780/07

Den 1. oktober 2007 blev i sag nr. 70.900:

xxxxxx xx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der via deres husejerforsikring har retshjælpsdækning og som i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for tre anmeldte forhold på den forsikrede ejendom samt over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning for de to forhold, som selskabet har anerkendt som dækningsberettigende. Klagernes advokat påstår desuden selskabet tilpligtet at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til en påtænkt retssag mod det indklagede selskab.

Klageren er utilfreds med selskabets behandling af følgende anmeldte skader:

1. Defekt dampspærre i tagkonstruktion
2. Manglende kondensisolering af vandrør
3. Utilstrækkelig ventilation i krybekælder
4. Manglende murpap mellem sokkel og fundament
5. Massive ydervægge med forsatsvægge.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for tre af de anmeldte forhold under henvisning til, at disse - henset til bygningens alder og opførelsesmetode - ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand. Med henvisning til de indhentede tilbud på

udbedring af den defekte dampspærre i tagkonstruktionen har selskabet fastholdt sin erstatningsopgørelse på 224.294 kr. inkl. moms. I relation til den manglende kondensisolering af vandrør, som selskabet ligeledes har anerkendt som en dækningsberettigende skade, afventer selskabet fortsat et tilbud på udbedring fra klagernes installatør. Endelig har selskabet afvist at yde retshjælpsdækning under henvisning til, at tvisten kan realitetsbehandles af Ankenævnet for Forsikring, jf. retshjælpsforsikringsbetingelsernes § 7, jf. § 5, stk. 5.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 17/9 2003, at den forsikrede ejendom er opført i 1913. Ejendommen indeholder - foruden "hovedhuset" - et sidehus, der også er opført i 1913, men formentlig først er inddraget til beboelsen i 1979 i forbindelse med en større ombygning. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 1/12 2003, og de omtvistede skader er oprindelig anmeldt til selskabet den 31/1 2005. Da selskabet imidlertid først et år efter modtog de relevante bilag til behandling af sagen, blev de anmeldte forhold først besigtiget af selskabets skadekonsulent den 3/2, 24/2 og 24/3 2006.

Af den aftaleseddel, som selskabets skadekonsulent udarbejdede sammen med klagerne i forbindelse med besigtigelsen, fremgår bl.a.:

> "I forbindelse med nedtagning af træskeletvæg med gipsplade på dampspærre konstateres mug- og skimmelvækster på den pudsede massive 24 cm gavlvæg samt på bagsiden af gipspladerne, isolering er partielt helt sort specielt omkring loft. Skadeårsagen menes at være defekte tagplader, mgl. tætningsbånd eller utætheder ved overgang mellem tagplade og top af gavlvæg. Aftalt at tømrer udtager ca. 3 tagplader i udhæng samt udskifter det rådne dækbræt. Der tages fotos af det nedtagne, specielt omkring dækbrættet og om der mgl. vatsnor. Umiddelbart kan der konstateres 3 revnede tagplader mod vest og 1 stk. mod øst på frontispice taget."

Da klagerne havde haft besøg af deres tømrer, der - som aftalt havde åbnet taget - blev forholdet på ny besigtiget af selskabets skadekonsulent. Herom har skadekonsulenten bl.a. anført:

> "M.h.t. fugtproblemer i gavl mod øst har tømrer konstateret følgende: Der er anvendt halve B9 tagplader enten overskårne eller af udenlandsk oprindelse. Undersøgelserne i forbindelse med aftagning af plader over gavl har ikke klarlagt skadeårsagen, der er ikke umiddelbare skader og der er vatsnor mellem plader i frontispice mod vest er der anvendt de gamle lægter suppleret med nyere, gavlspær og nr. 2 spær har tydelige fugttegninger."

Det fremgår desuden af aftalesedlen af 24/2 2006, at klagerne og skadekonsulenten aftalte, at klagerne skulle rekvirere Teknologisk Institut, og at selskabet skulle betale for undersøgelsen, hvis der var tale om en dækningsberettigende skade.

Den 3/3 2006 blev den forsikrede ejendom besigtiget af Teknologisk Institut. Der blev i den forbindelse foretaget fugt- og mikrobiologiske undersøgelser i form af aftrykprøver, mycometertest og fugtmåling bl.a. med henblik på at omfangsbestemme skimmelsvampeangrebet i huset samt kortlægge årsagen til opfugtningen.

