828/09

Den 5. oktober 2009 blev i sag nr. 75.478:

xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx xxxxxxxxxx
xxxx xxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 i TrygVesta Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for skimmelsvampeangreb bag forsatsvægge.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det ikke er sandsynliggjort, at der er skimmelsvampeangreb bag forsatsvægge i hele boligen, og at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Den forsikrede ejendom er opført i 1870. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/3 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 30/11 2005. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K2	Hvor der forekommer bindingsværk er der flere steder foretaget udstøbninger og dele af fodrem er erstattet med cementmørtel hvor der her forekommer råddannelser. Udspækning med cementmørtel eller svarende kan bevirke videreudvikling af råd. Udbedringsmetode er ikke atypisk for en ejendom af denne alder. Der kræves dog her successivt og løbende vedligehold.

…

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle	K2	Bindingsværk er i lodrette afstolpninger flere steder udbedret med cementmørtel i bund af stolpeender, og flere steder i bindingsværk er der repareret med cementmørtel, hvor det her antages at der har været råddannelse som påfølgende er repareret. Udbedringsmetode er ikke ualmindelig for en ejendom af denne alder. Der skal dog påregnes successivt og løbende vedligehold.

…

9. Bad/toilet og bryggers

…

9.7 Rumaftræk	K3	Ventilation fra vådrum er ikke ført igennem tag.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

	Ja	Nej	Ved ikke
0.4 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?	☒	☐	☐
Hvis ja, hvilke og hvornår? **Staldbygninger er nedrevet, stuehus er totalrenoveret og der er bygget ny garage, alt sammen inden for de sidste tre år.**			
0.5 Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?	☒	☐	☐
Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Stuehus er selvbyg. Garage er medbyg.**			

…

Allonge 1

…

Bemærkninger til tilstandsrapport:

I bygningsbeskrivelse i udarbejdede tilstandsrapport, fremgår det at beboelse er opført i år 1870, det skal her tilføjes, at beboelsesdel fremstår som renoveret. Garage/bygning B står ligeledes som opført i 1870, denne bygningsdel er nyopført i 2001 og ikke fra året 1870."

Klageren anmeldte den 8/2 2008 til selskabet, at der var konstateret fugtudtræk i værelse og badeværelse ved gavl. Selskabet udbad sig en nærmere beskrivelse, og klageren indsendte efterfølgende en skimmelsvampeanalyse fra Teknologisk Institut, som havde udtaget en prøve på klageren ejendom. Det fremgik af analysen, at der var fundet kraftig skimmelvækst på den indsendte prøve.

Selskabets taksator foretog herefter den 29/4 2008 en besigtigelse af klagerens ejendom, og det anmeldte forhold blev afvist ved brev af 23/5 2008.

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse og korresponderede via sin advokat med selskabet om selskabets berettigelse til at afvise forholdet. Klageren oplyste efter-

følgende, at han var fraflyttet ejendommen på grund af de store gener fra det anmeldte skimmelsvampeangreb.

Klageren advokat skrev igen til selskabet den 4/9 2008, og skrivelsen var vedlagt en mikrobiel indeklimaundersøgelsesrapport udarbejdet af OBH-Gruppen Rådgivende Ingeniører. Af rapporten fremgik bl.a.:

"**Baggrunden** for besigtigelsen er, at der var blevet observeret forekomst af skimmelsvampe flere steder i bygningen. Derudover led flere medlemmer af husstanden af bl.a. hovedpine.

Formålet med undersøgelsen er derfor, at undersøge omfanget af angreb af skimmelsvampe i bygningen og fastlægge årsagen til disse angreb, samt at beskrive en handlingsplan for fjernelse af skimmel og sikring mod nye angreb.

Bygningsbeskrivelse
Huset er opført i 1870 og er renoveret i perioden fra 2001 til 2005.
Huset er i et plan med ydervægge af bindingsværk. Der er opsat forsatsvægge af gipsplader som indvendig efterisolering. Der er støbt terrændæk i bygningen, belagt med enten klinker eller gulvtæppe.

Historik
De nuværende beboere overtog huset i februar 2006. I perioden op til overtagelse havde den tidligere ejer renoveret en del af huset, herunder opsat indvendig efterisolering i form af forsatsvægge af gipsplader.

OBH Indeklima blev rekvireret af Tømrermester A.L. til at foretage en undersøgelse den 14. august 2008.
…
Udvendigt
Det kunne registreres, at huset udvendigt var blevet malet med en tæt 'plastik'-maling, der i store områder var begyndt at skalle af. Også pudslaget var flere steder løstsiddende, særligt udenpå træstolperne i bindingsværket.
…
Aftrykprøver
I forbindelse med undersøgelserne blev der udtaget 3 aftrykprøver til påvisning af levedygtige skimmelsvampesporer. …

Vurdering
På baggrund af de observerede forhold og fugtmålinger vurderes det, at der er angreb af skimmelsvampe bag forsatsvæggene i hele boligen samt på ydervæggene i badeværelset, hvor der ikke er opsat forsatsvægge.

Analyseresultaterne viser forekomster af skimmelsvampe over normalt acceptniveau på 2 af de 3 prøver, mens der ved den sidste prøve både blev målt forhøjede fugtniveauer og registreret muglugt, der normalt anses som den mest sikre indikation på vækst af skimmelsvampe. Det må på den baggrund vurderes, at der som minimum er vækst af skimmelsvampe på den nederste 1/2 m af ydervæggene bag forsatsvæggene. Dermed må omfan-

get af skimmelsvampeangreb vurderes som værende så omfattende, at der er meget stor sandsynlighed for indeklimagener ved længerevarende ophold i bygningen.

Ud fra de observerede forhold og fugtmålingerne er det vores vurdering, at der er flere samvirkende årsager til de konstaterede forekomster af skimmelsvampe i bygningens ydervægge. Husets alder indikerer, at der ikke i tilstrækkelig grad er sørget for en effektiv fugtsikring i forhold til nedefra kommende fugt. Opsætningen af forsatsvægge med isolering har medvirket til, at dugpunktet er flyttet i ydervæggene, således der opstår risiko for kondensering på de pudsede flader. I forbindelse med opsætningen af forsatsvæggene skulle organiske materialer have været fjernet fra konstruktionerne, da de medvirker til at danne grobund for angreb af skimmelsvampe. Samtidig har den udvendige malerbehandling medvirket til, at slagregn har haft mulighed for at trænge ind i murværket. Dette er forhold er normalt ikke noget problem, såfremt fugten har mulighed for, at blive presset ud igen med det normale damptryk. Ved brug af en tæt 'plastikmaling' forhindres denne passage, og fugten ophobes derfor i murværket, og øger dermed risikoen for kondensering på den indvendige overflade. Disse problemstillinger er også behandlet i BYG ERFA-blad nr. 04 07 29 (se bilag …).

I badeværelset kunne der observeres synlige angreb af skimmelsvampe på ydervæggen over flisebeklædningen. Da der kunne observeres synlig vækst på begge sider af den opsatte glasvæv vurderes det, at væksten skyldes en kombination af indtrængende fugt gennem ydervæggene, samt for lav ventilation i badeværelset. Dette forhold kan skyldes, at der ikke har været frisklufttilførsel nok til rummet. Dermed har den opsatte ventilator ikke haft den nødvendige effektivitet i forhold til at sørge for et tilstrækkeligt luftskifte i rummet. Det skal dog også her påpeges, at risikoen for underafkøling af vægoverfladerne i forbindelse med udluftning via vinduet er en mulig medvirkende årsag.

Konklusion
På baggrund af ovenstående konkluderes det, at:

- Der er angreb af skimmelsvampe flere steder i ydervæggene bag de opsatte forsatsvægge. Disse angreb skyldes alle en kombination af opstigende fugt i ydervæggene, kondensering som følge af forsatsvægge og opfugtning som følge af den udvendige malerbehandling.
- Der er angreb af skimmelsvampe på ydervægge i badeværelse.
- Disse angreb skyldes en kombination af utilstrækkelig luftskifte, indtrængende fugt i ydervægge og mulig underafkøling ved udluftning via vindue.
- Disse angreb kan medføre indeklimagener ved længerevarende ophold i bygningen."

Ejendommen blev herefter den 10/10 2008 besigtiget af selskabets afdeling for Byggeteknik med henblik på en vurdering af den af klagerens advokat indsendte rapport. Af rapporten fra Byggeteknik fremgik det bl.a.:

"Vi har den 10. oktober 2008 foretaget fugt- og skimmelsvampeundersøgelse på overnævnte adresse. Besøget er kommet i stand efter anmodning af taksator K.K.. Taksator har oplyst, at beboerne er plaget af symptomer, som de mener skyldes indeklimaet i deres hus.

Der er tale om en ældre ejendom fra 1870. Huset er i et plan med bindingsværk og stråtag. Huset er omkring 100m^2, og i huset bor der to voksne og to børn samt seks hunde af racen Coton de Tulaer. Racen er kendt for at være allergivenlige.

Familien har siden de flyttede ind i huset i 2006 været plaget af fysiske gener, som ømme led, irriterede slimhinder, migræne, træthed og hovedpine. Et af børnene har haft tilbagevendende halsbetændelser. Beboerne mener at symptomerne kan skyldes et dårligt indeklima.

Husets ejer R.J. oplyste ved besøget, at gæster i huset får hovedpine og bliver utilpasse ved ophold i huset. R.J. er blevet tiltagende træt, særligt når han kommer hjem fra arbejde. R.J. mener også, at hundene bliver påvirket af indeklimaet, da hundene gentagende gange har haft røde plamager på huden. Det har været så betydeligt, at det har krævet behandling med binyrebarkhormon.

Ifølge beboerne luftes der ofte ud og opretholdes en god varme i huset. Tobaksrygning forekommer i hjemmet.

OBH-gruppen har tidligere foretaget en mikrobiel undersøgelse af huset, jf. deres rapport dateret 2. september 2008. OBH-gruppen har vurderet, at skimmelsvampeangreb i forsatsvægge kan medføre indeklimagener.

Formål
Formålet var at undersøge, om der er forhold i indeklimaet og i givet fald hvilke, der kan være årsag til familiens symptomer.

Undersøgelsesresultater
Der henvises til bilag … for plantegninger, prøveudtagningssteder og analyseresultater.

Huset er løbende blevet renoveret i perioden 2001 til 2005. Der er opsat forsatsvægge af gips som indvendig efterisolering og støbt terrændæk med enten klinker eller gulvtæppe.
…
Diskussion
Der er konstateret skimmelsvampeangreb på den pudsede overflade bag forsatsvæggen i soveværelset. OBH-gruppen har vurderet, at der er angreb af skimmelsvampe bag forsatsvægge i hele beboelsen. På baggrund af undersøgelserne 3 steder mener vi ikke, at det er tilstrækkeligt dokumenteret. Betydningen af skimmelsvampeangreb i forsatsvægge for indeklimaet kan derfor ikke bestemmes. (midlertidig er der ved undersøgelse af skimmelsvampeforekomsten i husstøvet ingen indikationer for, at der er en unormal påvirkning af indeklimaet med skimmelsvampe.

OBH-gruppens fugtmålinger i gipsplader er efter vores opfattelse meget usikre. Hvis målinger indikerer, at der er en opfugtning af gipspladerne kan det skyldes optag af rumluftens fugt, enten som følge af høj luftfugtighed i beboelsen og/eller en lavere temperatur på gipspladerne. En lavere temperatur på overflader end i rumluften fører til en stigning i fugtniveauet på overfladen. Dette kommer til udtryk i soveværelset, hvor der er konstateret en kuldebro og et skimmelsvampeangreb på den indvendige side af væggen i soveværelset.

I stuen er der konstateret et skimmelsvampeangreb på sofaen, hvilket normalt kun sker i boliger, hvor rumluften er meget høj. Varm fugtig luft kan også give gode betingelser for andre mikroorganismer, så som bakterier og mider, der vil kunne forringe indeklimaet.

Vi har som nævnt ikke fundet indikationer for, at der sker en bevægelse af skimmelsvampe fra forsatsvægge til indeluften. Derimod er der konstateret skimmelsvampeangreb på sofa og i badeværelse, der vil kunne give en forringelse af indeklimaet.

Luftfugtigheden i boligen kan især blive høj, da der bor fire mennesker og 6 hunde på 100 m^2, hvilket stiller store krav til udluftning. I almindelig daglig livsførelse, kan fire personer afgive 15 liter vand til inde luften i døgnet. Hundene vil også kunne bidrage med støv til beboelsen.

Huset har stået tomt i nogle uger forud for vores besigtigelse. Derfor kan vi ikke regne med luftfugtighedsmålingen på 43,2 % ved 25°C, der egentligt er god. For at skimmelsvampe skal kunne vokse skal den relative luftfugtighed være over 75 % ved stuetemperatur. Vi anbefaler, at luftfugtigheden ved normal brug af boligen løbende måles for derved at kunne afgøre om det nuværende udluftningsmønster er tilstrækkeligt.

Tobaksrøg vil også kunne påvirke indeklimaet med stigende krav til udluftningen.
…
Skadeudbedring på huset
Vi kan på baggrund af vores undersøgelse ikke beskrive en skadeudbedring for ydervægge, da det er nødvendigt med en nøjagtig klarlægning af årsagen til opfugtning. Vi vil gerne være behjælpelige med en sådan undersøgelse.

Opfugtningerne i ydermurene kan dog skyldes, at fundament og ydervægge ikke er vedligeholdt tilstrækkeligt. Bundremmen og bunden af de lodrette stolper er rådden flere steder. Dette gør at der kan trække fugt ind gennem træet og ind ved overgangen mellem træ og murværk. Fugten vil med tiden blive ophobet i væggen."

Den 29/10 2008 indsendte klagerens advokat en udtalelse fra klagerens læge, hvor det bl.a. fremgik:

"Lægeudtalelse.
Jeg kan oplyse at J.J. med sin familie igennem 2½ år har beboet L.vej …
Kort efter indflytningen fik patienten tiltagende problemer med hovedpine og kvalme samt øvre luftvejsinfektioner. Den øvrige familie har oplevet lignende symptomer.
R.J. hovedpine og muskelsmerter.
F.J. nu 14 år ligeledes hovedpine og øvre luftvejsinfektioner.
K.J. nu 19 år, lignende symptomer.
Efter at familien blev tvunget til at flytte ud i garagebygningen efter påvisning af svamp og giftige dampe i huset, er disse symptomer langsom fadede ud. Kommer dog igen ved længere ophold i huset, idet familien stadigvæk bader, vasker op og lignende i huset.
Den ældste datter K. på 24 år, der er kendt multiallergiker, kan slet ikke besøge familien pga. luften i boligen.
Familien flyttede i husets garage i maj måned og det er forløbet godt over forårs og sommer perioden. Ud fra en lægelig vurdering, må jeg bedømme det ganske uforsvarligt at familien skal bebo en kold og fugtig betonbygning over vinteren. Familien fryser og er stærkt generet af fugten.
Jeg kan ikke betegne garagen som en forsvarlig vinterbolig for familien."

Ved skrivelse af 6/11 2008 til klagerens advokat afviste selskabet igen, at der var tale om en skade i henhold til forsikringsbetingelserne. I skrivelsen anførte selskabet bl.a.:

"Indledningsvis skal det bemærkes, at lægelige vurderinger af enkelt personers helbredsmæssige tilstand og årsagen hertil, ikke kan lægges til grund for vurderingen af, hvorvidt skadebegrebet i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 3 er opfyldt.

Ejerskifteforsikringen dækker aktuelle skader/nærliggende risiko for skade, samt fysiske forhold ved bygningen, som var til stede da sikrede overtog ejendommen og som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vurderingen af, hvorvidt skadebegrebet er opfyldt sker på grundlag af, hvad man objektivt set må forvente/tåle af/i tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Når man køber et 'brugt' hus, må man forvente, at huset helt naturligt bærer præg af alder, brug og tidligere tiders byggeskik. Derfor dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold der består i slid, ælde og 'uhensigtsmæssigheder' ved tidligere tiders byggeskik (målt i forhold til nutidig byggeskik), idet der ikke er tale om forhold, som gør, at bygningen er nævneværdigt dårligere en tilsvarende bygninger af samme alder, hvor samme slid, ælde og 'uhensigtsmæssigheder' ved tidligere tiders byggeskik forekommer.

Efter gennemgang af de oplysninger der er i sagen, herunder skimmelrapporten fra Byggeteknik og taksators observationer ved besigtigelserne, må vi konkludere følgende:

- De sundhedsskadelige skimmelsporer der er fundet ved indgreb i vægbeklædningerne 3 steder optræder ikke i de prøver der er taget på overflader i boligen. Dette beviser, at dampspærre i vægbeklædningerne er opsat effektivt. De sundhedsskadelige skimmelsporer kan således ikke trænge ind i boligen og har derfor ingen indflydelse på indeklimaet.
- Det er korrekt, at ydervægge er opfugtet. Dette skyldes dog ikke fejlkonstruktion, men dels almindelig opstigende grundfugt og kuldebroer, som følge af sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet i 1870.
  Dels manglende vedligeholdelse af husets facader. Til trods for, at det i tilstandsrapporten af 5. november 2005 er nævnt at facader kræver successivt og løbende vedligehold, ses der ikke at være udført vedligeholdelse af facaderne. Bl.a. er der råd i bundrem (råd/svamp i bindingsværk er undtaget dækningen på forsikringen ved klausul) og sprækker mellem murværk og bindingsværk som er med til at tilføre facaderne fugt.
- Fugt på vægbeklædningerne er dels forårsaget af kuldebroer, som følge af sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet i vægkonstruktionerne, hvorved varm og fugtig rumluft kan kondensere på væggenes indvendige side mod boligen og dels møblering mod vægge, som hindrer ventilation af væggene.
  Dels en konstant høj fugtighed i boligen, som følge af beboernes adfærd. Den skimmel der er fundet på sofa er ikke bygningsrelateret og kan således ikke tilskrives bygningskonstruktionerne. Skimmelvæksten på sofaen er en klar indikator for, at der ikke luftes tilstrækkeligt ud i boligen, at boligen ikke holdes tilstrækkeligt opvarmet og der ikke gøres tilstrækkeligt rent.
- Til trods for at glasvæv mellem flisebeklædning og loft er uhensigtsmæssig til formålet, må skimmelvækst i badeværelset tilskrives kondensering af varm og fugtig rumluft på de kølige ydervæg, manglende aftørring af vægge efter badning og manglende rengøring. Dette understreges af, at der også optræder skimmelvækst i flisebeklædningens fuger, hvilket er en klar indikator for manglende rengøring.

Ud fra en samlet vurdering af sagens oplysninger, finder vi ikke, at de fysiske forhold vedrørende bygningskonstruktionerne, som var til stede, da din klient overtog ejendommen 16. februar 2006, udgør en skade/nærliggende risiko for skade på bygningen, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger

af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Skadebegrebet i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 3 er derfor ikke opfyldt.

Det er derfor, som nævnt i brev af 23. maj 2008 og 1. juli 2008, forsat vores opfattelse, at indeklimaproblemerne på din klients ejendom skyldes din klients levevis.

Vi fastholder således, at vi ikke kan tilbyde erstatning for de anmeldte forhold."

Klagerens advokat bad efterfølgende OBH-gruppen om at vurdere rapporten fra selskabets Byggeteknik. I skrivelsen fra OBH-gruppen til klagerens advokat fremgik det, at det var OBH-gruppens opfattelse, at rapporten fra Byggeteknik ikke tog hensyn til "forsigtighedsprincippet", og at rapporten ikke forholdte sig til risikoen for indeklimagener i forhold til de konstaterede forekomster af skimmelsvamp i bygningen samt i forhold til de konstaterede gener hos klageren og hans familie.

Skrivelsen blev fulgt op af en e-mail fra OBH-gruppen til klagerens advokat, hvor det fremgik, at indeklimakonsulenten fra OBH-gruppen fandt rapporten fra selskabet med flere selvmodsigelser og fejlagtige slutninger.

Klagerens advokat og selskabet korresponderede herefter videre om selskabets berettigelse til at afvise forholdet, hvilket imidlertid ikke førte til en ændring af selskabets afgørelse.

Klagerens advokat har ved skrivelse af 19/1 2009 indbragt sagen for nævnet med påstand om, at selskabet skal anerkende den anmeldte skade. Klagerens advokat har til støtte for sin påstand bl.a. anført:

"Klagen indgives som følge af Trygs afvisning af at dække en anmeldt skade som hørende under min klients ejerskifteforsikring og spørgsmålet om, hvorvidt skadesbegrebet i henhold til forsikringsbetingelserne er opfyldt.

Som det fremgår af sagsfremstillingen nedenfor, foreligger der på nuværende tidspunkt to modsatrettede ekspertvurderinger af skadesårsagen i form af en vurdering fra OBH-Gruppen samt Trygs egen gennemgang, som er foretaget af Trygs egne rådgivere Byggeteknik. I henhold til vurderingen fra OBH-Gruppen er der tale om et dækningsberettiget forhold, mens gennemgangen fra Byggeteknik kommer til en anden konklusion. Begge vurderinger er at betragte som ensidigt indhentede vurderinger, med den heraf følgende usikkerhed omkring vurderingernes værdi. Henset hertil og til at konklusionerne i de to vurderinger går i hver sin retning, synes det åbenbart, at sagen ikke kan afgøres på det foreliggende grundlag men kræver, at der indhentes en uvildig vurdering af skadeårsagen.

Jeg har overfor Tryg tilkendegivet, at sagen på grund af den væsentlige usikkerhed om bedømmelsen af de fremkomne faktiske oplysninger må forventes afvist af Ankenævnet med henvisning til vedtægternes § 4, stk. 1:

'Nævnet kan afvise sager, som på grund af deres principielle juridiske karakter, usikkerhed om bedømmelsen af de fremkomne faktiske oplysninger, tvivl vedrørende dansk eller fremmed rets anvendelse på forholdet eller andre særlige grunde findes at burde afgøres ved domstolene. Nævnet kan endvidere afvise sager, til hvis afgørelse der kræves en særlig byggeteknisk, medicinsk eller forsikringsmatematisk fagkundskab...'

Tryg har imidlertid meddelt, at sagen *skal* indbringes for Ankenævnet, før der kan tages endeligt stilling til, om der kan ydes retshjælpsdækning. Som følge heraf indbringes sagen nu for Ankenævnet, selvom jeg forventer, at Ankenævnet vil afvise at behandle sagen.

Min primære påstand er således, at Ankenævnet bør afvise at behandle sagen under henvisning til vedtægternes § 4, stk. 1.

Min subsidiære påstand (i tilfælde af en realitetsbehandling) er, at Tryg tilpligtes at anerkende, at skaderne på ejendommen er dækket under ejerskifteforsikringen.
…
Det bestrides ikke, at årsagen til de opståede skader kan være kuldebroer jf. konklusionen i tømrer- og snedkermester A.L.s skrivelse af 15. april 2008 efter, at han havde besigtiget skaderne. Skrivelsen vedlægges i kopi som bilag ... Kuldebroerne er imidlertid ikke opstået som følge af den anvendte byggeskik på opførelsestidspunktet men derimod som følge af, at sælger af ejendommen i forbindelse med en omfattende renovering af ejendommen i perioden 2001 og frem til salgstidspunktet har begået flere byggetekniske fejl.
…
Jeg skal venligst anmode Ankenævnet om en hurtig stillingtagen til sagen, herunder hvorvidt sagen bør afvises og fortsætte ved domstolene. Jeg skal i den forbindelse bemærke, at min klient R.J. og hans familie for længst er flyttet ud af ejendommen på grund af helbredsmæssige problemer, som de konstaterede svampeangreb har medført, og at familien nu er genhuset i ejendommens garage og i en campingvogn. Disse boligforhold er naturligvis helt uacceptable for familien, og det er af afgørende betydning, at der findes en hurtig løsning på sagen."

Selskabet har ved skrivelse af 12/2 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor bl.a. anført:

"**Argumentation**
Advokaten beder om, at nævnet afsiger en § 4 kendelse. Vi mener dog, at nævnet er kompetent til at træffe en afgørelse i denne sag, og henstiller derfor til, at sagen bliver realitetsbehandlet i nævnet.

Vores kunde har købt ejendommen med overtagelse den 13. januar 2006. Der er tale om en bindingsværkejendom med stråtag opført i 1870. Ejendommen er opført i overensstemmelse med datidens byggeskik og i tidssvarende materialer.

Ejendommen bebos af 4 personer og 6 hunde af racen Coton de Tulaer. Denne hunderace er kendt som en allergivenlig hunderace, men dog kan nogle personer fortsat udvise allergiske reaktioner ved kontakt hermed.

Kundens tømrer har besigtiget ejendommen og konstateret, at der er forekomst af kuldebroer. Kuldebroer er ikke usædvanligt forekommende i tilsvarende intakte ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ved de foretagne besigtigelser på ejendommen ved vores taksator og Byggeteknik, har det kunne konstateres, at rengøringsstandarden ikke er god nok set i forhold til, at der bor 4 personer og 6 hunde på ejendommen. Dette underbygges blandt andet af, at der er konstateret forekomst af skimmel på en sofa. Herudover bliver det oplyst, at der ryges på ejendommen.

Ejendommen er på grund af alder og byggemetode ikke sikret mod opstigende grundfugt. Der vil således være en større fugtpåvirkning af ydervægge og gulvkonstruktioner end i et nyt hus. Dette forhold er normalt forekommende i en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forholdet nedsætter derfor ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til en tilsvarende ejendom af samme alder.

Vores kunde havde indsendt en forkert version af tilstandsrapporten. Da vi rekvirerede den korrekte version, kunne vi konstatere, at der er nævnt følgende forhold i tilstandsrapporten:

1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokkel	K2	Hvor der forekommer bindingsværk er der flere steder foretaget steder med støbning og dele af fodrem er erstattet med cementmørtel, hvor der her forekommer råddannelser. Udspækning med cementmørtel eller svarende kan bevirke videreudvikling af råd. Udbedringsmetode er ikke atypisk for en ejendom af denne alder. Der kræves dog her successivt og løbende vedligehold.
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Bindingsværk er i lodrette afstolpninger flere steder udbedret med cementmørtel i bund af stolpeender, og flere steder i bindingsværket, er der repareret med cementmørtel, hvor det her antages, at der har været råddannelse, som påfølgende er repareret. Udbedringsmetode er ikke ualmindelig for en ejendom af denne alder. Der skal dog påregnes successivt og løbende vedligehold.
9. Bad/toilet/bryggers		
9.7 Rumaftræk	K3	Ventilation fra vådrum er ikke ført igennem tag.

Ved taksators besigtigelse over 2 år efter overtagelsen af ejendommen kunne det konstateres, at ovennævnte forhold fortsat ikke var udbedret.

Den ødelagte rem har blandt andet medført, at rotter har fået uhindret adgang til ejendommen. Vores kunde har således oplyst, at han har fundet en død rotte i hulmuren under vinduespladen.

Hvis der ikke sker udbedring af forhold nævnt i tilstandsrapporten, vil disse over tid udvikle sig, og dermed blive forværret. Vi vurderer, at en del af fugtindtrængningen kan tilskrives den manglende udbedring. Det er vores vurdering, at de ovennævnte forhold, ikke har været klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Der er foretaget fugt og skimmelmålinger på ejendommen. I den forbindelse har Byggeteknik foretaget skimmelmåling både i indeklimaet/husstøvet og bag forsatsvæggene. Ud fra de konstaterede målinger, hvoraf det kan ses, at den dominerende skimmelsvamp i indeklimaet er Cladosporium, der er normalt forekommende i udeluften, samt der bag forsatsvæggene er konstateret Aspergillus Versicolor, er det vores vurdering, at der ikke er sket spredning til indeklimaet. Vi mener således, at den foretagne undersøgelse viser, at dampspærren bag forsatsvæggene er intakt, hvorfor der ikke er sket spredning, og ikke er nærliggende risiko for at der vil ske spredning til indeklimaet af svampene. Dette underbygges af oplysning fra OBH-gruppen om, at der kun kunne konstateres skimmelsvamp på bagsiden af gipspladerne.

Den mængde Cladisporium, der er konstateret, skyldes, at disse er transporteret fra udeluften og ind i ejendommen via beklædningsgenstande, udluftning og også i pelsen på de 6 hunde. Manglende hyppig rengøring er således årsag til, at der kan konstateres forekomst af denne svampeart i indeklimaet.

OBH-gruppen har kun foretaget skimmelmåling tre steder på ejendommen. Vi mener ikke, at den foretagne undersøgelse således i tilstrækkelig grad sandsynliggør, at der er skimmelsvamp på hele ejendommen.

Det er en betingelse for at opnå dækning, at skaden/skaderisikoen var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Vores kunde anmelder først om forholdet 2 år efter overtagelsen. I den mellemværende tid er der ikke sket udbedring af forholdene i tilstandsrapporten, ligesom vores kunde ikke har udført den rengøring, opvarmning og udluftning som kræves, når man bor 4 personer og 6 hunde på en ejendom. Herudover har vores kunde haft møbler stående direkte op ad kolde ydervægge, hvilket har medført skimmeldannelser bag disse, herunder er der konstateret skimmel bag en reol. Vi finder det således ikke sandsynliggjort, at forholdet var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

Årsagen til skimmelforekomsterne i boligen skyldes efter vores vurdering en kombination af brugerbetinget adfærd, opstigende grundfugt og manglende udbedring af forholdene nævnt i tilstandsrapporten.

Fordi den etablerede dampspærre i forsatsvæggene har medført, at der ikke sker transport af de konstaterede skimmelsvampe til indeklimaet, finder vi det ikke sandsynliggjort, at der er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Herudover mener vi, at årsagen til fugten på ydervæggene bag forsatsvæggene skyldes den manglende udbedring af skaderne nævnt i tilstandsrapporten."

Nævnet har fået forelagt de i sagen modtagne fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
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.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
4.1
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen, og henset til de uoverensstemmende vurderinger af årsagen til opfugtningen af klagerens bolig og den konstaterede skimmelsvamp finder nævnet, at der til sagens afgørelse kræves en nærmeres bevisførelse i form af syn og skøn.

Under en sådan bevisførelse kan det vurderes, om der i forbindelse med sælgers renovering er begået bygningskonstruktionsmæssige fejl af betydning for fugt- og skimmelsvampeangrebet, herunder også om skimmelsvampeangrebet er så omfattende, at dette i sig selv udgør en dækningsberettigende skade, jf. eksempelvis nævnets kendelse 73.302 afsagt den 6/10 2008.

Da en sådan bevisførelse ikke kan finde sted for nævnet, men i givet fald bør foregå ved domstolene, må nævnet med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afvise sagen, hvorfor

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen
formand