

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. marts 2025 blev i sag nr. 102328:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne er anpartshavere til hver sin ideelle anpart i et tofamilies hus. Klagerne har samtidig tegnet 10-årige ejerskifteforsikringer med udvidet-dækning i det indklagede selskab. I klageskema af 25/9 2024 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Ejerskifteforsikringen dækker i 10 år fra 2. oktober 2016.

Sidste år opdagede køber at den var gal med indeklimaet og deres mistanke om skimmel blev bekræftet af firmaet ... som undersøgte boligen den 10. august 2023 og fandt at de indvendigt opsatte forsatsvægge/efterisolering fra 2000 ikke var korrekt udførte derved at der var undladt samtidigt at etablere en fugtspærre i ydermuren, hvilket Dansk Boligforsikring erkender, hvorfor vi er uforstående overfor selskabet afviser at erstatte skimmelsanering og etablering af fugtspærre og retablering af de indvendige forsatsvægge. Der er gjort indsigelse over afvisningen, som imidlertid blev fastholdt bortset fra en lille ting og selskabet henviste herefter til selskabets klageafdeling. Vi indgav en klage hertil, men klageafdelingen fastholdt selskabets afvisning/stillingtagen og henviste os til ankenævnet hvis vi måtte ønske at forfølge sagen og derfor denne henvendelse.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Økonomisk erstatning til dækning af nødvendige omkostning til at udbedre de forhold der er tale om, nemlig etablering af en manglende fugtsikring i ydervægge, som er årsag til indeklimaproblemer pga. skimmelsvamp i de indvendige forsatsvægge, samt nedrivning af nævnte forsatsvægge og etablering af nye efter en fuldstændig skimmelsanering, samt dokumenterede påløbne udgifter i skadesagen som i skrivende stund har været i næsten 13 måneder i hvilken periode selskabets skadekonsulenter har besigtiget tre gange. Første gang af en skadekonsulent alene og de to efterfølgende gange af samme konsulent samt en kollega til ham og selskabets skadesagsbehandler."

Klagernes repræsentant har den 25/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Ejendommen består af to separate boliger som blev erhvervet samtidigt, den 1. oktober 2016 af henholdsvis [klageren1] og [klageren2].

[Klageren1]] ejer bolig [1] og bor her sammen med ... De flyttede ind i april måned 2017.

[Klageren2] ejer [bolig 2] og bor her sammen med ... [Klageren2] flyttede ind i sin lejlighed den 1. oktober 2016.

De to ejere tegnede hver en ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring gældende i 10 år fra den 1. oktober 2016 med identiske forsikringsdækninger baseret på en fælles tilstands- og eftersynsrapport.

...

Ejendommen er opført som ... med navnet ... i 1789-1792 på foranledning af ... i samråd med ... lukkede i 1960'erne hvor ... ejendommen blev købt af et [par] som boede til leje i [boligen]. De indrettede en lejlighed i ... som de lejede ud. I 2000 solgte de hele ejendommen til ... [Køberne] renoverede og istandsatte [bygningen] hvor de sløjfede den lille lejlighed i ... og indrettede hele bygningen til to næsten lige store boliger hvoraf de solgte den ene fra til ... og [Den forrige køber] døde i 2010 og hans hustru i maj 2015. Forsikringstagerne ... og ... købte ejendommen af ... til overtagelse den 1. oktober 2016. Den forsikrede ... bygning fremstår autentisk og er i sin ydre udformning bevaret i sin oprindelige form. Hovedbygningen omfatter de to boliger [1] og [2].

Beskrivelse af de anmeldte skader til ejerskifteforsikringerne

Den 31.08.2023 anmelder [klagerne] angreb af skimmel i begge ejendommens to boliger til ejerskifteforsikringen.

Baggrunden herfor er at [klageren2] fik mistanke om at der var skimmel i huset fordi hendes børn ofte var syge. Hun fik i august måned 2023 foretaget en DNA-støv test i hver bolig, som bekræftede hendes mistanke om skimmel, hvorfor firmaet [skimmel firma] blev rekvireret til at gennemgå begge boliger for nærmere undersøgelse af omfanget af skimmel og årsagen hertil.

Den 10-08-2023 undersøger [skimmel firmaets] konsulent begge boliger og udarbejder en rapport – se bilag 4).

Rapporten som er dateret den 23-08-2023 konkluderer at der er skimmelvækst i et stort omfang bag ved forsatsvægge i begge boliger og høje fugtværdier i bag ved forsatsvægge, som vurderes at skyldes opstigende grundfugt gennem ydervæggene hvilket efterfølgende undersøgelser af Dansk Boligforsikrings skadekonsulent viser sig at være massive murstensvægge uden fugtspærre. Det er [skimmel firma] vurdering at forsatsvæggene i begge boliger er uhensigtsmæssige på grund af manglende horisontal fugtspærre, og at de registrerede fugtforekomster bagved forsatsvæggene er et resultat heraf. [Skimmel firmaet] skriver videre i rapporten at traditionelle forsatsvægge frarådes mod massive ydervægge medmindre der etableres en fugtspærre og giver i rapporten nogle anbefalinger til etablering af en horisontal fugtsikring, herunder f.eks. at der gennem en skåret spalte i ydervæggen indlægges en fysisk fugtspærre af rustfrit stål, bitumenmembran eller tilsvarende.

Ankenævnet *for* Forsikring

3.

102328

Erstatningskrav

[Skimmel firmaets] rapport er vedlagt skadeanmeldelsen og erstatningskravet mod selskabet udgøres – uden at være specifikt formuleret i anmeldelsen – af [Skimmel firmaets] anbefalinger til skadeudbedring, nemlig:

Skimmelsanering jf. Statens Byggeforsknings Instituts anvisninger, herunder nedtagning af eksisterende forsatsvægge i begge boliger og fuldstændig skimmelsanering samt etablering af en fugtspærre i ydervæggene og efterfølgende reetablering med nye forsatsvægge mv.

På baggrund af [Skimmel firmaets] rapport er det forsikringstagers anbringende at den indvendige efterisolering ikke er udført korrekt derved at der burde være monteret fugtspærre i ydervæggene forbindelse med etableringen af forsatsvæggene.

Den manglende fugtspærre anser forsikringstagerne er den direkte årsag til at begge boliger er befængt med skimmelsvamp i et omfang som gør begge boliger om ikke ubeboelige så i hvert fald usælgelige, medmindre de nævnte mangler bliver udbedret.

I begge lejligheder har forsikringstagerne på anbefaling af [Skimmel firmaet] siden august måned 2023 haft opstillet et antal fritstående elektriske indeklimaventilatorer med HEPA-filtre som fanger svampesporer, hvilket har gjort indeklimaet i begge boliger mere tåleligt. Et HEPA-filter er designet til at fange og tilbageholde ultrafine partikler fra luften.

Det fremgår af forsikringsselskabets korrespondance i sagen at selskabets konsulenter bortset fra den første besigtigelse den 21. september 2023 ikke har målt fugt i nævneværdig grad, men det anser vi skyldes ventilationsapparaterne i og med [skimmelfirma] jo den 10-09-2023 har målt fugt alle steder de har undersøgt og det samme har selskabets skadekonsulent ved hans besigtigelse den 21. september 2023, hvor selskabets sagsbehandler på baggrund af skadekonsulentens interne rapport i sin efterfølgende mail til forsikringstager /undertegnede iskriver:

'Ved besigtigelsen måles der generelt for fugt, og der konstateres forhøjet fugt flere steder, dette både i bunden af gasbetonvæg, mellem isolering og fundament, på væg i badeværelse samt på væg i entré. Udvendigt ses ejendommen at være opført på kamepstems fundament, og taget er stråttekt

uden tagrende – dette gør at vandet blot ledes ned på terræn, og dermed kan tilføre ekstra fugt til fundament/sokkel. Årsagen er opstigende grundfugt'.

Afledte skadeudgifter

Ankenævnet bedes også tage stilling til om følgende udgifter også kan være dækket af ejerskifteforsikringen:

- Den dokumenterede udgift til driften af ventilationsapparaterne og,
- udgiften til [Skimmel firmaets] rapport som ligger til grund for anmeldelsen.

Dansk Boligforsikrings skadebesigtigelser

- 21. september 2023. Forsikringsselskabets skadekonsulent ... besigtiger begge boliger.
- 27. september 2023. Selskabet afviser erstatningsansvar i det hele taget.
- 24. november 2023. Forsikringstagerne gør indsigelse over selskabets afvisninger.
- 5. januar 2024. Indsigelsen afstedkommer at selskabet genbesigtiger boligerne. Denne gang med deltagelse af selskabets sagsbehandler og to konsulenter.

- 29. februar 2024. Efter at have rykket for svar på indsigelsen genbesigtiger selskabets sagsbehandler og de samme to konsulenter atter begge boliger.
- 1. maj 2024. Selskabet svarer endelig på indsigelsen – efter at forsikringstagerne har rykket herfor.

Vedrørende bolig [1]

Selskabet skriver:

'At der ved genbesigtigelsen kun er målt fugt i bunden af ydervæggens fundament under vinduet i køkkenet. Der kunne ikke måles fugt i de øvrige ydervægge i stue/køkken. Selskabet finder at køkkenvinduet har erstattet en oprindelig dør og at der ved udmuring af det nederste dørhul ikke er etableret fugtsikring/fugtspærre mellem murværket og dets fundament, hvorved grundfugt er trængt op i konstruktionen/forsatsvæggen. Selskabet tilbyder at yde erstatning for de økonomiske omkostninger ved udbedring af den konstaterede mangelfulde konstruktion omkring køkkenvinduet hvilket kan ske ved nedtagning af forsatsvægge i køkkenet under og omkring vinduet og lokal åbning af gulvet i samme område for at komme ned til soklen, skimmelsanering samt affugtning og etablering af fugtspærre mellem fundament og murstensvæg, samt retablering af forsatsvægge med tæt dampspærre. Desuden vil de destruktive indgreb selskabet har foretaget i det ene hjørne af stuen blive retableret. Selskabet vil nu indhente tilbud på disse skadeudbedringsomkostninger og på basis heraf tilbyde økonomisk erstatning fratrukket selvriskoen på kr. 5.000'.