Af rapporten af 16/3 2006 fra Teknologisk Institut fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse**
Stueetage
• Alle ydervægge i stueetagen er efterisoleret på inderside med forsatsvæg
• Forsatsvæg i stue gennembrudt for besigtigelse.
• Mycometerprøve 1 og aftrykprøve 1 udtaget på inderside af ydervæg.
• Markant opfugtning af ydervægge i stueetagen. Opfugtningen aftager ca. 1 - 1,5 meter over terræn.

1. sal
• Gavlvægge efterisoleret på inderside med forsatsvæg.
• Der ses misfarvning af skimmelvækst på gavlvæg mod øst.
• Mycometerprøve 2 udtaget på misfarvet område på gavlmur mod øst.
• Dampspærre i skråvægge blotlagt. Flere mangelfulde samlinger af dampspærren kan registreres.
• Forsatsvæg på gavlvæg mod vest gennembrudt for besigtigelse.
• Mycometerprøve 3 udtaget på inderside af pudset gavlmur mod vest.

Tagkonstruktion
• Træfugt i tagspær kan måles til værdier mellem 15 og 20 %.
• Der kan registreres enkelte utætheder i tagbelægningen.
• Mycometerprøve 4 udtaget på underside af misfarvet tagrygning af eternit.

Kælder/krybekælder
• Gulv i stue gennembrudt for besigtigelse af krybekælder.
• Krybekælderen er sandsynligvis utilstrækkeligt ventileret.
• Bjælke i gulvkonstruktionen lettere opfugtet med ca. 15 % træfugt.
• Mycometerprøve 5 udtaget på side af bjælke i gulvkonstruktion.

Vurdering
Af bilag ... fremgår det, at prøverne, udtaget på ydervæggen bag forsatsvæggen, viser massiv vækst af bygningsrelaterede skimmelsvampe.

Opfugtningen af ydervæggene er sandsynligvis et resultat af manglende murpap over sokkel. Forsatsvæggen har forværret fugtproblemet i ydervæggene, og ført til et forhøjet niveau af skimmelsvamp.

4. 70.900

Endvidere viser prøverne udtaget i tagrum og på gavlvægge enten massiv vækst eller forhøjet niveau af skimmelsvamp.

Det skønnes, at skimmelvæksten er opstået på gavlvægge og i tagrum som et resultat af kondenserende rumluft på grund af defekt dampspærre i forsatsvæg på gavlvæg, i skråvægge, skunkvægge samt i loftet mod tagrummet.

Det er på denne baggrund Teknologisk Instituts vurdering, at skimmelvæksten har et omfang, der vil kunne give gener hos personer, der er følsomme over for påvirkning fra skimmelsvampe. Som en konsekvens af dette bør en genhusning af beboerne overvejes.

Det skønnes, at omkostningerne til de meget omfattende udbedringer, der må påregnes for at bringes huset i en stand, så det lovligt kan anvendes til sit formål, vil være meget høje, og at huset alligevel næppe fuldt ud vil kunne bringes i en tidssvarende stand. På denne baggrund bør det overvejes, om det overhovedet er rentabelt at renovere huset set i forhold til husets generelle tilstand.

…

Laboratorieanalyse for skimmelsvampe - Aftrykprøver

…

Dyrkningssvar, aftrykprøver udtaget den 3. marts 2006

Plade nr.	Prøveudtagningssted	CFU Skimmelsvampe
1	Stue, forsatsvæg, puds	>50 *Aspergillus versicolor* 1 *Penicillium så.*

Laboratorieanalyse for skimmelsvampe - MycoMetertest

…

B: 25 <MycoMeter-værdi ≤ 450. Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau. Dette kan skyldes ophobning af svampesporer i støv og snavs eller tilstedeværelse af ældre udtørrede skimmelsvampe.

C: MycoMeter-værdi > 450. Niveauet af skimmelsvamp er langt over normalt baggrundsniveau. Resultatet i denne kategori måles på lokaliteter med højt niveau af skimmelsvamp (biomasse) og indikerer massiv vækst af skimmelsvamp.

Analyseresultat, MycoMetertest udtaget den 3. marts 2006

Prøvenr.	Prøveudtagningssted	MycoMeterværdi	Niveau
1	Stue, forsatsvæg, puds	228	B
2	Værelse mod øst, forsatsvæg, puds	1149	C
3	Værelse mod vest, forsatsvæg, puds	168	B
4	Loftrum, tag m. hældning, eternit	3634	C
5	Stue, gulvkonstruktion, træ	1217	C

"

Rapporten indeholder desuden en nøje gennemgang af en mulig renovering efter skimmelsvampeangrebet.

