

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 27. november 2024 blev i sag nr. 101615:

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 3/5 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?"

Som anbefalet i [skimmelfirmas] rapport:

Hjælp til dækning af udskiftning af al indvendig beklædning, dampspærre, udskiftning af isolering i hele huset, udskiftning af gulv incl isolering. Etablering af ventilation i ydervægge. Ny isolering, dampspærre, og indvendig beklædning. Etablering af fugtsikring (redonspærre) smøremembran på sokkel, ny isolering/dampspærre/gulv. Samt hjælp til dækning af teknisk udredning samt advokatsalær i forbindelse med sagen."

Klagerens advokat har i brev af 29/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Sagsfremstilling:

Den 7. januar 2023 erhvervede klagerne ovennævnte ejendom, hvor der blev tegnet ejerskifteforsikring hos selskabet. Købsaftale med salgsoptilling fremlægges som **bilag 1**, tilstandsrapporten fremlægges som **bilag 2**, og police med betingelser fremlægges som **bilag 3**. Ejendommen er opført i 1980 i 1 plan.

Klagerne har planlagt at udskifte køkkenet, hvilket påbegyndes den 28. januar 2023. Klagerne bliver bekendt med tegn på fugt og skimmelsvamp bag køkkenelementerne og profilbrædderne. Den 24. februar 2023 fjerner klagerne profilbrædderne på væggene i køkkenet, hvorved de bliver bekendt med trænedbrydning/råd. Forholdene anmeldes til selskabet den 25. februar 2023, som kvitterer for modtagelse den 27. februar 2023, **bilag 4**.

Klagerne rekvirerer primo marts 2023 [skimmelfirma] for en nærmere undersøgelse af forholdene. [Skimmelfirma] udarbejder rapport af 21. marts 2023, **bilag 5**, som er fremsendt til selskabet kort efter modtagelsen.

Det fremgår af rapporten, at [skimmelfirma] forud for destruktive indgreb kan registrere niveau E i en DNA luftprøve svarende til et negativt påvirket indeklima.

[Skimmelfirma] kan konstatere 100 mm træskelet beklædt med en på to beklædning udvendigt og profilbeklædningsbrædder indvendigt, at vægkonstruktionen er en uventileret konstruktion, at der er mislugt i det lille værelse til venstre for køkkenet, at det inderste lag beklædningsbrædder fremstår med misfarvninger og skimmelsvamp, at dampspærren er utæt, at der i soveværelset bag fodpanel er skimmelsvamp og, at der ikke er en fugtstandsene plastfolie under strøerne.

[Skimmelfirma] kan registrere forhøjet fugt i det underliggende terrændæk og i klaplageret i køkkengulvet og i lille værelse samt misfarvninger på strøer og underside af trægulv, forhøjet fugt i skeletkonstruktionen i køkkenet samt misfarvning af barksvampe og fugt samt høje niveauer af skimmelsvampe på betonen/terrændækket.

Samlet vurderer [skimmelfirma], at ydervæggene er med forhøjet fugt og, at årsagen er en kombination af utæt dampspærre samt at vindpappen formentlig ikke er tilstrækkelig diffusionsåben, hvilket medfører forhøjet fugt og skimmelsvamp. Yderligere vurderer [skimmelfirma], at der kan opstå kondensskader/sommerkondens på bagsiden af dampspærren som følge af, at huset har været uopvarmet i de kolde perioder af tidligere ejer.

I forhold til gulvene vurderer [skimmelfirma], at årsagen til det forhøjede fugtniveau er opstigende grundfugt, idet terrændækket/klaplageret er ført udover soklerne i tæt kontakt, hvilket har forårsaget kapillarsugning ind i terrændækket.

Den 28. marts 2023 besigtiger selskabet de anmeldte forhold og anbefaler, at klagerne kontakter deres husforsikring hos ... Klagerne anmelder forholdene den 29. marts 2023 til husforsikringen hos [husforsikring], som bestiger forholdene den 4. april 2023 og udarbejder taksatorrapport af 11. april 2023, **bilag 6**. Som **bilag 7** fremlægges klagerens egne fotos af køkkenet efter køkkenet er demonteret.

Den 18. april 2023 fremsender selskabet deres afgørelse, hvor de afviser dækning af skaderne i vægge og gulve, **bilag 8**. Afvisning af dækning af råd og svampeskader i ydervægskonstruktionerne i køkken og værelserne er begrundet i et forbehold på policen, hvor selskabet ikke dækker skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens nedbrydning i træbeklædninger samt de bagvedliggende konstruktioner som følge af fugt med henvisning til skade nr. 4 i tilstandsrapporten.

Selskabet begrundet afvisningen af gulvene med, at der er tale om opstigende grundfugt som må anses at være sædvanlig for gulvkonstruktioner fra denne tid.

Den 20. april 2023 besigtiger husforsikring forholdene og yderligere ydervægge blotlægges. Husforsikringen konstaterer nedbrud/råd, og tilbyder klagerne dækningstilsagn til reparation af nedbrud/råd.

Den 27. april 2023 fremsender klagerne en klage til selskabet, **bilag 9**.

Den 23. maj 2023 meddeler husforsikringen klagerne, at de tilbyder at dække udbedringsudgiften til nedbrudt vægstykke ved køkken, **bilag 10**.

Selskabet fremsender svar på klagen den 21. juni 2023, hvor selskabet fastholder afvisningen, **bilag 11**.

Klagerne ser sig nødsaget til at rekvirere juridisk bistand, og på baggrund heraf rettes der henvendelse til [skimmelfirma] af 6. september 2023 for klarlægning af spørgsmål om indeklimaet. Den 8. september 2023 oplyser [skimmelfirma] følgende, **bilag 12**:

- at indeklimaet på overtagelsestidspunktet med overvejende sandsynlighed var negativt påvirket alene som følgende skimmelsvampeforholdene i ydervæggene og skillevæggene.
- at indeklimaet på overtagelsestidspunktet var negativt påvirket alene som følgende skimmelsvampeforholdene i gulvkonstruktionen.
- at årsagen til skimmelsvampen i gulv- og vægkonstruktionerne ikke er forholdene anmærket i skade nr. 4 i tilstandsrapporten.
- at der er tale om en fejlkonstruktion for en fritidsejendom fra 1980, når terrændækket/klaplaget er ført udover soklerne i tæt kontakt, hvorved der sker kapillarsugning ind i terrændækket med forhøjede fugtniveau i trægulvene og terrændækket til følge samt skimmelsvamp i de registrere mængder, arter og intensiteter.

Den 12. september 2023 fremsender klagerne klage til selskabet, **bilag 13**, sammen med bilag 11 samt uddrag af betænkning nr. 1520 Huseftersynsordningen, **bilag 14**.

Selskabet fremsender svar på klagen den 3. oktober 2023, hvor afgørelsen af 21. juni 2023 fastholdes, **bilag 15**.

Klagerne rekvirerer atter [skimmelfirma] til yderligere gennemgang af ejendommen. [Skimmelfirma] udarbejder notat af 7. dec. 2023, **bilag 16**. Det fremgår af notatet:

- at der kan registreres uacceptable høje fugtniveauer i terrændækket i randzonerne langs ydervæggene,
- at fugtniveauerne i randzonerne langs ydervæggene er forårsaget af en uhensigtsmæssig opbygning, hvor fundamentet har en bredde der gør, at dele er placeret inde i boligen, samt at der ikke er udført et fugtskillelag mellem fundament og terrændæk, hvilket har ført til en fugtoverførsel fra fundamentet til terrændækket i randzonerne ca. 50-70 cm. ind i boligen.
- at der kan måles forhøjede fugtniveauer i terrændækket langs ydervæggene,
- at årsagen vurderes med overvejende sandsynlighed at være manglende fugtsikring mellem terrændækket og fundamentene,
- at der forekommer kapillarfugt fra fundamentet og ud i betonpladen langs randzonerne samt at forholdet vurderes at være generelt for boligen,
- at fugt- og skimmelsvampeskaderne vurderes at omfatte alle de undersøgte strøgulve i boligen,
- at forholdet vurderes at være den primære årsag til vækst af skimmelsvampe i gulvkonstruktionerne,

- at det vurderes, at skimmelsvampevæksten har forårsaget sporespredning under gulvene og til boligens indeklima, som er negativt påvirket som følge af skjult skimmelsvampe under gulvene,
- at det ikke kan udelukkes, at der kan have været gamle og nu udtørrende vandskader i gulvene eller eventuelt gammel udtørret byggefugt,
- at skaderne i konstruktionerne kan henføres til konstruktionsfejl på byggeåret der har medført skimmelsvamp,
- at skaderne var til stede på overtagelsestidspunktet

Samlet vurderer [skimmelfirma], at omfanget af skimmelsvamp afviger fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder og, at der er tale om konstruktionsbetingede forhold og fejlkonstruktioner, som har medført fugt og skimmelsvamp i et omfang, der påvirker indeklimaet på overtagelsestidspunktet.

I forhold til væggene vurderer [skimmelfirma], at det er nødvendigt, at træbeklædning og isoleringsmateriale på ydervæggene demonteres, at der foretages en omfangsbestemmelse af råd- og svampeskadet træværk i ydervæggene, at træskillet afrenses for skimmelsvampe/skimmelsaneres og behandles forebyggende, råd og svampeskadet træværk udskiftes og træværk udtørres.

I forhold til gulvene vurderer [skimmelfirma], at trægulve, strøer og isolering demonteres, betonglag/klaplap skimmelsaneres, at der etableres en smøremembran samt genopbygning af nye trægulve på nye strøer med ny isolering.

Der var ikke i tilstandsrapporten advarsler om fugt og skimmelsvamp i vægkonstruktionerne eller i gulvkonstruktionerne.

Klagerne ønsker, at selskabet anerkender, at den konstaterede skimmelsvamp i vægge og gulve udgør en dækningsberettiget skade, idet følgende anbringender gøres gældende.

Anbringender

Vægge

Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at ydervæggene er med forhøjet fugt, at det inderste lag beklædningsbrædder fremstår med misfarvninger og skimmelsvamp og, at dampspærren er utæt, at der er mislugt i det lille værelse til venstre for køkkenet, at der er forhøjet fugt i skeletkonstruktionen i køkkenet, at vindpappen ikke er tilstrækkelig diffusionsåben og at der er tale om konstruktionsfejl på byggeåret, der kan/har medført skimmelsvamp og skaber det usunde og negative indeklima jf. bilag 5, bilag 11 og bilag 15.

Det gøres gældende, at indeklimaet på overtagelsestidspunktet med overvejende sandsynlighed var negativt påvirket alene som følgende skimmelsvampeforholdene i ydervæggene og skillevæggene.

Gulvkonstruktionerne

Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at der er forhøjet fugtniveauer og forhøjet niveauer af skimmelsvampe på betonen/terrændækket, at fundamentet har en bredde der gør, at dele er placeret inde i boligen, at der ikke er udført et fugtskillelag mellem fundament og terrændæk, at der ikke er en fugtstandsene plastfolie under strøerne, at terrændækket/klaplaget er ført udover sok-

lerne i tæt kontakt, og at der er tale om konstruktionsfejl på byggeåret, der kan/har medført skimmelsvamp jf. bilag 5, bilag 11 og bilag 15.

Der er tale om en fejlkonstruktion for en fritidsejendom fra 1980, når terrændækket/klaplaget er ført udover soklerne i tæt kontakt, hvorved der sker kapillarsugning ind i terrændækket med forhøjede fugtniveau i trægulvene og terrændækket til følge samt skimmelsvamp i de registrerede mængder, arter og intensiteter og skaber det usunde og negative indeklima.

Det gøres gældende, at indeklimaet på overtagelsestidspunktet var negativt påvirket alene som følgende skimmelsvampeforholdene i gulvkonstruktionen.

Fælles for vægkonstruktionerne og gulvkonstruktionen

Klagerne er ikke blevet gjort opmærksomme på/advaret om risici ved konstruktionerne i gulvkonstruktionerne og vægkonstruktionerne via tilstandsrapporten eller at forholdene skal holdes under opsyn.

Der foreligger en faglig udtalelse fra [skimmelfirma] på årsagen til den konstaterede kraftige opfugtning af vægge og gulvkonstruktionen med skimmelsvamp og skimmellugt til følge.

Årsagen til skimmelsvampen i gulv- og vægkonstruktionerne ikke er forholdene anmærket i skade nr. 4 i tilstandsrapporten.

Der er tale om konstruktioner og forhold, som har været tilstede på overtagelsestidspunktet af ejendommen og klagerne har ikke ændret på vægkonstruktionerne eller på gulvkonstruktionerne. Klagerne har påvist et negativt indeklima inden destruktive indgreb ved en registrering af niveau E i en DNA luftprøve.

Den konstaterede skimmelsvamp påvirker indeklimaet negativt på overtagelsestidspunktet og nedsætter husets værdi og brugbarhed væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand grundet konstruktionsopbygningerne. Klagerne har ikke ændret disse konstruktioner i deres ejertid.

Det gøres gældende, at skimmelvæksten påvirker indeklimaet negativt i beboelsesrum og med overvejende sandsynlighed har været tilstede på overtagelsestidspunktet for ejendommen.

Der kan registreres meget høje værdier af skimmelsvamp, som går ud over hvad man kan forvente af en ejendom fra 1980.

Det fremgår af betænkning nr. 1520 om huseftersynsordningen på side 128:

- at *'hvis en konstruktion ikke på opførelsestidspunktet er udført håndværksmæssigt korrekt, og dét er årsagen til en fugt- eller skimmelsvampeskade, vil ejerskifteforsikringen sædvanligvis dække skaden'*. Der henvises til følgende kendelser fra Ankenævnet for forsikring 71989, 87005 og 88.507.
- at, *'fugt og/eller skimmelsvamp kan have en sådan udbredelse eller intensitet, at forholdet i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.'*

Det gøres gældende, at der er tale om helt usædvanlige forhold for en ejendom fra 1980.

Det gøres gældende, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Der er ingen forbehold på policen der relaterer sig til klagepunkterne.

Selskabet skal derfor dække omkostninger til udbedring af skaderne i vægkonstruktionerne og gulv-konstruktionerne i henhold til [skimmelfirmas] anvisninger.

Hvis Ankenævnet måtte finde, at der foreligger en dækningsberettiget skade, ønskes tillige udgifter til teknisk bistand og advokatbistand forud for klagesagen dækket, jf. Ankenævnets praksis herom, idet selskabet uberettiget har afvist skaderne, og det var nødvendigt for klagerne at søge teknisk og juridisk bistand."

Selskabet har den 27/6 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører skimmelsvamp under gulve samt manglende ventilation af ejendommens vægge, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtog sommerhuset opført i 1980 beliggende ... den 7. januar 2023. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 2. december 2022.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser har klager fremlagt som bilag 3 og tilstandsrapport som bilag 2.

Den 28. februar 2023 anmeldte klager råd og skimmel bagved køkkenelementer i køkkenet samt op ad ydervæggen i det tilstødende værelse mod øst. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag A**.

Hertil fremsendte klager en rapport fra [skimmelfirma] (bilag 5), samt fotos (bilag 7).

Skaderne blev efterfølgende dækket af klagers husforsikring. Nærmere omkring omfanget af dækningen fremgår af taksatorrapporten fra [husforsikringens samarbejdspartner]. fra den 11. april 2023 (bilag 6), hvor det blev oplyst, at råd og svampeskaderne i væggene i køkkenet samt værelset op til køkkenet var dækket af forsikringen.

Den 28. marts 2023 besigtigede DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag B**.

Den 18. april 2023 afviste DBF dækning med henvisning til, at årsagen til skaden var nævnt i tilstandsrapporten og dertilhørende forbehold (bilag 8), hvorefter klager den 27. april 2023 fremsendte en indsigelse (bilag 9).

Efterfølgende fulgte korrespondance parterne imellem fra den 26. maj til den 21. juni 2023, som klager har fremlagt som bilag 11.

Til brug for DBF's interne kvalitets- og klageafdelings behandling af klagen, fremsendte besigtigelseskonsulent den 14. juni 2023 sine bemærkninger bl.a. til [skimmelfirmas] rapport (bilag 5) på baggrund af spørgsmål fra afdelingen. Mailkorrespondancen fremlægges som **bilag C**.

Den 12. september 2023 fremsendte klagers advokat en indsigelse over afgørelsen (bilag 13), hvor der blev vedlagt en udtalelse fra [skimmelfirma] fra den 8. september 2023 (bilag 12).

DBF's interne kvalitets- og klageafdeling fastholdt efterfølgende den 3. oktober 2023, at klager allerede havde modtaget dækning af bygningsforsikringen, var der ikke tale om andre forhold, som udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand (bilag 15).

Den 7. december 2023 besigtigede [skimmelfirma] på ny ejendommen og notatet fra klagers rådgiver har klager fremlagt som bilag 16.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække omkostninger til udbedring af forhold ved vægkonstruktioner og gulvkonstruktioner herunder etablering af smøremembran under gulvene samt etablering af ventiler af ydervæggene bag facadebeklædningen samt skimmelsanering af indvendige overflader.

Ventilation af vægge

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 7. januar 2023 var skader ved sommerhuset, 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 sommerhus opført i 1980. Sommerhuset er opført med sadeltag, tagkonstruktion af gitterspær/sakspær. Tagbelægningen er udført med tagpap med underlag af krydsfiner. Facaderne er beklædt med 100mm træskelet beklædt med en på to beklædning udvendigt og profilbeklædningsbrædder indvendigt.

Ved besigtigelsen af DBF's besigtigelseskonsulent den 28. marts 2023 (bilag 2) har konsulenten konstateret, at der er råd og svampeskader i ydervægskonstruktionen i væggen bagved køkkenet og i væggen i det tilstødende værelse. Der blev ved besigtigelsen ikke målt nogen kritisk opfugtning.

Klager har fremlagt rapport fra [skimmelfirma] fra den 21. marts 2023 (bilag 5). På tidspunktet for udarbejdelsen af rapporten stod ejendommen uopvarmet og køkkenet var allerede demonteret ved besigtigelsen af [skimmelfirma].

DBF's besigtigelseskonsulent vurderer, at årsagen til råd og svampeskaderne i væggene bagved køkkenet, som klagers husforsikring har dækket, skyldes en ældre utæthed i tagpapbelægningen som har været udbedret før klagers overtagelse af ejendommen, da skadeomfanget er i fuld højde.

Hertil bemærker konsulenten, at klager ved besigtigelsen oplyste, at der ved overtagelsen var vandindtrængen i gavlværelse pga. en defekt taghætte. Taghætten var udskiftet af sælger, og de

konstaterede skader i væggene i køkkenet og værelset vurderes af konsulenten at tilskrives restfugt fra denne utæthed samt ovennævnte tidligere utætheder i tagpapbelægningen.

Måden væggene er ventileret på vurderer konsulenten ikke har nogen sammenhæng med de råd og svampeskader, som klagers husforsikring har dækket, da der ikke er råd og svampeskader i alle ejendommens øvrige vægge, som kunne pege på, at væggene generelt er fejlkonstruerede.

Da der siden opførelsen af ejendommen nu i 44 år ikke er sket nogen skader, som følge af måden væggene er ventileret på, finder DBF ikke, at det anmeldte forhold udgør nærliggende risiko for skade og er derfor ikke dækket af forsikringen jf. pkt. 3.1 samt 3.5 i vilkårene for forsikringen.

Opstigende grundfugt

Der er enkelte steder målt skimmel og fugt under gulve og isolering i selve betondækket jf. rapporter fra [skimmelfirma] (bilag 5 samt 16).

Besigtigelseskonsulenten vurderer ligesom [skimmelfirma], at årsagen til fugten skyldes opstigende grundfugt.

Konsulenten oplyser, at der stederne hvor [skimmelfirma] har målt forhøjet fugt, er under fastmonterede køkkenskabe og indbyggede senge, som klager havde fjernet ved besigtigelsen. I disse områder er det helt sædvanligt, at der kan forekomme forhøjet fugt, da afdampning af fugt er kraftigt reduceret. Konsulenten målte i den forbindelse ikke forhøjet fugt ved besigtigelsen.

Konsulenten oplyser, at gulvstrøerne er opklodset over sokkelpap, der ikke er fugtsugende og konstruktionen er derfor helt sædvanlig for tilsvarende sommerhuse af samme alder og konstruktion (bilag C). Hertil er det heller ikke usædvanligt, at der kan være tale om større eller mindre problemer med opstigende fugt i tilsvarende sommerhuse.

Når der ikke er konstateret alvorlige skader i form af rådskaader i gulvkonstruktionen og det heller ikke er usædvanligt, at der kan forekomme opstigende grundfugt i et sommerhus opført i 1980, dækker DBF ikke etablering af en smøremembran jf. vilkårenes pkt. 3.1 samt 3.5.

Skimmel

Med hensyn til de mørke aftegninger/skimmelsvamp i betondækket under gulvene, skal følgende betingelser være til stede, før der er mulighed for at dække skimmelsvamp over en ejerskifteforsikring jf. bl.a. kendelsen 98868 fra Ankenævnet for Forsikring:

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

I forhold til pkt. 1) er der ikke konstateret skimmelsvamp under gulvene, som udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag i bygningen, da svampen skyldes almindelig forekommende opstigende grundfugt.

Med hensyn til pkt. 2) har klager ikke påvist, at der på overtagelsen var et massivt skimmelangreb i beboelsesrummene.

Klager gør gældende, at indeklimaet er negativt påvirket som følge af den konstaterede skimmel i betondækket og henviser i den forbindelse til mailkorrespondance med [skimmelfirma] fra den 8. september 2023 (bilag 12) samt en udført luftprøve i et værelse fra den første besigtigelse af [skimmelfirma] (bilag 5).

DBF finder ikke, at klagers fremlæggelse af en DNA-luftprøve i rapporten fra [skimmelfirma] fra den 21. marts 2023 dokumenterer, at indeklimaet var negativt påvirket på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen, som følge af opstigende grundfugt eller måden væggene er ventileret på. Køkkenet var allerede på daværende tidspunkt demonteret af klager og skimmelsvamp har derfor let kunne brede sig med luften fra væggen bagved køkkenet.

DBF finder heller ikke, at udtalelsen fra [skimmelfirma] dokumenterer, at indeklimaet på overtagestidspunktet skulle være påvirket, som følge af opstigende grundfugt under gulvene eller måden væggene i sommerhuset er ventileret på, da udtalelsen ikke beror på konkrete skimmelmålinger af overflader i selve beboelsen forud for klagers fjernelse af køkkenet.

DBF fastholder derfor, at den konstaterede skimmelsvamp i betondækket under gulvene, ikke udgør et dækningsberettiget forhold jf. pkt. 3.1 samt 3.5 i vilkårene.

Tilstandsrapporten og policen

Såfremt ankenævnet når frem til, at det anmeldte forhold i form af manglende ventilation/skader i ejendommens vægge udgør et dækningsberettiget forhold skal DBF bemærke, at følgende fremgår af tilstandsrapportens pkt. 4:

Beklædning har trænedbrydning i bunden enkelte steder huset rundt. Se bl.a. ved facade mod nordvest.

Forholdet har fået karakteren gul, som beskriver alvorlige skader, som vil medføre, at bygningsdelens konstruktion svigter på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

I policen er der anført følgende klausul:

Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens nedbrydning i træbeklædninger samt de bagvedliggende konstruktioner jf. tilstandsrapporten pkt. 4 som følge af fugt.

Skader i ejendommens træbeklædning og bagvedliggende konstruktioner, som følge af nedbrydning i træbeklædninger, er derfor ikke muligt at få dækket af forsikringen.

DBF afventer ankenævnets kendelse

DBF fastholder, at de anmeldte forhold ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i kommentar af 7/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi henholder os fortsat til teksten i klagen, samt de 2 rapporter fra [skimmelfirma]. Der er nogle få ting vi dog gerne vil berigtige og/eller understrege i forbindelse med DBF's svar.

Vedr. dækning fra [husforsikring].

[Husforsikring] har rigtignok accepteret en dækning på ca 55.000 for reparation af bærende væg-elementer 2 steder, af hver især 4 meter. Disse reparationer dækker trænedbrydende barksvamp, men ikke skimmel. Beløbet skal dække hhv træskelet, rockwool, in- og udvendig beklædning, samt el- og malerarbejde. Det er ikke lykkedes os at finde en håndværker der vil udbedre skaderne for det givne beløb, men vi er da glade for hjælpen fra [husforsikring]. Forløbet med dem har været fint.

Vedr. at skade skulle være nævnt i husets tilstandsrapport.

Her er vi ikke enige. Vi kan ikke se at man ud fra tilstandsrapporten skal kunne forvente at finde skimmelangreb i et omfang der gør huset helbredsskadeligt at anvende. Vi henholder os hér til formuleringen fra [advokat] i vores indgivne klage. Vi vil gerne i den anledning henlede opmærksomheden på DBF's eget besigtigelsesnotat fra de 28/3-23, særligt foto 22. Ydervægge uventile-rede grundet bla. aflukning med skinne i bunden, men ikke råd-skader på ydervægge, kun enkelte revner i 1 på 2 beklædningen – men taksator har ikke beskrevet trænedbrud. Sommerhuset havde været til salg så længe at der blev udfærdiget en ny tilstandsrapport før købet kunne gå endeligt igennem.

Vedr. at vi ikke skulle have påvist at skimmelangreb var til stede ved overtagelse.

Vi overtog huset den 7/1-23. Huset havde stået længe til salg, og lugtede bestemt indelukket. Vi vidste ikke hvordan skimmel lugtede da vi overtog huset, og havde ingen mistanke om dette – og det til trods for at vi har boet 17 år i et hus fra 1937, med kælder! Den 23/2-23 var vi i sommerhu-set, og tog det gamle køkken ned, for senere at kunne etablere et nyt. I den forbindelse sås de første tegn på skimmel i huset, ved profilbrædderne bag køkkenet. Vi prøvede først med skim-melmiddel, men det stod hurtigt klart at det var lettere at skifte profilbrædderne på de 2 meter væg som udgjorde køkkenet. Først i den forbindelse opdages udbredt nedbrud af den underlig-gende konstruktion. Den 24/3-23 Havde vi aftalt besøg fra [el-firma], mhp tilbud på en varmepum-pe. Det var i forbindelse med dette besøg at vi blev gjort opmærksomme på at skaderne var i et omfang som vi blev anbefalet at anmelde til forsikringen. Vi har svært ved at se hvordan man skul-le kunne opdage/påvise en sådan skade meget hurtigere, medmindre man skal have en indekli-matekniker med på selve overtagelsesdatoen.

Vedr. at DNA-luftprøve skulle være påvirket af fjernet køkken.

[Medarbejder] fra [skimmelfirma] var allerede forbi og kigge på huset den 3/3-23. Kun én uge ef-ter vi opdagede skaderne. Luftprøven er ikke foretaget i rummet med køkken, men i værelset ved siden af køkkenet. Der er hele 2 døre, hhv én ud til en gang, samt én ind til dette værelse imellem de 2 steder. [Medarbejder fra skimmelfirma] var super samvittighedsfuld ifht at tage denne prøve, og understregede overfor mit at det var vigtigt at denne repræsenterede huset ved almindeligt brug. Den blev foretaget i den sidste del af hans besøg, efter besigtigelse, åbning af div døre og vinduer, etc. Vi finder det både urimeligt og uanstændigt at insinuere at denne prøve ikke skulle være repræsentativ. Igen har vi meget svært ved at se hvordan vi skulle kunne dokumentere skimmel hurtigere/bedre end tilfældet er, medmindre man havde haft mistanken fra starten af ejerskabet. I så fald havde vi givetvis ikke købt huset. Opmærksomheden henledes i den forbin-delse på luftprøvens kvantitering af skimmel i luften. Se desuden [skimmelfirmas] rapport fra Dec

'23. Der er bestemt ikke kun taget prøver fra gulv ved kanterne ud mod ydervægge. Huset havde dels med vilje/dels ufrivilligt jvf de ting der var fjernet for at bestemme skadesomfang været efterladt velventileret henover sommer/efterår frem mod denne dato.

Afrundingsvist vil vi tilføje.

Nu ved vi begge hvordan skimmel lugter, og den lugt vil vi altid fremadrettet kunne fornemme. Vi har heldigvis ikke udviklet fysiske symptomer af at være i huset, men vi har også passet virkelig godt på med relevante værnemidler (heldragter, masker med luftfilter etc). Vi har valgt denne klage til ankenævnet for forsikring fordi, en retssag havde betydet at vi ikke kunne gå i gang med at få skaderne udbedret. Og det havde vi behov for. Her 1,5 år senere står huset med råt fundament, vindspærre, og nyt tag. Sidstnævnte har det hele tiden været planen at udskifte. Al indvendig beklædning, samt al isolering i lofter, vægge, og gulv er fjernet og bortkørt. Først derefter aftog den markante lugt som vi efterhånden ikke er ret gode venner med. Vi har skimmelsaneret, og skal have genopbygget med radonspærre, isolering, tæt dampspærre etc. Oplevelsen med DBF har været at de har været meget langsomme til at besvare henvendelser – de gange hvor man overhovedet har kunnet komme igennem. Mailbesvarelser tager typisk 3 uger, og de har været meget hurtige til at afvise, til trods for vi føler vores sag er veldokumenteret. Der har ikke være oplevelse af at vi kunne indgå i dialog om noget som helst. Derfor så vi os også nødsaget til at hyre advokat ... til at hjælpe os med at udfærdige klage, først til forsikringsselskabet, og nu senere til ankenævn. Det har kostet os ca 50.000. Indeklimarapporterne har kostet ca det samme.

Vi er som sagt i gang med at gøre vores lille hus sundhedsmæssigt forsvarligt at anvende, hvem ved, måske 2 året efter overtagelsesdatoen kan fejres med en nat i huset uden helbredsmæssige risici.

Udbedringsprocessen er omfattende foto- og videodokumenteret undervejs. I spørger bare, vi gætter på vi har 300+ filer vi kan fremsende.

Vi glæder os til en rimelig/retfærdig uvildig vurdering fra ankenævnet."

Selskabet har i brev af 15/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klager bemærker, at [husforsikring] har accepteret at dække 55.000 kroner for bærende væg-elementer 2 steder og har i den forbindelse afvist at dække skimmelsvampen.

DBF finder ikke det er muligt at reparere de to steder, hvor der er registreret rådkader samt trænedbrydende svamp uden også at fjerne skimmelsvampen, som befinder sig præcist samme sted som rådkaderne og svampeskaden bagved køkkenelementer samt bagved væggen i værelset.

DBF går i den forbindelse ud fra, at klagers kommentarer vedrører skimmelsanering af resten af sommerhuset, hvilket DBF heller ikke har meddelt dækning til.

Såfremt klager fastholder, at udbedringen dækket af [husforsikring] ikke har indeholdt fjernelse af skimmelsvamp bagved køkkenelementerne og væggen i værelset, **opfordrer** DBF klager til at fremlægge nærmere dokumentation herpå i form af en afgørelse fra [husforsikring] inkl. fakturaer, hvor [husforsikring] har foretaget fradrag i erstatningen for arbejdet forbundet med fjernelse af skimmelsvampen bagved de to vægge.

Hertil gør klager gældende, at luftprøven foretaget af [skimmelfirma] den 3. marts 2023 dokumenterer, at indeklimaet i sommerhuset generelt ved overtagelsen var massivt angrebet af skimmelsvamp.

Klager oplyser, at køkkenelementerne blev taget ned den 23. februar 2023 og der blev i den forbindelse åbnet op for skimlen bagved køkkenelementer, som derfor på daværende tidspunkt kunne sprede sig til resten af sommerhuset. Først den 3. marts 2023 og dermed efter 11 dage, hvor der havde været åbnet op for spredning af skimmelsvampen, udarbejdede [skimmelfirma] luftprøven.

Størrelsen på sommerhuset er alene på 61 m² og skimmelsvampen bagved køkkenelementerne vil derfor let kunne sprede sig gennem luften via åbne døre i de 11 dage der gik fra klager fjernede køkkenelementerne og [skimmelfirma] foretog luftprøven.

DBF fastholder derfor, at luftprøven ikke dokumenterer, at indeklimaet i sommerhuset på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen var massivt angrebet af skimmelsvamp.

Hertil gør klager gældende, at de ikke kunne opdage/påvise skimmelskaden hurtigere.

Som det fremgår af klagers ankenævnsvar, havde klager efter overtagelsen af ejendommen ingen mistanke om, at der var massiv skimmel i beboelsen. Det er først efter fjernelse af køkkenelementerne i sommerhuset, hvor der var skimmel bagved, at klager fandt anledning til at anmelde skimmel i beboelsen til DBF.

Almindeligvis vil det kunne lugtes, hvis der var massivt forekomst af skimmel i beboelsen i form af en jordslået lugt. Nærmere herom fremgår eks. af artikel fra Bolius Videntcenter fra den 20. september 2023 (**bilag D**).

Når klager ikke har haft mistanke til skimmel før fjernelse af køkkenelementerne den 23. februar 2023, finder DBF, at denne oplysning dokumenterer, at sommerhusets indeklima i beboelsen ikke ved overtagelsen var massivt angrebet af skimmelsvamp, når klager ikke har registreret unormal lugt i sommerhuset ved overtagelsen eller andre tegn på dette."

Klageren har i brev af 23/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi henholder os fortsat til hhv 2 rapporter fra [skimmelfirma], samt Klageteksten fra ... fra advokatfirma ... Samt tidligere fremsendt svar 1. høring. I disse findes det så rigeligt dokumenteret at skimmelangrebet har været så udbredt i gulve og vægge i et omfang der har fordret generel sanering svarende til vægge/gulve, samt udtørring af ikke direkte angrebet træværk. Herunder udskiftning/bortskaffelse af rockwool i vægge/gulve, etablering af radon/dampspærre i gulve, udluftning af ydervægge, etc. Samt selvsagt udskiftning af gulve/profilbrædder i samme forbindelse.

[Husforsikring] har KUN dækket udbedring af trænedbrydende svamp i de 2x4 meter væg der har været konstateret angrebet af dette. Vi har på intet tidspunkt ønsket/efterspurgte dobbeltdækning.

Jeg finder det fortsat uanstændigt at insinuere at [skimmelfirma] ikke skulle have været samvittighedsfulde omkring opsamling af luftprøve, der foregik i et andet rum end der hvor væggen var

Ankenævnet for Forsikring

13.

101615

blotlagt, med lukket dør, efter almindelig gennemgang af huset for åbne døre. ([medarbejder] fra [skimmelfirma] kunne ikke holde ud at opholde sig i huset uden). Jeg oplevede stor samvittighedsfuldhed/ærlighed fra [medarbejder fra skimmelfirma] vedr prøvetagning. Jeg ved ikke om 7 dage (fra 24/2-23 til 3/3-23) er kort eller lang tid fra man opdager en skade til man kan dokumentere den rent prøvemæssigt. Jeg tænker AFF forholder sig til nogle rimelige/forventelige tidsintervaller ifbm dette. Jeg håber ikke det forventes at man som boligkøber skal medbringe indeklimatekniker når man ser på bolig, eller skifter køkken.

Skal man som almindelig sommerhuskøber kunne identificere lugten af skimmelsvamp? Ved 1. fremvisning af huset blev det af ejendomsmægler præsenteret som et hus der havde stået ubrugt længe, og at der selvfølgelig skulle luftes ud. Og ja, der lugtede meget indelukket, men vi havde ingen forhåndsviden om specifik skimmellugt, endsige evne til at skelne denne fra andre lugte. Der var ingen synlige indikationer, eller nogen mistanke ud fra hele 2 tilstandsrapporter der til-sagde at vi skulle frygte skimmel. Både tømrer, samt [medarbejder] fra [skimmelfirma] kunne begge uafhængigt af hinanden med det samme fornemme det nok var skimmel da de kom i huset. Begge havde svært ved at opholde sig i huset, og derfor har gennemgang generelt foregået for åbne yderdøre. Vi tænkte som købere at udluftning, etablering af god ventilation, nye puder, og en grundig rengøring helt sikkert ville gøre underværker.

Vi ser forsat frem til en retfærdig, rimelig og uvildig afgørelse fra AFF."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 2/12 2022 fremgår bl.a.:

BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
4		Beklædning har trænedbrydning i bunden enkelte steder huset rundt. Se bl.a. ved facade mod nordvest.	Der er risiko for opfugtning og nedbrydning af beklædningen, men der vurderes ikke følgeskade på øvrige bygningsdele.	-

Af mikrobiel indeklimaundersøgelse af 21/3 2023 fremgår bl.a.:

"Vurdering

På baggrund af observationer, målinger og prøveresultater vurderes følgende:

Vægge

De undersøgte ydervægge fremstod generelt med forhøjede fugtniveauer. Årsagen vurderes at være en kombination af, at dampspærren ikke har været tilstrækkelig tæt, samt at vindpappen formentlig ikke er tilstrækkelig diffusionsåben. Varm og fugtholdig luft under brug af fritidshuset, er derfor presset ud i konstruktionerne, hvor det har skabt konventions- og kondensskader i form af råd- og svampeskader (se bilag 5), samt vækst af skimmelsvampe.

Det vurderes end videre, at der vil kunne opstå kondensskader på bagsiden af dampspærren som følge af, at huset fremstod uopvarmet. Dermed vil fugt udefra kunne presses ind ved solpåvirkning, og kondensere på bagsiden af dampspærren. Forholdet opstår typisk i foråret, den såkaldte

sommerkondens. Ydervæggene er undersøgt stikprøvevist, men det er [skimmelfirmas] vurdering, at forholdet med sommerkondens med overvejende sandsynlighed, omfatter alle ydervæggene.

Gulve

Der kunne måles forhøjede fugtniveauer i trægulvene, såvel som i terrændækket. Forholdet vurderes at være forårsaget af opstigende grundfugt, hvor terrændækket/klaplaget er ført udover soklerne i tæt kontakt, hvilket har forårsaget kapillarsugning ind i terrændækket. Da huset fremstod uopvarmet og med overvejende sandsynlighed har gjort det længere perioder, kan fugtlige-vægtstilstand fra rumluften medvirke til opfugtning af trægulvene.

Samlet vurdering og indeklimavurdering.

Jf. DNA-luftprøven kunne der påvises skimmelsvampeforekomster i boligens indeklima, som endte i kategori E, hvilket jf. SBI-anvisning 274 'Skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering' tabel 18., indikerer meget høj intensitet af skimmelsvampe og langt over et forventeligt skimmelsvampeniveau for rene, tørre og ikke-fugtskadede bygninger. Der blev konstateres flere fugt- og skimmelsvampeforhold i boligen. Ovenstående skadesforhold i gulv- og ydervægskonstruktioner, vurderes at være årsagen til det negativt påvirkede indeklima.

[Skimmelfirma] vurderer følgende årsager:

- At de forhøjede fugtniveauer i de organiske materialer i gulve og ydervægge, har skabt vækstbetingelser for skimmelsvampe, råd og trænedbrydende svampearter.
- At skaderne er opstået igennem en længere årrække.
- At skaderne er forårsaget af en ukorrekt håndtering af fugt og temperatur i huset.
- At fugten er opstået på grund af kondens grundet manglende opvarmning i huset i de koldere perioder af årene, samt mulig fugtindtrængninger langt fundamenterne.
- Der er anvendt en vindspærre af bitumenholdig pap som vurderes at have en dampdiffusionsmodstand på 5-20 GPa m²/kg., som sammenholdt med at der ikke har været en tæt og funktionsdygtig dampspærre, som har sikret en dampdiffusionsmodstand 10 gange højere end vindspærren, som erfaringsmæssigt er et af de parametre som sikre korrekt fugthåndtering. Jf. Træinformation 'Træfacader, udvendig beklædninger' skal diffusionsmodstanden i vindspærren skal være 10 gange mindre end diffusionsmodstanden i dampspærren.

Konklusion

Med baggrund i ovenstående vurdering konkluderes følgende:

- At der er uacceptable niveauer af fugt i vægge og gulve.
- At der er forhøjede fugtniveauer terrændækket langs randzonen ved ydervæggene.
- At indeklimaet er eksponeret af fugtskadesvampe.
- At ydervægsskellettet er angrebet af trænedbrydende svampe.

Handlingsplan

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

- Træbeklædning og isoleringsmateriale på ydervægge demonteres, affaldshåndteres og bortskaffes.
- Der foretages omfangsbestemmelse af råd- og svampeskadet træværk i ydervæggene. Da væggene alligevel skal blotlægges grundet kondensskader, anbefales det at udføre tilsynet efter væggene er blotlagt.
- Træskillet afrenses for skimmelsvampe og behandles forebyggende.

- Råd og svampeskadet træværk udskiftes.
 - Fugtigt ikke skadet træværk udtørres.
- Trægulve, strøer og isolering demonteres, affaldshåndteres og bortskaffes.
- Betonlag/klaplag, samt blotlagte vægkonstruktioner skimmelsaneres med et desinficerende middel som Protox Hysan, eller med tørdamp efter Microclean metoden.
 - Ved nedrivning såvel som skimmelsanering, anvendes der luftrensere med afkast til det fri.
 - Der udføres kontrol af skimmelsaneringen ved udtagning af stikprøvevise Mycometer Surface Fungi prøver. Dette kan udføres af [skimmelfirma]
- Der udføres fugt- og radonsikring af det blotlagte terrændæk med smøremembran som Remmers Multitæt 2K+ iht. producentens anvisninger. Membranen udlægges i en lagtykkelse af mindst 4 mm.
 - Membranen føres op af soklerne/fundament og i tæt kontakt med murpappen under yder- og skimmelvægge.
 - Membranen anbefales udlagt i på terrændækket i sin helhed, da bygninger ikke er større.
- Der udlægges nye trægulve på nye strøer med ny isolering med en maksimal isoleringstykkelse på 50 mm.
- Det må anbefales at der etableres ventilering i ydervæggene bag facadebeklædningen så vidt muligt, da dette tiltag minimerer risiko for fugtophobning fremadrettet.
- Alle indvendige overflader, som klaplag, træskelet, vægflader, mv. skimmelrengøres inden reetablering.
 - Der udføres kontrol af skimmelafrensede overflader ved udtagning af Mycometer-surface Fungi prøver. Udfaldskravet til godkendt skimmelsanering er et Mycometertal i kategorien A (0-20).
Kontrol af afrensning kan udføres af [skimmelfirma].
- Det anbefales, at sagen følges af rådgiver med ekspertise på fugt og skimmelsvampeområdet. Dette arbejde kan udføres af [skimmelfirma]."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 31/3 2023 fremgår bl.a.:

"Konklusion

Der er råd og svampeskader i ydervægskonstruktion i køkken og værelser. Der måles ingen nuværende kritisk opfugtning. Skadesomfang er i fuld væghøjde, hvorfor skadesårsag tilskrives tidligere utætheder i tagpapdækningen.

Forsikringstager har efter besigtigelse oplyst, at der ved overtagelse var vandindtrængen i gavlværelse pga. en defekt taghætte. Taghætten er udskiftet af sælger, og den konstaterede opfugtning tilskrives restfugt fra denne utæthed.

Der er i forbindelse med besigtigelsen modtaget rapport fra [skimmelfirma], hvor det fremgår, at de er tale om trænedbrydende svampe og skimmel. Svampeanalyse påviser forekomst af barksvamp. I rapport beskrives også aktuel fugt i gulvkonstruktion samt i vægbeklædning, hvor der ved overtagelse var fastmonterede senge.

Gulvkonstruktion er kun udført med fugtspærre, hvor gulvstrøerne er opklodset, og der har ligget isolering mellem gulvstrøerne. Det vurderes derfor, at opfugtning her skyldes opstigende grundfugt.

Opfugtningen i vægbeklædning er opstået under fastmonterede senge og ved overgang til gulv, hvorfor opfugtning tilskrives en kombination af et reduceret luftskiftet, og højere fugtniveau fra gulvet.

Ydervægge er fra huset opførelse, og konstruktionerne følger byggetilladelsen samt sædvanlig byggemetode for sommerhuse. Dampspærre er udført med alukraft, og denne vil med tiden nedbrydes. Ny tagdækning er iht. tilstandsrapport udført i 2010.

Der er følgeskader i form af skimmel på vægge og gulv.

Forholdet var tilstede ved overtagelsen.

Der er aftalt med forsikringstager, at skaden også anmeldes til husforsikrings, såfremt denne er tegnet med svampeskadedækning.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Facadevægge ved køkken ses ikke ombygget efter opførelsen. Husets stue og badeværelse er til- og ombygget i 2007 jf. byggetilladelse, byggetegninger følger dog ikke nuværende plantegning.

...

Udbedring og økonomi

Råd og svampeskadet tømmer i ydervægge udskiftes i nødvendigt omfang. Endelig omfang kendes ikke på nuværende tidspunkt, hvorfor prissætning alene omfatter konstaterede skader.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

Overslagspris ca. kr. 150.000,00 inkl. moms."

Af taksatorrapport af 11/4 2023 udarbejdet af husforsikringen fremgår bl.a.:

"OPLYSNINGER OM SKADEN:

I forbindelse med behandlingen af den anmeldte skade, er skaden besigtiget d. 3. april med forudgående aftale med dig.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der er blevet åbnet op i profilbeklædningen ved køkken (ca. 6 m²), samt 1 m² i værelset der støder op til køkkenet.

Der kunne ses råd og markant svigt i bæreevnen samt funktionsevnen i bundrem samt lodrette og vandrette reglar i ydervæggen i køkkenet.

Der ses yderligere nedbrydning i toprem i værelset ved siden af køkkenet, der har funktionssvigt.

...

Den anmeldte skade behandles som en svampeskade ud fra forsikringsbetingelser 18G1 punkt 4.5.

Skaden er omfattet af den tegnede bygningsforsikring.

Skader der kan sammenkobles til anmærkningerne i tilstandsrapport er ikke dækket af forsikringen.

Ankenævnet for Forsikring

17.

101615

UDBEDRING AF SKADEN OMFATTER:

Omfanget af skaden er endnu uvist, og der afventes til der er blevet blotlagt mere. Indtil videre, drejer det sig om følgende.

Beskrivelse	Enhed	Mængde
Afmontering af isolering i ydervæggen ved køkkenet.	M2	6
Afmontering af nedbrudte/rådne reglar.	M	15
Behandling mod svamp og råd	M2	7
Montering af nye reglar.	M	15
Afmontering af 4 profilbrædder i soveværelset ved siden af køkkenet, hvor der er påbegyndt afmontering.	M	8

Hvis skadeomfanget viser sig at være større end det der er beskrevet i rapporten, skal jeg kontaktes med det samme.

SKADEUDBETALING:

Der kommer følgende udgifter i sagen:

Udbetalinger	Beløb
Tømrer	Afventer
Maler	Afventer
Skadeservice	Afventer

FAKTURERING:

Efter reparationen skal specificeret faktura stiles og sendes til dig. Faktura underskrives og videregives til mig for erstatningsudbetaling, hvis den er i overensstemmelse med det aftalte.

VIDERE FORLØB:

Da besigtigelsen fandt sted, var status at du vil kontakte [medarbejder] fra [skimmelfirma], så vi kunne mødes på matriklen, for at aftale, hvad der mere skal blotlægges af ydervæg, for at omfangsvurdere skaden.

Der gøres opmærksom på, at hvis der i forbindelsen med blotlægning af profilbrædderne samt dampspærre, ikke er tale om en dækningsberettiget skade, vil indgrebet være på egen regning.

Jeg afventer til du vender tilbage, om [skimmelfirma] kan tage med ud og tale om omfanget af blotlæggelsen."

Af mail af 23/5 2023 fra husforsikringen fremgår bl.a.:

"Som vi har aftalt i telefonen, dækker forsikringen demontering og montage af vægbeklædning, reglar og isolering i ydervæggen bagved køkkenet, derudover dækker vi også topremmen over vinduet i norvestlige hjørne, samt demontering og montage af profilbrædder.

Jeg har snakket med ..., (din tømrer) om at jeg afventer et tilbud fra ham, til udbedring af dette."

Af mail af 26/5 2023 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

18.

101615

"Du må som aftalt meget gerne sende mig kontaktoplysningerne på ham tømreren, ..., som du nævnte [husforsikring] har sat på sagen.

Jeg kan ligeledes forstå, at [husforsikring] delvist har anerkendt at dække en del af råd og svampeforekomsterne i vægge, men at du søger den del de ikke anerkender dækket på ejerskifteforsikringen.

Vi tager naturligvis kontakt til dem, når vi har oplysningerne fra dig, sådan at vi nærmere kan afklare, hvad de konkret er gået ind i, og dermed hvad der udestår som vi skal tage stilling til, om det er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Dækningsomfanget på ejerskifteforsikringen er skader dvs. fysiske forhold, der nævneværdigt nedsætter brugbarhedsværdien, set i forhold til andre tilsvarende sommerhuse af samme alder og stand (adskiller sig fra hvad man erfaringsmæssigt må forvente. Se evt. nærmere i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. Dette nævnes blot for god ordens skyld her, da det er det vi tager udgangspunkt i ved den videre behandling.

Du nævnte ligeledes rapporten fra [skimmelfirma], som vi naturligvis har liggende, og selvfølgelig også vil forholde os nærmere til under klagebehandlingen.

Jeg imødeser din tilbagevenden."

Af mail af 8/6 2023 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg skal blot lige give en kort opfølgning på klagesagen.

Det er lykkedes at få kontakt til ... fra [husforsikringens samarbejdspartner].

I den forbindelse kan jeg forstå på ham, at [husforsikring] har dækket råd og trænedbrydende svamp i skellet væg ved køkken samt råd ved en rem. De afventer i øjeblikket tilbud på udbedringen i forhold til erstatningsopgørelsen af dette.

Angående anmeldelsen om fugt og skimmel i gulvkonstruktionen, kunne jeg forstå, at [husforsikring] har afvist under henvisning til, at der ikke ses skader samt at forekomst af skimmel ikke er dækningsberettiget.

Henset til ovenstående forstår jeg, at det som står tilbage for os at klagebehandle, som ikke er blevet dækket under fritidshusforsikringen, vil være en efterprøvelse af den tidligere afgørelse vedrørende anmeldelsen om gulvene.

Jeg afventer i skrivende stund konsulent ... tilbagevenden, herunder nærmere stillingtagen til rapporten fra [skimmelfirma], men vender naturligvis snarest muligt nærmere tilbage til dig."

Af mail af 9/6 2023 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Godt det lykkedes jer at få kontakt. Det er lige præcis skimmelsanering jvf forslag fra [skimmelfirma] som jeg gerne vil have hjælp til."

Af mail af 14/6 2023 fra selskabets konsulent til en medarbejder i selskabet fremgår bl.a.:

"Gulvkonstruktionen vurderes udført i henhold til BR77, hvor følgende er angivet under terrændæk pt. 7,5:

...

Beskyttelse af trægulvet ved udlægning af fugtspærre er dog ikke udført.

[Skimmelfirma] konkluderer ganske korrekt, at forholdet skyldes opstigende grundfugt, og der ikke er udført kuldebrosisolering mellem terrændæk og fundament. Gulvstrøerne er opklodset over sokkelpap, der ikke er fugtopsugende, og der er tale om en sædvanlig konstruktion, der ikke afviger i forhold til byggetilladelse og bygningsreglement. Husets er opført som sommerhus med begrænset anvendelse jf. bygningsreglement:

13.4. Sommerhusbebyggelse i sommerhusområder.

...

Fugtforholdene vurderes ikke at afvige væsentligt i forhold til tilsvarende sommerhuse. Det skal hertil bemærkes, at fugtmålinger udført af [skimmelfirma] er sket i området under fastmonterede køkkenskabe og indbyggede senge. Dette vil have indvirkning på luftskiftet i området, og den naturlige mulighed for afdampning af fugt vil være kraftigt reduceret. [Skimmelfirma] beskriver i rapporten at rumluften kan have indvirkning på fugtforholdene i gulvet: ..."

Af mail af 21/6 2023 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg skal som aftalt vende tilbage, efter jeg som bekendt har drøftet sagen med ... (din fritidshusforsikring), samt besigtigelseskonsulent ...

Som tidligere nævnt kan jeg forstå på kontaktpersonen fra [husforsikring] ... fra [husforsikringens samarbejdspartner], at de har dækket råd og trænedbrydende svamp i skelletvæg ved køkken, samt råd ved en rem. Angående anmeldelsen om fugt og skimmel i gulvkonstruktionen, forklarede han som tidligere oplyst, at [husforsikring] har afvist den del under henvisning til, at der ikke ses skader samt at forekomst af skimmel ikke er dækningsberettiget.

Du har fået foretaget en indeklimaundersøgelse af [skimmelfirma], som har fremsat forslag om en handlingsplan, der går ud på at skimmelsanere betonlag/klaplag samt udføre fugt- og radonsikring i form af smøremembran. Jeg kan forstå, at det er udgifterne til dette arbejde, som du kræver dækning for under ejerskifteforsikringen.

Ejerskifteforsikringen må dog fastholde afgørelsen om afvisning, da de konstaterede forhold ikke vurderes at opfylde skadebegrebet, samt udførelse af en smøremembran nærmere udgør en modernisering/opgradering. Nedenfor følger en nærmere uddybning af min afgørelse.

Dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer

Ejerskifteforsikringens dækningsomfang er skader. Ved 'skade' skal man forstå brud, lækage og andre fysiske forhold i sommerhuset, der nedsætter dets brugbarhedsværdi nævneværdigt i forhold til andre tilsvarende sommerhuse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Konstruktionsmåde og fugtforhold

Sommerhuset er opført i 1980 og gulvkonstruktionen er 22 mm fyrretræ på strøer med mineraluldsisolering, hvor gulvstrøerne er opklodset på pap.

Som [skimmelfirma] også skriver, er der ikke udført kuldebrosisolering mellem terrændæk og fundament, hvilket ikke er usædvanligt eller en fejl på opførelsestidspunktet. Sommerhuset er opført med henblik på anvendelse i sommerhalvåret, hvor forskellen på temperaturen inde og ude ikke er særlig stor, hvorfor isoleringsforhold og konstruktionsmåden naturligt begrænset er udført iht. dette formål.

På besigtigelsestidspunktet er der stedvis fjernet profilbræddebeklædning på vægge bl.a. på køkkenydervæggen samt partielt demonteret gulvbrædder. Gulvoverflader i værelser fremstår med en smule farveforskel, der hvor sengene tidligere har stået, hvilket der ikke er noget unaturligt i, da disponeringen af bl.a. sollys mv. har været forskellig. Der er ikke konstateret svækkelse eller nedbrydning af gulve, hverken på strøer eller gulvbelægning, ligesom målinger heller ikke viser forhøjet fugtværdier for årstiden. Der er ved hjørnet i køkkenet anvendt PU-skum på ydervæg, som ligeledes har klæbet på et enkelt gulvbræt og givet en smule misfarvning/mørkfarvning (fremgår ligeledes af [skimmelfirmas] rapport foto 5).

[Skimmelfirma] har foretaget enkelte fugtmålinger af gulvbelægning, strøer og klaplag. Disse fugtværdier vurderes ikke som forhøjet, taget i betragtning af, at der er tale om et sommerhus, dets alder samt tidspunktet/årstiden for målingerne. [Selskabets konsulent] bemærker desuden i den forbindelse, at det heller ikke er uden betydning, at målingerne er foretaget ude langs ydervægge, hvor under der samtidig har været fastmonterede køkkenskabe og indbyggede senge. Dette da luftskiftet og den naturlige afdampning netop der alt andet lige vil være lavere.

[Selskabets konsulent] vurderer ikke fugtforholdene afviger (nævneværdigt fra), hvad man må forvente, henset til at der er tale om et sommerhus fra 1980, ligesom konstruktionerne ses at være udført tidstypisk for perioden sommerhuset er opført i.

Skimmelprøver

For så vidt angår skimmelprøverne, er det forventeligt, at de største forekomster kan findes i lukkede konstruktioner, i dette tilfælde under gulvbelægningen på klaplaget. Der er herudover ligeledes foretaget en DNA prøve fra et af værelserne tilstødende køkkenet og en aftryksprøve fra oversiden af et skab. Det er vigtigt at holde sig for øje, at analyserne ikke tager højde for, at der er tale om et sommerhus, hvorfor det bliver lidt skævt at tale om reference til normalværdier, da disse naturligvis vil variere afhængig af, om der er tale om helårsbolig, sommerhus etc. samt naturligvis også i en vis grad af bygningens alder.

DNA Prøven giver udslag på flere typer, men som analysen også fortæller, ligger de arter der kræver høj fugtighed ikke højt, men derimod et sted mellem lav og mellem. Aftryksprøverne er 2 ud af de 3 prøver taget efter der er åbnet op nede under gulvniveau, hvorfor disse ikke vurderes at kunne sige noget om indeklimaet. Aftryksprøven fra oversiden af et skab i soveværelset viser middel forekomst af penicillium, der i analyseresultatet beskrives som en 'meget almindeligt forekommende i bygninger og indeklima (...)'.

Der vurderes ikke, at der kan siges at være skimmel (på overtagelsestidspunktet) der har påvirket indeklimaet på en sådan måde, at det medfører en nævneværdig nedsættelse af dets brugbarhed som sommerhus, set i forhold til andre alderssvarende sommerhuse."

Af mail af 6/9 2023 fra klagerens advokat – hvor skimmelfirmas svar fremgår med FED – fremgår bl.a.:

"Kan du/I svare kort på følgende (gerne med en anden farve for overblikkets skyld):

1. Er det [skimmelfirmas] vurdering, at indeklimaet på overtagelsestidspunktet med overvejende sandsynlighed var negativt påvirket alene som følgende skimmelsvampeforholdene i ydervæggene

og skillevæggene? **Ja**

2. Er det [skimmelfirmas] vurdering, at indeklimaet på overtagelsestidspunktet var negativt påvirket alene som følgende skimmelsvampeforholdene i gulvkonstruktionen? **Ja**

3. Vurderer [skimmelfirma], at årsagen til skimmelsvampen i gulv- og vægkonstruktionerne er forholdene anmærket i skade nr. 4 i tilstandsrapporten? **Nej. Mindre skader i facadebeklædning er ikke årsag til skimmelsvampe i indeklimaet.**

...

4. Er det [skimmelfirmas] vurdering, at der er tale om en fejlkonstruktion for en fritidsejendom fra 1980, når terrændækket/klaplaget er ført udover soklerne i tæt kontakt, hvorved der sker kapillarsugning ind i terrændækket med forhøjede fugtniveau i trægulvene og terrændækket til følge samt skimmelsvamp?

Ja.

Det vurderes at opbygningen af knudepunktet er atypisk. Det skal bemærkes at der ikke var krav til fugt og opbugning i bygningsreglementet (BR77) ifm. opførsel af sommerhuse.

Det bør bemærkes, at der jf. vedhæftede konstruktionsbeskrivelsen, er beskrevet en fugtspærre mellem betonlag og gulvkonstruktion, hvilket ikke kunne konstateres i åbningerne."

Af mikrobiel indeklimaundersøgelse af 7/12 2023 fremgår bl.a.:

"Vurdering

På baggrund af observationer, målinger samt prøveresultater giver undersøgelse anledning til at vurdere følgende:

Der var generelt uacceptable høje fugtniveauer i terrændækket i randzonerne langs ydervæggene, men tørt inde i midten af betonpladen. Dette kan indikere, at der er forskriftsmæssig kapillarbrydende underlag under betonpladen, hvilket dog ikke er undersøgt. Der kunne dog generelt måles forhøjede fugtniveauer i terrændækket langs ydervæggene. Årsagen vurderes med overvejende sandsynlighed at være manglende fugtsikring mellem terrændækket og fundamenterne. Jf. SBI-anvisning 72 'Terrændæk' af 1969, fremgår det blandt andet, der bør foretages kantisolering af enten hårdbatts eller polystyrenplader, hvilket ikke er udført. Der forekommer derfor kapillarfugt fra fundamentet og ud i betonpladen langs randzonerne. Forholdet vurderes at være generelt for boligen.

Forholdet vurderes at være den primære årsag til vækst af skimmelsvampe i gulvkonstruktionerne. Det skal bemærkes, at skimmelsvampearter som *Aspergillus versicolor* og *Pseudogymnoascus* sp. er skimmelsvampearter som vokster indendørs og dermed kan kendetegnes ved fugtskader (for mere information henvises der til SBI-anvisning 274 'Skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering', samt Food and Indoor Fungi, 2. udgave'). Det vurderes, at skimmelsvampe-

væksten har forårsaget sporespredning under gulvene og til boligens indeklimate jf. tidligere udtagne DNA-prøve, som resulterede i kategori E (meget høje niveauer). Dette begrundes i SBI-anvisning 274 'Skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering' tabel 17-18, hvor det fremgår, at der er meget høj risiko for eksponering af skimmelsvampe til indeklimaet ved skjult skimmelsvampevækst under gulvene over >3 m², hvilket vurderes at være aktuelt i boligens strøgulve. Forholdet vurderes at være generelt for boligens gulve.

- NB! Der kunne konstateres meget høj intensitet på næsten alle tapeaftryk, herunder centralt på gulvfladerne. Det kan derfor ikke udelukkes, at der kan have været gamle og nu udtørrende vandskader i gulvene eller eventuelt gammel udtørret byggefugt.

Skaderne i konstruktionerne kan derfor henføres til konstruktionsfejl på byggeåret – og da boligen blev overtaget i januar 2023 og boligen ikke har været taget i brug siden, er det [skimmelfirmas] vurdering, at skaderne var til stede på overtagelsestidspunktet.

Konklusion

Med baggrund i ovenstående vurdering konkluderes følgende:

- At fugtniveauerne i randzonerne langs ydervæggene er forårsaget af en uhensigtsmæssig opbygning, hvor fundamentet har en bredde der gør at dele er placeret inde i boligen, samt at der ikke er udført et fugtskillelag mellem fundament og terrændæk, hvilket har ført til en fugtoverførsel fra fundamentet til terrændækket i randzonerne ca. 50-70 cm. ind i boligen.
- At strøerne i randzonerne langs ydervæggene generelt var fugtige.
- Intensiteten af skjult skimmelsvamp i gulvkonstruktion var >3m², hvilket, jf. SBI-anvisning 274 'Skimmelsvamp i bygninger – undersøgelse og vurdering' kategoriseres som meget højt. Forholdet har forårsaget sporespredning til boligens indeklimate jf. tidligere udtagne DNA-prøve.
- Fugt- og skimmelsvampeskaderne vurderes at omfatte alle de undersøgte strøgulve i boligen.

Handlingsplan

For handlingsplan henvises der til notat fra [skimmelfirma] af 21.marts 2023.

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

Af byggetilladelsen fremgår bl.a.:

"Konstruktion og materialer for sommerhuset

Fundament:

Fundamentet udgraves efter planen vist på bilag 5a. Der udgraves til 90 cm under terræn, og fundamentet føres op til 15 cm over terræn. Betonen fremstilles i blandingen 1:4:7.

Gulvet fyldes op, således at der nederst kommer et drænlag på 15 cm bestående af singels. Dernæst

støbes et klaplag på 8 cm beton i niveau med fundamentet.

...

Gulvkonstruktion:

Gulvet udføres af 1x4' fyrretræsbrædder på strøer med 50 mm mineraluld som isolering. Strøerne placeres på en fugtstandsende plastfolie.

Vægge:

Fodrem af trykimprægneret 50x100 mm placeres på asfaltpap på fundamentet. Fastspændes i niveau med bolte. Vægkonstruktionen består af skelet af 50x100 mm som løsholter og 100x100 mm som stolper. Toprem består af 100x150 mm tømmer. Den beklædes udvendigt med 25x150 mm brædder sat op en på to. Udvendig farve sort. Isoleringen består af vindtæt pap yderst 100 mm mineraluld samt fugtmembran inderst.

Indvendig beklædning bliver profilbrædder. Vinduerne består af isoleringsruder. Karmene males røde."

Det fremgår af policen:

"Særlig undtagelse

Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens nedbrydning i træbeklædninger samt de bagvedliggende konstruktioner jf. tilstandsrapporten pkt. 4 som følge af fugt."

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, deformation, 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.

...

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 ufyldstgørende, 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:

Det forsikrede sommerhus er opført i 1980. Huset er med 100 mm træskeletvægge med en på to beklædning udvendigt og profilbeklædningsbrædder indvendigt. Vægkonstruktionen er uventileret. Fyrretræsgulvet er lagt på strøer. Klageren overtog sommerhuset den 7/1 2023 og anmeldte den 25/2 2023 råd og skimmel bag køkkenelementer og profilbrædder mod ydervæg. I marts 2023 rekvirerede klageren et skimmelfirma, som foretog fugt- og skimmelundersøgelser. Selskabet besigtigede sommerhuset den 28/3 2023. Den 29/3 2023 anmeldte klageren forholdet til husforsikringen, som besigtigede sommerhuset den 3/4 2023. Den 23/5 2023 tilbød husforsikringen at dække demontering og montering af vægbeklædning, reglar og isolering i ydervæggen bagved køkkenet, topremnen over vinduet i nordvestligt hjørne samt demontering og montering af profilbrædder. Det af klageren rekvirerede skimmelfirma foretog supplerende undersøgelser den 17/11 2023. Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at de anmeldte forhold ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udskiftning af al indvendig beklædning, dampspærre, gulv og isolering i hele huset og etablering af ventilation i ydervægge og fugtsikring (radonspærre) smøremembran på sokkel. Klageren har henvist til handlingsplanen i mikrobiel indeklimateundersøgelse af 21/3 2023. Klageren ønsker også, at selskabet skal dække udgiften til advokat- og teknisk bistand.

Klageren har anført, at husforsikringen har "accepteret en dækning på ca 55.000 for reparation af bærende vægelementer 2 steder, af hver især 4 meter. Disse reparationer dækker trænedbrydende barksvamp, men ikke skimmel. Beløbet skal dække hhv træskelet, rockwool, in- og udvendig beklædning, samt el- og malerarbejde. Det er ikke lykkedes os at finde en håndværker der vil udbedre skaderne for det givne beløb, men vi er da glade for hjælpen fra [husforsikring]".

Klageren har anført, at det ikke fremgår af tilstandsrapporten, at ydervæggene er med forhøjet fugt, at det inderste lag beklædningsbrædder fremstår med misfarvninger og skimmelsvamp, at

dampspærren er utæt, at der er mislugt i det lille værelse til venstre for køkkenet, at der er forhøjet fugt i skeletkonstruktionen i køkkenet, at vindpappen ikke er tilstrækkelig diffusionsåben, og at der er tale om konstruktionsfejl på byggeåret, der kan/har medført skimmelsvamp og skaber det usunde og negative indeklima. Klageren har anført, at indeklimaet på overtagestidspunktet med overvejende sandsynlighed var negativt påvirket alene som følgende skimmelsvampeforholdene i ydervæggene og skillevæggene.

Klageren har anført, at det ikke fremgår af tilstandsrapporten, at der er forhøjet fugtniveauer og forhøjet niveauer af skimmelsvampe på betonen/terrændækket, at fundamentet har en bredde der gør, at dele er placeret inde i boligen, at der ikke er udført et fugtskillelag mellem fundament og terrændæk, at der ikke er en fugtstandsene plastfolie under strøerne, at terrændækket/klaplaget er ført udover soklerne i tæt kontakt, og at der er tale om konstruktionsfejl på byggeåret, der kan/har medført skimmelsvamp. Klageren har anført, at indeklimaet på overtagestidspunktet var negativt påvirket alene som følgende skimmelsvampeforholdene i gulvkonstruktionen.

Selskabet har afvist at dække udgiften til ventilering af væggene. Selskabet har anført, at selskabets konsulent har vurderet, at måden væggene er ventileret på, ikke har nogen sammenhæng med de råd- og svampeskader, som klagerens husforsikring har dækket, idet der ikke er råd- og svampeskader i alle ejendommens øvrige vægge, som kunne pege på, at væggene generelt er fejlkonstruerede. Idet der siden opførelsen af ejendommen ikke er sket nogen skader, som følge af måden væggene er ventileret på, udgør det anmeldte forhold ikke nærliggende risiko for skade.

Selskabet har afvist at dække udgiften til etablering af en smøremembran. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret alvorlige skader i form af rådskeader i gulvkonstruktionen, og at det ikke er usædvanligt, at der kan være tale om større eller mindre problemer med opstigende grundfugt i tilsvarende sommerhuse.

Selskabet har anført, at udtalelsen fra skimmelfirmaet og DNA-luftprøven ikke dokumenterer, at indeklimaet var negativt påvirket på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen som følge af opstigende grundfugt eller måden væggene er ventileret på. Køkkenet var på daværende tidspunkt demonteret af klageren, og skimmelsvamp har derfor let kunne brede sig med luften fra væggen bagved køkkenet.

Det fremgår af mikrobiel indeklimateundersøgelse af 21/3 2023 vedrørende vægge indhentet af klageren, at "De undersøgte ydervægge fremstod generelt med forhøjede fugtniveauer. Årsagen vurderes at være en kombination af, at dampspærren ikke har været tilstrækkelig tæt, samt at vindpappen formentlig ikke er tilstrækkelig diffusionsåben. Varm og fugtholdig luft under brug af fritidshuset, er derfor presset ud i konstruktionerne, hvor det har skabt konventions- og kondensskader i form af råd- og svampeskader (se bilag 5), samt vækst af skimmelsvampe. Det vurderes endvidere, at der vil kunne opstå kondensskader på bagsiden af dampspærren som følge af, at huset fremstod uopvarmet. Dermed vil fugt udefra kunne presses ind ved solpåvirkning, og kondensere på bagsiden af dampspærren. Forholdet opstår typisk i foråret, den såkaldte sommerkondens. Ydervæggene er undersøgt stikprøvevist, men det er [skimmelfirmas] vurdering, at forholdet med sommerkondens med overvejende sandsynlighed, omfatter alle ydervæggene". Omkring gulve fremgår det, at "Der kunne måles forhøjede fugtniveauer i trægulvene, såvel som i terrændækket. Forholdet vurderes at være forårsaget af opstigende grundfugt, hvor terrændækket/klaplaget er ført udover soklerne i tæt kontakt, hvilket har forårsaget kapillarsugning ind i terrændækket. Da huset fremstod uopvarmet og med overvejende sandsynlighed har gjort det længere perioder, kan fugtlige vægtstilstand fra rumluften medvirke til opfugtning af trægulvene". Omkring indeklimaet fremgår det, at "Jf. DNA-luftprøven kunne der påvises skimmelsvampeforekomster i boligens indeklima, som endte i kategori E, hvilket jf. SBI-anvisning 274 'Skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering' tabel 18., indikerer meget høj intensitet af skimmelsvampe og langt over et forventeligt skimmelsvampeniveau for rene, tørre og ikke-fugtskadede bygninger. Der blev konstateres flere fugt- og skimmelsvampeforhold i boligen. Ovenstående skadesforhold i gulv- og ydervægskonstruktioner, vurderes at være årsagen til det negativt påvirkede indeklima".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 31/3 2023, at "Der er råd og svampeskader i ydervægskonstruktion i køkken og værelser. Der måles ingen nuværende kritisk opfugtning. Skadesomfang er i fuld væghøjde, hvorfor skadesårsag tilskrives tidligere utætheder i tagpapdækningen. Forsikringstager har efter besigtigelse oplyst, at der ved overtagelse var vandindtrængen i gavlværelse pga. en defekt taghætte. Taghætten er udskiftet af sælger, og den konstaterede op-fugtning tilskrives restfugt fra denne utæthed. Der er i forbindelse med besigtigelsen modtaget rapport fra [skimmelfirma], hvor det fremgår, at de er tale om trænedbrydende svampe og skimmel. Svampeanalyse påviser forekomst af barksvamp. I rapport beskrives også aktuel fugt i gulvkonstruktion samt i vægbeklædning, hvor der ved overtagelse var fastmonterede senge. Gulvkonstruktion er kun udført med fugtspærre, hvor gulvstrøerne er opklodset, og der har ligget isolering mellem gulvstrøerne. Det vurderes derfor, at opfugtning her skyldes opstigende grundfugt. Opfugtningen i vægbeklædning er opstået under fastmonterede senge og ved overgang til gulv, hvorfor opfugtning tilskrives en kombination af et reduceret luftskiftet, og højere fugtniveau fra gulvet. Ydervægge er fra huset opførelse, og konstruktionerne følger byggetilladelsen samt sædvanlig byggemetode for sommerhuse. Dampspærre er udført med alukraft, og denne vil med tiden nedbrydes. Ny tagdækning er iht. tilstandsrapport udført i 2010. Der er følgeskader i form af skimmel på vægge og gulv. Forholdet var tilstede ved overtagelsen. Der er aftalt med forsikringstager, at skaden også anmeldes til husforsikrings, såfremt denne er tegnet med svampeskadedækning".

Det fremgår af taksatorrapport af 11/4 2023 udarbejdet af husforsikringen, at "I forbindelse med behandlingen af den anmeldte skade, er skaden besigtiget d. 3. april med forudgående aftale med dig. Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der er blevet åbnet op i profilbeklædningen ved køkken (ca. 6 m²), samt 1 m² i værelset der støder op til køkkenet. Der kunne ses råd og markant svigt i bæreevnen samt funktionsevnen i bundrem samt lodrette og vandrette reglar i ydervæggen i køkkenet. Der ses yderligere nedbrydning i toprem i værelset ved siden af køkkenet, der har funktions-svigt. ... Den anmeldte skade behandles som en svampeskade ud fra forsikringsbetingelser 18G1 punkt 4.5. Skaden er omfattet af den tegnede bygningsforsikring".

Ankenævnet for Forsikring

28.

101615

Det fremgår af mail af 14/6 2023 fra selskabets konsulent til en medarbejder i selskabet, at "Gulvkonstruktionen vurderes udført i henhold til BR77, hvor følgende er angivet under terrændæk pt. 7,5: ... Beskyttelse af trægulvet ved udlægning af fugtspærre er dog ikke udført. [Skimmelfirma] konkluderer ganske korrekt, at forholdet skyldes opstigende grundfugt, og der ikke er udført kuldebrosisolering mellem terrændæk og fundament. Gulvstrøerne er opklodset over sokkelpap, der ikke er fugtopsugende, og der er tale om en sædvanlig konstruktion, der ikke afviger i forhold til byggetilladelse og bygningsreglement. Husets er opført som sommerhus med begrænset anvendelse jf. bygningsreglement: 13.4. Sommerhusbebyggelse i sommerhusområder. ... Fugtforholdene vurderes ikke at afvige væsentligt i forhold til tilsvarende sommerhuse. Det skal hertil bemærkes, at fugtmålinger udført af [skimmelfirma] er sket i området under fastmonterede køkkenskabe og indbyggede senge. Dette vil have indvirkning på luftskiftet i området, og den naturlige mulighed for afdampning af fugt vil være kraftigt reduceret. [Skimmelfirma] beskriver i rapporten at rumluften kan have indvirkning på fugtforholdene i gulvet: ...".

Det fremgår af mail af 6/9 2023 fra klagerens advokat – hvor skimmelfirmaets svar fremgår med FED – at, "Kan du/I svare kort på følgende (gerne med en anden farve for overblikkets skyld):

1. Er det [skimmelfirmas] vurdering, at indeklimaet på overtagelsestidspunktet med overvejen-
de sandsynlighed var negativt påvirket alene som følgende skimmelsvampeforholdene i yder-
væggene og skillevæggene? **Ja.** 2. Er det [skimmelfirmas] vurdering, at indeklimaet på overta-
gelsestidspunktet var negativt påvirket alene som følgende skimmelsvampeforholdene i gulv-
konstruktionen? **Ja.** 3. Vurderer [skimmelfirma], at årsagen til skimmelsvampen i gulv- og væg-
konstruktionerne er forholdene anmærket i skade nr. 4 i tilstandsrapporten? **Nej. Mindre ska-
der i facadebeklædning er ikke årsag til skimmelsvampe i indeklimaet.** ... 4. Er det [skimmel-
firmas] vurdering, at der er tale om en fejlkonstruktion for en fritidsejendom fra 1980, når ter-
rændækket/klaplaget er ført udover soklerne i tæt kontakt, hvorved der sker kapillarsugning
ind i terrændækket med forhøjede fugtniveau i trægulvene og terrændækket til følge samt
skimmelsvamp? **Ja. Det vurderes at opbygningen af knudepunktet er atypisk. Det skal be-
mærkes at der ikke var krav til fugt og opbygning i bygningsreglementet (BR77) ifm. opførsel**

af sommerhuse. Det bør bemærkes, at der jf. vedhæftede konstruktionsbeskrivelsen, er beskrevet en fugtspærre mellem betonlag og gulvkonstruktion, hvilket ikke kunne konstateres i åbningerne".

Det fremgår af mikrobiel indeklimateundersøgelse af 7/12 2023 indhentet af klageren, at "Der var generelt uacceptable høje fugtniveauer i terrændækket i randzonerne langs ydervæggene, men tørt inde i midten af betonpladen. Dette kan indikere, at der er forskriftsmæssig kapillarbrydende underlag under betonpladen, hvilket dog ikke er undersøgt. Der kunne dog generelt måles forhøjede fugtniveauer i terrændækket langs ydervæggene. Årsagen vurderes med overvejende sandsynlighed at være manglende fugtsikring mellem terrændækket og fundamenterne. Jf. SBI-anvisning 72 'Terrændæk' af 1969, fremgår det blandt andet, der bør foretages kantisolerings af enten hårdbatts eller polystyrenplader, hvilket ikke er udført. Der forekommer derfor kapillarfugt fra fundamentet og ud i betonpladen langs randzonerne. Forholdet vurderes at være generelt for boligen. Forholdet vurderes at være den primære årsag til vækst af skimmelsvampe i gulvkonstruktionerne. Det skal bemærkes, at skimmelsvampearter som *Aspergillus versicolor* og *Pseudogymnoascus* sp. er skimmelsvampearter som vokster indendørs og dermed kan kendetegnes ved fugtskader (for mere information henvises der til SBI-anvisning 274 'Skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering', samt Food and Indoor Fungi, 2. udgave'). Det vurderes, at skimmelsvampevæksten har forårsaget sporespredning under gulvene og til boligens indeklima jf. tidligere udtagne DNA-prøve, som resulterede i kategori E (meget høje niveauer). Dette begrundes i SBI-anvisning 274 'Skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering' tabel 17-18, hvor det fremgår, at der er meget høj risiko for eksponering af skimmelsvampe til indeklimaet ved skjult skimmelsvampevækst under gulvene over >3 m², hvilket vurderes at være aktuelt i boligens strøgulve. Forholdet vurderes at være generelt for boligens gulve". Det fremgår, at "Der kunne konstateres meget høj intensitet på næsten alle tapeaftryk, herunder centralt på gulvfladerne. Det kan derfor ikke udelukkes, at der kan have været gamle og nu udtørrende vandskader i gulvene eller eventuelt gammel udtørret byggefugt".

Ankenævnet for Forsikring

30.

101615

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Vægge

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved sommerhusets vægkonstruktioner – når der bortses fra de allerede dækkede råd- og svampeskader af husforsikringen – som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at husforsikringen den 23/5 2023 har tilbudt at dække demontering og montering af vægbeklædning, reglar og isolering i ydervæggen bagved køkkenet, topremnen over vinduet i nordvestligt hjørne samt demontering og montering af profilbrædder, og at klageren ikke har bevist dækningsberettigende skader i sommerhusets øvrige vægge.

Nævnet har også lagt vægt på, at ejendommen er et sommerhus fra 1980, og at klageren ikke har bevist, at sommerhusets vægkonstruktioner er konstrueret på en måde, som adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende konstruktioner af samme alder. Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 31/3 2023, at "Ydervægge er fra huset opførelse, og konstruktionerne følger byggetilladelsen samt sædvanlig byggemetode for sommerhuse. Dampspærre er udført med alukraft, og denne vil med tiden nedbrydes".

Gulve

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at gulvkonstruktionen er udført i 1980, og at der ikke er konstateret skadelig opfugtning af trækonstruktioner i gulvkonstruktionen. Der er således ikke konstateret trænedbrydende svamp og/eller råd som følge af fugtforholdene i randzonerne, og det er heller ikke sandsynliggjort, at der er nærliggende risiko for sådan skade henset til gulvkonstruktionens alder. Nævnet bemærker, at skimmelsvamp ikke er trænedbrydende.

Nævnet har også lagt vægt på, at opstigende grundfugt i et vist omfang kan forekomme i terrændækskonstruktioner af den pågældende alder som følge af, at fugtsikringen ikke er effektiv. Det fremgår af mail af 14/6 2023 fra selskabets konsulent, at "[Skimmelfirmaet] konkluderer ganske korrekt, at forholdet skyldes opstigende grundfugt, og der ikke er udført kuldebrosisole-ring mellem terrændæk og fundament. Gulvstrøerne er opklodset over sokkelpap, der ikke er fugtopsugende, og der er tale om en sædvanlig konstruktion, der ikke afviger i forhold til byggetilladelse og bygningsreglement. Husets er opført som sommerhus med begrænset anvendelse jf. bygningsreglement: ... Fugtforholdene vurderes ikke at afvige væsentligt i forhold til tilsvarende sommerhuse. Det skal hertil bemærkes, at fugtmålinger udført af [skimmelfirma] er sket i området under fastmonterede køkkenskabe og indbyggede senge. Dette vil have indvirkning på luftskiftet i området, og den naturlige mulighed for afdampning af fugt vil være kraftigt reduceret".

Nævnet har videre lagt vægt på, at den anbefalede løsning i mikrobiel indeklimateundersøgelse af 21/3 2023 om udførelse af fugt- og radonsikring i form af smøremembran, vil indebære en betydelig forbedring af bygningens oprindelige konstruktioner.

Skimmelsvamp

Klageren har anført, at han har påvist et negativt indeklima inden destruktive indgreb ved en registrering af niveau E i en DNA luftprøve. Den konstaterede skimmelsvamp påvirker indeklimaet negativt på overtagelsestidspunktet og nedsætter husets værdi og brugbarhed væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand grundet konstruktionsopbygningerne.

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 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.

Nævnet finder, at der ikke er godtgjort en dækningsberettigende skadeårsag til den konstaterede skimmelsvamp, hvorfor forekomsten heraf ikke kan dækkes som en følgeskade.

Spørgsmålet er herefter, om klageren har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forekomst af skimmelsvamp i et omfang, der i sig selv udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

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 sommerhuset nævneværdigt i forhold til tilsvarende sommerhuse af samme alder. Skimmelforekomsten udgør derfor ikke i sig selv en dækningsberettigende skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der den 3/3 2023 i det lille værelse under gulvet på betonen/terrændækket blev udtaget aftryksprøve nr. 1, som påviste meget høje niveauer af skimmelsvampe, og at det må påregnes, at bygningsdele under gulvet og tæt på en ydervæg er angrebet af skimmelsvamp. Nævnet har også lagt vægt på, at DNA-analysen udtaget i det lille værelse ikke alene udgør et tilstrækkeligt bevis for tilstedeværelsen af et massivt angreb af skimmel i bygningen.

Nævnet har også lagt vægt på, at der i køkkenet blev udtaget en aftryksprøve nr. 2 i sedimenteret støv på en mikrobølgeovn, som påviste høje niveauer af skimmelsvampe, og at der på det tidspunkt var åbnet op for konstruktionen. I soveværelset blev der udtaget en aftryksprøve nr. 3 i sedimenteret støv på oversiden af en reol, som påviste middel niveauer af skimmelsvampe. Nævnet bemærker, at de tre aftryksprøver viser forekomster af penicillium, der i analysereportenen beskrives som "Meget almindeligt forekommende i bygninger og indeklima. Penicillium-arter har en stor variation i udbredelse og vækstkrav, mens en mindre gruppe hyppigt forekommer i bygninger. Mange Penicillium-arter er meget almindelige som ødelæggere af vores madvarer. Et fund af Penicillium indendørs bør vurderes i forhold til andre konstaterede svampe-arter". I aftryksprøven fra køkkenet er der ligeledes fundet Cladosporium herbarum, der "Kommer fra udeluft og indikerer lavt rengøringsniveau. Forekommer sjældent i vækst på træværk og tapet, der er udsat for svingende fugtigheder".

Nævnet videre lagt vægt på, at der den 17/11 2023 blev udtaget aftryks- og tapeprøver på oversiden af betonpladen, og at det må påregnes, at bygningsdele under gulve er angrebet af skimmelsvamp.

Advokat- og teknisk bistand

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.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings

Ankenævnet *for* Forsikring

34.

101615