Forsikringstager [1] finder tilbuddet uacceptabelt.

Vedrørende bolig [2]

Dansk Boligforsikring afviser helt at dække den anmeldte skade i form af fugt- og skimmelsvamp pga. manglende fugtspærre. Selskabet anser ikke forekomsten af skimmelsvamp for en skade der nedbryder bygningen og oplyser at når ejerskifteforsikringen dækker skimmelsvamp, er det i de tilfælde, hvor den er en følgeskade af et dækningsberettiget forhold eller, at omfanget af skimmel gør ejendommen ubeboelig på overtagelsestidspunktet. Selskabet henviser til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Forsikringstager [2] finder Dansk Boligforsikrings fuldstændige afvisning af erstatningsansvar for helt uacceptabelt.

Klage til Dansk Boligforsikrings klageafdeling

Den 15-05-2024 indgiver de to forsikringstagere en fælles klage til selskabets klageafdeling. Klagen udformes af undertegnede som forinden har afstemt med selskabets sagsbehandler, at det er OK at indsende en fælles klage selvom der er tale om to separate policer. I hele forløbet har selskabet behandlet de anmeldte skader i begge boliger som én skade. Det er først da selskabet efter den sidste besigtigelse deler skaderne op på hver bolig/ police for sig idet selskabet anerkender erstatningsansvar for en del af skaderne i bolig [1], men fastholder afvisning af erstatningsansvar for skaderne i bolig [2].

I klageskriftet gøres der opmærksom på, at bygningsreglementet allerede i 1961 bestemmer i BR61 kapitel 5.4.1 kap. 6. stk. 3:

'Ydervægge skal udføres eller behandles på en sådan måde, at der ikke opstår fugt på den indvendige side, j.fr. kap.7'

I klageskriftet skriver vi at det var tilstedeværelsen af mindreårige børn i huset som gjorde forsikringstager opmærksom på at der kunne være indeklimaproblemer, da børnene ofte var syge. De voksne har været mindre modtagelige for skimmel og har antagelig ikke bidt mærke heri, hvilket er årsagen til den sene anmeldelse til ejerskifteforsikringen.

Desuden skriver vi at de skadevoldende forhold – altså den manglende fugtspærring og dermed fugt og skimmel i konstruktionerne var til stede ved ejendommens overtagelse den 1. oktober 2016, men var ikke synligt til stede. Desuden, at forholdet omkring forsatsvægge slet ikke er nævnt i tilstandsrapporten, som ligger til grund for forsikringens tegning. Hvis det forhold havde været nævnt i tilstandsrapporten, er det nærliggende at tro, at selskabet med den erfaring det besidder, ville have indført en undtagelse af dækning af skimmel i konstruktionerne.

Klageafdelingen fastholder skadeafdelingens stillingtagen i afdelingens mail den 11-07-2024 - se bilag 10.

Ankenævnsklage

Efter samråd med advokat besluttes det at klage til ankenævnet og den 18-09-2024 meddeler [klagerne]undertegnede ... fuldmagt til at indgive en fælles klage til ankenævnet med henblik på at opnå ankenævnets medhold i at Dansk Boligforsikring er erstatningsansvarlig for de økonomiske omkostninger til etablering af en fugtspærre i husets ydervægge, til skimmelsanering og til op-sætning af nye forsatsvægge mv. samt til de afholdte udgifter til teknisk bistand, leje af ventilator og elforbrug.

Med hensyn til det praktiske med indhentning af tilbud mv., henviser vi til at den opgave har selskabet taget på egen kappe i erstatningstilbuddet vedrørende dørhullet/vinduet i bolig [1] og i og med at det er helt samme opgave der skal iagttages ved fuld skadeudbedring af begge boliger, vil det være nærliggende at lade selskabet stå for den opgave.

Det er forsikringstagernes påstand at forsikringsselskabets afvisning af erstatning er forkert og ikke i overensstemmelse med forsikringsaftalen og henviser i den forbindelse til den indsigelse fuldmagtshaver ... (undertegnede) har indgivet til selskabet den 24-11-2023 – se bilag 6. og til indholdet af klagen til selskabets klageafdeling – se bilag 9.

Ejerskifteforsikringsaftalen definerer i pkt.3:

...

Den manglende fugtspærre er = den manglende bygningsdel som forsikringstagerne anser (og det gør selskabet jo også) for at være årsagen til at begge boliger er angrebet af skimmel.

Det er selvsagt ikke muligt at sammenligne den forsikrede bygning med tilsvarende bygninger af samme alder i og med at bygningen er opført 1792.

Imidlertid er det de indvendige bygningsdele i form af forsatsvægge der skal forholdes til ved en sammenligning med tilsvarende bygninger. Der er her tale om at der ved udførelsen i 2000 er udeladt etablering af en fugtspærring i ydervæggene på trods af bygningsreglementets bestemmelser herom jf. BR61 som pkt. 5.4. 5.4.1 Ydervægge bestemmer:
'Almene krav.

Stk.3. Ydervægge skal udføres eller behandles på en sådan måde, at der ikke opstår fugt på den indvendige side, jfr. Kap. 7. stk.4'.

PS!

Med hensyn til hvorvidt der var skimmel til stede i boligerne ved overtagelsen af ejerskabet den 1. oktober 2016 har vi på et tidspunkt i dette sagsforløb bedt forsikringstager kontakte sælger ... og spørge ind til om hun kan erindre om der var indeklimaproblemer i boligerne da hun boede der som, set i bakspejlet, kunne skyldes skimmel i konstruktionerne. [Sælgeren] var imidlertid dengang afvisende overfor at kommentere herpå. I forbindelse med udfærdigelsen af denne klage til ankenævnet har jeg bedt [klageren 2] forklare sig skriftligt om resultatet af sin henvendelse til [sælgeren] og her er korrespondancen i den forbindelse. For god ordens skyld skal det oplyses, at den korrespondance ikke er oplyst til selskabet:

'Fra: [partsrepræsentanten]

Sendt: 23. september 2024 12:53

...

Jeg efterlyser lidt mere dokumentation på at begge boliger var angrebne af skimmel ved overtagelsen den. 1. oktober 2016. Naturligvis var skimmel ikke til stede i synlig grad for så havde det jo nok været anført i tilstandsrapporten og i så fald havde I nok slet ikke købt ejendommen.

Jeg erindrer at I henvendte jer herom til sælger ... om hun – set i bakspejlet havde problemer med indeklimaet.

Kom der noget svar herpå?

Til ovennævnte spørgsmål svarer [klageren]:

...

Sendt: 23. september 2024 13:11

...

Jeg kan svare på spørgsmålet angående [sælgeren]. Hun har desværre været i en slem ulykke på sit arbejde hvor hun har slået hovedet og mistet store dele af sin hukommelse. Hun har været på besøg hos os for noget tid siden for at se om hun kom i tanke om noget, men desværre.

Der var skimmel i den ene ydervæg ved vores soveværelse hvor det 'hele' blev skiftet ud, mens hun boede der. Det fortalte hun efter vi havde købt huset. Det var en forsikringssag så der må ligge noget på det. Hun er som sagt ikke til den store hjælp desværre. Og så vil jeg også lige knytte en ekstra kommentar. Vi har jo ikke på den måde voksende skimmel inde i huset, den er jo gemt bag væggene, så den vil jo ikke kunne være set af tilsynsførende² ved overtagelse. Vi har jo blot reageret på symptomer særligt fra vores ene [barn] og så at vi synes der utrolig hurtigt kom skimmel på fugtige overflader ved damp eller frugt osv. Dansk skimmel som udarbejdede vores undersøgelse, siger at skimmel er opstået i væggene pga. konstruktionsfejl da man har renoveret og det var mens hun boede der at de lavede den renovation."

Selskabet har den 30/10 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagen vedrører en række ændringer af konstruktionerne, herunder bl.a. etablering af fugtsikring af ydervægge, nedbrydning af forsatsvægge og skimmelsanering mv., som kræves dækket under ejerskifteforsikringen.

DBF har meddelt dækning til lokal udbedring af fugt under køkkenvindue i bolig nr. [1], men afvist yderligere dækning under henvisning til, at der ikke er påvist yderligere forhold i boligerne [1] og [2], som opfylder forsikringens skadebegreb.

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

102328

Sagsfremstilling

Denne klage vedrører ejendommen beliggende hhv. ...

Den 1. september 2016 overtager [klageren1], ejendommen beliggende [bolig 2]. Klager, klageren 2], overtager d. 1. oktober 2026 ejendommen beliggende [bolig1].

I forbindelse med handlen tegner begge klagerne en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 6. juli 2016.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser vedrørende [bolig 1] fremlægges som bilag A, idet policen for [bolig 2] er fremlagt af klager. Tilstandsrapporten vedrørende ejendommen fremlægges som bilag B.

Den 31. august 2023 anmelder klagerne 'skimmelsvamp' med henvisning til rapport fra [skimmel firma] af 23. august 2023. Skadeanmeldelserne fremlægges som bilag C. Rapporten fra ... er fremlagt af klager.

Den 21. september 2023 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotaterne fremlægges som bilag D og E.

Den 27. oktober 2023 afviser DBF dækning. En bekendt til klagerne fremsender indsigelse af 24. november 2024. Korrespondancen er fremlagt af klager.

Der bliver foretaget genbesigtigelse den 5. januar og 29. februar 2024. Besigtigelsesnotaterne fremlægges som bilag F og G.

På baggrund af resultatet af undersøgelserne ved genbesigtigelsen, blev der meddelt dækning til udbedring af lokal opfugtning bag forsatsvæggen under køkkenvinduet i bolig [1]. Afgørelsen påklages den 15. maj 2024 til DBF's interne klageafdeling, som den 11. juli 2024 fastholder, at der ikke kan tilbydes yderligere dækning.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække udgifterne til en række ændringer af ejendommen, herunder etablering af fugtsikring i ydervægge, nedrivning, sanering og opførelse af nye forsatsvægge mv.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. oktober 2016 var forhold ved ejendommens vægkonstruktion, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5 eller ulovlig bygningsindretning iht. pkt. 16.1.

Der er tale om en ejendom opført i 1792 med massivt murværk på kampestensfundament og stråtag. Ejendommen er opdelt med to boliger (ideelle anparter).

Baggrunden for DBF's besigtigelser

Besigtigelsen den 21. september 2023 tog udgangspunkt i anmeldelsen og rapporten fra [skimmelfirma] som lå til grund for klagernes anmeldelse.

Genbesigtigelsen den 5. januar 2024 var dels med henblik på at afdække konstruktionsopbygningen. Herudover blev det fundet relevant at foretage nærmere undersøgelser og målinger. Dette fordi der ved første besigtigelse alene blev undersøgt ved de destruktive indgreb, som [skimmel-firma] havde foretaget forud for anmeldelsen.

Formålet med besigtigelsen den 29. februar 2024 var alene for at afklare årsagen til den lokale opfugtning bag forsatsvæggen under køkkenvinduet i nr. [1], idet de øvrige vægge kunne konstateres tørre ved besigtigelsen den 5. januar 2024.

Henset til at boligerne ikke har samme historik/konstruktion, vil de blive gennemgået separat i det følgende.

[Bolig 1]

Ejendommen er opført med massivt murværk i 1792. Man har efterfølgende på et tidspunkt udført en indervæg af gasbeton. Senere har man tilført en forsatsvæg med 95 mm rockwool, plastdampspærre og gipsvæg, som vurderes at være udført omkring år 2000.

Der kunne konstateres lokal opfugtning bagved forsatsvæggen under køkkenvinduet. Fugtmålinger på øvrige forsatsvægge viser ingen forhøjet fugt.

Konsulenterne vurderer årsagen til den lokale opfugtning under køkkenvinduet skyldes, at man ikke har fået udført tilstrækkelig fugtsikring i forbindelse med etablering af vinduet, som erstatning for tidligere døråbning.

Forsatsvæggene er udført i overensstemmelse med, hvad der var lovligt og sædvanligt på udførelsestidspunktet i 2000.

Klager har fremlagt rapport fra [skimmel firma] af 23. august 2023, som ligeledes vurderer årsagen til fugten bag forsatsvæggen, under vinduet i køkkenet, skyldes opstigende grundfugt. Der er i samme område foretaget mycometertest på gasbetonvæggen bag forsatsvæggen og plastspærren, som viser højt niveau af skimmelsvamp. Fugten ved badeværelse og entré vurderer de – uden nogen egentlig undersøgelse af årsagen - ligeledes skyldes opstigende grundfugt samt restfugt efter et rørbrud klager har haft tilbage i 2020.

Der er således enighed om, at årsagen til fugt bagved forsatsvæggen under køkkenvinduet er opstigende grundfugt. Når der tages prøve i et opfugtet område, er der ikke noget overraskende i, at der kan påvises skimmel i prøven.

[Skimmel firmaet] tager i deres rapport udgangspunkt i nyere standarder, ligesom skimmelprøverne ikke vurderes at være repræsentative eller i øvrigt relevante i forhold til ejerskifteforsikringen.

Prøverne er taget ca. 7 år efter overtagelsen, inde i en lukket konstruktion, i et område, hvor der lokalt er konstateret opfugtning, og således forventeligt vil være skimmelforekomst. Prøverne siger således ikke noget om boligens indeklima, hverken nu eller på overtagelsestidspunktet.

Der er tilbudt dækning til udbedring af området med lokalt forhøjet fugt bag forsatsvæggen under køkkenvinduet. Der er herudover ikke konstateret forhold, som kan siges at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, eller i øvrigt udgør en ulovlig bygningsindretning på udførelses-tidspunktet.

[Bolig 2]

Denne boligs konstruktioner er anderledes end nr. [1]. Her er den oprindelige massive murstensvæg fra 1792 blevet efterisoleret med en forsatsvæg bestående af lægteskellet med 100 mm rockwool, alukraft og gipspladevæg. Det er konsulentens vurdering, henset til at der er brugt alukraft, at forsatsvæggene i denne bolig er udført i 1970'erne.

Besigtigelseskonsulenterne kan i denne bolig konstatere fugt og skimmel bag forsatsvæggene.

Årsagen er ifølge besigtigelseskonsulenterne – som det også er anført af [skimmelfirma] - utvivlsomt opstigende grundfugt.

Henset til ejendommens opførelsestidspunkt i 1792, er der ikke noget usædvanligt i, at der ikke er udført fugtspærre i ydervæggene. Forsatsvæggene er udført både lovligt og sædvanligt for perioden omkring 1970'erne.

Der er således ikke tale om en fejl i udførelsen (konstruktionsfejl), men fugten og skimlen er derimod en følge af konstruktionen og således datidens byggemåde (konstruktionsbetinget).

Klagers rapport fra ... omtaler for denne bolig, forhøjet fugt under vaskeskab i køkken og ved hjørne mod syd/vest, som de vurderer skyldes utæthed på rørinstallation. Fugt bag forsatsvæggen ved siden af køkkenet mod nord, tilskrives ... opstigende grundfugt.

DBF er som sagt enig med [skimmelfirmaet], at fugten og skimlen bag forsatsvæggene skyldes opstigende grundfugt. Rørbruddet og følgeskaderne tilbage i 2020, som DBF kan forstå har været behandlet hos klagers husforsikring, vil naturligvis ikke være dækket af ejerskifteforsikringen.

Det findes heller ikke bevist, at der er skimmel i et omfang og intensitet, som gør ejendommen ubeboelig på overtagelsestidspunktet. Denne bolig har, ligesom nr. [bolig 1], været beboet af klageren i en længere årrække forud for anmeldelsen. Undersøgelsen af boligen er foretaget ca. 7 år efter overtagelsen, og prøverne kan efter DBF's opfattelse heller ikke bruges til at sig noget om boligens indeklima.

Fremlæggelsen af mailkorrespondancen mellem klager og klagers bekendte, der omhandler klagers udlægning af en samtale med sælger, ændrer ikke DBF's vurdering af sagen.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet, henholdsvis 1. september og 1. oktober 2016, var forhold ved boligernes vægkonstruktioner, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand eller i øvrigt en ulovlig bygningsindretning på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Klagers krav bør derfor afvises."

Ankenævnet *for* Forsikring

12.

102328

Klagernes repræsentant har i brev af 10/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvist vil vi gerne gøre ankenævnet opmærksom på, at det først er da vi modtager selskabets svar med bilag, at vi får adgang til Dansk Boligforsikrings besigtigelsesrapporter.

Allerede efter besigtigelseskonsulent ... første besigtigelse den 21. september 2023 efterlyste vi konsulentens rapport, men fik afslag herpå af selskabets sagsbehandler ..., som forklarede at sådanne konsulentrapporter er selskabets ejendom, som af princip ikke udleveres til skadelidte.

Det ville have imidlertid have været konstruktivt for dialogen med selskabet hvis vi (skadelidte og deres rådgivere) var taget med på råd så der kunne opnås enighed, eller i det mindste en dialog med konsulenten om hvordan forsatsvæggene sandsynligvis er opbyggede.

...

DBF skriver i selskabets afvisningsbrev af 27/10 2023:

'Årsagen er opstigende grundfugt.

Ejendommen er fra 1792, og der er således intet usædvanligt ved, at der vil ses tegn på opstigende grundfugt, hvilket skyldes at ejendommen ikke er udført med de samme fugtstandsende foranstaltninger af fundament og sokkel, og derfor ikke er konstrueret til at modstå grundfugt. Det vil sige, at der ikke er indlagt fugtspærre/membran som kan forhindre den opstigende grundfugt i at trænge op i konstruktionerne'.

DBF er dermed enig i at opstigende grundfugt i konstruktionerne er skade årsagen.

DBF påstår at den måde forsatsvæggene er udførte på var sædvanlig på udførelsestidspunktet.

Det er vi ikke enig i fordi vi finder at bygningsreglementets daværende bestemmelser ikke blev behørigt iagttaget på udførelsestidspunktet.

Bygningsreglementet bestemmer allerede i 1961 jf. BR61 kapitel 5.4.1 kap. 6. stk. 3 at: 'Ydervægge skal udføres eller behandles på en sådan måde, at der ikke opstår skader som følge af fugt fra terrænet. Stk. 4 bestemmer at mellem ydervæg af kapilarsugende1 materiale og fundamentet skal der anbringes en holdbar fugtspærre mindst 15 cm over terræn'.

Bygningsreglementets gældende bestemmelser skal respekteres både ved en bygning opførelse og ved efterfølgende ændringer af bygningens konstruktion. En indvendig efterisolering af massive ydervægge i en uisoleret bygning fra 1792 er en så gennemgribende ændring af ydervæggens konstruktion at bygningsreglementets bestemmelser naturligvis skal iagttages.

Ved en indvendig efterisolering af en bygning, opført med massive ydervægge, uden sikring mod opstigende grundfugt og med tag af strå, uden tagrende og med ubefæstet terræn uden fald bort fra huset, er det klart, der skal tænkes en ekstra gang over, hvordan en indvendig efterisolering bør etableres.

Det har bygherre og den udførende entreprenør givetvis også gjort, men om de også har indhentet sagkyndig bistand fra en rådgivende ingeniør eller arkitekt, er nok mere tvivlsomt for i så fald, ville der nok være monteret en horisontal fugtspærre, eller det hele ville måske være grebet helt

anderledes an – f.eks. ved at indhente myndighedernes tilladelse til i stedet at lave en udvendig efterisolering, som er en bedre og langt mere problemfri måde at efterisolere på.

I henhold til betingelse 3.1 kan manglende bygningsdele være en skade.

Vi finder at den manglende horisontale fugtspærre i de massive ydervægge er en mangel i ydervægskonstruktionen, som er opstået i forbindelse med etablering af den indvendige efterisolering på de massive ydervægge.

Den manglende fugtspærre er årsagen til skimmeldannelsen i bygningskonstruktionerne og er således skyld i, at bygningens, og dermed begge boligers værdi er nedsatte. Det samme er selvsagt også boligernes brugbarhed.

Bygningens værdi og brugbarhed er nedsat i så væsentlig grad at begge boliger må anses for usælgelige, medmindre de anmeldte forhold omkring skimmel og årsagen hertil udbedres – et forhold som skadelidte har en ejendomsmæglers skriftlige erklæring på.

DBF finder det ikke bevist, at der er skimmel i et omfang og intensitet, som gør ejendommen ubeboelig på overtagelsestidspunktet.

Vi går ud fra at DBF her henviser til betingelse 3.5.

Betingelse 3.5 nævner imidlertid ikke hverken skimmel, omfang eller intensitet.

I henhold til Fal §22 påhviler det skadelidte, at give selskabet alle ham tilgængelige oplysninger om forhold, som kan være af betydning for bedømmelse af forsikringsbegivenheden.

Det har skadelidte gjort i denne sag, derved at de - efter at have fået deres mistanke om skimmel, fordi børnene ofte var syge, bekræftet, ved indhentning af en DNA støvtest af indeluften, rekvirerede [skimmelfirma] til at undersøge tilstedeværelse og omfang af skimmel i begge boliger.

[Skimmel firmas] rapport ligger til grund for hver boligejers anmeldelse af skade til DBF.

Med den viden vi har tilegnet os gennem dette sagsforløb, har vi forstået at skimmelsporer er permanent til stede overalt i atmosfæren/luften. Når luft med skimmelsporer bliver lukket inde i et rum/aflukke med fugtige bygningsdele og uden nogen ventilation, vil sporerne udvikle skimmelsvampe på bygningsdele med organisk materiale, herunder træværk, gipspladepapir, tapetklister og tapetrester.

Den udvikling sker bogstavelig talt med det samme!

At skimmel kan udvikle sig i lukkede bygningskonstruktioner er ikke ny viden - det var bestemt også kendt af byggesagkyndige allerede i 1960'erne og sikkert også før.

Med den viden vi også har tilegnet os gennem offentligt tilgængelige opslag på internettet om 'indvendig isolering af massiv mur' og ikke mindst ud fra [skimmel firmaets] rapport finder vi, at de valgte efterisoleringsmetoder i form af de indvendigt opsatte forsatsvægge i begge boliger al-

tid vil medføre fugt i konstruktionen fordi de oprindelige massive ydervægge ikke samtidigt blev sikrede mod opstigende grundfugt ved en horisontal fugtspærre.

Derfor er det vores vurdering at skimmeldannelse i forsatsvæggene har været tilstede i lang tid før ejerskiftet og sandsynligvis lige fra den dag montagen af forsatsvæggene blev afsluttede i de respektive to boliger."

Selskabet har i brev af 26/11 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Selvom jeg ikke kan se ud af korrespondancen, at klager har efterspurgt besigtigelsesnotaterne, vil det naturligvis være en fejl at afvise udlevering af disse, uanset at de er ment til intern brug for skadebehandlingen.

Klager gør herudover gældende, at ydervæggene skal opfylde reglerne i bygningsreglementet af 1961.

Det er DBF naturligvis ikke enig i. Ydervæggene er fra husets opførelse i år 1792. Den omstændighed, at der senere opsættes forsatsvægge, medfører selvfølgelig ikke, at ydervæggene (eller de øvrige oprindelige konstruktioner) skal opfylde bygningsreglementet af 1961."

Klagernes repræsentant har i brev af 11/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Der kan ikke være tvivl om at bygningsreglementets bestemmelser også gælder ved en gennemgribende renovering af en bygning som i det her tilfælde.

En indvendig efterisolering er et delikat projekt, som de fleste arkitekter og andre bygningssagkyndige fraråder at gå i lag med. De anbefaler som hovedregel udvendig efterisolering, hvorved risikoen for skimmel i boligen fjernes, men det har der sandsynligvis ikke været mulighed for, da der er tale om en bevaringsværdig bygning.

Etablering af en spærre mod opstigende grundfugt i ydervæggen ville derfor være en fornuftig foranstaltning til at undgå fugt i vægkonstruktionen. Det er jo også hvad [skimmelfirma] anbefaler i deres rapport.

Bygningsreglementets bestemmelser ville dermed samtidigt være iagttaget.

Dansk Boligforsikrings (DBF) undersøgelser har afsløret – se DBF's bilag F og G, at den indvendige efterisolering er forskellig i de to boliger. I bolig [2] er efterisoleringen foretaget ved et træskelet med mineraluldsisolering opstillet direkte på den oprindelige ydervæg og afsluttet med en dampspærre af alu-kraft og en gipsplade.

Bolig [1]

I bolig [1] derimod er den oprindelige ydervæg suppleret med en indvendig forsatsvæg af gasbeton på hvilken der er monteret et træskelet med isolering afsluttet med en dampspærre af plast og en gipsplade. En forskel i efteriseringsmetode som forklarer forskellen i vægtykkelsen i de to boliger.

Er der mellem den indvendige gasbetonmur og dens sokkel en fugtspærre af murpap burde der ikke være nogen problemer med opstigende grundfugt i den væg!

DBF's undersøgelser har imidlertid afsløret at der mangler en fugtspærre i bunden af denne væg i området under køkkenvinduet – hvor DBF antager der har været en oprindelig døråbning. Det er det område i bolig [1] som DBF anerkender ansvar for og tilbyder erstatning af omkostninger til lokal skimmelsanering, etablering af den manglende fugtspærre og retablering af forsatsvæg osv.

DBF antager, at køkkenvinduet er etableret i en oprindelig døråbning, og at det alene er her den indvendige væg mangler fugtspærre.

Begrundelsen for den antagelse er vi imidlertid ikke oplyst om af DBF!

Vi finder anledning til at tro, at døråbningen (i givet fald) blev erstattet med vinduet i forbindelse med den gennemgribende boligrenovering, som ... lod udføre i år 2000 og at den indvendige gasbetonvæg blev etableret samtidigt i hele bygning A køkken/alrum.

Eftersom [skimmel firma] har målt fugt og skimmel bag køkkenvægge og bag væggen mod haven kan forklaringen være, at der også her mangler en fugtspærre under begge disse vægge og således ikke kun under vinduet. Jeg kan foreslå at DBF's besigtigelseskonsulent kontrollerer om dette er tilfældet!

Etablering af en fugtspærre i den væg er så heldigvis en overskuelig opgave. Hvis det imidlertid måtte vise sig, at der er fugtspærre i resten af gasbetonvæggen, må årsagen til skimmel antages at skyldes mangelfuld udført dampspærre, hvilket [skimmelfirma] også peger på i deres rapport.

Det er klart, at den nødvendige skimmelsanering betyder, at de eksisterende køkkenelementer i bolig A helt må fjernes. I den forbindelse kan jeg her oplyse at [klageren1] er indstillet på at bekoste et nyt køkken og afstår på erstatning for retablering af det eksisterende køkken.

Bolig [2]

Med hensyn til bolig [2] er efterisoleringen antagelig udført i 1970'erne ved opstilling af en forsatsvæg med skelet opsat direkte på ydervæggen, uden sikring mod opfugtning og med dampspærre af alu-kraft (som notorisk er utilstrækkelig). Ydervæggene i boligen er desuden ikke sikret mod opstigende grundfugt. Efterisolering i Bolig [2] er udført på en så mangelfuld måde, at der er dannet skimmel som konstateret og dokumenteret af [skimmelfirma]. Det betyder at boligens værdi er væsentlig forringet og usælgelig indtil den er skimmelsaneret.

Skimmelsanering og retablering af ny nødvendig efterisolering bør i øvrigt udføres efter råd og anvisning af en kompetent rådgivende ingeniør eller en erfaren byggesagkyndig - gerne med speciale i ældre bygninger."

Klagernes repræsentant har i brev af 12/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"[Skimmelfirmaets] undersøgelser viser, at skimmelsvamp belastningen i begge boliger må betegnes som meget høj og det derfor er nødvendigt med en skimmelsanering efter retningslinjerne i SBI-anvisning 205 'Renovering af bygninger med skimmelsvampevækst'.

Ankenævnet for Forsikring

17.

102328

Udgifter til projektering, tilsyn med skimmelsaneringen og udførelsen af retablering efter sanering, er omfatter dækningen på de tegnede ejerskifteforsikringer.

Der er ikke noget usædvanligt ved, at der i ejendomme opført omkring 1792 udføres efterisolering, men efterisoleringen på ejendommene ... er udført sådan, at der er dannet skimmel. Retablering af ny indvendig efterisolering skal udbedres efter et projekt udarbejdet af et rådgivende ingeniørfirma.

...

DBF har i forsikringspolicerne ikke taget forbehold for noget som helst bortset fra til ejendommens udhuse hvorfor sikrede ikke har haft grund til nogen betænkeligheder ved købet i den forbindelse.

Jeg har tidligere oplyst at bygningen er bevaringsværdig, hvorfor der i sin tid er valgt indvendig efterisolering og ikke udvendig, som bygningsagkyndige som hovedregel anbefaler.

Det er imidlertid en misforståelse fra min side hvilket jeg beklager."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Det fremgår bl.a. af tilstandsrapporten af 6/7 2016:

"

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Ideel anpart* Ejendommen: *Ejerbolig*
" Hustype: *Kan ikke beskrives generelt*

...

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1792	1	173	0	113	286	0

"

Det fremgår bl.a. af skadesanmeldelse vedrørende bolig 1 og 2 af 31/8 2023:

"Hvornår blev skaden opdaget? ... 23/08/2023

...

Hvad er skaden? ... Skimmelsvamp."

Det fremgår bl.a. af selskabets besigtigelsesnotat vedrørende bolig 1 af 21/9 2023:

"Konklusion

Årsag må tilskrives opstigende grundfugt.

Huset er opført på kampestens fundament, og taget er stråttækt uden tagrender, hvorfor vandet blot ledes ned på terræn og kan tilføre ekstra fugt til fundament/sokkel.

Der er opsat forsatsvægge uden på de oprindelige gasbetonvægge og der måles vådt inde i konstruktionen i bunden mod fundamentet. Der er gulvvarme i hele huset under fyrretræs gulve.

Forsikringstager er meget plaget af gener i luftveje mm. skimmel gener vurderes ikke at komme fra forsatsvægge da disse er udført med tæt plast dampspærre og er kapslet inde, men årsagen til ener er fra fundet af skimmelvækst i entreen bag sko reoler som stod helt op af væg som er meget våd i bunden.

Huset er opført i år 1792. og forsatsvægge vurderes at være opsat i årene 1990 - 2000 da der er brugt dampspærre af plastik. Gulvkonstruktionen med gulvvarme vurderes at være udført i samme periode.

Forsatsvægge er opført efter sædvanlig byggemetode for opførelsesåret.

Der ses ingen ulovlige konstruktioner.

Der er udarbejdet fugt rapport fra [skimmel firma] og der er delvist enighed i rapportens konklusion.

Årsagen er opstigende grundfugt.

Der har været udbedret en tidligere vandskade i entre gulvet for et par år siden af husforsikringen hvor alt gulv har været banket op og der har været affugtet.

...

Da der ikke findes nogen oplysninger omkring væggenes opbygning, er det formodet at der er 100mm. isolering imellem gasbeton og oprindelig ydervæg, grundet væggenes samlede tykkelse på 570mm.

Da væggen her i nr. [1] er ca. 200mm. tykkere end inde hos nr. [2]

...

Udvendige observationer

...

Bolig nr. [1 og 2] hænger sammen og er opført i samme årstal. Her ses stråtag uden tagrender taget afvander på terræn.

...

Sokkel og murværk ses opfugtet i bunden mod terræn.

...

Der er ingen relevante anmærkninger i tilstandsrapporten."

Det fremgår bl.a. af selskabets besigtigelsesnotat vedrørende bolig 2 af 21/9 2023:

"Konklusion

Årsag må tilskrives opstigende grundfugt.

Huset er opført på kampestens fundament, og taget er stråtækt uden tagrender, hvorfor vandet blot ledes ned på terræn og kan tilføre ekstra fugt til fundament/sokkel.

Der er opsat forsatsvægge uden på de oprindelige murstensvægge og der måles vådt inde i konstruktionen, under trægulvet og ca. 50 cm op i vægge, samt skimmel inde i vægkonstruktionen.

Huset er opført i år 1792. og forsatsvægge vurderes at være opsat i årene 1970 – 1980 da der er brugt alukraft som dampspærre.

Forsatsvægge er opført efter sædvanlig byggemetode for opførelsesåret.

Der ses ingen ulovlige konstruktioner.

Der er udarbejdet fugt rapport fra [skimmel firma] og der er delvist enighed i rapportens konklusion.

Årsagen er opstigende grundfugt."

Det fremgår bl.a. af selskabets genbesigtigelsesnotat vedrørende bolig 1 af 22/4 2024:

"Formålet med besigtigelsen er, for at finde årsagen til fugtopstigning i væg lige under køkkenvinduet, hvor [skimmel firma] har åbnet op og fundet fugt og skimmel, da alle andre vægge i stue-køkken/alrum måles tørre.

...

Årsag må tilskrives manglende fugtsikring lokalt i vægopbygning under køkkenvinduet, hvorfor der er opstigende grundfugt i bagmur inde bag forsatsvæggen. Dette underbygges af, at fugtmålingerne af de øvrige vægge ved besigtigelsen 5. januar viste disse var tørre.

Det skønnes at der er tale om tilmuring af et tidligere dørhul, hvor man ikke har fået lavet tilstrækkelig fugtsikring.

Ejendommen er opført i 1972 [1792] med massivt murværk. Man har efterfølgende på et tidspunkt udført en indervæg af gasbeton. Senere har man tilføjet en forsatsvæg med 95 mm rock-wool, plastdampspærre og gipsvæg, som vurderes at være opført omkring år 2000.

Gulve og forsatsvægge er opført efter sædvanlig byggemetode for opførelsesåret.

Der er lokal følgeskade inde i konstruktionen som fugt og skimmelvækst.

...

Der findes ingen relevante byggesager på weblager hos ... kommune.

Dog oplyses der i en ansøgning fra år 2000, at man ønsker at sammenlægge de 2 lejligheder og lave huset om til helårsbeboelse, grundet den ene halvdel af huset har været brugt som ... frem til år 1959 og der oplyses at huset er meget stort og meget koldt da der kun er 1 lag mursten i ydervæggene.

...

Nye observationer fra genbesigtigelsen 29-02-2024

...

Der laves destruktivt indgreb i murstens væg under vindue i spisestuen.

...

Der måles ikke synderligt meget fugt inde i hulmuren.

...

Hulrum er fyldt op med gamle aviser

...

Årstal på aviser er 1955, hvilket kan være året hvor man har fjernet en dør og muret en brystning op i mursten.

...

Der ses kantisolering fra klaplag ud imod gasbetonblokke. Der måles ingen forhøjet fugt i resterende ydervægge.

...

Udbedring og økonomi

Nedrivning af forsatsvægge i køkken, (spisestue) under og omkring vindue, hvor der er målt fugt i konstruktionen.

Lokal åbning af gulvet i samme område, for at komme ned til soklen.

Skimmel sanering samt affugtning af den bagved liggende murstensvæg.

Etablering af fugtspærre imellem fundament og mursten. For at standse den opstigende grundfugt.

Efterfølgende reetableres forsatsvægge med tæt dampspærre.

Vedr. andre indvendige vægge med opstigende grundfugt, er der ikke lavet nogen forslag til udbedringsløsning, da her er tale om alm. Forekomst af opstigende grundfugt fra den oprindelige gamle konstruktion.

...

Overslagspris kr. 50.000,00 inkl. Moms, materialer og arbejds løn."

Det fremgår af selskabets genbesigtigelsesnotat vedrørende bolig 2 af 22/4 2024:

"Besigtigelsesdato. 05-01-2024

...

Konklusion

Der blev foretaget destruktivt indgreb i gulvkonstruktion via vaskeskabet i køkkenet.

Gulvet er udført som strøkonstruktion med gulvbelægning af 22 mm fyrplankegulv. Strøkonstruktion er opført på 15 cm beton/klaplag på 20-25 cm grus.

Det vurderes udført samtidig med forsatsvæggene i årene 1970-1980. Konstruktionen er opført efter sædvanlig byggemetode for opførelsestidspunktet.

Der ses lidt opstigende grundfugt i klaplaget, som er forventeligt ejendommens alder og konstruktion taget i betragtning. Der ses ingen skader på gulvet."

Det fremgår bl.a. af selskabets mail vedrørende bolig 1 af 1/5 2024:

"Ved nærmere undersøgelse af de oprindelige gasbetonvægge blev der lokalt i bunden af fundament lige under vinduet ved spisepladsen i køkkenet målt forhøjet fugt. Der kunne ikke i de øvrige vægge i stuen måles fugt. Det er derfor vores vurdering, at der i tidernes morgen har været en dør der, som nu er muret til. Da der ikke i de øvrige vægge i stuen kunne måles fugt, er det vores vurdering at der i tidernes morgen har været en dør netop her, som nu er muret til og i stedet for, har man isat et vindue, hvilket begrundes med den pudset murstensvæg lige under vinduet.

Årsagen til den lokale opfugtning under vinduet i køkkenet er manglende fugtsikring i vægopbygning. Forholdet kan udbedres ved, at nedtagning af forsatsvægge i køkken under og omkring vindue, lokal åbning af gulvet i samme område for at komme ned til soklen, skimmelsanering samt affugtning, etablering af fugtspærre imellem fundament og mursten og reetablering af forsatsvægge med tæt dampspærre. Herudover vil der blive reetableret efter det destruktive indgreb foretaget i det ene hjørne i stuen.

Konsulenten er ved at indhente tilbud på ovenstående udbedringsmetode. Når tilbuddet foreligger, vil jeg kunne opgøre en erstatning overfor vores kunde."

Det fremgår bl.a. af selskabets afslag vedrørende bolig 2:

"Konstruktionen er opført som sædvanlig byggemetode på opførelsestidspunktet, og det fastholdes at årsagen til den anmeldte fugt/skimmel er opstigende grundfugt.

Ejerskifteforsikringen er en bygningsforsikring, og skimmelsvamp i sig selv betragtes ikke som en skade, idet skimmelsvamp ikke nedbryder bygningen. Når ejerskifteforsikringen dækker skimmelsvamp, er det i de tilfælde, hvor den er en følgeskade af et dækningsberettiget forhold eller, at omfanget af skimmel gør ejendommen ubeboelig på overtagelsestidspunktet – se punkt 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne.

Når man, som i vores kundes tilfælde, køber en ejendom, som er 232 år gammel, kan man ikke forvente, at ejendommen er opført efter de byggemetoder, som vi kender i dag. Man har igennem årene erfaret, at det er hensigtsmæssigt at sikre mod opstigende grundfugt. Dette var dog ikke noget, man var opmærksom på, da vores kundes ejendom blev opført. Det er derfor en helt anden byggemetode og byggeskik, der var dengang ejendommen blev opført, hvilket man skal undersøge betydningen af og have for øje at det er en ældre ejendom, man køber.

Derudover var og er forsatsvægge stadigvæk en almindelig måde at efterisolere på ligesom det var en sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet i 1970'erne-1980'erne. Dertil kommer at konstruktionen med forsatsvægge ikke forøger tilstedeværelsen af skimmel nævneværdigt ligesom at

forsatsvægge i sig selv ikke udgør en skade under ejerskifteforsikringen.

Faktum er, at der er tale om en ejendom, hvor der er opstigende grundfugt. Der er altså tale om konstruktionsbetinget fugt med skimmel til følge og altså ikke en konstruktionsfejl.

Ingen af de registrerede forhold opstigende grundfugt, forsatsvægge eller skimmelsvamp udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand, da de dels ikke kan henføres til skader eller fejl ved ejendommen, og da vi desuden ikke har anledning til at tro, at der skulle være tale om skimmel i et omfang, som nedsætter ejendommens brugbarhedsværdi nævneværdigt på overtagelsestidspunktet i Oktober 2016. Se punkt 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne."

Det fremgår af fugt- og skimmelundersøgelse af 23/8 2023 indhentet af klageren:

" Baggrund for undersøgelsen

For besigtigelsen har rekvirenten udtaget en DNA-støvtest i hver bolig. Testen udtaget i boligen [bolig 1] har påvist et analyseresultat i kategori D og testen udtaget i boligen [bolig 2] har påvist et analyseresultat i kategori C.

...

Sammenfattende konklusion

Det er [skimmel firmaets] vurdering at der er skimmelvækst i et stort omfang bagved forsatsvægge i begge boliger, dette vurderes ud fra tre destruktive indgreb i forsatsvægge, hvor der er foretaget fugtmålinger og udtaget tests for skimmelsvamp. Der er konstateret høje værdier for fugt i

ydevæggene bagved forsatsvægge, som på baggrund af bygningens alder vurderes at kunne skyldes opstigende grundfugt.

I boligen [1] er der konstateret opfugtning i flisegulve i badeværelse og entre samt fugt i indervæg mellem de to rum. Der er ved udtagelse af test for skimmelsvamp bagved vægbehandling (filt og maling) ikke konstateret et forhøjet niveau af skimmelsvamp på prøvestedet.

I boligen [2] er der konstateret opfugtning og skimmelsvampevækst på gipsvæg under vaskeskab i køkken. Det vurderes sandsynligt at der kan være fejl eller skade på rørinstallationer i området. Forholdet anbefales undersøgt yderligere. Der er desuden i boligen konstateret høje værdier for træfugt i stuegulvet i hjørnet mod syd/vest. Forholdet anbefales undersøgt yderligere.

Det skal bemærkes, at der ikke er gældende retningslinjer for, hvor længe man må opholde sig i bygninger med fugt- og skimmelproblematikker, og at evt. gener ved ophold også afhænger af brugernes følsomhed og/eller helbredsforhold.

Som følge af ovenstående vurdering er det [skimmel firmaets] anbefaling, at der gennemføres en skimmelsanering iht. SBI-anvisning 205 'Renovering af bygninger med skimmelsvampevækst' Se Statens Byggeforskningsinstitut for detaljerede sikkerhedsforanstaltninger.

...

Det er [skimmel firmas] vurdering, at der bag forsatsvægge kan være et samlet omfang, som kan overstige 3 m² i begge boliger, i [bolig 2] vurderes der ligeledes at være skimmelvækst 'i rummet' i stue/køkken i et samlet omfang som kan overstige 1m² da der er konstateret skimmelvækst på væg

under køkkenvask og på bagsiden af gips i forsatsæggen (på den varme side af dampspærren). Den skimmelsvampemæssige belastning i boligerne betegnes som meget høj jf. nedenstående tabeller.

...

Bygningsundersøgelse

[Bolig 1] badeværelse og entre

Der er ved målinger for fugt i badeværelse og entre registreret høje værdier for fugt i gulve og bund af væg mellem badeværelse og entre. Gulve fremstår med fliser og væg fremstår med filt og malerbehandlet. Der er ved besigtigelsen ikke registreret forhøjet værdier for fugt i træværk monteret mod indervæggen (fodpaneler, gerigter og dørkarm). Der er som led i undersøgelsen gennemført mindre destruktive indgreb i filt i væg mellem badeværelse og entre. Der ses ikke synlige misfarvninger af skimmelsvamp i det bagvedliggende limlag. Der er ved udtagelse for skimmelsvamp på overfladen (Mycometer Surface Fungi test M1) ikke påvist et forhøjet niveau af skimmelsvamp på den testede vægoverflade.

...

Det er [skimmel firmaets] vurdering at det er overhængende sandsynligt at opfugtningen skyldes opstigende grundfugt på grund af manglende kapillarbrydende lag i gulvopbygningen. Da der ikke fremgår tegningsmateriale i kommunens digitale byggesagsarkiv, kan dette dog ikke endeligt bekræftes. Det er ved besigtigelsen oplyst at der tidligere har været rørskade i badeværelset og at det derfor er renoveret.

En anden mulig forklaring på forhøjet værdier for fugt kan også være restfugt på grund af manglende udtørring i forbindelse med udbedringen af skade. For at undersøge forholdet nærmere anbefales det at tage kontakt til den udførende entreprenør for dokumentation for udtørring og

fugtmålinger forud for reetablering. Hvis gulvkonstruktionen ønskes undersøgt for manglende kappilarbrydende lag vil det være nødvendigt at foretage en lokal ophugning af betondæk for vurdering af

underlagt. Det kappilarbrydende lag skal være mindst 150 mm. og består af f.eks. løse Lecamaterialer eller sten/grus indeholdende partikler med mindste kornstørrelse være >4 mm eller terrænisolering.

Der er ved besigtigelsen og den udtagne test ikke registreret skimmelvækst som følge af opfugtningen, det bør dog overvejes at etablere en diffusionsåben vægoverflade mod entre så vægstykket kan afgasse. Væggen kan i den forbindelse afrenses for maling og filt og væggen i stedet males med silikatmaling direkte på puds.

...

[Bolig 2] køkken

Der observeres ved besigtigelsen skjolder og misfarvning nederst på gipsplade bagved vaskeskab. Der er ved besigtigelsen registreret høje værdier for fugt i gipspladen. Der er ved udtagelse af skimmelsvampetest (Mycometer Surface Fungi test M2) konstateret et meget højt niveau af skimmelsvamp på gipspladen.

Der er flere rørinstallationer i væggen som potentielt kan forårsage opfugtning. Der ses ikke tegn på løbere fra vand fra vask eller køkkenbord.

...

Det anbefales at forholdet undersøges nærmere for klarlægning af skadesårsag, i den forbindelse anbefales skabelement demonteret, hvorefter der kan gennemføres destruktiv undersøgelse af gipsvæg i området.

...

[Bolig 2] gulv i stue

Ved fugtgennemgang af boligen er der i ydervægshjørne syd/vest i stue registreret høje værdier for træfugt. Det ses at der i hjørnet er en kasse, som antages at kunne være en rørkasse. Det har dog ikke været muligt at fremsøge materiale i kommunens digitale byggesagsarkiv for rørføringer.

...

Vurderinger og anbefalinger

Det er [skimmelfirmaets] anbefaling at forholdet undersøges nærmere ved destruktiv undersøgelse af gulvkonstruktion. Det bør ligeledes undersøges om kassen i hjørnet er en rørkasse, og om der er skade på rør.

...

Forsatsvægge

Ydervægge i stueetager er i begge boliger beklædt med forsatsvægge. Der er ved besigtigelsen gennemført tre destruktive undersøgelser af forsatsvægge. I boligen [2] er det ved destruktive undersøgelser.

I boligen [1] er destruktiv undersøgelse gennemført i stue mod gårdsplads (mod nord). Forsatsvæggen ses opbygget af: et lag gips, plastfolie som dampspærre (tapet samlinger) og ca. 100mm stenuldsisolering.

Der er ved fugtmålinger i murværk bagved forsatsvæggen registreret høje værdier for fugt. Der er ved det destruktive indgreb ikke set synlige tegn på skimmelvækst, der er dog ved udtagelse af overfladetest for skimmelsvamp på ydervæggen bagved forsatsvæggen (Mycometer Surface Fungi test M5) konstateret et højt niveau af skimmelsvamp.

...

I boligen [2] er der gennemført destruktive undersøgelser forsatsvæg i hhv. hjørne mod syd/vest og mod nord i forlængelse af køkken. Undersøgelsen i hjørnet syd/vest er tilsvarende område hvor der ligeledes er konstateret høje værdier for træfugt i gulvet. Ved undersøgelsen er det konstateret at forsatsvægge består af: et lag gips, alufolie som dampspærre og ca. 100mm isolering i træskelet. Isoleringsmaterialet er delvist glasuld og delvist stenuld. Der ses misfarvning i isoleringsmaterialet bagved dampspærrefolienn.

Der er ved målinger for fugt registreret høje værdier i ydermuren bagved forsatsvæggen, og isoleringsmaterialet fremstod vådt. Der er ved udtagelse af overfladetest for skimmelsvamp på murværk

bagved forsatsvæggen (Mycometer Surface Fungi test M3) konstateret et højt niveau af skimmelsvamp på overfladen.

...

Ved destruktiv undersøgelse i forsatsvæg mod nord (mod gårdsplads) er det konstateret at forsatsvæggen består af: et lag gips, alufolie som dampspærre og træskellet med ca. 100mm. stenuldsisolering. Der ses synlige misfarvninger på bagsiden af gipspladen og på den bagvedliggende dampspærre, der er dog ikke ved besigtigelsen registreret forhøjet værdier for fugt på den varme side af dampspærren i området for undersøgelsen. Der kunne ved opskæring af dampspærre og udtagelse af isolering i området konstateres jordslået lugt fra forsatsvæggen. Ydermuren bagved forsatsvæggen fremstår pudset, med en del revner i området for det destruktive indgreb.

Der er ved målinger for fugt registreret høje værdier i både ydermur bagved forsatsvæggen og i træskellet. Der er ved udtagelse af overfladetest for skimmelsvamp (Mycometer Surface Fungi test M4) konstateret et højt niveau af skimmelsvamp på ydervægsoverfladen i området for den destruktive undersøgelse.

...

Vurderinger og anbefalinger

Det er [skimmelfirma] vurdering at forsatsvæggene er uhensigtsmæssige. Det vurderes på baggrund af bygningens alder meget sandsynligt at der er opstigende grundfugt i bunden af ydervæggene på grund af manglende horisontalfugtspærre, og at de registreret fugtforekomster bagved forsatsvæggene er et resultat heraf.

Registrerede forekomster af synlig skimmelvækst på bagsiden af gipsplade mod nord i [bolig 2] vurderes på baggrund af målingerne at være en ældre skade, enten som følge af tidligere vandpåvirkning eller potentielt kondensdannelse."

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.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

Ankenævnet *for* Forsikring

26.

102328

4.1

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

4.2

- Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1

...

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, By-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet har fået forelagt fotografier fra fugt- og skimmelrapport – herunder luft-, og fugtmålinger, plantegning for bolig 1 og 2, selskabets besigtigelsesrapporter.

Nævnet udtaler:

Ejendommen blev opført i 1792 og er opdelt i 2 ideelle anparter. Ejendommen er opført med massivt murværk på kampestensfundament. Der er i den ene bolig omkring år 2000 og i den anden bolig formentlig i 1970-erne opført forsatsvægge. Klagen er indgivet af begge anpartshavere. Klagerne overtog hver sin anpart (bolig 1 og 2) den 1/10 2016. Klagerne anmeldte begge den 31/8 2023, at der var konstateret skimmelsvamp i boligen, og henviste til rapport af skimmelfirma af 23/8 2023. Selskabet foretog besigtigelse og meddelte herefter dækning til udbedring af lokal opfugtning bag forsatsvæg under køkkenvindue i bolig 1. Selskabet har afvist yder-

ligere dækning end det allerede tilbudte med henvisning til, at der ikke er påvist forhold i bolig 1 – udover det allerede anerkendte – og bolig 2, som opfylder forsikringens skadesbegreb.

Klagerne ønsker dækning af udgifter til etablering af fugtsikring i hele ejendommens ydervægge, nedrivning og etablering af nye forsatsvægge, skimmelsanering, samt påløbende udgifter til skadesagen, i form af udgift til skimmelsvampsrapport og udgift til drift af ventilationsapparater. Klagerne har anført, at den indvendige efterisolering ikke er udført korrekt, idet der burde være monteret fugtspærre i ydervæggene ved etableringen af forsatsvæggene, og at den manglende fugtspærre må anses som direkte årsag til forekomsten af skimmelsvamp i begge boliger. Omfanget af skimmelsvampen er i et omfang, som gør begge boliger ubeboelige, og usælgelige. Klagerne har anført, at selskabets besigtigelsesrapport af 23/8 2023 bekræfter det store omfang af skimmelsvamp og høje fugtværdier bag forsatsvæggene, og at de siden august 2023 har haft elektriske indeklimaventilatorer med HEPA filter stående. Klagerne har anført, at selskabets erstatningstilbud i forhold til bolig 1 er uacceptabelt. Klagerne har anført, at BR61 – hvor det fremgår, at ydervægge skal udføres eller behandles på en sådan måde, at der ikke opstår fugt på den indvendige side – finder anvendelse på bygningen. Klagerne har anført, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet – blot ikke synligt - og at forholdet omkring forsatsvæggene ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Klagerne har anført, at der ved sammenligning med tilsvarende bygninger af samme alder, bør tages udgangspunkt i forsatsvæggene fra 2000 – og ikke 1792. Klagerne har anført, at den manglende horisontale fugtspærre i ydervæggene er en mangel i ejerskifteforsikringens forstand.

Selskabet har for så vidt angår bolig 1 anført, at der er meddelt dækning af forsatsvæggen under køkkenvinduet i bolig 1, idet der er konstateret lokal opfugtning, og selskabets konsulent har vurderet, at årsagen hertil er utilstrækkelig fugtsikring ved etablering af vinduet. Selskabet har anført, at der herudover ikke er konstateret dækningsberettigende forhold eller forhold, som udgjorde en ulovlig bygningsindretning på udførelsestidspunktet. Selskabet har anført, at forsatsvæggene er udført i overensstemmelse med, hvad der var lovligt og sædvanligt på udførelsestidspunktet i 2000, og at der ikke er målt forhøjet fugt på de øvrige forsatsvægge. Selska-

bet har anført, at skimmelprøverne i klagerens rapport ikke er repræsentative eller relevante i forhold til ejerskifteforsikringen, og at prøverne ikke siger noget om boligens indeklima. For så vidt angår bolig 2 har selskabet anført, at den oprindelige massive murstensvæg blev efterisoleret med en forsatsvæg med alukraft, og at forsatsvæggene derfor vurderes at være fra 1970'erne. Selskabet har anført, at der er konstateret fugt og skimmel bag forsatsvæggene, og at årsagen utvivlsomt er opstigende grundfugt. Selskabet har anført, at der henset til ejendommens opførelsestidspunkt i 1792 ikke er noget usædvanligt i, at der ikke er udført fugtspærre i ydervæggene, og at forsatsvæggene er udført både lovligt og sædvanligt for perioden i 1970'erne. Selskabet har anført, at klagerens rapport omtaler forhøjet fugt under vaskeskab i køkken og ved hjørne mod syd/vest, som vurderes at skyldes utæthed på rørinstallation. Dette forhold har tidligere været behandlet af husejerforsikringen og dækkes ikke af ejerskifteforsikringen. Selskabet har anført, at der ikke er bevist skimmel i et omfang og intensitet, som gør/eller gjorde ejendommen ubeboelig på overtagelsestidspunktet.

Det fremgår af fugt- og skimmelundersøgelse af 23/8 2023 at "Det er [skimmel firmaets] vurdering at der er skimmelvækst i et stort omfang bagved forsatsvægge i begge boliger ... Der er konstateret høje værdier for fugt i ydervæggene bagved forsatsvægge, som på baggrund af bygningens alder vurderes at kunne skyldes opstigende grundfugt. ... Det er [skimmel firmas] vurdering, at der bag forsatsvægge kan være et samlet omfang, som kan overstige 3 m² i begge boliger, i [bolig 2] vurderes der ligeledes at være skimmelvækst 'i rummet' i stue/køkken i et samlet omfang som kan overstige 1m² da der er konstateret skimmelvækst på væg under køkkenvask og på bagsiden af gips i forsatsæggen (på den varme side af dampspærren). Den skimmelsvampemæssige belastning i boligerne betegnes som meget høj. ... I boligen [1] er destruktiv undersøgelse gennemført i stue mod gårdsplads (mod nord). ... Der er ved fugtmålinger i murværk bagved forsatsvæggen registreret høje værdier for fugt. Der er ved det destruktive indgreb ikke set synlige tegn på skimmelvækst, der er dog ved udtagelse af overfladetest for skimmelsvamp på ydervæggen bagved forsatsvæggen (Mycometer Surface Fungi test M5) konstateret et højt niveau af skimmelsvamp. ... I boligen [2] er der gennemført destruktive undersøgelser forsatsvæg i hhv. hjørne mod syd/vest og mod nord i forlængelse af køkken. Undersø-

gelsen i hjørnet syd/vest er tilsvarende område hvor der ligeledes er konstateret høje værdier for træfugt i gulvet. Der ses misfarvning i isoleringsmaterialet bagved dampspærrefolien. Der er ved målinger for fugt registreret høje værdier i ydermuren bagved forsatsvæggen, og isoleringsmaterialet fremstod vådt. Der er ved udtagelse af overfladetest for skimmelsvamp på murværk bagved forsatsvæggen (Mycometer Surface Fungi test M3) konstateret et højt niveau af skimmelsvamp på overfladen. ... Ved destruktiv undersøgelse i forsatsvæg mod nord (mod gårdsplads) ... Der ses synlige misfarvninger på bagsiden af gipspladen og på den bagvedliggende dampspærre, der er dog ikke ved besigtigelsen registreret forhøjede værdier for fugt på den varme side af dampspærren i området for undersøgelsen. Der kunne ved opskæring af dampspærre og udtagelse af isolering i området konstateres jordslået lugt fra forsatsvæggen. Ydermuren bagved forsatsvæggen fremstår pudset, med en del revner i området for det destruktive indgreb. Der er ved målinger for fugt registreret høje værdier i både ydermur bagved forsatsvæggen og i træskelletet. Der er ved udtagelse af overfladetest for skimmelsvamp (Mycometer Surface Fungi test M4) konstateret et højt niveau af skimmelsvamp på ydervægsoverfladen i området for den destruktive undersøgelse".

Det fremgår bl.a. af selskabets besigtigelsesnotat vedrørende bolig 2 af 21/9 2023, at "Årsag må tilskrives opstigende grundfugt. Der er opsat forsatsvægge uden på de oprindelige murstensvægge og der måles vådt inde i konstruktionen, under trægulvet og ca. 50 cm op i vægge, samt skimmel inde i vægkonstruktionen. ... forsatsvægge vurderes at være opsat i årene 1970 – 1980 da der er brugt alukraft som dampspærre. Forsatsvægge er opført efter sædvanlig byggemetode for opførelsesåret. Der ses ingen ulovlige konstruktioner. ... Årsagen er opstigende grundfugt".

Det fremgår bl.a. af selskabets besigtigelsesnotat vedrørende bolig 1 af 21/9 2023, at "Årsag må tilskrives opstigende grundfugt. Huset er opført på kampestens fundament, og taget er stråttækt uden tagrender, hvorfor vandet blot ledes ned på terræn og kan tilføre ekstra fugt til fundament/sokkel. Der er opsat forsatsvægge uden på de oprindelige gasbetonvægge og der måles vådt inde i konstruktionen i bunden mod fundamentet. Der er gulvvarme i hele huset under

fyrretræsgulve. Forsikringstager er meget plaget af gener i luftveje mm. skimmel gener vurderes ikke at komme fra forsatsvægge da disse er udført med tæt plast dampspærre og er kapslet inde, men årsagen til gener er fra fundet af skimmelvækst i entreen bag sko reoler som stod helt op af væg som er meget våd i bunden. Huset er opført i år 1792. og forsatsvægge vurderes at være opsat i årene 1990 - 2000 da der er brugt dampspærre af plastik. Gulvkonstruktionen med gulvvarme vurderes at være udført i samme periode. Forsatsvægge er opført efter sædvanlig byggemetode for opførelsesåret. Der ses ingen ulovlige konstruktioner. ... Der har været udbedret en tidligere vandskade i entre gulvet for et par år siden af husforsikringen hvor alt gulv har været banket op og der har været affugtet. ... Da der ikke findes nogen oplysninger omkring væggenes opbygning, er det formodet at der er 100mm. isolering imellem gasbeton og oprindelig ydervæg, grundet væggenes samlede tykkelse på 570mm. Da væggen her i nr. [1] er ca. 200mm. tykkere end inde hos nr. [2] ... Udvendige observationer ... Sokkel og murværk ses opfugtet i bunden mod terræn".

Det fremgår bl.a. af selskabets genbesigtigelsesnotat vedrørende bolig 1 af 22/4 2024, at "Formålet med besigtigelsen er, for at finde årsagen til fugtopstigning i væg lige under køkkenvinduet, hvor [skimmel firma] har åbnet op og fundet fugt og skimmel, da alle andre vægge i stue-køkken/alrum måles tørre. ... Årsag må tilskrives manglende fugtsikring lokalt i vægopbygning under køkkenvinduet, hvorfor der er opstigende grundfugt i bagmur inde bag forsatsvæggen. Dette underbygges af, at fugtmålingerne af de øvrige vægge ved besigtigelsen 5. januar viste disse var tørre. Det skønnes at der er tale om tilmuring af et tidligere dørhul, hvor man ikke har fået lavet tilstrækkelig fugtsikring. ... Der er lokal følgeskade inde i konstruktionen som fugt og skimmelvækst. ... Der laves destruktivt indgreb i murstens væg under vindue i spisestuen. ... Der måles ikke synderligt meget fugt inde i hulmuren. ... Hulrum er fyldt op med gamle aviser ... Årstal på aviser er 1955, hvilket kan være året hvor man har fjernet en dør og muret en brystning op i mursten. ... Der ses kantisolering fra klaplag ud imod gasbetonblokke. Der måles ingen forhøjet fugt i resterende ydervægge. ... Udbedring og økonomi Nedrivning af forsatsvægge i køkken, (spisestue) under og omkring vindue, hvor der er målt fugt i konstruktionen ... Over-slagspris kr. 50.000,00 inkl. Moms, materialer og arbejds løn".

Det fremgår af selskabets genbesigtigelsesnotat vedrørende bolig 2 af 22/4 2024, at "Der blev foretaget destruktivt indgreb i gulvkonstruktion via vaskeskabet i køkkenet. Gulvet er udført som strøkonstruktion med gulvbelægning af 22 mm fyrplankegulv. Strøkonstruktion er opført på 15 cm beton/klaplag på 20-25 cm grus. Det vurderes udført samtidig med forsatsvæggene i årene 1970-1980. Konstruktionen er opført efter sædvanlig byggemetode for opførelsestidspunktet. Der ses lidt opstigende grundfugt i klaplaget, som er forventeligt ejendommens alder og konstruktion taget i betragtning. Der ses ingen skader på gulvet".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at 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. Det fremgår af punkt 16 om den udvidede dækning, at forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligtligte forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, By-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen. Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klagerne at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, herunder at udbedringsmetoden er utilstrækkelig.

Ankenævnet *for* Forsikring

33.

102328

Bolig 1:

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den af selskabet anerkendte erstatning er utilstrækkelig til at erstatte skaderne efter forsikringsbetingelserne – eller at der er øvrige forhold omkring boligen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække yderligere.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet på baggrund af besigtigelse har anerkendt dækning af udbedring af opfugtning bag forsatsvæggen under køkkenvinduet, idet selskabet har vurderet, at årsagen til den lokale opfugtning skyldes manglende fugtsikring i vægopbygningen. Selskabet har i mail af 1/5 2024 oplyst, at forholdet kan udbedres ved nedtagning af forsatsvægge i køkken under/omkring vindue, åbning af gulv i samme område, skimmelsanerig, affugtning, etablering af fugtspærre mellem fundament og mursten og reetablering af forsatsvægge med tæt dampspærre.

Nævnet har også lagt vægt på, at ejendommen er fra 1792, og at klageren ikke har bevist konstruktionsmæssige forhold ved ejendommen, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder, således at forholdet er omfattet af forsikringens skadebegreb. Nævnet bemærker, at der i ejendomme af den pågældende alder kan forekomme opstigende grundfugt som følge af manglende fugtsikring.

Nævnet har videre lagt vægt på, at forsatsvæggene efter det oplyste blev opført mellem 1990 og 2000, og at de er opført efter sædvanlig byggemetode for opførelsesåret.

Bolig 2:

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved yder- eller forsatsvæggene, der 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 det må lægges til grund, at forsatsvæggene er opsat i 1970-80'erne og udført i overensstemmelse med sædvanlig byggemetode for opførelsesåret.

Den udvidede dækning:

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at der ved ejendommens forsatsvægge er tale om "ulovlige bygningsindretninger i strid med byggelovgivningen (byggelov og hertil hørende offentligtretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var tilstede på opførelses-/udførelsestidspunktet."

Nævnet har lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesrapporter af 21/9 2023, at der hverken i bolig 1 eller 2 ses ulovlige bygningskonstruktioner.

Skimmelsvamp:

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

Nævnet finder, jf. det anførte ovenfor, at klagerne ikke har godtgjort en dækningsberettigende skadeårsag til den konstaterede skimmelsvamp, hvorfor forekomsten heraf ikke kan dækkes som en følgeskade.

Nævnet finder videre, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb i et omfang eller intensitet – hverken i bolig 1 eller 2 – der nedsatte

værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, når der tages hensyn til de forhold som selskabet har anerkendt at dække. Nævnet finder derfor, at skimmelforekomsten ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerne hver overtog en ideel andel af ejendommen den 1/10 2016 – og at skimmelfirmaets målinger derfor er foretaget næsten 7 år efter, og at der ikke ved målingerne er konstateret påvirkning af indeklimaet i boligen på grund af skimmelsvamp.

Nævnet har også lagt vægt på, at de fremlagte fotografier af skimmelforekomster – efter nævnets opfattelse – ikke beviser forekomster af skimmelsvamp i beboelsen, der belaster indeklimaet i en grad, der påvirker brugbarheden af ejendommen i nævneværdigt omfang.

Udgifter til sagsbistand, teknisk bistand og drift af ventilationsapparater:

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagernes udgifter til sagsbistand, ventilationsapparater eller teknisk bistand, i form af rapport fra skimmelfirma. Nævnet har lagt vægt på sagens udfald og forløb.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.



Peter Thønnings