Det fremgår af sagen, at Teknologisk Institut - forud for færdiggørelse af rapporten - meddelte klagerne, at skimmelsvampeforekomsten var så omfattende, at boligen skulle

fraflyttes. Klagerne tog derfor kontakt til selskabets skadeskonsulent, som på baggrund af klagernes udlægning af sagen aftalte, at klagerne midlertidigt kunne blive genhuset, mens udbedringsarbejdet stod på. Klagerne fraflyttede den forsikrede ejendom den 10/3 2006.

Ved skrivelse af 24/5 2006 til klagernes advokat meddelte selskabets skadeskonsulent i hvilket omfang, selskabet kunne anerkende de anmeldte skader som dækningsberettigende. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"**1.** Defekt dampspærre i tagkonstruktion.
2. Manglende kondens isolering af vandrør
3. Utilstrækkelig ventileret krybekælder
4. Manglende murpap mellem sokkel og fundament.
5. Massive ydervægge med forsats vægge.

ad forhold 1: I forbindelse med renovering af pladebeklædning indvendigt i østgavl konstateres mug - og skimmelvækster på den pudsede massive mur specielt hvor der sad gammelt tapet, der er formentlig i perioden 1976-1979 etableret en forsatsvæg med lægter, isolering og dampspærre samt gipsplade. Der kunne også iagttages skjolder på isoleringen. ... Teknologisk Institut vurderer at skimmelvæksten stammer fra kondenserende rumluft på grund af defekt dampspærre i forsats væg, i skråvægge, i skunk vægge samt i loftet mod tagrummet. Det anbefales at der udføres en professionel afrensning efter Micro Clean metoden.

ad forhold 2. Ved besigtigelsen konstateres vandrør ved måler i rum under trappe som var uden kondensisolering.

ad forhold 3: Under mine besigtigelser har jeg lokaliseret 2 ventilationskanaler i hver facade og gavl, tværsnittet svarer til en mursten og er på ca. 125 cm^2. Huset er dermed ventileret med et areal på ca. 1000 cm^2. Huset er på 77 m^2 excl. sidehus. Kravet til ventilation i dag er på 1/500 del af det bebyggede areal og det svarer til et ventilations areal på ca. 1500 cm^2. Et hul mere i hver facade/gavl ville derfor opfylde nugældende regler for ventilation af krybekældre.

Men huset er opført i 1913, hvor der ikke var sådanne krav til ventilation og det var normal byggeskik, at man bare satte et ventilations hul af varierende størrelse på halve eller hele mursten ca. 1 meter fra hvert hushjørne. Det oplyses i tilstandsrapporten at der er kampestensfundament og at der ikke er adgang til krybekælder. Det oplyses også at der er klaplag i krybekælder, men de nærmere undersøgelser har vist at der kun er ren jord.
...
Jeg skal anbefale at der støbes et klaplag på kapillarbrydende underlag som f.eks. singels og at der isættes yderligere 4 ventilationshuller i sokkel. I tilsvarende huse er dette arbejde normalt noget af det første der udføres, når man flytter ind, fordi gulvet over en krybekælder føles 'fodkoldt' på grund af den kun 100 mm tykke isolering i bjælkelaget og evt. træk fra ventilationshullerne.

ad forhold 4: Der er tale om en konstruktion der stammer fra år 1913 og det er derfor forventeligt og påregneligt, at der ikke findes fugtspærre. ...

> **ad forhold 5:** Der er konstateret massive 23 cm vægge overalt, undtagen herfor er formentlig frontispicen mod syd, hvor der kan være hulmur. Indvendigt er væg pudset, herefter er der opsat en forsats væg med gipsplade på lægteskelet der er friholdt ca. 1 cm fra ydervæg. Selve den massive ydervæg er en normal konstruktion fra 1913 specielt når der også er kampestensfundamenter. Forsats væggens konstruktion er helt normalt for ydervægge af denne konstruktion og vil normalt ikke forøge fugtbelastningen af ydervæggen, hvorimod den løse puds og de defekte klinker og fuger ved sålbænkene (Nævnt i tilstandsrapport) giver en stærkt forøget fugtbelastning til væggen."

På baggrund af sin beskrivelse af de anmeldte skader meddelte skadekonsulenten, at udgiften til udbedring af forholdet vedrørende den defekte dampspærre i tagkonstruktionen, herunder nedrivning af gipsplader, dampspærre, isolering, lofter samt fodlister, udskiftning af defekte tagplader samt afrensning af gulve, skunk, skråvægge, hanebånd, spær, lægter, underside af tagplader efter MicroClean metoden kunne anerkendes som dækningsberettigende. Samtidig foreslog skadekonsulenten, at klagerne rettede henvendelse til to navngivne skadeservicefirmaer for at indhente tilbud på opgaven. Endvidere anerkendte skadekonsulenten, at den manglende isolering af vandrøret i det betonstøbte krybekælderrum udgjorde en dækningsberettigende skade.

I relation til de øvrige tre anmeldte forhold afviste skadekonsulenten at anerkende disse som dækningsberettigende skader. Til støtte herfor anførte konsulenten bl.a.:

> "De registrerede skimmelsvampeforekomster er efter min vurdering forventelige og påregnelige, når man tager ejendommens alder og beskaffenhed i betragtning. Det er endvidere min vurdering at de registrerede skimmelforekomster i stueetagen med normale rengøringsfrekvenser ikke vil udgøre noget indeklimamæssigt problem for ikke allergikere. Der bør selvfølgelig udføres en hovedrengøring, når vor fælles kunde har udført de anbefalede tiltag.
> Det skal samtidigt tilføjes at vor fælles kunder har boet i huset i 2½ år uden gener. Det er først i forbindelse med vedligeholdelsesarbejder/renovering af værelse på 1. sal at skimmelvæksterne opdages.
>
> Det er ikke godtgjort, at huset adskiller sig væsentligt fra andre huse af tilsvarende karakter og alder.
>
> Forholdet opfylder derfor ikke skadedefinitionen."

Ved skrivelse af 2/6 2006 anmodede klagernes advokat skadekonsulenten om, at der blev afholdt et møde på ejendommen bl.a. med deltagelse af en repræsentant fra Teknologisk Institut.

7. 70.900

Da selskabets skadekonsulent ved skrivelse af 7/6 2006 meddelte, at han ikke fandt grund til at deltage i et møde med Teknologisk Institut, valgte klagernes advokat i stedet at indhente en redegørelse fra Teknologisk Institut, som forholdt sig til skrivelsen af 24/5 2006 fra skadekonsulenten.

Af redegørelsen dateret den 21/6 2006 fremgår bl.a.:

> "Det er endvidere Instituttets holdning, at de konstaterede skimmelsvampeforekomster i huset hverken er forventelige eller påregnelige for tilsvarende ejendomme, og at disse i øvrigt er så omfattende, at det medfører en klar forringelse af indeklimaet i huset og risiko for udvikling af helbredsmæssige gener hos personer, som befinder sig i ejendommen i længere tid.
>
> På denne baggrund er det Instituttets vurdering, at de konstaterede forhold, herunder utilstrækkelig ventileret krybekælder, manglende murpap mellem sokkel og fundament samt de massive ydervægge med forsatsvægge i høj grad nedsætter bygningens værdi og brugbarhed."

Efter modtagelse af redegørelsen fra Teknologisk Institut meddelte skadekonsulenten i skrivelse af 6/7 2006, at han fastholdt afslaget på yderligere dækning.

Det fremgår af sagen, at skadekonsulenten efterfølgende modtog tilbud fra de navngivne skadeservicefirmaer på udbedring af forholdet vedrørende den defekte dampspærre. Ved skrivelse af 15/7 2006 meddelte skadekonsulenten, at han kunne acceptere det tilbud, der lød på 224.294 kr. inkl. moms.

Efter yderligere korrespondance i sagen, bl.a. med selskabets cheftaksator, der - efter en besigtigelse af ejendommen fastholdt afslaget på yderligere erstatning - meddelte klagernes advokat ved skrivelse af 13/10 2006, at han var ved at udfærdige stævning, og at han derfor gerne ville ansøge selskabet om retshjælpsdækning.

Ved skrivelse af 4/12 2006 meddelte selskabets retshjælpsafdeling afslag på retshjælpsdækning under henvisning til, at sagen ville kunne behandles af Ankenævnet for Forsikring.

Klagernes advokat har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at anerkende, at udbedring af svampeskaden på den forsikrede ejendom i form af de fem anmeldte

forhold, er dækningsberettigende. Advokaten har desuden anmodet nævnet om at tage stilling til selskabets afslag på retshjælpsdækning. Til støtte for påstanden om udbedring af svampeskaden, anfører advokaten bl.a.:

"At samtlige 5 forhold i sagsøgernes påstand må udbedres, før ejendommen M...gade er forsvarligt sikret mod fremtidige (nye) svampeangreb.

At de registrerede skimmelsvampeforekomster på ejendommen M...gade ikke har været forventelige eller påregnelige for sagsøgerne.

At ejendommen M...gade vil fremstå med et indeklima, der er usundt for ikke allergikere uden nævnte udbedringer.

At ejendommen M...gade udskiller sig væsentligt fra andre huse af tilsvarende karakter og alder.

At samtlige 5 forhold i sagsøger påstand nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed.

At de konstaterede forhold alle opfylder skadesdefinition og således er dækningsberettiget.

At skader (risiko for skader) som angivet i sagsøgernes påstand ikke er nævnt i foreliggende tilstandsrapport.

At de nævnte forhold ikke er frembragt på grund af slid/ælde eller manglende vedligeholdelse"

Selskabet har over for nævnet fastholdt afslaget på yderligere erstatning. I relation til de tre forhold, som selskabet har afvist som dækningsberettigende, anfører selskabet i skrivelse af 13/2 2007 bl.a.:

"**Ad. 3 - utilstrækkelig ventilation af krybekælder**
Bygningen er opført i 1913. På daværende tidspunkt var der ingen specifikke regler eller krav til ventilation af krybekældre. Det var således op til den udførende entreprenør at afgøre, om ventilation var påkrævet og i givet fald i hvilken udstrækning.
...
Sammenfattende skal vi konkludere, at bygningen og de ved opførelsen anvendte konstruktioner, materialer og metoder stort set svarer til andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstandard. Det vil med andre ord sige, at tilstanden og de registrerede forhold i bygningen er tidstypiske og konstruktionsbetingede, hvilket er ensbetydende med, at forholdet ikke opfylder definitionen på en skade.

Ad. 4 - manglende murpap mellem syldstensfundament og facade- og gavlmure
Først og fremmest skal vi bemærke, at forsikringstagerne ikke har godtgjort, at murpappen mangler, eller bevist er udeladt på tidspunktet for bygningens opførelse.

Hermed skal dels forstås, at der os bekendt ikke er udført konkrete undersøgelser, hvormed det med sikkerhed er fastslået, at der ikke forefindes murpap i konstruktionen. Teknologisk institut skriver da også i rapporten, at opfugtningen af ydervæggen sandsynligvis er et

resultat af manglende murpap over sokkel. Dette kan kun forstås sådan, at Teknologisk Institut ikke ved, om murpappen er der, har været der (tjærepap vil med tiden gå i opløsning og miste sin funktion) eller mangler, og der bliver således tale om formodninger.

Dels skal der forstås, at forsikringstagerne i lighed med forholdet under ad. 3 ikke har sandsynliggjort, at der var regler eller krav til anvendelse af murpap på tidspunktet for bygningens opførelse i 1913. Det er heller ikke godtgjort, at anvendelsen af murpap var gængs og almindelig anerkendt og dermed forventelig i tilsvarende bygninger af samme alder, hvor der er anvendt syldsten som fundament. Vi skal således konstatere, at de til bygningen anvendte konstruktioner, materialer og metoder svarer til sammenlignelige bygninger fra samme opførelsestidspunkt.

...

Ad. 5 - massive ydervægge med forsatsvæg

Bygningen er som hovedparten af mange andre bygninger, hvor ydermuren er udført som en massiv væg, efterisoleret ved opsætning af en indvendig forsatsvæg. Det vides ikke, hvornår efterisoleringen har fundet sted, men den er udført på den måde, som der var kutyme for, da det ikke længere var lovligt på grund af brandforhold at anvende bløde træfiberplader.

Som forholdet med skimmelvækst på bagsiden af forsatsvæg og inderside af ydervægge ligger belyst, er det vores opfattelse, at forsikringstagerne ikke har sandsynliggjort, at den anvendte konstruktion har karakter af en fejl, når der tages højde for det kendskab, som man generelt har haft til brugen af indvendige forsatsvægge.

Det er ligeledes vores vurdering, at forsikringstagerne ikke har godtgjort, at forsatsvæggen er udført forkert, når der sammenlignes med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

Samlet set er der ikke dokumentation for, at forholdet bestående i skimmelvækst opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

I skrivelsen til nævnet har selskabet desuden oplyst, at skadekonsulenten havde estimeret udbedringen af de to anerkendte forhold til maksimalt at vare to måneder, og at selskabet har afholdt udgifter til genhusning i en periode på ni måneder. Uanset, at klagerne ikke har ønsket at iværksætte udbedringsarbejdet, fordi Teknologisk Institut har udtalt, at det sandsynligvis ikke kan svare sig at reparere på bygningen, finder selskabet, at klagerne ikke er berettiget til yderligere genhusning.

Det fremgår af sagen, at selskabets skadeskonsulent i skrivelse af 15/7 2006 accepterede udbedringstilbudet for forhold 1 på 224.294 kr. inkl. moms og samtidig meddelte, at erstatningsbeløbet herefter - med fradrag af den policemæssige selvrisiko på 30.000 kr. - ville udgøre 194.294 kr. inkl. moms. I skrivelse af 13/2 2007 til nævnet har selskabet imidlertid oplyst, at selskabets erstatningsopgørelse for forhold 1 svarer til tilbudet på 224.294 kr. inkl. moms. I den oversigt over forbrugt selvrisiko, der er anført i

skrivelsen, fremgår det desuden, at der - efter fradrag for omkostninger ved fraflytning på 9.269 kr. - resterer en selvrisiko på 20.731 kr.

Klagerens advokat finder ikke foranstaltningerne vidtgående nok. Advokaten anfører bl.a. i skrivelse af 7/8 2006 til selskabet, at det også bør vurderes, om spær og lægter skal afrenses.

I relation til rapporten fra Teknologisk Institut, herunder især de udførte test og anbefalingerne om udbedring af forholdene, anfører selskabet i skrivelse af 13/2 2007 bl.a.:

> "Teknologisk Institut har dels udført nogle aftrykprøver dels nogle Mycometertest. Der er imidlertid tale om prøver og test i et relativt beskedent omfang. I stueplan er det således begrænset til en aftrykprøve og en Mycometertest på et og samme sted. Det pågældende sted er på bagsiden af forsatsvæg og inderside af ydervæg, hvilket efter vores opfattelse ikke er et repræsentativt sted for en undersøgelse, der skal afdække udbredelsen af skimmelsvamp i bygningens beboelsesrum. I kælderen er der kun udført en Mycometertest. På trods af undersøgelsens ringe omfang er Teknologisk Institut tilsyneladende i stand til at konkludere/skønne, at:
>
> - skimmelvækstens omfang har et omfang, der vil give gener hos personer, der er følsomme over for påvirkning fra skimmelsvampe. Som en konsekvens af dette bør en genhusning af beboerne overvejes, se også under *Genhusning*.
>
> - Omkostningerne til de meget omfattende udbedringer, der må påregnes for at bringe huset i en stand, så det lovligt kan anvendes til sit formål, vil være meget høje, og at huset alligevel næppe fuldt ud vil kunne bringes i en tidssvarende stand. På denne baggrund bør det overvejes, om det overhovedet er rentabelt at renovere huset set i forhold til husets generelle tilstand.
>
> For så vidt angår ad. 1 •, skal vi blot bemærke, at forsikringstagerne anmeldte forholdet tilbage i januar 2005. På daværende tidspunkt havde de boet i huset i mere end et år. Deres anmeldelse tog alene udspring i forholdet på 1. sal, hvor gavlvæg og forsatsvæg var konstateret opfugtet med mug og skimmelforekomst til følge. Her ud over var der konstateret utætheder i tagbelægningen. Det er således først, da Teknologisk Institut har foretaget sin undersøgelse på forsikringsstedet, at forholdet ved stueetagen, fundament og kælder bliver afdækket og anmeldt. Forsikringstagerne har tilsyneladende ikke følt ubehag ved at bebo bygningen - de har i hvert tilfælde ikke nævnt det for Alm. Brand. Ydermere har de som tidligere anført ladet et helt år gå efter deres første henvendelse, hvilket alt andet lige taler for, at indeklimaet ikke har været specielt belastet af skimmelforekomsten.
>
> Med hensyn til ad. 2 • er det vores opfattelse, at Teknologisk Institut er gået for langt, når de på et meget spinkelt grundlag konkludere på, om en udbedring af et eller flere forhold kan svare sig eller ej. For det første skal vi påstå, at Teknologisk Institut ikke har et tilstrækkeligt indgående kendskab til ejerskifteforsikringens dækningsomfang herunder opgørelsesprincipper med videre. For det andet opererer Teknologisk Institut med udbedringsmetoder, som skal bringe huset op i en tidssvarende stand, og det er der slet ikke grundlag for hverken i relation til de gældende betingelser på området.

> Endelig er det Teknologisk Instituts opfattelse, at bygningen ikke lovligt kan anvendes. Naturligvis må bygningen lovligt anvendes til bolig for forsikringstagerne. Bygningen er opført ved brug af de konstruktionsprincipper, materialer og metoder, som var gængs og alment anerkendt på opførelsestidspunktet. Den omstændighed, at der er kommet nye regler og krav siden opførelsen, ligesom man er blevet klogere på, hvordan en bygning bør konstrueres, ændrer ikke ved, at bygningen i relation til ejerskifteforsikringen ikke adskiller sig væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder."

I skrivelsen af 13/2 2007 fastholder selskabet desuden afslaget på forhåndstilsagn om retshjælpsdækning under henvisning til, at sagen kan realitetsbehandles af Ankenævnet for Forsikring og således er undtaget retshjælpsdækning, jf. forsikringsbetingelsernes § 7, jf. § 5, stk. 5.

Ved skrivelse af 19/6 2007 har klagernes advokat fremsendt det materiale, som han har modtaget fra J.A., speciallæge i intern medicin og medicinske lungesygdomme, der har undersøgt klagerne. Det fremgår af materialet, at klagerne er blevet henvist til speciallægen på mistanken om indeklimasyndrom.

Af journalen vedrørende klager A.S. fremgår bl.a.:

> "09-11-06
> ...
> Pt. har boet i M...gade i 2,5 år, og der blev her konstateret indeklimaprobl. og Tek. Inst. har konstateret en række skimmelsvampe fra indeklimamiljøet. I samme per. har pt. udviklet tendens til hovedpine. Pt. har bemærket en tiltagende nedsat korttidshukommelse, har visse ting i det daglige, som hun skal huske, og som hun ofte glemmer, og føler sig lidt pinligt berørt herover. Pt. går på VUC og har faktisk besvær med at huske og kan også nævne et eksempel med at selv om der ligger en Fakta lige over for, er det tit, at pt. må ned igen fordi hun har glemt at købe nogle ting, som hun faktisk gik efter. Mener ikke selv, at der er probl. med koncentrationsevnen. Pt. føler sig kronisk træt. I marts flyttede pt. til nuværende bolig, pt. bor nu i en nyrenoveret lejl., der siges at være varm og tør og uden skimmelsvampe.
> ...
> 07-02-07
> Præcipiterende antistoffer er endnu ikke kommet, men pt.s sympt. tyder meget på, at hun har indeklimasyndrom. ...
>
> 30-05-07
> Undersøgelse:
> Været til en basis kutantest, der var neg. Lungefunktionen har vist normale lungevolumina og lungemekanik.
> Præcipiterende antistoffer viser en forhøjet reaktion over for penicillium expansum med en titer på 8 mod en donor pool på 2.
> Øvrige skimmelsvampeprøver var inden for normalområdet. Det gælder således penicillium chrysogenum, penicillium candidum, penicillium notatum og aspergillus versicolor."

12. 70.900

Af journalen vedrørende klager N.S. fremgår bl.a.:

"09-11-06
...
Pt. har boet 2,5 år i M...gade, hvor man har konstateret indeklimaprobl. i form af skimmelsvampe. Har bemærket en tiltagende træthed, når han var indendørs. Pt. har bemærket, at han har tendens til at glemme aftaler, det er sket adskillige gange. Der har aldrig været eglt. conjunctivitsympt. Faktisk som barn haft astmatisk bronkitis, har bemærket tendens til pibende respiration, ikke mindst når han går i seng om aftenen og ligger ned.
...
30-05-07
Undersøgelse:
Været til en basis kutantest, der var neg. Lungefunktionen har vist normale lungevolumina og lungemekanik.
Der er herudover taget præcipiterende antistoffer over for de aktuelle skimmelsvampe og der er en pos titer over for penicillium expansum med en titer på 8 mod en donor pool på 2.
Øvrige skimmelsvampeprøver lå inden for normalområdet.
Det gælder således en 28-årig mand med indeklimasyndrom og en pos. reaktion over for skimmelsvampen penicillium expansum."

Efter modtagelse af journalmaterialet fra klagernes advokat anfører selskabet i skrivelse af 28/6 2007 bl.a.:

"I henhold til den af Teknologisk Institut udarbejdede rapport er der ved undersøgelsen, som har fundet sted den 3. marts 2006, taget en aftryksprøve. Prøven, som er udtaget fra forsatsvæg i stue, er analyseret i laboratoriet hos Teknologisk Institut. Resultatet af dyrkningen viser **vækst af skimmelsvampene aspergillus versicolor og penicillium sp.**

Som anført under 'journalmateriale' er forsikringstagerne blevet undersøgt og testet positive over for skimmelsvampen penicillium expansum, men ikke aspergillus versicolor og penicillium sp, hvorfor speciallægeundersøgelsen ikke kan tages til indtægt for, at der er sammenhæng mellem fundet af skimmelsvamp i bygningen og forsikringstagernes helbredstilstand.
Konklusion
Med henvisning til ovenstående er det vores vurdering, at speciallægeundersøgelsen ikke indeholder nye oplysninger, hvormed det godtgøres, at forekomsten af skimmelsvamp i bygningen er udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Derimod synes det dokumenteret, at forsikringstagernes helbredstilstand ikke kan begrundes i forekomsten af skimmelsvamp i bygningen."

Af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikring fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**
9.1.
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god

vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Af forsikringsbetingelserne for retshjælpsforsikring fremgår bl.a.:

"**§ 5 Hvilke omkostninger er ikke dækket**
...
5.5.
Omkostninger ved tvister, der kunne have været behandlet ved et klagenævn, f.eks. Forbrugeklagenævnet eller andet godkendt klagenævn, medmindre andet er aftalt med selskabet, eller det er åbenbart, at sagen på grund af sin karakter ville være blevet henvist til domstolene.
...
§ 7 Klagenævn
Kan tvisten behandles ved et klagenævn, f.eks. Forbrugerklagenævnet eller andet godkendt klagenævn, er sikrede forpligtet til først at benytte denne mulighed, se § 5, stk. 5."

Nævnet udtaler:

Ad forhold 1 og 2

Nævnet finder, at der ikke er tilvejebragt oplysninger, der giver nævnet grundlag for at antage, at udgifterne til retablering overstiger det af selskabet tilbudte.

Ad forhold 3, 4 og 5

Nævnet finder at kunne lægge til grund, at der ikke er murpap mellem sylstensfundamentet og den massive mur. Det er nævnets vurdering, at dette udgør den største kilde til fugtproblemet i væggene. Nævnet er enig med selskabet i, at manglende murpap eller anden fugtmembran mellem fundament og mur ikke kan betegnes som en fejl, opførelsestidspunktet taget i betragtning. At huset muligt er renoveret i et ikke nærmere angivet omfang på et senere tidspunkt kan ikke føre til et andet resultat. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at bekoste udgiften til etablering af fugtmembran mellem fundament og mur.

Med hensyn til udluftning af krybekælder finder nævnet, at det også på opførelsestidspunktet var alment kendt, at krybekældre skulle udluftes. At der ikke var fastsat nærmere regler herfor på opførelsestidspunktet indebærer efter nævnets opfattelse ikke, at hvilken som helst udluftning kan anerkendes, men nævnet finder, at udluftningsforholdene ikke er af en sådan art, at de opførelsestidspunktet taget i betragtning kan anses for fejlbehæftede. Nævnet kan derfor heller ikke pålægge selskabet at bekoste udgifterne til etablering af yderligere udluftning eller etablering af kapilarbrydende lag og klaplag.

Nævnet har herefter overvejet om etableringen af forsatsvæggene kan anses for en fejl, henset til, at der ikke efter alt at dømme er den førnævnte fugtspærre mellem fundament og ydervæg. Da nævnet har lagt til grund, at forsatsvæggen er opført med dampspærre, finder nævnet ikke at kunne kritisere etableringen af forsatsvæggen som en decideret fejl. Nævnet kan derfor heller ikke pålægge selskabet at etablere nye forsatsvægge.

Sluttelig har nævnet vurderet, om skimmelsvampeangrebet i sig selv i væggene har et sådant omfang, at det udgør en skade, således at selskabet kan pålægges at bekæmpe angrebet. Efter nævnets opfattelse er dette ikke tilfældet.

Ad genhusning

At retablering er trukket ud skyldes efter nævnets opfattelse, at klagerne og deres advokat har haft opfattelsen af at have krav på en mere vidtgående dækning, end den selskabet har tilbudt. Da denne antagelse er afkræftet ved denne afgørelse, finder nævnet ikke anledning til at pålægge selskabet at betale for yderligere genhusning.

Ad retshjælpsdækning

Ankenævnet har behandlet og afgjort de materielle klagepunkter i sagen, sådan som det også var det indklagede selskabs opfattelse, at nævnet ville være i stand til. Nævnet finder derfor ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist retshjælpsdækning.

15. 70.900

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s:

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen