulle være opstået et massivt skimmelangreb. Det må derfor have formodningen imod sig, at der ikke pr. overtagelsesdag ikke forelå et massivt skimmelangreb.

2.16 Klageren fastholder på denne baggrund sin påstand og sine anbringender.

3. Anbringender

3.1 Det gøres gældende at der i ejendommens kælder og stueetage er konstateret massiv skimmelvækst i gulv, vægge og loft.

- 3.2 Det gøres yderligere gældende at forekomsten af skimmelsvamp er forårsaget af uhensigtsmæssig gulv- og vægrenovering.
- 3.3 Det gøres gældende at Klager via sin udvidede dækning, har krav på dækning af ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, samt følgeskader heraf.
- 3.4 Det gøres yderligere gældende at der under gulvene var forekomster af skjult skimmelsvamp.
- 3.5 Det gøres yderligere gældende at der i boligen var mere end 3 kvadratmeter skjult skimmelsvamp, hvilket betragtes som værende omfattende, jf. sundhedsstyrelsens publikation fra 2009 'Personers ophold i bygninger med skimmelsvamp'.
- 3.6 Det gøres yderligere gældende, at indeklimaet i bogien er negativt påvirket af uhensigtsmæssige skimmelsvampeforekomster."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 18/1 2023 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af mikrobiel undersøgelse af 10/7 2023 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Den 22. maj 2023 har ... samt ..., [indeklimatefirma] foretaget mikrobiel indeklimateundersøgelse i ejendommen, der er beliggende på adressen ... Undersøgelsen blev gennemført efter aftale med ..., boligejer.

Baggrunden for undersøgelsen var at boligejer umildbart lige efter overtagelsen oplevede gener ved ophold i boligen, og på den baggrund havde rekvireret ASAP som undersøgte boligen med skimmelhunden ... [Skimmelhunden] havde markeret flere steder i boligen og på baggrund af markeringer, blev det af ASAP anbefalet at der blev foretaget supplerende undersøgelser for at fastlægge årsagen til markeringerne.

Forud for nuværende oplyste ejer, at de vurderede at ejendommen forud for overtagelsen havde gennemgået en omfattende renovering.

Formålet med undersøgelsen var at foretage en byggetekniks samt mikrobiel undersøgelse af ejendommen, og på baggrund af undersøgelsen vurderer hvad der med sandsynlighed forårsagede de gener som boligejer oplevede.

Bygningsbeskrivelse

Jf. BBR

Opførelsesår: 1927

Seneste om- eller tilbygning: 2022

Ydervægsmateriale: Mursten

Tagdækningsmateriale: Tegl Samlet boligareal: 156m²

Etager: 1 Kælderetage: 38m²

Udnyttet tagetage: 67m² Anvendelse: Fritliggende enfamiliehus

...

Bilag

Bilag 1: Fotodokumentation

Bilag 2: Analyserapport MycoMeter Surface-Fungi prøver

Bilag 3: Analyserapport V8-agar aftryksprøver

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

101378

Bilag 4: Analyserapport DNA-luftprøve

Observationer

Kælder

Der blev i kælderen observeret synlige fugtskader i store dele af kælderen, i form af afskallet puds og rust på jerndragerne i loftet, jf. foto 1-2.

Der blev observeret synlige misfarvninger på flere af kælderens vægge, jf. foto 3.

Fugtmålinger på alle kælderens vægge, gulv samt det murede loft indikerede meget fugtigt/vådt, jf. foto 4-6 (målt 130-150 digits).

Der var kælder under ca. halvdelen af ejendommen og det blev observeret at kælderen var i åbentstående forbindelse til stueetagen.

Stueetagen – stue

Der blev i det ene hjørne observeret misfarvninger der indikerede vækst af skimmelsvamp. Fugtmålinger på tunge ydervægge indikerede normalt tørt/meget fugtigt (målt 30-130 digits). I facadevæggen blev der observeret murpap, jf. foto 7-8.

Der blev i gulvet foretaget en åbning for undersøgelse af gulvkonstruktionen, jf. foto 9. Gulvkonstruktionen blev konstateret som følgende (set oppefra):

Ca. 22mm plankegulv af fyrretræ på kertosrøer.

45mm mineraluld

22mm gulvspånplade

45mm mineraluld

Muret etagedæk mod kælderetage

Fugtmålinger på overside af etagedækket indikerede meget fugtigt/vådt, jf. foto 10 (målt 130-150 digits). Det blev vurderet på stedet, at gulvkonstruktionen var for nyligt renoveret.

Stueetage – værelse 1

I det ene hjørne blev et stykke af fodpanelet afmonteret for undersøgelse af ydervæggen, jf. foto 11. Der blev på bagsiden af fodpanel observeret misfarvninger der indikerede vækst af skimmelsvamp samt der blev konstateret kraftig lugt fra konstruktionerne. Bag tapet blev det observeret at væggene fuldsparlet med et tykt lag sandspartel.

Fugtmålinger på tung facadevæg indikerede halvtørt, jf. foto 12-13 (målt 50-70 digits).

Der blev i gulvet foretaget en åbning for undersøgelse af gulvkonstruktionen, jf. foto 14. Gulvkonstruktionen blev konstateret som følgende (set oppefra):

Ca. 22mm plankegulv af fyrretræ på kertosrøer.

45mm mineraluld

Plastfolie

Terrændæk af beton

Det blev vurderet på stedet, at gulvkonstruktionen var for nyligt renoveret.

Fugtmålinger på overside af terrændæk indikerede meget fugtigt, jf. foto 15 (målt 120-140 digits).

Stueetage – værelse 2/entre/fordelingsgang

Værelse 2 blev kun visuelt undersøgt, jf. foto 16-17. Det blev vurderet på stedet at gulvkonstruktionen var renoveret som i værelse 1 samt i entre/fordelingsgang.

Fugtmålinger på tunge skillevægge indikerede normalt tørt, jf. foto 18 (målt 40-60 digits).

Stueetage køkken og badeværelse

Køkken og badeværelse blev ikke undersøgt yderligere. Det blev vurderet på stedet at køkkengulvet var renoveret som øvrige rum i stueetagen samt at badeværelset var udført med støbt gulv med klinker.

Udvendige forhold

Ejendommen blev visuelt undersøgt udefra, jf. foto 19-22. Det blev observeret at der i flere områder under vinduerne var muret om. Der blev ikke observeret murpap i de opmurede områder. Det blev vurderet på stedet, at ejendommen tidligere har været anvendt til andet formål end beboelse.

Mikrobielle forhold

Der blev i forbindelse med undersøgelsen udtaget 1 stk. DNA-luftprøve, 2 stk. MycoMeter Surface-Fungi test samt 4 stk. V8-agar aftryksprøver. De udtagne prøver blev efterfølgende analyseret på laboratoriet hos [indeklimatefirma]. Analyseresultaterne af de udtagne prøver fremgår af nedenstående tabeller samt vedlagt som bilag 2-4.

V8-agar aftryksprøver

Prøve nr.	Prøvetagningssted	CFU	Skimmelsvampe
AF-1	Kælder Væg	~80	<i>Engyodontium album</i>
		44	<i>Aspergillus ochraceus</i>
		38	<i>Aspergillus versicolor</i> (IA)
		6	<i>Penicillium sp</i>
		1	<i>Chaetomium globosum</i> (IA)
		~169	Total

Ankenævnet for Forsikring

13.

101378

AF-2	Kælder Overside loft	~200 <i>Penicillium sp.</i> ~100 <i>Aspergillus ochraceus</i> 1 <i>Aspergillus niger</i> 1 <i>Rhizopus stolonifer</i> ~302 Total
AF-3	Stueetage Værelse 2 – overside træ- gulv	12 Gær (IA) 9 <i>Penicillium sp.</i> 1 <i>Absidia sp.</i> 1 <i>Ulocladium sp.</i> 23 Total
AF-4	Stueetage Værelse 1 – overside ter- rændæk	~200 <i>Aspergillus versicolor</i> (IA) 3 <i>Cladosporium herbarum</i> 1 <i>Absidia sp.</i> ~204 Total

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

<10 kolonier		Begrænset forekomst af spiredygtige skimmelsvampesporer
10 - 50 kolonier		Moderat forekomst af spiredygtige skimmelsvampesporer
50 - 100 kolonier		Høj forekomst af spiredygtige skimmelsvampesporer.
>100 kolonier		Meget høj forekomst af spiredygtige skimmelsvampesporer.

(IA): Indikatorarter (Indikerer kraftig opfugtning over ca. 75 % RF eller vandskade)

MycoMeter Surface-Fungi

Prøve nr.	Prøvetagningssted	Analysere- sultat (MSFV)	Kategori A	Kategori B	Kategori C
1	Væg stue	176			X
2	Væg værelse 1	129		X	

Af et analysesvar ses niveauet af skimmelsvampe i den enkelte prøve. Analysesvarene deles op i følgende kategorier:

Kategori A  MSFV ≤ 20): Mængden af skimmel er lav eller ikke påvist



Kategori B MSFV 21-135: Mængden af skimmel er moderat.

Kategori C MSFV: > 135: Mængden af skimmel er høj.

DNA-luftprøve

Den udtagne DNA-luftprøve blev kategoriseret til E niveau på en skala fra A-F, hvor A er det mindst belastede indeklima, jf. bilag 3

Vurdering

På baggrund af ovenstående observationer, målinger og prøveresultater giver undersøgelsen anledning til at vurdere følgende:

Kælder

At der i kælderen var en del grundfugt, hvilket vurderes at være forventeligt når ejendommen allerede er i konstruktion tages i betragtning.

Stueetage

At gulve samt vægge var renoveret forud for overtagelsen.

At renoveringen af gulve og vægge var renoveret uhensigtsmæssigt samt at renoveringen ikke var udført, jf. funktionskravet i bygningsreglementet 2010 afsnit 4.6 stk. 1 'Bygninger skal udføres så vand og fugt ikke medfører skader eller brugsmæssige gener, herunder forringet holdbarhed og utilfredsstillende sundhedsmæssige forhold'.

Udvendige forhold

At der under flere vinduer var muret op, samt at dette med sandsynlighed var udført uden anvendelse af murpap.

Mikrobielle forhold

At der i boligen var uacceptable forekomster af skimmelsvamp som med overvejendes sandsynlighed var forårsaget af uhensigtsmæssig gulv- og vægrenovering.

At der under gulvene var uacceptable forekomster af skjult skimmelsvamp. Det vurderes desuden at der i boligen var >3m² skjult skimmelsvamp som, jf. sundhedsstyrelsens publikation fra 2009 'Personers ophold i bygninger med skimmelsvamp' betragtes som omfattende.

De udtagne aftryksprøver samt luftprøve påviser en atypisk sammensætning af levedygtige skimmelsvampesporer som har en overrepræsentation af skimmelsvampearter der typisk forekommer i fugtskadede bygninger. Flere af de registrerede arter er kendte for at kunne medføre indeklimagener. Det er med baggrund i både aftryksprøverne og luftprøven derfor vores vurdering, at indeklimaet er negativt påvirket af uhensigtsmæssige skimmelsvampeforekomster.

Samlet vurdering

På baggrund af ovenstående vurderinger er det [indeklimafirma] samlede vurdering af der i boligen på overtagelsestidspunktet var uacceptable forekomster af skimmelsvamp der nedsætter boligens brugsværdi nævneværdigt. Det vurderes desuden at den omfattende renovering der var udført forud for overtagelsen, var udført uhensigtsmæssigt og ikke i overens med gældende bygningsreglement samt, at renoveringen med overvejendes sandsynlighed har forårsaget vækst af skjult skimmelsvamp.

Det vurderes desuden at forholde vil forværres såfremt boligen ikke gennemgår en omfattende renovering, jf. nedenstående handlingsplan på stikordsniveau.

Handlingsplan

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

Akutte tiltag

Indtil renovering effektueres bør der i boligen opretholdes skærpet bolighygiejne. Med skærpet bolighygiejne menes rengøring ud over det normale rengøringsniveau samt udluftning 2 gange dagligt med gennemtræk i 5 minutter.

Generelt

Arbejdsområder afskærmes med tætsiddende plastfolie.

Der opstilles luftrensere med påmonteret Hepa-filter i arbejdsområderne.

Der anvendes personlige egnede værnemidler som heldragt, handsker samt åndedrætsværn med filterklasse A2/P3.

Affald bortskaffes i lukkede plastsække.

Renovering (stikordsniveau)

- Alle gulvene fjernes i sin helhed med undtagelse af badeværelsesgulvet.
 - Vægge afrenses for savsmuldspåsat samt spartelmasse.
 - Nederste 20cm vægpuds afrenses.
 - Murpap eftergås og renoveres i nødvendigt omfang
 - Alle blotlagte områder skimmelfrens, jf. nedenstående metode.
 - o Alle flader støvsuges grundigt med støvsuger påmonteret Hepa-filter og afvaskes i skimmeldesinficerende middel som Protox Hysan, eller tilsvarende produkt med sammen egenskaber.
 - o Der udføres kvalitetssikring af skimmelfrensningen. Kvalitetssikringen kan udføres med et præsentabelt antal MycoMeter Surface-Fungi test (7-10 stk.).
 - o Succeskriteriet af kvalitetssikringen er analyseresultater i kategori A (<20MSFV).
 - Ny fugtsikring etableres med terrændæk. Det anbefales at fugtsikringen udføres som smøremembran som Remmer MB 2K eller tilsvarende produkt med sammen egenskaber.
 - Ny gulvkonstruktion monteres i sin helhed.
 - Vægge pudsrepareres med hydraulisk kalkmørtel og overfladebehandles med diffusionsåben maling som KefaRid eller tilsvarende produkt med sammen egenskaber.
- Det anbefales, at sagen følges af rådgiver med ekspertise på byggeteknik, miljø, fugt- og skimmel-svampeområdet. Dette arbejde kan udføres af [rapportudfærdigende firma]."

Af selskabets taksatorrapport af 3/8 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldelse:

Forsikringstager har fået undersøgt ejendommen med en skimmelhund fra Hunden markerede gulvoverflader i alle rum på stueetagen. Forsikringstager har efterfølgende fået lavet yderligere skimmelundersøgelser ved Der er foretaget åbninger i gulvoverfladen i værelset mod nordøst og i klinik/værelse mod sydøst.

Hvilken bygningsdel samt alder:

Der blev registreret forhøjede fugtniveauer under gulvoverfladerne i to lokaler, hvor der er foretaget åbninger udmiddelbart op ad ydervæggene. Gulvoverfladerne som er udført i massiv fyrretræ med knaster med en tykkelse på 22 mm er ifølge det oplyste etableret af den forrige indehaver af huset i 2016. Der er fuld kælder med traditionel etageadskillelse under lokalerne mod nord og terrændæk i lokalerne på gadesiden af huset.

...

4. Årsag til skade

Der kan ikke konstateres fugtrelaterede skader på synlige dele af gulvoverfladerne så skaden omfatter de målte skimmelsvampeforekomster på konstruktioner og i luften i boligen.

Det vurderes at det forhøjede fugtniveau under gulvoverfladen i værelset over kælderen skyldes fugtpåvirkning fra den oprindelige sokkel. Det forhøjede fugtniveau i oversiden af terrændækket og i mindre område på ydervæggen i værelset mod sydøst kan både skyldes fugtpåvirkning fra soklen og opstigende grundfugt i terrændækket, som erfaringsmæssigt ofte forekommer i ejendomme fra samme opførelsestidspunkt. Det kræver yderligere undersøgelser at afdække årsag og omfang præcist.

5. Beskrivelse af skadesomfang

I køkken, entre og værelset mod nord er omfanget sandsynligvis begrænset til randzonen. Mens det kræver yderligere undersøgelser i lokalerne mod syd at bestemme den præcise årsag og omfang.

Det vurderes dog som minimum at gulvoverflader i alle lokaler med undtagelse af badeværelset skal tages op og reetableres når skadesårsagen er fastlagt og fjernet. Det samlede areal af de berørte lokaler er opmålt til ca. 84 m².

6. Beskrivelse af skadeudgift

Udgiften til optagning og reetablering af de berørte gulvoverflader estimeres til 75.000-85.000 kr. inkl. moms. Udgifter til håndtering af årsagen er ikke medtaget her da den præcise årsag ikke kendes.

7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Det vurderes at de konstaterede områder med forhøjede fugtniveauer har været til stede som minimum siden gulvrenoveringen i 2016 og forholdet har således været til stede da nuværende indehaver overtog ejendommen."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvad dækker forsikringen

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

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

...

6. Hvilke forhold dækkes ikke

6.1. Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

21. Udvidet dækning

...

21.3. Forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige bygningsindretninger i godkendte beboelsesbygninger, som er i strid med bygningslovgivningen. (byggelov og tilhørende offentligretlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Forsikringsdækning forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses-/ udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet. 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 dispensation fra kravet om lovliggørelse ikke kan opnås hos myndighederne.

Dækningen for ulovlige bygningsindretninger omfatter ikke:

A. Forhold vedrørende manglende loftshøjde.

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

C. Kældre der ikke er godkendt til beboelse."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1927 – hvorefter han anmeldte, at "det har vist sig, at der er meget skimmelsvamp i/under gulvet. Da der var savsmuldstapet på væggene, og huset er gammelt, fik vi det råd at få skimmelhunden ud [fra firma]. Hunden markerede i alle rum på stueetagen. ... fra [firma] foreslog, at vi fik [indeklimafirma] til at vurdere omfanget". Klageren ønsker, at selskabet dækker skaden.

Klageren har anført, at der i kælder og stueetage er konstateret massiv skimmelvækst i gulv, vægge og loft. Skimmelvæksten er forårsaget af uhensigtsmæssig gulv- og vægrenovering. Klageren har anført, at indeklimaet i boligen er negativt påvirket af uhensigtsmæssige skimmelsvampeforekomster. Rapporten fra [indeklimafirma] viser, at stueetagen har en meget høj forekomst af spiredygtige skimmelsvampesporer, og at forekomsten ikke skyldes nogen af de af selskabet oplyste anmærkninger i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at hun over den udvidede dækning har krav på dækning af ulovlige bygningsindretninger i beboelsen og følgeskader.

Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist at der er dækningsberettigende forhold vedrørende bygningsdele, og at det afgørende derfor er, om klageren har ført bevis for, at der på

overtagelsesdagen 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. Selskabet har påpeget, at der i de undersøgte gulvkonstruktioner ikke er konstateret fugtrelaterede skader. Selskabet har anført, at "tilstandsrapporten indeholdt en række alvorlige, henholdsvis kritiske skadeanmærkninger, som citeret i forudgående afsnit, hvilke skadeanmærkninger i tilstandsrapporten sandsynligt er årsag til den af [indeklimatefirma] registrerede fugt, henholdsvis skimmel, hvorfor der ej heller med henvisning hertil er dækning for anmeldte forhold, såfremt anmeldelsen skal forstås således at klagerne er af den opfattelse, at der i bygningen pr. overtagelsesdagen skulle være et skimmelsvampeangreb med hensyn til beboelsesdelen, i sig selv udgør en dækningsberettiget skade under den indtegnede ejerskifteforsikring", og at rapporten fra indeklimatefirmaet ikke – hvad angår beboelsen – dokumenterer, at "der pr. overtagelsesdagen var et massivt skimmelangreb, som i sig selv havde en intensitet og omfang som nedsætter værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, tværtimod".

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger 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.

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 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 fugtproblematikker og skimmelproblematikker opstået i forbindelse med den forud for klagerens overtagelse udførte renovering, at der udestår en afklaring af de nærmere årsager til fugt og skimmelgenerne og den eventuelle sammenhæng med anmærkningerne i tilstandsrapporten, at det er uklart, om der er dækningsberettigende ulovlige bygningskonstruktioner, og at der i de sagkyndige rapporter anbefales, at der foretages yderligere undersøgelser.

Nævnet finder på den 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

20.

101378



Jens Kruse Mikkelsen

formand