827/09

Den 21. september 2009 blev i sag nr. 75.405:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for skimmelsvampeangreb på ydervægge samt fodpaneler i trykimprægneret træ.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Den forsikrede ejendom er opført i 1925. Klageren erhvervede ejendommen pr. 15/11 1999 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 9/9 1999. De omtvistede forhold er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.

Klageren anmeldte den 22/9 2008 til selskabet, at der var konstateret skimmelsvamp på ydervægge i stue og værelse. Forholdet var konstateret i forbindelse med klagerens nedtagning af cellotexplader i forbindelse med renovering af gulv.

Selskabets skadekonsulent foretog den 25/9 2008 en besigtigelse af klagerens ejendom og afviste forholdet. Det fremgik bl.a. af selskabets skrivelse til klageren:

"**Min begrundelse for at afvise dækning**
Jeg mener ikke, det er tilstrækkeligt godtgjort, at det anmeldte forhold har været til stede ved jeres overtagelse af ejendommen for 9 år siden. I jeres betingelser fremgår, at dækning er betinget af at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen.

Oplysninger fra anmeldelsen
I skriver, at i har nedtaget Cellutexpladerne på husets vestgavl i forbindelse med renovering af stuegulvet og opdaget et skimmelangreb.

Oplysninger fra tilstandsrapporten
Der har ikke været bemærkninger i tilstandsrapporten, der har haft betydning for min afgørelse af sagen.

Oplysninger fra besigtigelsen
Jeg bemærkede et område med skimmel indvendigt på de pudsede vestgavl. Ved hjørner ca. 20 cm over gulv midt på gavl op til 1 meter over gulvet. Jeg kunne ikke se skimmel hvor fodpanelet havde siddet.

Oplysninger fra betingelserne
Jeg har ovenfor citeret fra jeres betingelser afsnit 2 punkt 10.2. I kan læse om, hvad forsikringen jeres dækker i afsnit 2 punkt 10.1. Tekst."

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse, hvilke han meddelte selskabet ved skrivelse af 6/10 2008. Klageren har i skrivelse til selskabet bl.a. anført:

"**Beskrivelse:**
Vi har haft besøg af taksatorer S.B. og H.G., som begge har afvist at dække skaden via diverse forsikringer (husforsikring m. svampeforsikring og ejerskifteforsikring), første mand fordi svampeskadeforsikringen viser sig *ikke* at dække skimmelsvamp, sidstnævnte fordi han ved syn ikke kunne konstatere, at skaden var der ved vores overtagelse af huset i 1999.

Sagen er, at vi startede med nedtagning af vestvæggens cellotex i forbindelse med, at gulvet skulle op og isoleres.

Først tog vi fodpaneler af i hele stuen og besluttede at skifte hele vestvæggen til varmvæg, da det virkede som en overkommelig gør-det-selv opgave. Efter nedtagning af vestvæggen opdagedes rigelige mængder af skimmel mellem papir/puds, som sad bag cellotexen.

Alm. Brand kontaktes, først ang. husforsikring (insekt/råd/svamp) og dernæst ang. ejerskifte, men I afviser, at nogen af dem dækker.

Klage :
Efter nedtagning af sydvæg og karnaps cellotex opdages det, at der er samme skarpe afgrænsning af skimmelangrebet. Det stopper helt tydeligt dér, hvor fodpanelet har siddet, ligesom på vestvæggen.

Men her på sydvæg under radiator sad fodpanelet ikke fast som på vestvæg, og det virker ikke sandsynligt at der så skulle være præcis den samme skarpe skimmelkant over fodpanelgrænsen, inde under cellutexen, som derfor sandsynligvis er monteret EFTER angrebet af skimmel. Skimmelvæksten er 'contained' bag cellotexen. Altså finder vi det højst sandsynligt, at dette er en skade, som i dén grad var tilstede ved overtagelsen af huset i 1999, efter-

som cellotex blev forbudt anvendt i 1970 - vi har ikke på noget tidspunkt gjort andet ved stuevæggene end at male dem - ej heller haft fugtproblemer med væggene.

Udtalelse fra Teknologisk Institut:
Vi har drøftet sagen med Teknologisk Institut dags dato og vil gerne høre jeres eventuelt revurderede opfattelse af sagen: En endnu bedre argumentation mod jeres første vurdering er nemlig, at huset ved vores overtagelse allerede var dobbeltmuret og hulmursisoleret (dokumenteret i tilstandsrapporten, som allerede er fremsendt)
En konstruktion, som ifølge Teknologisk Institut, netop er en metode til at undgå fugt, kondens og skimmelsvamps opståen. Vi kan i øvrigt oplyse, at vi IKKE i de 9 år, vi har boet i huset, har haft nogen problemer med disse vægge.
Teknologisk Institut er ikke i tvivl om, at skaden må være opstået før vores overtagelse af huset i 1999.

Er det efter Teknologisk Instituts udtalelse stadig Alm. Brands opfattelse, at den opdagede skade, på trods af korrekt murkonstruktion, ikke fandtes før overtagelsesdatoen?

Hvis det er Alm. Brands opfattelse, at det stadig er en skade, som er kommet efter 1999, så er den eneste forklaring, efter Teknologisk Instituts opfattelse, en konstruktionsfejl i vestmuren, som vi i givet fald vil anmode om udbedring af via ejerskifteforsikringen.

Vi har nu nedtaget cellotex i stort set resten af stuen *(her var der ikke så omfattende skimmelangreb som frygtet)* - en opgave som en forsikring sikkert ville have dækket i en perfekt verden ?
Vi kan nu godtgøre, at bemeldte skade også var tilstede ved overtagelsen og ser ikke nogen yderligere grund til at betvivle, at skaden er dækket af ejerskifteforsikringen.

Idet vi allerede har nedtaget radiatorer og brændeovn i stuen og dermed er uden fast varmekilde i efterår/vinter, skal vi anmode om meget hurtig respons fra Alm. Brand."

Selskabet foretog herefter endnu en besigtigelse og ved skrivelse af 14/10 2008 fastholdt selskabet dets afgørelse. Det fremgik bl.a. af skrivelsen til klageren:

"Under henvisning til vores fællesbesigtigelse i går, skal jeg herved som lovet vende tilbage med en skriftlig redegørelse.

Efter min konkrete vurdering er den konstaterede skimmelforekomst ikke et forhold som er dækket af ejerskifteforsikringen.

Besigtigelse
Efter H.G.'s besigtigelse, og afgørelse, er jeg blevet bedt om at besigtige skaden objektivt med nye øjne.

Ved besigtigelsen fik jeg forevist 2 rum - stuen, hvor alle ydervægge var frilagt efter nedtagning af Cellutexplader, samt et værelse, hvor der var taget hul ved fodpanelet for inspektion.

Jeg kunne konstatere en vestvæg i stue med forholdsvis udbredt, sort skimmelvækst, startende fra overkant fodpanel (hvor det har siddet) aftagende op til en højde ca. 1 m over gulv, men fortsættende helt til loft i ydervægshjørner, mens der var mindre forekomster på øvrige vægge, og en væg var helt uden synlige tegn på skimmel.
I værelse var der tilsvarende forekomst, mest koncentreret lige over fodpanel.

Jeg foretog fugtmålinger med GANN-fugtmåler, som ingen steder viste værdier højere end 28 DIGITS**,** hvilket er tørt på murværk.

Cellutexpladerne har været sømmet direkte på væggen - og jeg antager, at pladerne er blevet opsat for 40-50 år siden, hvor anvendelse af disse plader som et middel til indvendig isolering var meget udbredte især opsat på 1-stens ydermure. Omend isoleringseffekten har været af ringe betydning, har de dog medført nogen komfort og kuldedæmpning af den kolde ydermursflade – mens der mellem pladen og indersiden af ydermuren er blevet skabt et hulrum, hvor den varme indeluft har kunnet kondensere – hvilket giver grobund for skimmeldannelse.

Det er min antagelse at skimlen måske allerede kan være dannet kort tid efter pladernes opsætning, det er en mulighed, dog taler den spredte forekomst på væggene – og den tørre tilstand - umiddelbart imod dette. Derimod kan den forholdsvise store udbredelse på vestvæggen være afstedkommet af en forbigående opfugtning af ydervæggen på et senere tidspunkt, måske inden for få år, og har således ikke været til stede ret længe.

Min vurdering
H.G.'s konklusion om at forholdet ikke har været til stede ved overtagelsen af ejendommen i 1999 er derfor en mulighed, bedømt ud fra skimlens intensitet på væggen.

Det er dog min vurdering at skimlen mere er konstruktionsbetinget, forstået på den måde, at denne konstruktionsform, bestående af en kold ydervæg beklædt indvendig med Cellutexplader, nødvendigvis lægger op til skimmeldannelse i et eller andet omfang i det lille mellemrum mellem plader og bagside ydervæg. Skimmelforekomsten har siddet - og sidder - afsondret fra beboelsesrummet, og har ikke kunnet påvirke indeklimaet.

For 40-60 år siden var det en almindelig forekommende måde at 'efterisolere' ydervægge på, og konstruktionen er derfor velkendt både for de gode og mindre gode egenskaber.

Ydervægskonstruktionen adskiller sig derfor ikke fra lignende tilsvarende ydervægge i huse af samme alder og vedligeholdelsestilstand som dit hus, og forholdet nedsætter ikke bygningens brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang

Dækker forsikringen
Som tidligere oplyst er den konstaterede skimmelforekomst ikke et forhold som er dækket af ejerskifteforsikringen efter min konkrete vurdering med baggrund i forsikringsbetingelserne, …"

Efterfølgende fremsendte klageren et notat udarbejdet af Bygge- og Miljøteknik A/S, hvor det bl.a. blev bemærket:

"**<u>Skimmelsvampsundersøgelse</u>**

Baggrund
Den 24. oktober 2008 har S.F.E. og T.H. fra Bygge- og Miljøteknik A/S (BMT) foretaget undersøgelse for skimmelsvamp på indvendig væg mod vest i stuen ved ovennævnte bolig. Undersøgelsen blev foretaget efter aftale med husejer B.R.

Besigtigelsen af ejendommen blev foretaget, da der efter nedtagelse af cellotexplader i stuen fra den vestvendte væg, viste sig at være sorte misfarvninger på den pudsede teglvæg. Der er ikke i tilstandsrapporten af den 9. september 1999 (bilag 1) blevet gjort opmærksom på at der er cellotexplader på indvendige vægge.

Formålet med besigtigelsen var at dokumentere at der var skimmelsvamp under cellotexpladerne. Resultatet af undersøgelse skulle danne baggrund for eventuelle videre tiltag.

Undersøgelse
Der blev ved besigtigelsen konstateret skimmelsvamp i stuen på ydervæggene mod vest og syd. Endvidere blev der også konstateret skimmelsvamp i børneværelset mod østvendt væg. På vægge i stue var der ingen skimmelsvamp på muren bag fodpanelerne. På de fjernede fodpaneler blev det konstateret, at panelernes bagside var behandlet med træbeskyttelse, der tilsyneladende er af typen grøn kobber til udvendig overfladebehandling. Fodpanelernes forside var behandlet med hvid oliemaling.

Der blev udført en beregning af temperaturforløbet gennem ydervæggen henholdsvis med og uden hulmursisolering, som holdes op mod DS/EN ISO 13788:2001 for vurdering ad kondensrisiko mellem cellotexplade og pudsede tegl.

Vurdering
Husejer har oplyst at huset er fra 1925. Opsætning af cellotexplader som isolering på kolde ydervægge var almindeligt i 1950'erne, og det formodes at pladerne er opsat på dette tidspunkt. Denne isolerings metode er senere forladt bl.a. fordi cellotexplader ikke opfylder de senere stillede brandtekniske krav til overflader

Da cellotexpladerne er meget diffusionsåbne, og da de samtidig under vinterforhold nedsætter temperaturen på skillefladen mod den pudsede væg er det overvejende sandsynligt at der allerede få år efter man opsatte cellotexpladerne har været skimmelsvamp. Dette understøttes at beregningen af en temperatur på 13,5 °C på det kritiske sted, som er lavere end den kritiske temperatur på 14,9 °C.

Hulmursisoleringen er formentlig foretaget på et senere tidspunkt og har i realiteten forbedret forholdene så meget at skimmelsvampvæksten er ophørt, men sporer fra tidligere vækst er ikke fjernet, hvilket påvirker indeklimaet.

Det må forventes, at der er sporer af skimmelsvamp bag alle cellotexplader i huset.

Det skønnes, at grund til der ikke er skimmelsvamp bag fodpanelerne er at behandlingen træet har fået af oliemaling gør træet mere diffusionstæt end cellutexpladerne, og dermed mindre risiko for kondens bagved fodpanelet.

Handlingsplan
Det anbefales, at alle cellotexplader nedtages og skimmelsvamp fjernes. Dernæst kan der males eller tapetseres efter ønske."

Efter selskabets modtagelse af notatet fra Bygge- og Miljøteknik skrev selskabet til klageren den 18/11 2008. I skrivelsen blev bl.a. anført:

"Jeg har på grundlag af vores brevvekslinger på mails, senest din mail af 7. november 2008, revurderet sagen sammen med vores skaderådgivere på vores hovedkontor, ligesom jeg på ny har drøftet sagen med de skadekonsulenter, som har besigtiget forholdene i dit hus.

I relation til de forskellige bemærkninger du anfører i dine breve om problemets karakter, eventuelle omfang og mulige indvirkninger på husets brugbarhed, har jeg særligt hæftet mig ved dine udsagn om forholdets tilstedeværelse på et givent tidspunkt, idet du er af den opfattelse, at vi veksler i vores begrundelser omkring forholdet.

Efter min opfattelse er dette ikke korrekt, hvilket jeg skal forsøge at underbygge.

Grundlæggende er denne konstruktionstype - ydervægskonstruktion med forsatsvægge af Cellutex - meget ofte behæftet med det problem, at der dannes skimmel mellem pladen og indersiden af ydermuren, idet der i det lille hulrum mellem plade og væg kondenserer indeluft, hvilket giver grobund for varierende skimmeldannelse, især hvis der tidligere har været tapet på indersiden af ydermuren.

Forekomsten af skimmel i dette hulrum er meget forskelligt - og kan bero på hvordan beboelsesrummene gennem tiden har været benyttet/opvarmet, eller om væggen er tør, eller har været varierende fugtig, måske forbigående opfugtet.

I dit hus kan denne forskellighed ses allerede på hvor forskelligt forekomsten af skimmel er på de 2 vægge du har blotlagt i stuen - og det lille vægstykke ved fodpanelet i et værelse.

Vi har altså et billede af en forholdsvis varieret forekomst - men vores udgangspunkt for en samlet vurdering forholdet i relation til ejerskifteforsikringen - er væggens opbygning bedømt ud fra det tidspunkt, hvor konstruktionen er opført.

Dine ydervægge med forsatsvægge antages opført for 40-50 år siden, hvor denne konstruktion var almindeligt forekommende, og der er ved etableringen anvendt gængse konstruktionsprincipper, materialer og metoder, som var alment anerkendt på opførelsestidspunktet. Den omstændighed, at der er kommet nye regler og krav siden etableringen, herunder at man er blevet mere vidende om, hvordan en bygning bør konstrueres, ændrer ikke ved, at konstruktionen i relation til ejerskifteforsikringen ikke adskiller sig væsentligt fra andre tilsvarende konstruktioner af samme alder.

Sammenfattende finder vi fortsat ikke at forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen.

For ydermere at bidrage til underbygning af vores argumentation vedlægges kopi af forsikringsankenævnets kendelse nr. 70.900, som blandt andre forhold, netop omhandler problemstillingen omkring skimmelvækst bag forsatsvægge."

Klageren har ved skrivelse af 5/1 2009 indbragt sagen for nævnet med påstand om, at selskabet skal acceptere skimmelsvampeangrebet og fodpanelerne som dækningsberettigende. Klageren har til støtte for sin påstand bl.a. gjort gældende:

"Konstateret skjult skade i form af skimmelforekomst i stue og værelse i hulmursisoleret murstenshus fra 1925. Skaden er opstået mellem fin-puds og det papir (ikke tapet) som sad mellem cellotexplader og puds.
Skaden har ikke været synlig på noget tidspunkt mens vi (siden 1999) har ejet huset. Derfor har vi aldrig koblet symptomer som hovedpine eller luftvejsgener sammen med mulig skimmel.

Iflg. første afvisning fandt de det ikke godtgjort at skaden var der ved overtagelsen - underforstået at de ville have dækket hvis skaden var der i 1999 !?....

Anden afvisning blev begrundet med at skimlen er konstruktionsbetinget. - *Og derfor er det ikke en skjult værdinedsættende skade*…!?
Det må ifølge vores mening være indlysende at konstatering af skimmelsvamp i en salgssituation nedsætter husets værdi betragteligt.

I tredie svar mener de så noget i retning af, at det er almindeligt, at der er skimmel bag cellotex på ydervægge og at der vil komme skimmel. Derfor skal vi finde os i, at de ikke dækker.... En sådan klausul vil vi mene var naturligt at gøre opmærksom på i enhver tilstandsrapport og ejerskifteforsikring, hvis det er gængs tone blandt forsikringsselskaber, så vi forbrugere har noget fornuftigt at forholde os til !?

Teknologisk Institut (C.J.) udtaler at det er en 'underlig formulering', for det er faktisk *mere* almindeligt at der *IKKE* var cellotex på vægge i huse fra første fjerdedel af forrige århundrede - så Ifølge Teknologisk er denne argumentation 'helt hen i vejret'.

Det er desuden gået op for os, at alle nedtagne fodpaneler er lavet af trykimprægneret træ (kobber?) - som er ulovligt indendørs og i så fald dækket af ejerskifteforsikringen, eller finder Alm. Brand en anden spidsfindighed som gør det ikke-dækket ! ?

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Accept af den skjulte skade som dækningsberettiget. Dækning af udbedring af disse konstaterede skader, fodpaneler og puds/glasfilt/maling i henhold til det lovede ifølge betingelserne i ejerskifte forsikringen, pkt. 10.1. I særdeleshed accept af at skaden nedsætter værdi eller brugbarhed, og er potentiel sundhedsskadelig.
Samt accept af at den *er* en skjult skade, at den ikke er nævnt med et ord i tilstandsrapporten og at den var til stede ved overtagelsen.

Vi finder det ligeledes horribelt at de afviser vor anmeldelse med henvisning til noget som slet ikke står nævnt i betingelserne pkt.11 (iflg. betingelser nr. 5043 09. - 1999)

Udbedring kan ske nemmest ved nedbankning af eksisterende angrebet puds, behandling med anti-svampemiddel, og gen-oppudsning af væggene. Afsluttende med fuldspartling og glasfilt samt maling. *Den oprindeligt tænkte 'gips-varm vægs' løsning er vi blevet frarådet af alle, inkl Alm Brand."*

Selskabet har ved skrivelse af 11/2 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor bl.a. anført:

"**Sagens begrundelse**
Der er tale om en ejendom, som er opført i 1925.

På et tidspunkt - muligvis i 50'erne eller lidt senere - har man sømmet cellotexplader direkte på væggen. Det var meget udbredt dengang, for at ekstraisolere ydervæggene.

Der er mellem ydermuren og cellotexpladen skabt et hulrum, hvor den varme indeluft kan kondensere.

Det blev ved selskabets besigtigelse konstateret, at ydervæggene er intakte og de er uden skader.

Der er således tale om ydervægge, som er opført efter de normer og byggemetoder, som var gældende dengang ejendommen blev opført i 1925.

I klagerens brev af den 6. oktober 2008 - bilag … - står der blandt andet:
…
Sagen er, at vi startede med nedtagning af vestvæggens cellotex i forbindelse med, at gulvet skulle op og isoleres.

Først tog vi fodpaneler af i hele stuen og besluttede at skifte hele vestvæggen til varm væg, da det virkede som en overkommelig gør-det-selv opgave. Efter nedtagning af vestvæggen opdages rigelige mængder af skimmel mellem papir/puds, som sad bag cellotexen.
…
..Skimmelvæksten er 'contained' bag cellotexen...

Det vil sige, at klageren opdager først ved renoveringen, at der er skimmelsvamp på / i vægkonstruktionen.

Ved vores skadekonsulents besigtigelse den 13. oktober 2008, kunne det konstateres, at vestvæggen i stue var med forholdsvis udbredt, sort skimmelvækst, startende fra overkant af fodpanel og aftagende op til en højde af ca. en meter over gulv, men fortsættende helt til loft i ydervægshjørner, mens der var mindre forekomster på øvrige vægge og en væg var helt uden synlige tegn på skimmel.

I værelset var der tilsvarende forekomst, mest koncentreret lige over fodpanel.

Ved besigtigelsen foretog vores skadekonsulent fugtmålinger af væggene. Målingerne viste at murværket var tørt.

I det hulrum, som naturligt opstår mellem ydervæggen og cellotexpladerne, vil den varme indeluft kondensere og da den indvendige side af ydervæggen er beklædt med papir, vil disse forhold give grobund for varierende skimmeldannelse.

Forekomsten af skimmel i hulrummet kan variere, da det beror på, hvordan beboelsesrummene gennem tiden har været benyttet og i hvilket omfang der har været opvarmet. Det har også betydning om væggene er tørre eller om der har været varierende fugt, f.eks. forbigående opfugtning af væggene.

I det aktuelle tilfælde kan denne forskellighed ses på, hvor forskelligt forekomsten af skimmelvæksten er på de 2 vægge, som der er blotlagt i stuen samt det lille vægstykke ved fodpanelet i værelset.

Der er ikke tale om et forhold som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, når man sammenligner ejendommen med andre intakte tilsvarende ejendomme af samme alder, byggemetoder mv.

I den forbindelse skal vi henlede opmærksomheden på, at skimmelsvamp der opstår, som følge af den oprindelige konstruktion af ejendommen, ikke er en dækningsberettigende skade, hvis ejendommens opbygning / konstruktion er sædvanlig i forhold til opførelsestidspunktet.

…
Vi har bemærket, at klageren i sin klage til Nævnet oplyser, at fodpaneler er lavet af trykimprægneret træ (kobber?), hvilket klageren mener, er ulovligt at benytte indendørs.

I rapporten fra Bygge- og Miljøteknik står der:
...På de fjernede fodpaneler blev det konstateret, at panelernes bagside var behandlet med træbeskyttelse, der tilsyneladende er af typen grøn kobber til udvendig overfladebehandling. Fodpanelernes forside var behandlet med hvid oliemaling.
…
Forholdet har ikke været anmeldt til selskabet tidligere, hvorfor vi ikke tidligere har taget stilling til forholdet.

Det er dog vores opfattelse, at fodpanelerne er opsat samtidig med cellotexpladerne. Dengang var der ikke forbud mod at bruge trykimprægneret træ / træbeskyttelse indendørs.

Samtidig mener vi ikke der er konstateret skade eller nærliggende risiko for at der vil opstå skade, på grund af fodpanelerne er behandlet med træbeskyttelse.

Der er således ikke en skade som opfylder skadebegrebet jf. betingelsernes afsnit 2, punkt 10.1.

Hvis klageren har yderligere oplysninger om forholdet hører vi gerne nærmere.

Konklusion
Sammenfattende skal vi konkludere, at bygningen og de ved opførelsen anvendte konstruktioner, materialer og metoder svarer til andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstandard.

Det vil med andre ord sige, at tilstanden i bygningen er tidstypiske og konstruktionsbetingede, hvilket er ensbetydende med, at forholdet (skimmelsvampen) ikke opfylder definitionen på en skade, jf. betingelserne."

Klageren har overfor nævnet ved skrivelse af 13/2 2009 hertil bl.a. bemærket:

"**Vores konklusioner baseret på selskabets udmeldinger og ankesvar.**

Da det, af Almindelig Brand hidtil uoplyste kriterie for *ikke* at dække en skimmelskade altså er, at skaden er opstået som en følge af en 'normal konstruktion' på *opførelsestidspunktet,* så må vi henlede opmærksomheden på at denne skade *er dækningsberettiget* da selskabet selv har godtgjort at skaden er opstået lang tid efter opførselstidspunktet, nemlig efter at cellotexpladerne er opsat på den uisolerede hulmur, *måske i 50'erne eller lidt senere.* Og lang tid før vi indflyttede i november 1999.

At selskabet finder det normalt og forventeligt at der er skimmel i gamle huse kan være korrekt, men det er *ikke* på nogen måde forventeligt at finde angreb der langt overstiger 3 m^2 - og det må anses for kraftigt *værdiforringende* at skulle sælge et hus med så stort angreb af skimmel !

En faktor mere er helbredsrisikoen.
Vi kan forstå at selskabet mener det ikke er en skade (fodpaneler) fordi der
…
***der** ikke er konstateret skade eller nærliggende risiko for at der vil opstå skade, på grund af*

...

Hvis *det* er et kriterie, skal vi oplyse at husejer har fået konstateret astmasymptomer. Han gik til læge på grund af kraftigt tiltagende luftvejsgener morgen, nat og aften, og i de sidste måneder har han benyttet lægeordineret 'pulmicort turbohaler'. Altså gener opstået gradvist efter indflytning i 1999 og som blev hastigt forværret efter at skimlen var blotlagt - en **tydelig indikation af årsagen** til helbredsproblemerne.
Vi har boet i huset siden skaden blev konstateret fordi vi ikke har økonomisk mulighed for at flytte mens sagen her står på.

Igen skal vi henlede opmærksomheden på at skaden var skjult, og da vi ikke havde *nogen* tegn på skimmel var der ingen som koblede symptomer på luftvejsgener/hovedpine/-lungebetændelse sammen med muligt skimmelangreb.
Men efter skimlen blev konstateret i huset, er det klart at der har været adskillige symptomer siden indflytningen som stemmer overens med medicinsk beskrevne symptomer på skimmelskader.

Til sidst : Hvor i ejerskifte betingelserne står der at forsikringen *ikke* dækker, hvis den værdiforringende og helbredsbelastende skade er opstået på grund af forhold som over tid, siden opførelsen af huset, er blevet kategoriseret som fejlkonstruktion eller direkte forbudte ?
Disse cellotexplader er forbudte idag, en isolering af ydermurene må ikke konstrueres således idag, og det er forbudt indendørs at benytte udendørs 'grøn kobber' til imprægnering af træ. Det står os bekendt intetsteds i de betingelser vi tegnede forsikringen på - men ikke desto mindre er det hvad Alm. Brand anvender som begrundelse for at nægte dækning på vores skjulte skade !?

Vi er meget harme over servicen hos Almindelig Brand."

Selskabet har i svarskrivelse af 17/3 2009 til nævnet bl.a. anført:

"Skimmelsvamp
Vores kunde har anført i brevet af 13. februar 2009, at der er tale om et angreb på mere end 3 m^2 samt at dette har medført helbredsmæssige gener for ham, idet han har fået konstateret tiltagende luftvejsgener.

Brugen af cellotexplader som indvendig isolering er set med nutidens øjne ikke hensigtsmæssig, idet disse kan medføre skimmelvækst som følge af kondensdannelser på kolde ydervægge. På det tidspunkt, hvor cellotexpladerne blev monteret på vores kundes ejendom, var det imidlertid normal byggeskik at anvende sådanne plader til indvendig isolering. Opsætning af cellotexplader udgør således ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til en tilsvarende intakt bygning af samme alder og byggemetode.

Det har efterfølgende vist sig, at cellotexplader er uhensigtsmæssige til indvendig isolering, fordi disse erfaringsmæssigt kan medføre skimmeldannelser. Sådanne plader bliver derfor ikke længere anvendt i forbindelse med isolering af ejendomme.

Ved en vurdering af, om et forhold er dækningsberettiget, er det afgørende, hvorvidt den anvendte byggemetode er i overensstemmelse med gængs byggeskik på udførelsestidspunktet, samt om konstruktionen har medført skader/risiko for skader, der går udover, hvad man sædvanligvis kan forvente af en tilsvarende udført konstruktion af samme alder. I vores kundes tilfælde har cellotexpladerne medført skimmeldannelser. De konstaterede

skimmeldannelser går imidlertid ikke udover, hvad man sædvanligvis kan forvente af en tilsvarende intakt konstruktion af samme alder. Det er vores vurdering, at størrelsen på angrebet på cirka 3 m^2 ikke er usædvanligt henset til den tid, der er forløbet siden pladerne blev opsat.

Det er naturligvis beklageligt, at vores kunde oplever gener som følge af skimmelforekomsten, men ud fra det oplyste om bygningens konstruktion og forekomst/intensitet af skimmelen, er det fortsat vores vurdering, at det anmeldte forhold ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, når denne sammenlignes med en tilsvarende intakt bygning af samme alder og konstruktionsmåde.

Skimmelsvamp er ikke trænedbrydende og udgør derfor ikke i sig selv en nærliggende risiko for skade på bygningen.

Vores kunde anfører i hans brev, at det er urimeligt, at forholdet ikke er anført i tilstandsrapporten.

Den bygningssagkyndige skal i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten alene anføre forhold, der går udover, hvad man sædvanligvis kan forvente af en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og vedligeholdelsesstand. Fordi cellotexplader var normalt anvendt på tidspunktet for udførelsen, mener vi ikke, at disse burde være omtalt i tilstandsrapporten. Vi henviser i den forbindelse til Håndbog for Byggesagkyndige af 1. august 1999, der var gældende på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Håndbogen nævner ikke pligt til at nævne eller beskrive tilstedeværelsen/konsekvensen af cellotexplader. Vi vedlægger uddrag af Håndbogen til nævnets orientering. Ud fra dette mener vi ikke, at den bygningssagkyndige har haft pligt til at nævne tilstedeværelsen af cellotexplader i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Ud fra oplysningerne i sagen finder vi det fortsat ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 10. Vi fastholder derfor i det hele vores afgørelse, og afventer nævnets stillingtagen.

Imprægnering med grøn kobber
Ud fra oplysningerne vurderes det, at der er foretaget en imprægnering med, hvad der muligvis kan være grøn kobber på bagsiden af panelerne. Panelerne er malet med hvid oliemaling på den udvendige side. Oplysningerne stammer fra rapporten udarbejdet af Bygge- og Miljøteknik.

Vores taksator vurderer, at panelerne er opsat cirka samtidig med cellotexpladerne. På udførelsestidspunktet var der, som anført i vores tidligere brev til nævnet, ikke noget forbud mod at anvende trykimprægneret træ/træbeskyttelse indendørs. Ud fra det oplyste i sagen finder vi ikke anledning til at ændre vores afgørelse, idet vi fortsat ikke finder det sandsynliggjort, at skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 10 er opfyldt. Vi er dog fortsat villige til at se på sagen igen, hvis vores kunde sender dokumentation, der viser at forholdet er dækningsberettiget."

Nævnet har fået forelagt de i sagen modtagne fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"10. Hvilke forhold er dækket
10.1. Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.
Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

10.2 Dækningen er betinget af
- at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
Afsnit 3. Ulovlighedsdækning
Denne ulovlighedsdækning udvider ejerskifteforsikringens dækningsomfang for beboelsesbygningen alene (hovedhuset).

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.

Ulovlighedsdækningen omfatter ikke ejendomme solgt fra døds- eller konkursbo ved tvangsauktion, samt fredede/ bevaringsværdige ejendomme eller ejendomme der henligger forladt.

Dækningen er betinget af
- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen,
- at forholdet konstateres i forsikringstiden,
- at der inden forsikringens tegning er udarbejdet EDC-sundhedsattest, afsnit 5 (særligt teknisk tillæg) eller tilsvarende attest.

…
3. Bygningens lovlighed
Dækningen omfatter erstatning for ulovlige bygninger og bygningsindretninger."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at skimmelsvampeangrebet bag de nedtagne cellotexplader er af et sådant omfang og af en sådan intensitet, at dette i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet finder det heller ikke godtgjort, at de påsømmede cellotexplader på de indvendige sider af murene eller fodpanelerne udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand, eller at forholdene er omfattet af ulovlighedsdækningen, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann