829/09

Den 19. oktober 2009 blev i sag nr. 73.418:

xxxxx xx xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet køberforsikring i Danske Forsikring, klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at dække et skimmelsvampeangreb.

Selskabet har anerkendt at dække et massivt skimmelsvampeangreb i en lodret installationskanal i toilet i stueetagen og badeværelset på 1. sal, men har afvist at dække en anmeldt fugtskade på værelse på 1. sal samt gang og i badeværelse med henvisning til, at det anmeldte forhold skyldes kuldebroer, og at dette ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ejendommen, der er opført i 1968, blev overtaget af klagerne den 1/6 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 16/1 2006.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
3.	**Yder- og indervægge**	

3.1	Facader/gulve	K1	Der er stedvis revner i elementsamlinger, bl.a. på gavl, samt enkelte løstsiddende eller revnede kalksandstensskaller. Læmurens pladebeklædning er løs og har revner og er med nedbrydning i træskelet.

…

9. Bad/toilet og bryggers

9.1 Gulvkonstruktion/ -belægning	K3	Der er hultlydende gulvbelægning i bad i kælder. Note: Der er hultlydende fliser i vådzonen. Der er her risiko for vandskade ved vandgennemtrængen til andre konstruktioner.
	K1	Der er hultlydende gulvbelægning i WC. Note: Der er fundet enkelte hultlydende fliser og de vurderes uden betydning for gulvets funktion.
	K1	Der er revnet belægning på plade ved fjernvarmeunit. Note: Revnet belægning *er* udenfor vådområde og vurderes ikke at medføre følgeskader.
9.2 Vægkonstruktion/ -belægning	K3	Der er hultlydende vægfliser i bad. Note: Der er hultlydende/løse fliser i vådzonen. Der er her risiko for vandskade ved vandgennemtrængen til andre konstruktioner. Der er tidligere målt forhøjet fugt over trappen. Fuger bør eftergås af fagmand.
9.4 Gulvafløb	K1	Tidligere ejer oplyser at der jævnligt bruges afløbsrens m.m. ved afløb i bad. Note: Der må påregnes løbende vedligeholdelse og det anbefales at få foretaget spuling/rensning af autoriseret firma.
	K1	Der er afstand og synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulvafløb i WC Note: Gulvet er ikke under daglig vandbelastning og det vurderes ikke at konstruktionen vil give følgeskader.
9.5 Fald mod gulvafløb	K1	Der er stedvis bagfald til gulvafløb i bad.

…

		Ja	Nej	Ved ikke
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
2.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☒
2.8	Er der kloakpumpe?	☐	☒	☐
2.9	Er der dræn langs husets fundament?	☐	☐	☒
2.10	Er der grundvandspumpe?	☒	☐	☐

3. Yder- og indervægge/skillevægge

3.				73.418
3.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
3.2	Er der revner, som er dækket af møbler? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
3.3	Er der fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

"

Klagerne har i anmeldelse af 23/1 2007 bl.a. anført:

"Beskrivelse af bygningsskadens opståen og forløb

Der kom fugt på en af værelserne på første sal, også i gang og i badeværelset.

Har bygningsskaden betydning for bygningens brugbarhed?
☐ Nej ☒ Ja Hvis ja - hvorfor: fugt og mug det lugter på værelset og drypper også."

Klagerne har efterfølgende rekvireret en arkitekt til at besigtige forholdet, og denne har i rapport af 8/2 2007 bl.a. anført:

"Der kunne uden bygningsnedbrydende indgreb konstateres, at der er skimmelsvamp på vægoverflader i stueetagen ved trappen til 1 sal, - i badeværelset nær nordfacaden og i børneværelset nær sydfacaden. Alle steder var der kondensdannelse på vægoverfladen, der er overfladebehandlet med acrylplastmaling, på en støbt betonvæg.
…
Meget overraskende er der nu ingen kulde/varmeisolering på facadefladen, mellem facadedækpladerne (med kalksandstensskaller) og det underliggende terræn (B). Isoleringen kan eventuelt være fjernet på et tidligt tidspunkt i bygværkets levetid. Der er således en betydelig kuldebro, som medfører et betragteligt varmetab, -og heraf følgende kondensproblemer i interiøret. Kondensdannelsen vil klart afstedkomme de konstaterede svampedannelser, og der må desværre forventes at en nærmere undersøgelse af skadestedet vil afdække svampeskader i de organiske bygningsdele.
Det kunne yderligere konstateres, at facadedækelementerne på den nederste del af facaden flere steder ikke har konstruktiv og vindtæt kontakt med den indeliggende bærende betonvæg. Dette medfører at facadedækelementerne helt eller delvist ikke fungerer som den tiltænkte kuldeisolering af facadevæggen.

Det må antages at facadedækelementernes fastgørelser til betonkonstruktionen ikke mere er fuldt intakt, og der kan derfor ikke afvises en nedstyrtningsfare.
Jeg anbefaler at facadedækelementerne nedtages, undersøges og renoveres til genopsætning. I forbindelse med dette renoveringsarbejde anbefaler jeg at varmeisoleringen ved soklen genetableres.

SKADESTED 2, udviser på den indvendige vægoverflade i badeværelset, nær facaden og ved en rørkasse der indeholder en indvendig nedføring af tagvandsanlægget, skimmelsvamp og kondensdannelse i et omfang der efter det oplyste også her medfører behov for aftørring af vand hver dag. Jeg har igen foretaget en primitiv elektrisk måling af fugtindholdets udbredning i facadevæggene, og har konstateret, at der er fugt og betydeligt lavere

overfladetemperatur i vægkonstruktionen, koncentreret ved tagkonstruktionens skæring med facadevæggen.

Den konstaterede skade skyldes primært at der ved nordfacadens skæring med bygværkets gavl (facadedækelementerne) mangler, og i mange år har manglet, et stykke af sålbænken under badeværelsesvinduerne, således at der er en 4 gange 12 centimeter stor åbning til vægkonstruktion og brystning (A). Dette har medført et betydelig svampeangreb, hvor facadeelementet er kraftigt nedbrudt, og ikke mere fungerer efter hensigten. Yderligere er der tilført en stor mængde regnvand til vægkonstruktionen, således at den kuldebro der er skabt, er en del af årsagen til skimmelsvampen på den indvendige malede betonvægflade.
…
SKADESTED 3, udviser også på den indvendige vægoverflade i børneværelset, nær facaden, skimmelsvamp og kondensdannelse i et omfang der svarer til skadested 1 og 2. Efter det oplyste trænger der vanddråber ned gennem loftets skæring ved vægfladen, i forbindelse med, og efter, koldt vejrskifte.
Taget er tæt (og tækningen er i december 2006 fornyet helt eller delvist).
…
Ingen af de konstaterede bygningsskader er nævnt i den tilstandsrapport jeg ved besigtigelsen havde lejlighed til at se. Der bør derfor ske anmeldelse til det forsikringsselskab hvor der er tegnet ejerskifteforsikring, hvor samtlige ovennævnte skader vil være erstatningsberettigede.

Udbedringsudgifterne vil formentlig og meget løst skønnet andrage et beløb på 3-400.000 kr., således at overvejelser om eventuel udbedring indenfor selvrisikoen er overflødig.
Den udbedring jeg anbefaler medfører ingen forbedring i forsikringsmæssig forstand."

Selskabet har i skrivelse af 30/4 2007 anerkendt noget af det anmeldte som dækningsberettigende, idet det bl.a. fremgår:

"Skadekonsulenten oplyser, at der i hjørne af toilet i stueetagen og badeværelse i tageetagen er ført en lodret installationskanal. Indvendig i kanalen er der et massivt angreb af skimmelsvamp.

Udbedring i form af demontering af kanalen, afrensning, isolering af rør og genmontering af installationskasse er dækket over jeres ejerskifteforsikring.

Skadekonsulenten oplyser endvidere, at der er en utæt samling mellem sålbænk og ydervæg i forbindelse med installationskanalen.

Udbedring af denne utætte samling er også dækket af jeres ejerskifteforsikringen.

Dog fratrækker vi selvrisikoen på 11.000 kroner.
…
Fugt på værelse på 1. sal samt gang og i badeværelse
Forsikringen dækker desværre ikke det anmeldte forhold, da der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, se vilkårenes punkt 6b nedenfor.

Skadekonsulenten har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at der forekommer mug på gavlmurens vægflader i værelse på 1. sal, i gang og på badeværelse.

Konsulenten oplyser, at forholdene skyldes, at kondens dannes på de kolde flader på ydervæggen, når den relative luftfugtighed er for høj. Kondensen er opstået pga. for høj luftfugtighed i de rum, hvor der forekommer fugt. Kondensen kan undgås ved enten at nedsætte den relative luftfugtighed ved at hæve temperaturen i rummene og sørge for jævnlig udskiftning af den fugtige rumluft eller ved at hæve temperaturen på de kolde flader.

Der er derfor ikke tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand."

Klagerne var utilfredse med afgørelsen, og selskabet har efterfølgende foranlediget Dansk Bygningsanalyse A/S til at foretage en bygningsundersøgelse. Af rapport af 27/6 2007 fremgår bl.a.:

"**Resultat af laboratorieanalysen**

SKIMMELSVAMPE På overflader	Vækst på MATERIALE	Dyrkningssvar	Vækst på SUBSTRAT
KA1 - Børneværelse på 1. sal, taget fra vandret overflade		**Ulocladium sp.** Aspergillus spp. Penicillium spp. Cladosporium sp.	Moderat
KA2 - Toilet/bad på 1. Sal, taget på vandret Overflade		Penicilliumsp. Gær Sterilt mycelium	Ringe
MA3 - Børneværelse på 1. sal, taget fra tapet		**Ulocladium sp.** Aspergillus versicolor Penicillium spp. Gær	Massiv
MA4 - Gang i stue-etage, taget fra tapet		**Cladosporium sp.** **Aspergillus spp.** Alternaria sp. Penicillium spp. Gær	Massiv

0<ringe<10, 10<moderat<50, massiv>50. Fremhævet skrift = dominerende.
KA = kontaktaftryk. MA = materialeprøve.

…

På baggrund af laboratorieanalysen samt undersøgelsen på stedet er det vor vurdering, at skimmelvæksten er af et omfang, hvor der bør foretages en skimmelsanering af de angrebne områder.

I børneværelset på 1. sal blev der på prøven udtaget fra den vandrette overflade ligeledes konstateret en mængde skimmelsporer, som vi vurderer kan henføres til vækstområderne på væggen. I forbindelse med skimmelsaneringen skal der derfor foretages en grundig rengøring af alle overflader samt af inventar og effekter i værelset. I badeværelset kunne der

ikke umiddelbart konstateres skimmelsporer, som efter vor opfattelse kan henføres til vækstområderne.

Skadesårsag
Det er vor vurdering, at de konstaterede vækstområder med skimmelsvampe skyldes indbyggede kuldebroer fra ejendommens opførelsestidspunkt. Skimmelvæksten i stuetagen er situeret langs fundamentet uden en foranliggende mineraluld, se foto ... Dette medfører en kondensering af varm og fugtig indeluft i udsatte perioder af året (vinterperioden).

På 1. salen er væksten primært situeret langs gavlens randzoner, hvor sandwichelementerne ofte er ringere isoleret end den øvrige gavl som helhed. Endvidere er ejendommen opført med et lille fremspring i gavlen i forhold til facaderne, som medfører, at bagmurselementet bliver nedkølet i randzonen i rummene. Dette medfører igen en kondensering af varm og fugtig indeluft i udsatte perioder af året.

Kondens opstår som følge af luftens evne til at optage og afgive vanddamp. Således kan varm luft indeholde større mængder af vanddamp end kold luft.

Når opfugtet varm luft møder en koldere flade, vil luften i fladens umiddelbare nærhed afkøles, og en del af luftens vanddamp vil afsættes som kondens på den kolde overflade, som f.eks. på ruder, kolde vandrør, kolde ydervægge og lignende.

Den konstaterede vækst af skimmelsvampe i rørkassen på badeværelset på 1. sal kan dog være accelereret som følge af den konstaterede åbning ved sålbænken under badeværelsesvinduet. Hullet her skal derfor lukkes.

Da ejendommen efter vor opfattelse er opført i henhold til gældende lovgivning på opførelsestidspunktet, er der tale om en konstruktionsbetinget skade."

På baggrund af rapporten fastholdt selskabet sin afgørelse, som blev meddelt klagerne ved skrivelse af 17/7 2007.

Salgsdirektør J.R. fra ejendomsmæglerfirmaet vurderede efterfølgende ejendommen og har i skrivelse af 31/10 2007 anført, at ejendommen - såfremt der ikke var fugtproblemer/skimmelsvamp - ville kunne sælges for 250.000 kr. mere end med skaden.

Selskabet fastholdt imidlertid sin hidtidige afgørelse, hvilket blev meddelt klagerne ved skrivelse af 30/11 2007.

Klagernes advokat indbragte klagen for nævnet den 13/2 2008 bilagt klageskema af samme dato. Over for nævnet har advokaten krævet, at selskabet dækker forholdet og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Da der fra forsikringsselskabets side anføres, at det er en konstruktionsfejl, der er skyld i fugtproblemerne har mine klienter opsøgt alle øvrige ejere af enderækkehuse i bebyggelsen, og forespurgt, hvorvidt der hos dem er konstateret fugtskader eller angreb af skimmelsvamp. Skrivelsen vedlægges som ***bilag …,*** og er opdelt i kolonner med oplysning om, hvor længe de pågældende har boet i enderækkehuset, navn og underskrift. Listen indeholder 31 besvarelser hvoraf ingen har haft tilsvarende problemer.

Til støtte for, at forsikringsselskabet tilpligtes at dække den konstaterede skade skal anføres:

- Det fremgår af den sagkyndige erklæring, bilag 2, at skaderne er omfattet af ejerskifteforsikringen og der er her beskrevet løsningsmodeller til fugtproblematikken
- Skaderne er opstået efter mine klienters overtagelse af ejendommen, idet det af tilstandsrapporten, bilag … p. 10 af 14, at tidligere ejer ikke har konstateret reparation af bl.a. fugtskader
- De øvrige enderækkehuse i bebyggelsen har ikke tilsvarende problemer (jfr. bilag …), hvorfor det bestrides at der er tale om konstruktionsfejl
- Som beskrevet i bilag … var dele af manglerne synlige ved udarbejdelse af husesynet, hvorfor disse burde have været opdaget af den sagkyndige.
- Der er nærliggende risiko for yderligere skader på ejendommen, jfr. bilag …
- Det er dokumenteret, at manglen er værdiforringende for ejendommen, jfr. bilag …
- Bilag …'s beskrivelse af generelle adfærdsforhold er at betragte som forringet brugbarhed af ejendommen."

Selskabet har i skrivelse til nævnet af 4/4 2008 anerkendt modtagelsen af klagen og har på baggrund heraf vurderet, at det var nødvendigt på ny at lade Dansk Bygningsanalyse foretage en vurdering af forholdet. Af rapport udfærdiget af Dansk Bygningsanalyse den 30/6 2008 fremgår bl.a.:

"**Stueetagen**
I stueetagen blev der registreret synlig vækst af skimmelsvampe og målt lave fugtværdier langs de nedre dele af gavlydervæggen ud for trappen, det vil sige fra 90 til 110 Gann digits. Forholdet var tidligere konstateret, og der var ikke udført udbedringer af væggen siden undersøgelsen jf. 1. rapport,
…
1. sal
Vægge i badeværelset på 1. salen er beklædt med væv og med fliser i brusenichen. I badeværelset blev der registreret synlig vækst af skimmelsvampe mod hjørnet af gavlvæg og facade, se f.eks. foto ... I selve hjørnet er der en rørkasse til installationsrør. Her blev der målt fra 80 til 100 Gann digits, hvilket indikerer områder med mindre fugt på ydervæggen. Det er uvist i hvilket omfang, skimmelsvampen vokser bag rørkassen, eller i hvilket omfang, der er tale om fugt på vægge i rørkassen. Mod loftet ved rørkassen blev der visuelt registreret massiv vækst af skimmelsvampe, se f.eks. foto ...

Mod gavlvæggen er der udført en installationskasse omkring rørføringer og cisterne. Via en inspektionslem blev der visuelt konstateret massiv vækst af skimmelsvampe på væggene og trækonstruktioner inde i inddækningskassen, se f.eks. foto ...

Forholdene i badeværelset var tidligere konstateret, og der var ikke udført udbedringer af væggene siden undersøgelsen jf. 1. rapport.
…
Vægge i soveværelset på 1. sal mod gavl og have er beklædt med savsmuldstapet. I soveværelset blev der registreret synlig vækst af skimmelsvampe mod hjørnet af gavlvæg og facade, se f.eks. foto ... Det er oplyst, at beboer tidligere har konstateret kondens på loftoverflader langs gavlen, det vil sige ca. 1 meter fra facade og hen. Ved den udførte fugtmåling blev der målt fra 100 til 120 Gann digits langs loftet, hvilket indikerer områder med fugt. På væggen blev der målt fra 90 til 100 Gann digits, hvilket stadig indikerer fugt.

Forholdet i soveværelset var tidligere konstateret, og der var ikke udført udbedringer af væggen siden undersøgelsen jf. 1. rapport.
…
Det er oplyst, at der tidligere er konstateret en utæthed langs sålbænken ud for vinduet til badeværelset, se f.eks. foto ... Det er oplyst, at utætheden er udbedret.
…
Stueetagen
Vi vurderer, at de konstaterede opfugtninger og skimmelsvampevækst på de nedre dele af gavlvæggen ud for trappen til 1. sal primært er en følge af kuldebroer via fundament. Forholdet vil være mest markant i årets kolde måneder. Forholdet er ikke konstateret i opholdsstuen som følge af den opsatte forsatsvæg, men forholdet må forventes at være tilsvarende her, det vil sige bag den nedre del af forsatsvæggen. Endnu engang kender vi ikke forsatsvæggens konstruktionsopbygning eller materialesammensætning, hvilket bør klarlægges.

Kondens opstår som følge af luftens evne til at optage og afgive vanddamp. Således kan varm luft indeholde større mængder af vanddamp end kold luft. Når opfugtet varm luft møder en koldere flade, vil luften i fladens umiddelbare nærhed afkøles, og en del af luftens vanddamp vil afsættes som kondens på den kolde overflade, som f.eks. på ruder, kolde vandrør, kolde ydervægge og lignende.

Beboer oplyser, at de har været i kontakt med naboer i samme og andre tilsvarende ejendomme i området, som alle oplyser, at de ikke oplever tilsvarende problemer. Vi anbefaler, at der udvælges enkelte, men repræsentative tilsvarende gavlboliger, og at der foretages en termografisk undersøgelse af kuldebrosforholdene i årets kolde måneder, som f.eks. i januar eller februar 2009.

Som følge af den udvendige gennemgang af gavlvæggen kan vi ikke afvise, at afstanden mellem betonvæg og skalmur langs undersiden af skalmuren kan medføre en uhensigtsmæssig kuldeindtrængen og kuldebro i årets kolde måneder. Vi anbefaler, at der monteres en hård mineraluld langs fundamentet. Dette vil dels isolere fundamentet og dels eliminere den direkte kuldeindtrængen via revnen til hulrummet mellem beton og murværk. En anden mulig løsning kan være at etablere en elastisk fuge langs revnen, men det skal dog sikres, at revnen ikke har en ventilerende funktion.

Vi vurderer, at de konstaterede opfugtninger på gavlvæggen ud for toilet i stueetagen er en følge af utætheder fra badeværelset på 1. sal. Vi anbefaler, at fugesamlinger og afløb kontrolleres og udbedres af VVS'er med henblik på at bremse skaden. Endvidere skal gavlvæggen og loft mod ovenliggende badeværelse behandles som beskrevet i nedenstående behandlingsforslag. Der må påregnes behandling af væg og loft i toilet i stueetagen.
…

> I badeværelset skal rørkasser og kassen omkring cisterne fjernes med henblik på skimmelsvampesanering af vægområder. De etablerede installationskasser er uhensigtsmæssigt placerede, da de danner områder med stillestående luft og dermed mulighed for kondens mod de kolde ydervægge. Forholdet er dog vanskeligt at gøre noget effektivt ved, hvorfor der må påregnes områder med mindre forekomster af skimmelsvampe på væggene i årets kolde måneder. Vi anbefaler, at vægge i installationskassen fremstår med rå puds, og at installationskassen fuges tæt langs randzoner.
>
> Vi anbefaler, at det klarlægges, hvorfor ventilationen i badeværelset ikke er funktionsdygtig. Der skal enten påregnes en afrensning eller en udskiftning af ventilationen i ydervæggen."

På baggrund af rapporten meddelte selskabet i skrivelse af 7/8 2008, at man fandt det nødvendigt at undersøge forholdet endnu en gang, som anbefalet i rapporten af 30/6 2008. Selskabet henledte i skrivelsen samtidig opmærksomheden på, at man tidligere havde anerkendt reparation vedrørende installationskanalen, hvor der var konstateret et massivt skimmelsvampeangreb.

Advokaten meddelte ved skrivelse af 28/8 2008, at han fandt, at det var længe at skulle vente med en afgørelse til januar/februar 2009, når der hensås til det massive skimmelsvampeangreb.

Som svar herpå har selskabet i skrivelse af 11/9 2008 anført, at det allerede i april 2007 har anerkendt at dække for en reparation af det forhold, at der i hjørne af toilet i stueetagen og badeværelset på 1. sal er ført en lodret installationskanal, og hvor der indvendig i kanalen er konstateret et massivt angreb af skimmelsvampe. Klagerne har ikke ønsket reparationen udført endnu, uagtet at det massive angreb af skimmelsvampe ville blive fjernet ved en sådan reparation.

Advokaten har hertil i skrivelse af 16/9 2008 anført, at hans klienter forinden reparation ønskede en vurdering af tilstedeværelsen af skimmelsvampeangrebene i et sundhedsmæssigt aspekt.

Selskabet har som svar herpå i skrivelse af 6/10 2008 bl.a. anført:

> "Jeg skal bede nævnet være opmærksom på, at vi den 30. april 2007 har anerkendt at dække for en reparation af det forhold, at der i hjørne af toilet i stueetagen og badeværelse på 1. salen er ført en lodret installationskanal, og hvor der indvendig i kanalen er konstateret et massivt angreb af skimmelsvampe.

Vores kunder har ikke ønsket at få forholdet repareret på nuværende tidspunkt.

Så længe der ikke er udført en reparation af det massive skimmelangreb i kanalerne, kan der være risiko for, at der kan være skimmelspore i ejendommen.

Det vil derfor ikke have noget formål at få lavet en rapport, som vores kunders advokat foreslår.

Vi vil opfordre vores kunder til at få forholdet udbedret
Hvis vores kunder ønsker at sikre sig, at der ikke er sundhedsfarlige skimmelsporer i ejendommen, må vi endnu engang opfordre til, at vores kunder får udført en reparation af det massive skimmelangreb i kanalerne, som vi har anerkendt som dækket af ejerskifteforsikringen den 30. april 2007.

Ved en reparation vil det massive angreb af skimmelsvampe blive fjernet, og der vil alene henstå flader, som er vasket af.

Vores tekniker finder, at der ikke er sundhedsrisiko ved disse flader."

Advokaten anerkendte herefter i skrivelse af 17/10 2008 til selskabet, at der kunne ske reparation af det dækningsberettigende forhold under forudsætning af, at der i tilfælde af dækning af yderligere skader kun ville blive beregnet selvrisiko én gang.

Dansk Bygningsanalyse A/S har i sin 3. rapport af 17/4 2009 bl.a. anført:

"**Konklusion**
Kuldebroer
Der kunne konstateres markante kuldebroer langs fundamentet på bolig 11, og problemet er tilsyneladende et generelt problem for den aktuelle bebyggelse.

Ligeledes kunne der registreres kuldebroer i samlingen mellem sandwichelementer og betonelementer i samtlige besigtigede boliger.

Endvidere kunne der konstateres utætheder langs fuger i facaden på flere af gavlene, hvilket giver mulighed for kuldebroer i de omhandlende områder.

Endelig er der, som det er vurderet i tidligere rapporter, konstateret nedkøling af gavlvæggen i badeværelset på 1. sal omkring rørkassen.

De konstaterede kuldebroer vurderes at være indbyggede kuldebroer som følge af konstruktionsopbygninger fra ejendommens opførelsestidspunkt."

I sit endelige svar til nævnet har selskabet herefter i skrivelse af 11/6 2009 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"**Ejendommen adskiller sig ikke fra de andre ejendomme samme sted**

For at et forhold er dækket af ejerskifteforsikringen, skal forholdet opfylde kriterierne for en bygningsskade i henhold til skadebegrebet i forsikringens vilkår. Nærliggende risiko for bygningsskade kán også være dækket af forsikringen.

Der skal også være tale om et forhold, der er tilstede ved vores kunders overtagelse af ejendommen. Vi henviser til vilkårene for forsikringen, punkt 6 A-C.

Det afgørende er derfor, hvorvidt der har været massiv skimmelvækst ved vores kunders overtagelse af ejendommen, ligesom I bør se på, om vores kundes enderækkehus er opført på en måde, der adskiller sig væsentligt fra de andre enderækkehuse i bebyggelsen.

De undersøgelser som dansk Bygningsanalyse har udført og som vi har betalt for viser ret tydeligt, at vores kundes ejendom ikke konstruktionsmæssigt adskiller sig fra de øvrige ejendomme i samme bebyggelse.

De 3 undersøgte ejendomme i bebyggelsen har også kuldebroer, som vores kunders ejendom - vel og mærke kuldebroer uden skimmelvækst.

Vores kunde anmelder først skimmelvæksten efter cirka 8 måneders beboelse i ejendommen.

Derfor mener vi ***ikke,*** at:

- Den massive forekomst af skimmelvækst har været tilstede ved overtagelsen, fordi hverken den bygningssagkyndige der har udarbejdet tilstandsrapporten eller vores kunder kan se eller på anden måde konstatere tilstedeværelsen af skimmelvækst. Advokaten bekræfter også i sit klagebrev fra den 13. februar 2008, side 2, at 'Skaderne er opstået efter mine klienters overtagelse af ejendommen'
- Vores kunders ejendom adskiller sig konstruktionsmæssigt fra de øvrige tilsvarende ejendomme i bebyggelsen, fordi det er decideret dokumenteret gennem de foretagne undersøgelser af Dansk Bygningsanalyse.

Forholdet er opstået efter, at vores kunder har overtaget ejendommen
Vi kan af sagens bilag se, at tidligere ejere ikke har haft problemet, ligesom naboerne heller ikke har problemer.

Problemet er gavlens ydervæg, hvor der er kuldebroer. Ydervæggen er ikke fejlkonstrueret. Den skimmel der er konstateret ved kuldebroerne, er opstået efter vores kunder har overtaget ejendommen og skyldes beboeradfærd.

Undersøgelserne fra Dansk Bygningsanalyse bekræfter det. Advokaten bekræfter i sit brev fra den 13. februar 2008, at skaderne ikke var tilstede ved overtagelsen. Vores skadekonsulent har konstateret, at en ventilation ikke virkede ligesom der - på det tidspunkt - skete tørring af vasketøj i beboelsen.

Den massive forekomst af skimmelvækst har *ikke* været tilstede ved overtagelsen, fordi hverken den bygningssagkyndige der har udarbejdet tilstandsrapporten eller vores kunder kan se eller på anden måde konstatere tilstedeværelsen af skimmelvækst.

Skimlen er heller ikke et problem i de tilsvarende undersøgte boliger i bebyggelsen$_s$
…
Når forholdet ikke er dækket af forsikringen skyldes det, at:

- forholdet er opstået efter, at vores kunder har overtaget ejendommen

- forholdet er opstået som følge af de byggemetoder, som er anvendt ved opførelse af vores kundes ejendom i 1968, som var almindelige og i overensstemmelse med gældende bygningsreglement, og som er anvendt i hele rækkehusbebyggelsen.

…
Den omstændighed at vores kunder har købt en ejendom, hvori der på grund af de regler, der var gældende ved husets opførelse i år 1968, er en indbygget kuldebro, som vores kunder er nødsaget til at tage højde for i deres beboeradfærd - på lige fod med mange andre boligejere i bebyggelsen - for at undgå fugt/skimmel, er ikke et forhold, der i sig selv nedsætter ejendommens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Der er derfor ikke tale om en skade, jf. vilkårenes punkt 6 B, hvorfor forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Til illustration henviser vi til nogle af jeres kendelser
Vi vedlægger jeres kendelser 65.657 og 71.619. Her kan I se, at en bolig hvor der er en kuldebro med skimmelvækst, som er opført som tilsvarende huse og efter gængse byggemetoder, ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Jeg vedlægger også kendelse 58.454, som vi tidligere har sendt til vores kunde sammen med vores brev fra den 30. november 2007. her kan I se, at en kuldebro, der medfører fugt på en ydervæg, som skyldes den lovlige byggemetode der er anvendt, ikke er dækket af en ejerskifteforsikring."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6 Hvilke skader dækker forsikringen**

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.
B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdig i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet som ubestridt at kunne lægge til grund, at skaden ikke var til stede ved klagernes overtagelse af ejendommen, hvilket er et krav i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 6.A.

Endvidere finder nævnet at kunne lægge til grund, at huset er opført efter gængse byggemetoder i 1968, og at kuldebroerne med skimmelvækst skyldes den oprindelige

uhensigtsmæssige konstruktion af ejendommen, men at ejendommen på dette punkt ikke adskiller sig fra andre huse fra den tid og med tilsvarende konstruktion.

Nævnet finder således ikke at kunne kritisere selskabets afgørelse, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen