822/09

Den 15. juni 2009 blev i sag nr. 74.470:

xxxxxx xxxxxxx xx xxxx xxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xx

mod

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

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 ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har henvist til, at ingen af de anmeldte forhold er dækningsberettigende i henhold til de for ejerskifteforsikringen gældende forsikringsbetingelser.

Den omhandlede ejendom, der er et enfamilieshus opført i 1966, blev i oktober 2006 købt af klagerne for 1,85 mio. kr. Ejerskifteforsikringen, som trådte i kraft på overtagelsesdagen den 1/12 2006, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 8/5 2006. I forbindelse med købsaftalens indgåelse modtog klagerne tillige Tillæg til Tilstandsrapport, der er dateret 8/5 2006.

Efter ejendommens overtagelse anmeldte klagerne diverse skader til selskabet. I forbindelse hermed blev der indhentet rapporter fra henholdsvis Teknologisk Institut og Goritas bygningsundersøgelser. Selskabet anerkendte nogle skader, medens andre blev afvist.

2. 74.470

Den for nævnet indbragte klage vedrører følgende forhold, idet parternes opdeling og nummerering benyttes:

1. Ventilationsåbningernes placering

Af den af sælgeren i forbindelse med købsaftalens indgåelse fremlagte tilstandsrapport af 8/5 2006 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	2. Kældre/krybekældre/ terrændæk		
	2.6 Ventilation	K3	Ventilationsåbninger til krybekælder var alle lukkede. Note: Skal genåbnes. Ellers kan der opstå fugtophobning i konstruktioner, og efterfølgende råd- og svampeangreb. Der var dog ikke tegn på fugt i krybekælder.

…

Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele
UN: Bør undersøges nærmere"

Af det i tilknytning til tilstandsrapporten udarbejdede tillæg fremgår bl.a.:

"**Prissætning af væsentligste skader**

Byg.	**Pkt.**	**Overordnet forslag til udbedring**	**Skønnet pris incl. moms i kr.**
001	2.6	Afdækning fjernes	500,00
…			

"

I skrivelse af 16/11 2006 fra beskikket bygningssagkyndig L.F. til den ejendomsmægler, som medvirkede ved klagernes køb af ejendommen, hedder det:

"Der er i tilstandsrapport nr. H…014, vedr. ovennævnte ejendom, påtalt at ventilationsåbninger til krybekælder var lukket af.

Undertegnede har den 15.11.06, besigtiget ejendommen igen, og kunne konstatere at ventilationsåbningerne er blevet åbnet, så der nu er ventilation af krybekælderen."

Det fremgår af rapport af 9/3 2007 fra Teknologisk Institut, at ventilationshuller til krybekælderen var blændet af, da klagerne så huset første gang.

Klagerne har ved deres advokat over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal "anerkende, at placeringer af ventilationsåbningerne på huset er en konstruktionsfejl, der er dækket af ejerskifteforsikringen". Til støtte herfor har advokaten i klageskrift dateret 12/8 2008 anført, at ventilationsåbningerne er placeret på en ikke håndværksmæssigt korrekt måde, der medfører, at ventilationen sker mellem isoleringen og gulvbræddерne. Ifølge advokaten medfører dette, at indeklimaet er væsentlig forringet, idet der er fodkoldt i stort set hele huset.

Selskabet har fastholdt, at det anmeldte forhold ikke er dækningsberettigende, og har til støtte herfor i skrivelse af 16/9 2008 til nævnet bl.a. anført:

> "Den interesserede køber er [i tilstandsrapporten] gjort opmærksom på, at krybekælderen på tidspunktet for huseftersynet fremstod uventileret. Denne observation blev af den bygningssagkyndige kategoriseret som en kritisk skade med deraf behov for udbedring til trods for, at forholdet endnu ikke havde resulteret i konstaterbare skader.
>
> Det vil med andre ord sige, at de genskabte ventilationsåbninger ikke var til stede på tidspunktet for den bygningssagkyndiges udarbejdelse af tilstandsrapporten.
>
> Dette stemmer overens med, at vores skadekonsulent har fået oplyst, at ventilationsåbninger havde været tilmurede, hvilket også fremgår af *rapport fra Teknologisk Institut* (bilag …). Hvornår ventilationsåbningerne er genskabt eller af hvem, er vi ikke bekendt med. Dog kan vi af *bilag …* fra den bygningssagkyndige til sælgers ejendomsmægler udlede, at arbejdet er genbesigtiget af den bygningssagkyndige den 15. november 2006. Imidlertid skal vi konstatere vedkommende, som har udført arbejdet, om så det er sælger, køber eller en håndværker, ikke har sikret sig, at arbejdet blev udført på en sådan måde, at der blev skabt den fornødne ventilation under isoleringen i stedet for over og ind i isoleringen.
>
> Den bygningssagkyndige har tilsyneladende heller ikke været grundig nok ved sin undersøgelse, når han over for sælgers ejendomsmægler har tilkendegivet, at ventilationsåbningerne er åbnet. Dette er imidlertid uden betydning for ejerskifteforsikringen, idet *bilag …* er udarbejdet efter, at køber og sælger indgik købsaftale. Det er således *tilstandsrapporten for ejendommen* (bilag …), som er gældende for den tegnede ejerskifteforsikring og ikke en senere udarbejdet allonge eller ny tilstandsrapport.
>
> I øvrigt skal vi bemærke, at *bilag …* udarbejdet af den bygningssagkyndige ikke har juridisk gyldighed for en allonge, da den ikke er udarbejdet i overensstemmelse med Bekendtgørelse for Huseftersynsordningen.
>
> Sammenfattende skal vi for så vidt angår dette forhold konstatere, at forholdet ikke var til stede på tidspunktet for forsikringstagernes køb af ejendommen. Dermed er det underordnet at gå ind i en diskussion om, hvorvidt forholdet bestående i ventilation over og ind i isoleringen opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand eller ej.

Endelig skal vi fastholde, at forsikringstagerne ikke har godtgjort, at forholdet allerede på overtagelsestidspunktet havde resulteret i en skade. Dermed er der ikke belæg for at konkludere, at forholdet i tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet."

Vedlagt skrivelse af 17/10 2008 har klagernes advokat til nævnet fremsendt skrivelse med klagernes egne kommentarer til det af selskabet anførte. Af klagernes skrivelse fremgår bl.a.:

"Vi gør opmærksom på, at ventilationsåbningerne på intet tidspunkt har været tilmurede. Og hvorfra Alm. Brands skadekonsulent har denne oplysning fra - er os ubekendt.
…
Umiddelbart lader det til, at Alm. Brand med deres beskrivelse konkluderer, at for at krybekælderen skal opnå den fornødne ventilation, så bør ventilationsåbningerne være placeret således, at ventilationsluften ledes under isolering og ikke som konstruktionen er på nuværende tidspunkt, at ventilationsluften ledes over og ind i isoleringen.
Vi er enige med Alm. Brand i, at der foreligger en fejl i konstruktionen af de nuværende ventilationsåbninger og dette bør udbedres.
'Arbejdet' med at udføre nyere ventilationskanaler er aldrig blevet iværksat, idet dette 'arbejde' aldrig har været nødvendigt.

Da vi så ejendommen første gang, var ventilationsåbningerne blændet af med en flad metalplade, som var fastgjort på ventilationsristen med en enkelt fingerskrue anordning. Da vi overtog ejendommen den 1.12.2006 var disse metalplader afmonterede.
Den daværende ejendomsmægler bekræftede i en mail, som blev tilsendt os den 4.11.2006 jf. - vedlagte bilag … - at ventilationsåbningerne var blevet åbnet. Den bygningssagkyndige, som har udført ejendommens tilstandsrapport, har genbesigtiget ejendommen den 15.11.2006 og bekræfter det samme - 'at ventilationsåbningerne er blevet åbnet, så der nu er ventilation af krybekælderen'. Ud fra beskrivelsen i af ejendommens tilstandsrapport punkt 2.6, fik vi det indtryk, at når blot disse ventilationsåbninger blev genåbnet, vil der ikke opstå skader i krybekælderen. Det er ikke skader i krybekælderen vi anfægter, men at ventilationsåbningerne/ventilationskanalerne er placeret for højt i forhold til gulvisoleringens underkant.

Der er i perioden fra vi første gang så ejendommen og til den 1.12.2006 ikke lavet konstruktive eller andre håndværksmæssige ændringer, som påvirker ventilationsluftens adgangsveje.

Da ventilationsåbningens overkant ligger i tilnærmelsesvis samme højde som gulvisoleringens overkant, resulterer dette i at ca. halvdelen af ventilationsluften ledes ind i isoleringen jf. vedlagte bilag ... Dermed får krybekælderen ikke den tiltænkte ventilation, hvilket Alm. Brand allerede har beskrevet i deres brev af den 16.9.2008 til Ankenævnet for Forsikring under punktet Ad 1, andet afsnit.
Endvidere beskriver både Teknologisk Institut og Goritas, at krybekælderen er utilstrækkeligt ventileret pga. at gulvisoleringen dækker ca. 50% af ventilationsåbningerne. Både Teknologisk Institut og Goritas anbefaler, at for at få en tilstrækkelig ventilation af krybekælderen, skal ventilationsåbningerne i ydervæggene føres ned, således at ventilationsluften føres ned under isoleringen ned i krybekælderen.

Vi mener, at dette forhold var til stede, da vi overtog ejendommen. Vi fastholder, at der er tale om en håndværksmæssig ukorrekt konstruktion, som ikke er overensstemmende med BR

1961 og som hindrer en maksimal ventilation af krybekælderen med de deraf følgende risici for skader såsom kondensering og skimmelvækst. Desuden og tillige meget væsentligt afkøles gulvene. Heraf følger en utilsigtet kuldestråling i den kolde del af året. Ligeledes 'suser' det ind langs gulvene i blæsevejr. Begge dele er til betydelig gene ved ophold i rummene, samt betyder en forhøjet varmeregning."

Hertil har selskabet i skrivelse af 10/11 2008 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi skal indrømme, at det ikke direkte fremgår af sagens dokumenter, hvordan ventilationsåbningerne var blokerede på tidspunktet for den bygningssagkyndiges huseftersyn af ejendommen.

I *tilstandsrapporten for ejendommen* (bilag …) har den bygningssagkyndige således registreret, at alle ventilationsåbninger til krybekælderen var **lukkede.** I hans tillæg har han foreslået, at **afdækning** fjernes.

Endelig har forsikringstagerne udtalt til Teknologisk Institut, at ventilationshuller til krybekælder havde været **blændet af.**

Hvordan tidligere ejer har hindret krybekælderen i at blive ventileret, er således beskrevet på flere måder. Efter vores opfattelse er det imidlertid underordnet, hvordan der er skabt hindringer for ventilationen til krybekælderen, idet konsekvenserne er de samme. Om ventilationsåbningerne har været muret til, lukket med en afdækning eller på anden måde blændet af, er dermed uden betydning. Essensen er derimod, at krybekælderen slet ikke var ventileret på tidspunktet for den bygningssagkyndiges huseftersyn af ejendommen.

Forsikringstagerne anfører også, at de eksisterende ventilationsåbninger er konstrueret forkert, og at dette bør ændres. I samme moment tilføjer forsikringstagerne dog, at det aldrig er blevet iværksat, da det aldrig har været nødvendigt.

Som vi allerede har redegjort for i vores svar på klagen, har den bygningssagkyndige i klare vendinger anført, at ventilationsåbninger til krybekælderen skal åbnes for at imødegå fugtophobning i konstruktioner og efterfølgende råd- og svampeangreb.

Ventilationsåbningerne er ganske vist åbnet før forsikringstagerne fik rådighed over ejendommen, men det ændre ikke ved, at den, som har udført arbejdet, har undladt at tjekke, at ventilationen herefter var genetableret i fornødent omfang.

Den bygningssagkyndige har også besigtiget de genåbnede ventilationsåbninger, men har ikke udarbejdet en allonge til tilstandsrapporten eller rettere sagt udarbejdet en ny tilstandsrapport. Han har blot skrevet til sælgers ejendomsmægler *jævnfør bilag …*

I den forbindelse skal vi henvise til *Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m. v.,* hvor det under *Kapitel 1, Tilstandsrapporter og oplysninger om ejerskifte forsikring, § 4* bl.a. fremgår:

> Tilstandsrapporten skal endvidere være udarbejdet eller fornyet af den bygningssagkyndige mindre end 6 måneder før den dag, hvor køberen modtager rapporten.

Dette er der redegjort nærmere for i *Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige, afsnit 3. Huseftersynet, punkt 2.04 Gyldighed af tilstandsrapporten.* Her fremgår det bl.a.:

> Når en tilstandsrapport skal fornyes, skal der udføres en ny tilstandsrapport med nyt løbenummer. Det er ikke muligt at forlænge en tilstandsrapports gyldighed ved en allonge, og en allonge i sig selv forlænger heller ikke en tilstandsrapports gyldighed.

Videre fremgår det også af *Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige, afsnit 3. Husefter-synet, punkt 5.11 Fornyelse og ændring af en tilstandsrapport:*

> Hvis der i 6 måneders perioden foretages en udbedring af en konstateret skade, kan der udstedes en allonge (tilføjelse) til den eksisterende tilstandsrapport, som derved bibeholder sin gyldighed.

Den aktuelle *tilstandsrapport for ejendommen* (bilag …) er udarbejdet på baggrund af et huseftersyn udført den 8. maj 2006, og rapporten har derfor en udløbsdato den 8. november 2006, *se også forsiden på bilag …* På udløbstidspunktet havde den bygningssagkyndige endnu ikke genbesigtiget ejendommen. En sådan fandt først sted den 15. november 2006, og den bygningssagkyndige kunne jævnfør gældende regler ikke nøjes med at lave en allonge til tilstandsrapporten, men skulle have udarbejdet en helt ny rapport, hvis hans observationer ved genbesigtigelsen skulle have retsvirkning i sælger/køber forholdet.

Der er ikke lavet nogen ny tilstandsrapport for ejendommen, hvorfor den bygningssagkyndiges registrering af forholdet omhandlende lukkede ventilationsåbninger i *tilstandsrapport for ejendommen* (bilag …) ikke kan anses for at være annulleret.

Samtidig skal vi bemærke, at forsikringstagernes aftale om køb af ejendommen er indgået før den bygningssagkyndiges genbesigtigelse, og vi skal derfor konkludere, at det er *tilstandsrapporten for ejendommen* (bilag …), som ligger til grund for købet, hvilket er i overensstemmelse med *afsnit 25. Handelens dokumenter i købsaftalen* (bilag …). *Brevet fra den bygningssagkyndige* (bilag …) udgør dermed ikke en del af handelen.

Vi skal derfor konkludere, at åbningen af de lukkede ventilationsåbninger og *brevet fra den bygningssagkyndige* (bilag …) er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Samtidig skal vi fastholde, at forholdet er korrekt beskrevet med karakteren K3. Det er således vores klare overbevisning, at den usagkyndige køber er korrekt advaret om forholdets reelle karakter. Det er ligeledes vores vurdering, at en håndværksmæssig korrekt udbedring af forholdet nødvendigvis må indbefatte en kontrol af, at de genåbnede ventilationsåbninger var tilstrækkelige og funktionsduelige med den eksisterende placering og udformning. Derfor skal vi også påstå, at forholdet bestående i den uhensigtsmæssige placering af ventilationsåbningerne i forhold til gulvkonstruktionen samt den delvise blokering ved nedfalden isolering ville være observeret ved en håndværksmæssig korrekt udbedring af forholdet.

Vores ovenstående vurdering findes i øvrigt at være i overensstemmelse med ankenævnspraksis, i hvilken forbindelse vi skal henvise til kendelse i sag nr. 71.046."

Efterfølgende har klagernes advokat - vedlagt skrivelse af 27/11 2008 - fremsendt yderligere kommentarer fra klagerne, og selskabet er fremkommet med afsluttende bemærkninger i en herefter til nævnet fremsendt skrivelse af 8/12 2008.

2. Nedfalden isolering

Klagerne har ved deres advokat over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at nedfalden isolering i krybekælderen og under stuegulv er et forhold, der er dækket af ejerskifteforsikringen. Til støtte herfor har advokaten i klageskrift dateret 12/8 2008 anført:

> "Vedrørende nedfalden isolering bemærkes, at en stor del af gulvisoleringen er udført på den måde, at denne er bundet op på ståltråd og forsøgt holdt oppe hermed. En stor del af denne isolering er faldet ned, hvilket har medført, at isoleringen ingen virkning har og er med til at forstærke det under punkt 1 nævnte forhold [vedrørende ventilationsåbningernes placering], således at der reelt set ikke er nogen isolering mellem gulvbrædder og luften udenfor.
>
> Det er min opfattelse, at forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen. Jeg henviser i den forbindelse til kendelse af den 11. juni 2007 i sag nr. 70142. Det er min opfattelse, at Ankenævnets praksis helt klart indikerer, at når isolering er etableret, må man også forvente, at denne er i overensstemmelse med den etablering, der er foretaget. Isoleringen skal derfor være foretaget korrekt, og det er derfor min opfattelse, at forholdet er dækket på ejerskifteforsikringen."

Selskabet har fastholdt, at det anmeldte forhold ikke er dækningsberettigende, og har til støtte herfor i skrivelse af 16/9 2008 til nævnet anført:

> "Det er … vores opfattelse, at advokaten skyder langt over målet, når han anfører, at en stor del af isoleringen er faldet ned. Denne udlægning kan vi under ingen omstændigheder tiltræde. At det forholder sig anderledes fremgår med al tydelighed af *fotoserie* (bilag …) fra vores skadekonsulents besigtigelse.
>
> Som det også fremgår af *bilag …* ligger isoleringen enten på udspændt metaltråd eller på trælister/forskallingsbrædder. Dette var også på opførelsestidspunktet en helt almindelig fremgangsmåde, som derfor må anses for at være gængs sammenlignet med andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
>
> I øvrigt skal vi også påstå, at fremgangsmåden har vist sig at være anvendelig til formålet, henset til at hovedparten af isoleringen fortsat ligger, hvor den hele tiden har ligget. Forsikringstagerne har således ikke godtgjort, at forholdet udgør en skade eller en større risiko herfor, end andre sammenlignelige bygninger, hvor samme gængse metode er anvendt.
>
> At metoderne metaltråd og trælister/forskallingsbrædder ikke var gængs og dermed uanvendelig på udførelsestidspunktet findes heller ikke godtgjort.
>
> Sammenfattende skal vi fastholde, at det anmeldte forhold ved isolering under gulvet ikke opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Skadedefinitionen fremgår af *bilag … afsnit 2. Ejerskifte forsikring, punkt 9. Hvilke skader er dækket, punkt 9.1.*
> …

Efter almindelige erstatningsretlige regler er det forsikringstageren, som skal dokumentere, at et anmeldt forhold opfylder den citerede skadedefinition. I det aktuelle tilfælde findes forsikringstagerne ikke at have dokumenteret dette."

Vedlagt skrivelse af 17/10 2008 har klagernes advokat til nævnet fremsendt skrivelse med klagernes egne kommentarer til det af selskabet anførte. Af klagernes skrivelse fremgår bl.a.:

"Der gøres opmærksom på, at der i stuegulvet dels er tale om nedfalden isolering, der ligger på betonlaget, og dels isolering, der er nedfalden på den løst hængende jerntråd.

Nedfalden isolering på betonlaget:
Under stuegulvet foreligger der to områder, hvor isoleringen er faldet ned på det underliggende betonlag jf. vedlagte bilag ... Den isolering, der er nedfaldet på betondækket udgør ca. 4 m² ud af stuens ca. 33 m². Den nedfaldne isolering afstedkommer, i den kolde periode af året, at gulvet disse steder afkøles i betydelig grad og utilsigtet.

Nedfalden isolering på den løst hængende jerntråd:
Ejendommens gulvisolering - som er 7,5 cm tyk - er enten opsat med lister eller opsat med tynd jerntråd.
Under stuegulvet er isoleringen opsat med tynd jerntråd. Denne jerntråd er fastgjort med hæfteklammer på bjælkelagets lodrette sider. Hæfteklammerne er ikke større end hæfteklammer som benyttes til almindelig kontorhæftemaskine.
Hæfteklammernes placering i bjælkelaget varierer fra at være placeret i underkanten af isoleringen - og til at være placeret mellem isolerings underside og ned mod bjælkelagets underkant. Hæfteklammernes fastgørelse i bjælkelaget kan betegnes som varierende mellem 'helt indskudt i bjælkelaget' og som 'delvist indskudt i bjælkelaget'.

Dette afstedkommer, at der er flere steder, hvor isoleringen hænger på midten. (Isoleringsmåttens sider berører den øverste del af bjælkelaget op mod gulvets underside, samtidig med at isoleringsmåttens midte hænger flere centimeter under gulvbrædderne). Denne håndværksmæssige ukorrekte måde, hvorpå jerntråden er opsat, holder ikke gulvisoleringen op mod undersiden af gulvbrædderne. Dette resulterer i, at gulvet afkøles uhensigtsmæssigt jf. vedlagte bilag …

Ang. den nedfaldne isolering dels på betonlaget og dels på de løst hængende jerntråde under stuegulvet:
Uanset om der måtte være tale om blød eller hård isolering, er det et faktum, at isoleringen er faldet ned dels på betonlaget og dels på de løsthængende jerntråde. Denne skade opdages, da vi som køber, får åbnet gulvene langs ydervæggene med henblik på afklaring af en evt. skimmelforekomst under gulvene.
Under soveværelsesgulvet, hvor der er en gulvlem, er isoleringen ophængt med lister, hvorfor man som køber må formode, at resten af ejendommens gulvisolering er opsat på samme måde. Tillige er der i ejendommens tilstandsrapport ikke nævnt om denne risiko for nedfalden isolering.

Jf. Alm. Brands brev af den 29.9.2008 [16.9.2008] til Ankenævnet for Forsikring beskriver de flere steder under deres billeder, at der er benyttet 'blød isolering' under ejendommens trægulve. En blød isolering, (der er 7,5 cm tyk og som sidder med et 60 cm spænd mellem bjælkelaget) kan ikke - uden en fast understøttelse - holdes op mod gulvbrædderne. Den

tynde jerntråd, - hvor alle hæfter ikke er fastgjort tilstrækkeligt eller hvor ikke alle hæfter er fastgjort lige under isoleringens underside, - kan ikke betragtes som en fast understøttelse.

Nedfalden isolering dels på betonlaget og dels på den løst hængende jerntråd:
Den unødvendige afkøling af gulvbrædderne giver en væsentlig kuldebro/-stråling, dels de steder, hvor gulvisoleringen er faldet ned på det underliggende betonlag, og dels de steder, hvor isoleringen ikke slutter tæt på til gulvbrædderne. Denne uhensigtsmæssige kuldebro giver risiko for kondensering med yderligere medfølgende risiko for dannelse af skimmelvækst.
I den kolde tid af året, afstedkommer den nedfaldne isolering kuldestråling fra gulvet. Man kan ikke opholde sig i stuen uden at være iført varmeisolerende indendørs fodtøj.

Yderligere afstedkommer den nedfaldne isolering, at ventilationen af krybekælderen er nedsat. Vi henleder venligst til Teknologisk Institut rapport af den 9.3.2008 side 2 under punktet 'syd' som beskriver følgende: 'Isolering er delvist faldet ned, så ventilationen er nedsat i dette område'. Samt side 4 under punktet 'stue' i samme rapport, som beskriver følgende: 'Den ophængte isolering er flere steder faldet ned, så den blokerer for ventilationen i krybekælder...'.
Når ventilationen nedsættes vil fugtigheden i krybekælderen stige. Dette giver risiko for dannelse af skimmelvækst og lign.

Med den nedfaldne isolering for øje, sammen med den håndværksmæssige ukorrekte opsætning af jerntråden, kan man i nær fremtid forvente, at der vil falde yderligere isoleringsmåtter ned på betonlaget. Dette vil dels forøge kuldedannelsen i gulvet, formindske ventilationen af krybekælderen samt øge risikoen for dannelse af skimmelvækst.

Med den unødvendige afkøling af stuegulvet og med de risici det indebærer for fremtiden, mener vi, at der er tale om en håndværksmæssig ukorrekt konstruktion, samtidig med at ejendommens brugbarhed og værdi er nævneværdigt nedsat."

Hertil har selskabet i skrivelse af 10/11 2008 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det er forsikringstagernes anbringende, at isoleringen ikke er ophængt korrekt, idet der bl.a. er anvendt jerntråd til at sikre isoleringen mod at falde ned. Der er ganske rigtigt anvendt en blanding af trælister og jerntråd til formålet. Sidstnævnte har i begrænset omfang resulteret i nedfalden isolering - ca. 12 % af stuens areal (udregnet på baggrund af forsikringstagernes opmåling). Herudover forekommer der tilsyneladende nogle områder, hvor isoleringen hænger eller buer lidt som følge af jerntrådens placering eller eftergivenhed.

I henhold til både *Bekendtgørelse om huseftersynsordningen* og *Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer* skal den aktuelle bygnings tilstand holdes op mod tilstanden i en tilsvarende bygning af samme alder. Det vil med andre ord sige, at det er de på opførelsestidspunktet - 1966 - alment anvendte metoder, konstruktioner og materialer, som danner grundlag for, om noget kan anses for at være forkert eller blot i overensstemmelse med dagældende håndværksmæssig skik.

Så vidt vi er bekendt, var det ikke ualmindeligt at anvende denne metode, som også var og stadig er godkendt til fastholdelse af mineraluld i BD-konstruktioner (branddrøj) f.eks. under loftbeklædninger. Her skal tråden hindre isoleringen i at falde ned ved brand.

Det på tidspunktet for opførelsen gældende bygningsreglement indeholder heller ikke krav til, hvordan isolering mellem gulvbjælker skulle holdes på plads. Der synes således ikke at

være belæg for at hævde, at der er tale om et forhold, som nævneværdigt afviger fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Det samme er tilfældet med den delvis nedfaldne isolering samt den isolering, som hænger og buer lidt på grund af trådens placering eller eftergivenhed. Forholdet kan sidestilles med hulmursisolering, som efter indblæsning er faldet sammen, eller ved indblæsning ikke har udfyldt alle hulrum. Den omstændighed, at isoleringen på mindre områder ikke længere hænger ekstakt som for mere end 40 år, er ikke en skade i sig selv.

Forholdet har da heller ikke resulteret i konstaterbare skader på bygningen eller bygningsdele til trods for, at ventilationsåbningerne har været lukkede i en ukendt periode. Der synes således ikke at være belæg for at konkludere, at forholdet skulle give nærliggende risiko for skade, hvis blot forsikringstagerne sørger for korrekt og tilstrækkelig ventilering af krybekælderen.

At forholdet efter tilvejebringelse af korrekt og tilstrækkelig ventilation skulle nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed af nævneværdigt omfang sammenlignet med andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder, findes heller ikke godtgjort af forsikringstagerne.

I den forbindelse skal vi bemærke, at det ikke er usædvanligt, at ældre huse er opført på en sådan måde, at der forekommer kuldebroer og gener fra træk, som ikke opleves i nyere bygninger. Disse skal som regel tilskrives den anvendte konstruktion og ikke deciderede skader, når der sammenlignes med gængse konstruktionsprincipper på opførelsestidspunktet."

Vedlagt skrivelse af 27/11 2008 har klagernes advokat til nævnet fremsendt skrivelse med klagernes egne supplerende kommentarer til det af selskabet anførte. Af sidstnævnte skrivelse fremgår bl.a.:

"Der argumenteres ikke imod, at der er anvendt jerntråd under stuegulvet, for at holde gulvisoleringen op mod gulvbrædderne.

Der argumenteres imod, at gulvisoleringen i stuegulvet ikke har den nødvendige isoleringseffekt, når gulvisoleringen ikke ligger op af gulvbrædderne. Jf. tegningerne for ejendommen skal der ligge 75 mm isolering tæt op af gulvbrædderne. Dette er ikke tilfældet i store dele af gulvet. Dels forefindes der nedfalden gulvisolering. Og dels forefindes der løst hængende gulvisolering. …

Der er ikke tale om, at gulvisoleringen buer lidt. Men at gulvisoleringen hænger så meget, at det resulterer i, at gulvisoleringen ikke isoleringer mod den kolde luft fra krybekælderen.
Alm. Brand bagatelliserer beskrivelsen af den løst hængende gulvisolering, når de i deres brev af den 10.11.2008 på side 4 beskriver, at 'isoleringen buer lidt på grund af trådens placering eller eftergivenhed'.

Når tykkelsen på gulvisoleringen ikke er mere end 7,5 cm., kan det ikke forventes at gulvisoleringen kan holdes sig selv op mod gulvbrædderne. Derfor er der opsat jerntråd for at fastholde gulvisoleringen op mod gulvbrædderne.
Når jerntråden ikke er opsat korrekt ved ejendommens opførelse, vil gulvisoleringen givetvis ikke ligge tæt op af gulvbrædderne. Men derimod vil det resultere i at gulvisoleringen ligger og hviler på den løst hængende jerntråd.

Derfor virker det som et urealistisk sammenligningsgrundlag, at Alm. Brand i deres brev af den 10.11.2008 sidestiller ejendommens nedfaldne samt løsthængende gulvisolering ned hulmurisolering, som efter indblæsning falder sammen. Idet det er vægten af den lodret stående hulmursisolering, som får hulmursisoleringen til at sættes sig såsom at falder sammen.

Det er derfor ikke vægten af den samlede gulvisolering, der resulterer i, at gulvisoleringen falder sammen eller hænger løst. Men jerntråden, der enten er brudt eller er placeret for langt væk fra gulvbrædderne.

I denne forbindelse henvises der til Ankenævnets kendelse af den 11.6.2007 i sag nr. 70142.

Den nedfaldne gulvisolering og den løst hængende isolering resulterer i, at stuegulvet i den kolde del af året udsættes for en stor afkøling. Endvidere opstår der en stor kuldestråling fra stuegulvet. Dette forringer i væsentlig grad ejendommens brugbarhed og værdi.

Den nedfaldne gulvisolering og den løsthængende isolering opfylder ikke kravene fra bygningsregulativet fra 1961 om varmeisolering.

Den nedfaldne og den løst siddende gulvisolering er dækningsberettiget jf. ejerskifteforsikringen, idet denne skade forringer ejendommens værdi og brugbarhed væsentlig."

Efterfølgende er selskabet samt klagerne og deres advokat fremkommet med yderligere bemærkninger i flere skrivelser til nævnet. I forbindelse hermed har selskabet bl.a. gjort gældende, at klagerne ikke har godtgjort, at isoleringen allerede ved opførelsen af bygningen var placeret på en sådan måde, at den kan anses for at have været ulovlig i forhold til det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement.

3. Manglende isolering langs stuens sydlige væg

Af den af sælgeren i forbindelse med købsaftalens indgåelse fremlagte tilstandsrapport af 8/5 2006 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	3. Yder- og indervægge		
…			
	3.6 Indvendige vægge	K2	Vægge har været fugtige, er jordslået i hjørne i soveværelse og ved fals yderdør i baggang. Note: Tyder på manglende udluftning, for lidt varme og evt. isolering. Kan have sammenhæng med det defekte ventilationsanlæg."

Klagerne har ved deres advokat over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at manglende isolering langs stuens sydlige væg er et forhold, der er omfattet af ejerskifteforsikringen. Til støtte herfor har advokaten i klageskrift dateret 12/8 2008 anført:

> "Det er konstateret, at der er manglende isolering langs stuens sydlige væg. Det er derfor mine klienters opfattelse, at dette forhold er en skjult mangel ved ejendommen. Der henvises specielt til, at husets øvrige vægge er forsynet med isolering. Det forhold, at man herefter undlader at isolere et sted må medføre, at huset isoleres i overensstemmelse med den måde, isoleringen er udført på på husets øvrige vægge.
>
> Det bemærkes endvidere, at den almindelige bygningsmåde på tidspunktet, hvor huset blev opført var, at der blev isoleret, således som det er sket med husets øvrige vægge.
>
> Det er derfor min helt klare opfattelse, at forholdet bedes medtaget på ejerskifteforsikringen."

Selskabet har fastholdt, at det anmeldte forhold ikke er dækningsberettigende, og har til støtte herfor i skrivelse af 16/9 2008 til nævnet anført:

> "Det er advokatens anbringende, at manglende isolering langs stuens sydlige væg er en skjult mangel.
>
> Som anført under *ad. 2,* dækker forsikringen skader, som opfylder den citerede skadedefinition. Det vil med andre ord sige umiddelbar konstaterbare skader eller forhold, som giver nærliggende risiko herfor. Forsikringen dækker således ikke mangler efter det gamle mangelsbegreb.
>
> Når der som her anmeldes om manglende isolering, er det en forudsætning, at omfanget har betydning for bygningens værdi eller brugbarhed af nævneværdigt omfang sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
>
> Aktuelt mangler der isolering langs med gulvstrø. Afstanden fra gulvstrø til væg er i omegnen af 5 cm. Hvor lang væggen er, har vi ingen oplysninger om, men der er tale om en gavlvæg, hvorfor det samlede omfang må anses for at være relativt lille sammenholdt med det isolerede areal på over 100 m².
>
> Sammenfattende er det vores vurdering, at forsikringstagerne ikke har godtgjort, at forholdet bestående i manglende isolering langs med gavlvæg opfylder betingelserne for en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Vedlagt skrivelse af 17/10 2008 har klagernes advokat til nævnet fremsendt skrivelse med klagernes egne kommentarer til det af selskabet anførte. Af klagernes skrivelse fremgår bl.a.:

"Ejendommens gavlvæg er ca. 7,50 meter lang. Bredden af den manglende isolering er ca. 5 cm. Jævnfør arkitekttegningerne fra ejendommens opførelse skal gulvisoleringen her være 7,5 cm.

Den manglende isolering langs ejendommens sydlige gavlvæg giver en afkøling af gulvbrædderne og udgør en væsentlig kuldebro, som specielt opleves i den kolde del af året. Endvidere afstedkommer dette en utilsigtet og uhensigtsmæssig trækken af kold luft fra under gulvbrædderne og op langs gavlvæggen. Samt at den manglende isolering giver unødvendig risiko for kondensdannelse på stuens gavlvæg, som kan resultere i skimmelvækst.

Vi mener, at den manglende isolering langs ejendommens sydlige gavlvæg nedsætter ejendommens brugbarhed og værdi, idet stuegulvet ved gavlvæggen afkøles utilsigtet, samt at der er risiko for kondensdannelse mm på gavlvæggen. Endvidere er det en ukorrekt håndværksmæssig måde at undlade at isolere hele stuegulvet.
Derfor mener vi, at denne manglende bygningsdel er dækningsberettiget jf. ejerskifteforsikringen."

Hertil har selskabet i skrivelse af 10/11 2008 til nævnet bl.a. bemærket:

"Omfanget af den manglende isolering er så begrænset, at forholdet ikke kan anses for at opfylde skadebegrebet, *bilag … Ejerskifteforsikring, punkt 9. Hvilke forhold er dækket, stk. 9.1.*

Ankenævnets praksis i lignende sager findes i øvrigt at være i overensstemmelse hermed. *Se eks. kendelse i sag nr. 63.650.*

Samtidig skal vi bemærke, at der i *tilstandsrapporten for ejendommen* (bilag …) er gjort opmærksom på, at tidligere opfugtede vægge kan være en følge af for lidt isolering …"

Vedlagt skrivelse af 27/11 2008 har klagernes advokat til nævnet fremsendt skrivelse med klagernes egne kommentarer til det af selskabet anførte. Af klagernes skrivelse fremgår bl.a.:

"Tilstandsrapportens punkt 3.6 omhandler de indvendige vægge i soveværelset samt ved falsen ved yderdør i baggangen. I dette punkt er der intet beskrevet, der kan relatere til stuens sydlige gavl. Derfor kan vi ikke se det relevante i at henvise til dette punkt.

Endvidere har der ikke på noget tidspunkt været tale om, at stuens sydlige gavl har været fugtig.

Vi mener derfor forsat, at den manglende gulvisolering af stuens sydlige gavl nedsætter ejendommen brugbarhed og værdi, samtidig med at der er risiko for kondensdannelse mm på gavlvæggen. Det er samtidig en ukorrekt håndværksmæssig måde at undlade at isolere hele stuegulvet. Endvidere opfylder den manglende gulvisolering ikke kravene fra bygningsregulativet fra 1961 om varmeisolering.

Den manglende gulvisolering langs stuens sydlige gavl er dækningsberettiget jf. ejerskifteforsikringen."

Selskabet har herefter i skrivelse af 8/12 2008 til nævnet anført, at det er selskabets opfattelse, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten har tilkendegivet, at flere vægge havde været fugtige, men at det kun var i soveværelset og baggang, at der var synlige jordslåede områder på tidspunktet for huseftersynet.

Vedlagt skrivelse af 22/12 2008 har klagernes advokat til nævnet fremsendt skrivelse med klagernes egne kommentarer til det af selskabet anførte. Af sidstnævnte skrivelse fremgår bl.a., at den manglende gulvisolering langs stuens sydlige gavl ikke opfylder kravene i bygningsregulativet fra 1961 om varmeisolering. Ifølge klagerne er forholdet derfor dækningsberettigende i henhold til forsikringens udvidede dækningsområde/ulovlighedsdækningen. Endvidere nedsætter den store kuldestråling fra stuegulvet og fra den sydlige gavl bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, hvilket i sig selv - ifølge klagerne - udgør en dækningsberettigende skade.

I selskabets skrivelse af 19/1 2009 til nævnet hedder det bl.a.:

> "Vi skal fastholde, at den bygningssagkyndige overordnet har registreret tegn på, at vægge har været fugtige, hvilket for nogle enkelte vægges vedkommende har resulteret i, at de forekommer jordslået.
>
> For så vidt angår den manglende gulvisolering langs stuegulvets sydlige gavl, skal vi i relation til ulovlighedsdækningen konstatere, at der kan være tale om et ulovligt forhold, med mindre bygningens samlede isolering kan kompensere for den manglende gulvisolering.
>
> Herudover skal vi konstatere, at det jævnfør *betingelserne* (bilag ...), *afsnit 3. Ulovlighedsdækning,* er en forudsætning for dækning, at der ikke kan opnås dispensation fra bygningsmyndighederne for den pågældende mangel.
>
> Endelig skal vi henlede opmærksomheden på det for dækningen gældende opgørelsesprincip, *bilag … afsnit 3. Ulovlighedsdækning, punkt 18. Erstatningsopgørelse, stk. 18.2. Bygning og bygningsindretninger,* hvoraf det fremgår:
>
> > Erstatning for ulovlig bygning og ulovlige bygningsindretninger, opgøres til den nedsættelse i kontantprisen på handelstidspunktet, som den ulovlige bygning eller de ulovlige bygningsindretninger ville have medført, såfremt de var kendt på handelstidspunktet.
>
> Udgangspunktet er således ikke den faktiske udbedringspris, dog kan erstatningen udregnet efter førnævnte bestemmelse aldrig overstige udbedringsprisen, idet der i så fald vil ske vinding for forsikringstagerne, *se også Forsikringsaftalelovens § 39.*
>
> Det er vores umiddelbare opfattelse, at det pågældende forhold ikke ville have haft nogen indflydelse på kontantprisen, og forholdet vil dermed ikke afføde nogen erstatning, idet forsikringstagerne ikke har haft noget tab."

Klagernes advokat og selskabet er fremkommet med afsluttende kommentarer i skrivelser dateret 3/2 og 24/2 2009.

4. Skimmelsvamp

Som tidligere omtalt har den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten ud for punkt 3.6, indvendige vægge, anført karakteren K2 (alvorlig skade). Endvidere har han noteret, at "Vægge har været fugtige, er jordslået i hjørne i soveværelse og ved fals yderdør i baggang. Note: Tyder på manglende udluftning, for lidt varme og evt. isolering. Kan have sammenhæng med det defekte ventilationsanlæg".

I rapport af 9/3 2007 fra Teknologisk Institut hedder det bl.a.:

> "**Værelse i 'midten'**
> Der er synlig skimmelvækst på ydervæg i hjørne mod vest. Ligeledes var gulvbrædder og tæppe misfarvet. Årsagen til skimmelvæksten og misfarvningerne skyldes, at der har stået et gammelt chatol, og at der har været skruet ned for varmen. Når der står møbler tæt op af en kold ydervæg, vil de begrænse luftskiftet og virke isolerende. Dette betyder, at ydervæggen og gulvet ikke får varme fra rummet og derfor vil være ekstra kolde. Når den varmere og fugtigere indeluft så rammer den kolde overflade, vil området opfugtes.
> …
> **Soveværelse:**
> Her er de samme symptomer og årsager som i værelse i 'midten'. Her er konstateret skimmelvækst, hvor den tidligere ejers seng har stået samt i klædeskabet."

I rapport af 11/7 2007 fra Goritas bygningsundersøgelser hedder det bl.a.:

> "**Skadesårsag**
> …
> Årsagen til skimmelforekomsten på vestvæggen i soveværelset og i skabet skyldes efter vor vurdering manglende ventilation på grund af henstillede og hensatte effekter.
> …
> **Vurdering**
> Vi vurderer, at de konstaterede skimmelforekomster på væggene i soveværelset er af et sådant omfang, at der er høj risiko for, at de vil kunne give anledning til sundhedsmæssige gener ved længerevarende ophold i rummene."

Klagerne har ved deres advokat over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at skimmelsvampevæksten på væggene i soveværelset udgør en dækningsberettigende skade. Til støtte herfor har advokaten i klageskrift dateret 12/8 2008 bl.a. anført:

"Vedrørende spørgsmålet om vækst af skimmelsvamp på væggene i soveværelset er af et sådant omfang jfr. diverse rapporter, at forholdet bør dækkes af ejerskifteforsikringen.

Omfanget af skimmelsvamp er af en størrelse, der medfører helbredsmæssige gener for begge mine klienter.

Det er derfor min opfattelse, at dette forhold ligeledes skal medtages på ejerskifteforsikringen.

I tilstandsrapporten er anført, at vægge har været fugtige samt jordslået i et hjørne af soveværelset og ved fals yderdør i baggang. Dette er ikke ensbetydende med, at man kan forvente, at der skal være en dannelse af skimmelsvampe som er konstateret for nuværende. Mine klienter har gennem hele deres ejertid foretaget kraftig udluftning af berørte lokaliteter, uden at det har afhjulpet problemerne med svampespore i luften.

Det er derfor min opfattelse, at forholdet ligeledes skal være dækket på ejerskifteforsikringen.

Det er min opfattelse, at den måde, forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten på, ikke er tilstrækkelig til, at forholdet bliver undtaget fra ejerskifteforsikringen."

Selskabet har fastholdt, at det anmeldte forhold ikke er dækningsberettigende, og har til støtte herfor i skrivelse af 16/9 2008 til nævnet anført:

"Det er advokatens anbringende, at den blotte forekomst af skimmelsvamp i soveværelse er et forhold, som er dækningsberettigende under den tegnede ejerskifteforsikring. Advokaten argumenterer bl.a. med, at forekomsten giver helbredsmæssige gener for forsikringstagerne, ligesom der henvises til konklusionerne i *rapporterne fra henholdsvis Teknologisk Institut (bilag 5) og Goritas bygningsundersøgelser* (bilag …).

Forholdet er afvist, idet forsikringstagerne ikke har godtgjort, at årsagen skal tilskrives en konstruktions- eller udførelsesfejl ved bygningen sammenlignet med tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelse.

Som sagen ligger oplyst for os, er der tale om skimmelforekomst, som er adfærdsbetinget.

Det er også, hvad Teknologisk Institut anfører i deres rapport på side 5 af 10, hvor der også henvises til side 4 i samme rapport.
…
Goritas bygningsundersøgelser er enig i denne konklusion.
…
Vores skadekonsulent har også gjort gældende, at forholdet er anført i tilstandsrapporten for ejendommen (bilag …)
…
At noget er jordslået, er det samme, som at der forekommer skimmelvækst på emnet. Forsikringstagerne er således gennem tilstandsrapporten for ejendommen (bilag …) gjort opmærksom på forekomsten af skimmelvækst i soveværelset. Et forhold, som af den bygningssagkyndige er karakteriseret som en alvorlig skade.

Den bygningssagkyndige har i noten tilkendegivet, at forholdet i lighed med Teknologisk Institut og Goritas bygningsundersøgelser sandsynligvis er adfærdsbetinget. Herudover anfø-

rer den bygningssagkyndige, at bygningens ventilationsanlæg var defekt på tidspunktet for huseftersynet, hvilket det fortsat var, da vores skadekonsulent besigtigede ejendommen.

Vi skal ikke afvise, at forsikringstagerne adfærdsmæssigt opfører sig anderledes end sælger har gjort, således at der nu luftes ud oftere, og at inventar er placeret mere hensigtsmæssigt. Imidlertid tyder det på, at adfærdsændringen ikke i sig selv er tilstrækkelig, hvis forholdet kommer igen selv efter grundig afrensning som led i udbedring af det registrerede forhold. Det kunne således tyde på, at adfærdsændringen skal kombineres med et funktionsdueligt ventilationsanlæg og en korrekt ventilation af krybekælderen.

Sammenfattende skal vi konkludere, at forsikringstagerne ikke har sandsynliggjort, at skimmelforekomsten i soveværelset skal tilskrives en fejl ved bygningens konstruktion eller udførelse, når der sammenlignes med tilsvarende intakte bygninger af samme alder, hvor der er anvendt tilsvarende konstruktioner og udførelsesmetoder, som var gængse på tidspunktet for bygningens opførelse.

Forholdet opfylder således ikke definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor vi skal fastholde, at ejerskifteforsikringen ikke kan komme i betragtning, hvad dette angår."

Vedlagt skrivelse af 17/10 2008 har klagernes advokat til nævnet fremsendt skrivelse med klagernes egne kommentarer til det af selskabet anførte. Af klagernes skrivelse fremgår bl.a.:

"Alm. Brand beskriver i deres brev af den 16.9.2008 på side 4, at skimmelvæksten er adfærdsbetinget. Denne adfærdsbetingelse må selvsagt tilskrives de tidligere ejeres brug af soveværelset. Derfor har nuværende ejere af ejendommen ikke haft nogen indvirkning på årsagen og/eller tilstedeværelsen af den eksisterende skimmelvækst.
…
Som almindelige 'lægfolk' er vi ikke i stand til at vurdere, at noget jordslået tapet i hjørnet af soveværelset, er det samme som, at der forefindes skimmelvækst i soveværelset. Vi har omtalt dette tidligere i vores beskrivelser af den 4.10.2007 side 8. Endvidere var vi ikke bekendt med, at der også var skimmelvækst på væggen i klædeskabet. Dette blev vi først bekendt med i rapporten af den 11.7.2007 fra Goritas.

Forekomsten af skimmelvæksten i soveværelset er i en sådan grad jf. Goritas rapport af den 11.7.2007 side 4 at, der er høj risiko for, at ved længerevarende ophold i rummet vil skimmelvæksten kunne give sundhedsmæssige gener.
Det var ikke at læse i tilstandsrapporten, at soveværelset ikke egnede sig til længerevarende ophold.

Vi konkluderer dermed, at soveværelset ikke er egnet til beboelse, idet det indeholder en langt større og alvorligere skade end beskrevet i tilstandsrapporten. Derved må vi konstatere, at ejendommens brugbarhed og værdi er nævneværdigt nedsat.

Endnu engang skal vi gøre opmærksom på, at ejendommen på opførelsestidspunktet ikke er etableret med et ventilationsanlæg. Samtidig gør vi opmærksom på, at der er intet lovkrav i bygningsreglementet fra 1961, om at ejendommen skal være udstyret med et ventilationsanlæg.
…

Vi kan fortælle, at der er installeret et genvækstvarmeanlæg (som også har en ventilerende funktion) i ejendommen omkring 1995. De daværende ejere havde en datter, der led af allergi, hvilket var begrundelsen for, at de installerede et genvækstvarmeanlæg.

I Alm. Brands brev af den 16.9.2008 side 5 afsnit 4 beskriver de et forhold, som de har ringe belæg for, ved at de nuværende forsikringstageres inventar er placeret mere hensigtsmæssigt end sælger havde gjort. Vi gør opmærksom på, at da soveværelset ikke er egnet til beboelse, har vi ikke indsat inventar i dette værelse.
…
Det lyder for os, som om at Alm. Brand er gang med gætteri om, hvordan der i fremtiden undgås skimmelvækst.
Vi er dog enige i, at en adfærdsændring i forhold til de tidligere ejeres brug af soveværelset sandsynligvis vil være nyttig. De tidligere ejere var et ældre ægtepar, som sandsynligt ventilerede soveværelset for lidt samt sparede på varmen.
Vi er et yngre par, som oftere lufter ud og som ikke sparer på varmen. Det er almindelig kendt, at denne aldersforskel vil i sig selv udgøre en mere hensigtsmæssig indstilling til ventilation og opvarmning. Og derfor vil en adfærdsændring ske automatisk pga. aldersforskellen mellem den tidligere ejer og os som nuværende ejere.
Vi gør endnu engang opmærksom på, at ejendommen på opførelsestidspunktet ikke er konstrueret sådan, at det nødvendiggør et ventilationsanlæg.
I forhold til, at krybekælderen skal ventileres korrekt, er vi på dette punkt enige med Alm. Brand.

Vi henleder venligst opmærksomheden på Teknologisk Institut rapport af den 9.3.2007 side 4 sidste afsnit vedr. 'værelse i midte', samt afsnittet 'Soveværelse:' på side 5.
…
Vi kan konkludere ud fra ovenstående, at en ændret adfærd, såsom at møbler ikke skal placeres tæt på ydervæggene samt normal udluftning og opvarmning af soveværelset, i sig selv ikke er nok til at afhjælpe kondensdannelse og dermed risiko for skimmelvækst.

Derfor er det nødvendigt, at ventilationsluften ikke medfører en afkøling af gulvbrædderne, men at ventilationsluften ledes ned under isoleringen og ned i krybekælderen.

Ud fra ovenstående mener vi fortsat, at skimmelvæksten, som forekommer på soveværelsets væg mod vest og på væggen mod øst, er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen."

Hertil har selskabet i skrivelse af 10/11 2008 til nævnet bl.a. bemærket:

"Forholdet har fået karakteren K2, hvilket beskriver en alvorlig skade, som medfører, bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Efter vores opfattelse kan registreringen kun opfattes som en kraftig advarsel til køber om, at konstruktionen er behæftet med et væsentligt problem, som der nødvendigvis må tages hånd om, hvis forholdet ikke skal udvikle sig.

Den bygningssagkyndige har i den forbindelse antydet, at der kan være tale om et problem, som knytter sig til beboernes adfærd i relation til udluftning og opvarmning - underforstået sælgers adfærd. Han udelukker dog ikke, at for lidt isolering og det defekte ventilationsproblem kan være medvirkende årsager.
Alt i alt skal vi konkludere, at forsikringstagerne gennem *tilstandsrapporten for ejendommen* (bilag …) er korrekt advaret om forholdet.

For så vidt angår behovet for et funktionsdueligt ventilationsanlæg, skal vi blot konstatere, at forsikringstagerne har købt en ejendom, hvor der var installeret et ventilationsanlæg af genveks typen (forsikringstagernes oplysning). Dette var ikke funktionsdueligt på tidspunktet for den bygningssagkyndiges huseftersyn i bygningen, og var det heller ikke på tidspunktet for vores skadekonsulents besigtigelse.

Den bygningssagkyndige har gjort den interesserede køber opmærksom herpå, således at køber har haft en reel mulighed for at tage oplysningen i betragtning før købet. Oplysningen er sågar knyttet op på flere registreringer om fugt med både alvorlig og kritisk karakter.

Forsikringstagerne bagatelliserer oplysningen bl.a. med den begrundelse, at der ikke var krav om et sådant anlæg på tidspunktet for bygningens opførelse. Dette har imidlertid ikke noget med sagen at gøre, når den bygningssagkyndige har antydet, at det kan føre til eller være en medvirkende årsag til fugtophobning i bygningen.

Samtidig skal vi bemærker, at varmegenvinding netop er kendetegnet ved:
- at give et godt indeklima, hvis anlægget bliver installeret og reguleret korrekt.
- at give masser af frisk luft uden at spilde en masse varme.
- at lugte og en del skadelige stoffer i luften undgås, f.eks. fra radon og afgasning fra møbler og materialer.
- en lav luftfugtighed i huset, så problemer med husstøvmider og skimmelsvampe undgås.
- at kunne filtrere pollen og partikler fra luften, hvilket er godt, hvis man f.eks. lider af astma eller pollenallergi.

Vi skulle derfor mene, at den bygningssagkyndiges oplysning om ventilationsanlæggets funktionsduelighed giver god ræson i forhold til de registreringer, som oplysningen knytter sig til."

Parterne er efterfølgende fremkommet med yderligere bemærkninger i flere skrivelser til nævnet.

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Afsnit 2. Ejerskifteforsikring**
…
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.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
10. Undtagelser fra dækningen
Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:
- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

- bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 9.1.

…
Afsnit 3. Ulovlighedsdækning
…
Ulovlighedsdækningen omfatter installationernes funktion og lovlighed samt bygningens lovlighed, i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter.

Det er dog en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.
…
17. Bygningens lovlighed
Dækningen omfatter erstatning for ulovlige bygninger og bygningsindretninger."

Nævnet udtaler:

Ad 1. Ventilationsåbningernes placering

Nævnet må som ubestridt lægge til grund, at ventilationsåbningerne er fejlagtigt placerede, hvilket forhindrer korrekt ventilation af krybekælderen. Det er nævnets opfattelse, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. På baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten har klagerne haft grund til at tro, at ventilationen af krybekælderen kunne genetableres ved at genåbne ventilationsåbningerne. Dette har - på grund af ventilationsåbningernes placering - ikke resulteret i korrekt ventilation, og det er derfor nævnets opfattelse, at forholdet må anses for klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabet har således ikke været berettiget til at afvise forsikringsdækning som sket.

Ad 2. Nedfalden isolering

Nævnet finder det ikke godtgjort, at forholdet vedrørende nedfalden isolering udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i henhold til ejerskifteforsikringens basisdækning. Nævnet finder det heller ikke godtgjort, at forholdet er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde.

Ad 3. Manglende isolering langs stuens sydlige væg

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet det ikke godtgjort, at forholdet er omfattet af hverken ejerskifteforsikringens basisdækning eller ulovlighedsdækningen. På det foreliggende grundlag kan nævnet således ikke pålægge selskabet at dække forholdet vedrørende manglende isolering langs stuens sydlige væg.

Ad 4. Skimmelsvamp

Med den af selskabet anførte begrundelse finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse, som findes at være i overensstemmelse med de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende, at forholdet vedrørende fejlagtig placering af ventilationsåbninger er dækningsberettigende, og skal opgøre og udbetale erstatning herfor.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand