821/09

Den 8. juni 2009 blev i sag nr. 74.938:

xxxx xx xxxxxxx xx
xxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
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 i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at anerkende en skimmelsvampeskade i ejendommens krybekælder som dækningsberettigende i henhold til den tegnede forsikring.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning til udbedring af forholdet under henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ejendommen, der er opført i 1964, blev overtaget af køberne den 15/12 2007 med dispositionsdato den 15/10 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 24/5 2007.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karakterer:**

Ingen bemærkninger	**IB**
Kosmetiske skader Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.	**K0**
Mindre alvorlige skader Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.	**K1**

Alvorlige skader **K2**
Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.
Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Kritiske skader **K3**
Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.
Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

Bør undersøges nærmere **UN**
Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang.
Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

Hvis køber vælger at købe ejendommen, uden af forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.
…
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
2. Kældre/krybekældre/ terrændæk		
2.6 Ventilation	K1	Generelt er undersiderne af ventilationsristene til krybekælderen ret tæt ved terræn. Der bør min. være 10 cm a.h.t. sne/vand. Note: Dog ingen tegn på kritisk fugt i krybekælderen d.d.

…
Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	Ved ikke
2. Kælder/krybekælder/ventileret hulrum			
2.1 Er der kælder?	☐	☒	☐
2.2 Er der krybekælder/ventileret hulrum?	☒	☐	☐
2.3 Er der adgang til krybekælder?	☒	☐	☐
2.4 Har der været lukket for ventilationshuller i krybekælder/ventileret hulrum?	☐	☒	☐
2.5 Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)?	☐	☒	☐"

Det fremgår af sagen, at klagerne anmeldte forholdet den 21/12 2007. Det fremgår af anmeldelsen:

"Den 15. oktober 2007 overtog vi huset på … Kort tid efter fik vi besøg af vores nye nabo, som bød os velkommen og ved samme lejlighed fortalte om, at hun kæmpede med voldsomme skimmelsvampeangreb i såvel tagkonstruktion og krybekælder.

Det gjorde os en smule bekymret, til trods for, at husets tilstandsrapport var rigtig fin og at der ikke var konstateret fugt i krybekælderen.

3. 74.938

Vi ville gerne være helt sikre på, at vi ikke havde skimmelproblemer, og valgte derfor at kontakte Teknologisk Institut for en dybdegående undersøgelse, særligt af krybekælderen da tagkonstruktion blev repareret i 1987.

Som vedlagte rapport konkluderer, er der desværre fundet massiv skimmelvækst på niveau C i krybekælders vindpap, jf. rapport.

På denne baggrund beder vi om at sagen fremskyndes hurtigst muligt, da der foreligger en grundig undersøgelse af krybekælderen og da det er sundhedsfarligt at bo i huset i dets nuværende tilstand."

Teknologisk Institut har i den til selskabet medsendte rapport af 20/12 2007 bl.a. anført:

"Den relative luftfugtighed ligger højt i forhold til årstiden, men er ikke kritisk.
Der er konstateret opstigende grundfugt i hele kælderdækket, se bilag ... Der er ikke ved nærværende undersøgelser konstateret blankt vand, eller markante fugtskjolder, der er ved gennemgang af krybekælderen med entreprenøren konstateret et fugtskjold under det bagerste badeværelse. Dette forhold bør undersøges nærmere.

Der er konstateret massiv skimmelvækst på undersiden af den fritliggende isolering under badeværelset og på oversiden af vindpappet, der er limet til isoleringen. Analysesvar fra aftrykspladerne udtaget den 11. december 2007 afventes.

Det er Teknologisk Instituts vurdering, at der er behov for en skimmelrenovering på undersiden af hele gulvkonstruktionen.

Skimmelrenovering
- Vindpap og isolering fjernes til destruktion.
- Undersiden af gulvkonstruktionen afrenses ved hjælp af tørdamprensning efter Micro Clean-metoden (dvs. af undersiden af gulvbrædderne, samt strøer og bærende bjælker).

Efter afrensning bør der fortages kontrolmålinger med skimmelprøver for at sikre, at skimmelmaterialet er fjernet fra konstruktionen.

Derefter opbygges gulvkonstruktionen efter gældende regler og praksis.
…
Da ventilationen er i underkanten af, hvad der foreskrives i SBI-anvisning 178 - Bygningers fugtisolering under afsnittet Krybekældre, bør man sikre sig, at alle ventilationsåbningerne er blotlagte. Endvidere bør der som minimum etableres en fugtregulerende ventilator med afkast over taget, hvilket vil kompensere for det manglende ventilationsareal i kælderen.

Man kan også installere et affugtningsanlæg efter samme princip som på naboejendommen. Som sikre:
- Undertryk i krybekælderen
- Gennemventilering af krybekælderen
- Lav luftfugtighed i krybekælderen

Ved denne løsning skal man sikre at alle friskluftventiler er forseglet og at der er partikelfilter på afkastet.
Teknologisk Institut gør opmærksom på, at påvirkning fra skimmelsvampe kan give helbredsgener, jf. Sundhedsstyrelsens pjece 'Helbredsproblemer ved fugt og skimmelsvampe i bygninger - om udredning og diagnostik hos alment praktiserende læger', udgivet i 2005."

I henhold til Teknologisk Instituts analyser blev følgende påvist:

"Dyrkningssvar, aftrykprøver udtaget den 11. december 2007

Pladenr.	Prøveudtagningssted	CFU Skimmelsvampe
1	Krybekælder, etageadskillelse, vindpap, underside	>50 ***Aspergillus versicolor***
3	Krybekælder, etageadskillelse, isolering	>50 ***Aspergillus versicolor***

…

Prøvenr.	Prøveudtagningssted	MycoMeter-værdi	Niveau
1	Krybekælder, etageadskillelse, vindpap, underside	154	B
2	Krybekælder, etageadskillelse, vindpap mod isolering	2223	C

"

Ved skrivelse af 15/1 2008 afviste selskabet at yde forsikringsdækning under henvisning til, at der ikke var tale om en skade i bygningen i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet anførte i den forbindelse, at det forhold, at Teknologisk Instituts undersøgelser har vist, at der forekommer skimmel i krybekælderen, ikke i sig selv er en skade eller et forhold, som i nævneværdig grad nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi sammenlignet med tilsvarende bygninger fra samme tid og med samme byggeteknik.

Klagerne var uforstående over for selskabets afvisning og har efterfølgende fået foretaget vurdering af arkitekt M.P.H., der i skrivelse fra februar 2008 til klagerne bl.a. har anført:

"Skadekonsulenten forholder sig ikke til, hvad Teknologisk Institut skriver: citat 'Det vurderes, at den massive skimmelvækst er fugtrelateret, og at der er tale om en **periodevis opfugtning,** hvilket antageligt skyldes den **manglende ventilering** af krybekælderen.'

Det er alment kendt, at dårlig ventileret krybekælder giver fugt.

At fugtindholdet ikke er kritisk nu, betyder jo ikke, at der **ikke** tidligere har været problemer med for meget fugt i kælderen, siden der forekommer så store og kritiske mængder af skimmelsvampen i isoleringslaget.

Skimmelsvampen er fugtrelateret og stammer højst sandsynlig fra tidligere fugtophobninger - **forhold der ligger før overtagelsestidspunktet -** og som køber derfor **ikke** har kunnet tage i betragtning ved købet af huset på …

Der er derfor - efter min opfattelse - tale om **fejl og mangler,** som netop er det, man tegner en ejerskifteforsikring for."

5. 74.938

Et bygningsbiologisk rådgivningsfirma besigtigede efter aftale mellem parterne krybekælderen den 15/4 2008. Af rapporten fra firmaet af 23/4 2008 fremgik bl.a.:

"**Resultat**

Der blev registreret sporadisk forhøjet vækst / forekomst af skimmelsvampe på undersiden og i halmpladerne i krybekælderdækket (se figur … og …). Der var synlige tegn på vækst af skimmelsvampe i halmpladerne i et område på ca. 15 - 20 m^2 fordelt på hele ejendommen.

Der blev registreret en mindre forhøjet vækst / forekomst af skimmelsvampe på undersiden af parketgulvet. Dette blev registreret over halmplader med synlig vækst af skimmelsvampe samt over halmplader uden synligt skimmelsvampeangreb.

Analyseresultater er angivet i bilag tabel … og …

Der blev generelt ikke registreret opfugtninger i krybekælderdækket. Der blev målt træfugtigheder i krybekælderdækket på op til 15 % og i gulvbelægningen på op til 10 %.

Der blev registreret mindre opfugtning af terrændækket samt af punktfundamenter op til fugtspærren.

Der blev ikke registreret blankt vand, fugtskjolder eller andre tegn på opfugtning af betondækket mod naboen.

Der blev registreret en relativ luftfugtighed på 60 % ved 15°C i krybekælderen.

Konklusion
På baggrund af undersøgelsen skønner vi, at den registrerede vækst af skimmelsvampe i krybekælderdækket skyldes periodevis forhøjet luftfugtighed i krybekælderen. Det kan ikke udelukkes at den oplyste opfugtning i terrændækket, kan have bidraget til en øget opfugtning af krybekælderen.

Den forhøjede luftfugtighed kan nedsættes ved at ventilere hele krybekælderen bedre, og undgå 'blinde' områder, hvor luftcirkulationen er lille på grund af skillevægge i krybekælderen.

Niveauet af skimmelsvampe på undersiden af parketgulvet i undersøgelsesområderne var kun mindre forhøjet på besigtigelsestidspunktet. De registrerede niveauer af skimmelsvampe på undersiden af parketgulvet er højere end, hvad man erfaringsmæssigt kan forvente for en lignende konstruktion. I gulvkonstruktioner, der ikke har været fugtbelastede, ser vi normalt ikke MycoMeter-værdier over 25. Vi har fundet MycoMeterværdier på 121-165.

Niveauerne af skimmelsvampe var forhøjet både hvor der var angreb af skimmelsvampe på halmpladerne, samt hvor der ikke var synlige angreb af skimmelsvampe i halmpladerne.
Vi vurderer derfor, at der er behov for skimmelsvampesanering af hele krybekælderdækket.
Vi registrerede forhøjet vækst / forekomst af skimmelsvampe i ca. 15 - 20 m^2 halmplader fordelt på hele ejendommen. Vi anbefaler at samtlige halmplader afmonteres og kasseres for at skimmelsvampesaneringen af krybekælderdækket kan udføres.

Hvis krybekælderdækkets isoleringsforhold ændres ved en eventuel renovering, kan temperaturforholdene ændres i krybekælderen. Dette kan medføre kondensdannelse og behov for yderligere ventilation og isolering af krybekælderen, jf. vedlagte Byg-Erfa erfaringsblad.

> Vi skønner, at beboerne ved ophold i beboelsesrummene er sekundært eksponeret for skimmelsvampeforekomsterne i krybekælderen. Der sker en mindre luftstrøm fra krybekælderen og op til beboelsesrummene (skorstenseffekt), som gør, at skimmelsvampepartikler og mykotoksiner vil kunne trænge op gennem sprækker i krybekælderdækket.
> Vi anbefaler derfor at renovering og sanering af krybekælderen opstartes snarest muligt, da vi skønner at længerevarende påvirkninger fra skimmelsvampe i ejendommen, kan forårsage helbredsgener hos følsomme personer."

Efter forelæggelse af rådgivningsfirmaets rapport har selskabet i skrivelse af 6/6 2008 til klagerne på ny afvist at yde forsikringsdækning, idet det ikke er fundet tilstrækkeligt godtgjort, at den skimmel, der er fundet i kryberummet, nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt.

Over for nævnet har klagerne i klage af 27/10 2008 nedlagt følgende påstand:

> "Alm. Brand skal anerkende den anmeldte skimmelsvampeskade som en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand, og dermed dække udbedringsomkostningerne."

Til støtte for påstanden har de bl.a. anført:

> "Alm. Brand afviser imidlertid vores klage, idet de ikke mener der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. De mener ikke, at vores kælder afviger nævneværdigt sammenlignet med andre krybekældre af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Endvidere siger de telefonisk, at vi jo ikke bor i krybekælderen - og at vi ikke kan påvise, at det påvirker beboelsesrummene. Det kan kun folk, som ikke ved hvad det betyder at bo i et skimmelbefængt hus, få over deres læber! Vi var mildest talt rystede!!! Alle der er kommet i vores hus har bemærket det dårlige indeklima - men sjovt nok er Alm. Brand de eneste, der intet kan lugte!
>
> Til historien hører også, at vi undervejs i denne proces finder ud at, at der i perioder med meget regnvejr, er overfladevand i kælderen, som siver ind gennem vores endevæg, som vi deler med vores nabo (tvillingehus). Endevæggen er naboens garage. Det viser sig at være en vandskade som følge af et brud på et afløbsrør hos naboen. Bruddet på røret har den konsekvens, at alt regnvand havner direkte i vores krybekælder.
> …
> 1. Massiv skimmelsvamp i krybekælders isolering over hele huset og med mycometer niveauer på over 2000 er *ikke* hvad man kan forvente af en tilsvarende bygning af samme alder og almindelig god vedligeholdelsesstand!!!!
> 2. Massiv skimmelvækst i hele krybekælderens isolering op mod parketgulvet nedsætter i den grad bygningens værdi og brugbarhed. Hvem vil købe et hus med massiv vækst af skimmelsvamp og rigtig dårligt indeklima? Vi kender ingen? Mht. brugbarhed siger det sig selv, at fæl lugt, indelukkethed og sundhedsmæssige gener nedsætter husets brugbarhed
> 3. Alm. Brand begrunder endvidere deres afslag med, at huset er bygget efter datidens byggeskik og der således ikke er konstruktionsmæssige fejl i bygningen. Det er korrekt, og det har vi heller ikke bestridt. Men det er tale om en *skjult skade! Altså har vi ikke haft mulighed for at tage forholdenes reelle karakter i betragtning, da vi købte huset - og vi*

har derfor ikke fået et retvisende billede af det hus vi har købt! Dette må klart høre under skadesdefinitionen på en ejerskifteforsikring, hvor man netop forsikrer sig mod skjulte fejl og manglers. At der er tale om en skjult skade understøttes endvidere af, at der ikke kan konstateres kritisk fugt i kælderen!!! Og endvidere er det meget nærliggende at tro, at den nævnte vandskade kan have forårsaget det heftige skimmelsvampeangreb i krybekælderens isolering.

Aftale om erstatningsbeløb med Alm. Brand ved tab af sag
B. og V.s rapport anbefalede som nævnt, at vi af hensyn til vores sundhed fik foretaget en hurtig nedtagning og afrensning af krybekælderen. Ifølge råd fra vores advokat indgik vi derfor en aftale med Alm. Brand om, at de i tilfælde af, at de taber sagen i dette ankenævn, vil tilbyde os en erstatning på op til 80.000 kroner. Det er langt fra det beløb vi har bekostet på at få krybekælderen gjort skimmelfri. Men det var den eneste mulighed vi havde for at kunne gå i gang med renoveringen af krybekælderen, mens sagen ankes til ankenævnet. Vi kunne simpelthen ikke holde til at bo i huset længere!!!"

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 3/12 2008 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"1 En enkelt MycoMeter-test har en værdi på over 2.000. De resterende ligger mellem 29 og 1.459. Det vil med andre ord sige, at forsikringstageren bygger sin konklusion om massiv skimmelvækst i hele krybekælderens isolering på en ud af 10 MycoMeter-test, som i øvrigt er udtaget i selve isoleringen. De MycoMeter-test, som ikke er taget i selve isoleringen, men på terrændæk, sokkel, bjælkelag og parketgulv ligger således væsentligt under 2.000 i værdi - faktisk er de ikke over 200, og må således anses for at ligge i nederste halvdel af B-niveau og for enkeltes vedkommende meget tæt på A-niveau.
I øvrigt skal vi ikke undlade at bemærke, at isoleringen består af halm - altså et naturprodukt, og det kan således ikke udelukkes, at der helt naturligt har været skimmelsvampespore i isoleringsmåtterne allerede på opførelsestidspunktet.

2 Som anført under *punkt 1* er der kun konstateret massiv skimmelvækst i selve isoleringen. Derimod har flere af de øvrige MycoMeter-test vist, at værdierne på underside af parketgulvet ligger på mellem 5 og 10 % af værdierne i isoleringsmåtterne. Der er således ikke noget, der taler for, at parketgulvene påvirkes i væsentlig grad af forekomsten i isoleringsmåtterne.
Træfugtighedsmålingerne i bjælkelag og i selve parketgulvet har heller ikke vist, at de rette vækstbetingelser for skimmelsvampe er til stede i trækonstruktionerne.
Som anført indledningsvis er det først, da forsikringstageren af naboen bliver gjort opmærksom på hendes problemer i krybekælderen, at forsikringstageren finder anledning til at få undersøgt sin egen krybekælder. Samtidig skal vi bemærke, at det ikke er påvist, at de i krybekælderen fundne arter skimmelsvampe finder vej til beboelsesrummene.

3 Vi har tidligere i dette brev refereret det skadebegreb, som gælder for denne ejerskifteforsikring. Af skadebegrebet kan det bl.a. udledes, at der ved vurdering af, om et forhold er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, skal ske en sammenligning med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det vil med andre ord sige, at værdien eller brugbarheden skal være nævneværdigt nedsat, som følge af forhold, som ikke findes i andre sammenlignelige bygninger.
Aktuelt har vi at gøre med et dobbelthus, hvor der i den anden bygning også er konstateret forekomst af skimmelsvampe. Derfor tyder det unægtelig på, at forekomsten af

skimmelsvampe er konstruktionsbetinget, hvilket vil sige, at risikoen for at finde tilsvarende forhold i sammenlignelige bygninger er meget oplagt.

Ad. Aftale om erstatningsbeløb med Alm. Brand ved tab af sag
Det er korrekt, at vi gik med til, at forsikringstageren kunne lade arbejdet udføre under visse betingelser. Vi aftalte bl.a., at vores erstatning maksimalt kunne beløbe sig til 80.000 kr. inkl. moms, dersom nævnet skulle komme til den konklusion, at forsikringstageren havde løftet bevisbyrden for, at der var tale om en af ejerskifteforsikringen dækningsberettigende skade. Beløbet er dels fastsat på baggrund af tilbud indhentet af forsikringstageren dels på baggrund af diverse drøftelser om arbejdets omfang.

Aftalen indebærer naturligvis også, at Alm. Brand er afskåret fra at anfægte kendelsen, idet vi har accepteret, at arbejdet kunne iværksættes, hvorved det efterfølgende er umuligt at gennemføre et syn og skøn, som under normale omstændigheder er nødvendigt, hvis en sag skal indbringes for domstolene.

Hvad der har gjort, at udgifterne er blevet større end første antaget, kan vi af gode grunde ikke udtale os om, idet vi ikke er blevet præsenteret for fakturaer. Imidlertid skal vi bemærke, at ejerskifteforsikringen dækker de omkostninger, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted, *se bilag …, afsnit 2. Ejerskifte forsikring, punkt 14. Hvorledes beregnes erstatningen, stk. 14.1.* Der er altså ikke tale om, at forsikringen dækker en ny konstruktion, som den ville blive udført ved nybyggeri i 2008.

Forsikringen dækker heller ikke omkostninger til forbedring af konstruktionen, når der ikke var skader eller fejl ved de anvendte materialer eller konstruktioner, som var gængse og almindeligt kendt og anvendt på opførelsestidspunktet.

Hvis forsikringstageren på forskellige fordyrende vis har valgt at gardere sig mod gentagelser, så er det ejerskifteforsikringen uvedkommende *jævnfør bilag …, Afsnit 2. Ejerskifte forsikring, punkt 10. Hvilke forhold er undtaget, pind 9*, hvor det fremgår, at forsikringen ikke dækker:

skader, der er opstået efter, at udbedring af en tilsvarende skade er blevet dækket, hvis forsikringstageren i forbindelse hermed blev gjort opmærksom på, at en tilsvarende skade kunne opstå igen, hvis årsagen til skaden ikke blev udbedret eller fjernet."

Der har efterfølgende været ført en del korrespondance parterne imellem, men der er ikke fremkommet nye oplysninger i sagen. Selskabet har herunder bl.a. henvist til ankenævnets kendelse, AK 70.740.

Af forsikringsbetingelserne 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.

…

10. Undtagelser fra dækningen

- skader, der er opstået efter, at udbedring af en tilsvarende skade er blevet dækket, hvis forsikringstageren i forbindelse hermed blev gjort opmærksom på, at en tilsvarende skade kunne opstå igen, hvis årsagen til skaden ikke blev udbedret eller fjernet.

…

14. Hvorledes beregnes erstatningen

14.1. Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke af klagerne godtgjort, at bygningen har en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, da skimmelsvampeangrebet ifølge rapporterne fra Teknologisk Institut og rådgivningsfirmaet efter nævnets opfattelse ikke har en placering, omfang og udbredelse, der skønnes at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afslået at dække omkostningerne ved afhjælpning af angrebet af skimmelsvamp.

10. 74.938

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann