839/10

Den 15. marts 2010 blev i sag nr. 76.401:

xxxx xxxxxxxxxx
xxxxxx xxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx xx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, 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 dække udgifterne til afrensning af skimmelsvamp på den forsikrede ejendom.

Selskabet henviser til, at skimmelsvampeangrebet ikke har et sådant omfang, at bygningens værdi eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt.

Det fremgår af sagen, at den omhandlede ejendom er opført i 1930. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/8 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 16/3 2007. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Facadefugerne er generelt nedslidte/porøse og flere steder ses huller (murbier) samt fugeudfald. Note: Det må forventes at der fortsat kan forekomme nedbrydning/angreb af murbier pga. fugernes beskaffenhed (blødhed). Der bør foretages reparation af fugerne så yderligere nedbrydning undgås.
	K1	En del af facadesten har småskader/skår og

			hakker - det er helt normalt i forhold til husets alder.
		K3	Flere facadesten har porøse overflader. Note: Der er risiko for frostsprængninger ved opfugtning.
		K2	Der ses flere revner, især over og under vinduer - skal holdes under observation. Note: Revnerne bør repareres i det der er risiko for vandindtrængning/opfugtning. Det vurderes at der er tale om mindre bevægelsesrevner (sætninger) - uden konstruktiv betydning.
…			
	3.6 Indvendig vægge	UN	Der er konstateret forhøjet fugtighed (fugtudtræk) ved og omkring wc i lille gæstetoilet (stueetagen). Note: Årsag og omfang skal undersøges nærmere."

Den 1/8 2007 anmeldte klageren, at der var konstateret skimmelsvamp bag forsatsvæggene på ejendommen. Selskabet foranledigede en fugt- og skimmelsvampeundersøgelse, som blev foretaget den 15/8 2007. I denne hedder det bl.a.:

"**Resultat**
Der blev registreret sporadisk forhøjet vækst / forekomst af skimmelsvampe i ydervæg mod have i køkkenalrum.

Der blev ikke registreret forhøjet vækst af skimmelsvampe i ydervæggen samt indervæg mod ny stue i dagligstuen.

Der blev registreret forhøjet vækst / forekomst af skimmelsvampe i begge gavlvægge på 1. sal.

Der blev generelt ikke registreret forhøjede fugtigheder i de undersøgte områder i stue- og 1. sals plan.

Konklusion
Vi vurderer at årsagen til væksten af skimmelsvampe i køkken og på 1. sal skyldes opfugtning som følge af kondensdannelse på den kolde yder-/gavlvægsoverflade. Ældre ejendomme er ofte dårligt isolerede, dermed vil indersiden af ydervægsoverfladerne fremstå kolde. Når væggen er opført med forsatsvægge, vil kondensen have svært ved at fordampe væk fra vægoverfladen, hvilket kan medføre gode vækstforhold for skimmelsvampe.
Normalt vil væksten af skimmelsvampe være afgrænset til de eksponerede kolde overflader.

Vi anbefaler at forsatsvæggene nedtages på ydervæg i køkken mod haven samt på gavlvæggene på 1. sal, og at de renoveres / saneres som beskrevet nedenfor. Vi anbefaler desuden at en eventuel reetablering af forsatsvæggene sker i henhold til vedlagte Byg-Erfa blad.

Væksten af skimmelsvampe i lejligheden lå efter vores skøn generelt på et lavt niveau. Vi vurderer at det på nuværende tidspunkt kun er særligt følsomme personer som eventuelt vil få helbredsgener ved ophold i ejendommen."

I skrivelse af 28/8 2007 afviste selskabet at anerkende skimmelsvampeangrebet som dækningsberettigende, hvorefter klageren for egen regning iværksatte en afrensning af forholdet. Udgiften hertil er opgjort til 14.000 kr.

Klageren har i klageskema af 16/6 2009 til nævnet bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

Efter overtagelse af ejendommen konstaterer vi skimmel-lugtgener. Det viser sig at der på en række vægge i huset er monteret forsatsvægge af blød masonit. Disse forsatsvægge er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Bag masonitplader viser der sig at være sort skimmelvækst på oprindeligt tapet og på puds. Det samlede omfang af problemet udgør ca. 70 m² fordelt på 4 rum i huset, heraf 2 opholdsrum samt 2 soveværelser.
Skimmelundersøgelse rekvireret at Alm. Brand viser at der er skimmelvækst af varierende intensitet i de enkelte rum. Af de 4 mycometertest har 2 moderat værdi og 2 lav værdi. De 2 prøver med lav værdi er taget på vægge der pga. en tilstødende tilbygning nu er indervægge men som før tilbygningen har været ydervægge. Det er rimeligt at formode at man ved prøvetagning andre steder på disse vægge ville kunne måle moderate værdier idet konstruktion og klimapåvirkning i en årrække inden tilbygningen har været identiske med de vægge som har målte moderate værdier. Det skal her anføre at selv tørre 'gamle' skimmelsvampe giver gener for luftveje mv.
En partiel afrensning af fladerne var ikke mulig i praksis idet alle overfladers fordeling af skimmelvækst ikke kan kortlægges med et begrænset antal mycometertest. Derfor så vi ingen anden forsvarlig udvej end at lade alle overflader bag forsatsvægge afrense professionelt efter forsatsvægge var nedrevet. Idet arealerne med skimmelvækst er betragtelige, er det rimeligt at formode at selv en moderat vækst medfører gener idet det samlede kimtal grundet det store areal bliver meget højt.
Den anvendte MicroClean afrensning er iht. skimmelsvampe-eksperter det eneste reelle alternativ til bortfræsning af det yderste pudslag såfremt svampesporer skal fjernes effektivt. Dette understøttes også af rapporten fra Bøgh & Vogensen. Alm. Brand afviser at betale denne omkostning idet selskabet mener at klagers egen afrensning af væggene med Klorin eller lign. er fornødent.
Anerkendte skimmelsvampe-eksperter som Teknologisk Institut og Hussvamplaboratoriet oplyser i informationsmateriale at kun mindre områder på få kvm. kan anbefales afrenset med klorin idet denne metode ikke er dybdevirkende og tilstrækkelig.
Alm. Brand anfører tillige at forsatsvæggene ikke var ulovlige ved opførselstidspunktet til trods for at dette tidspunkt ikke kendes. Alm. Brand anfører i afslag at fugt skyldes utætheder i udvendige murværksfuger. Fugerne er imidlertid ikke i en beskaffenhed hvor vandindtrængen udefra vurderes at kunne forsage indvendig opfugtning. Gamle ugalvaniserede søm i bagmuren som blev fjernet i forb. med nedrivning af forsatsvæggene kunne trækkes ud af væggen stort set uden rustangreb hvilket er et bevis for murernes generelle lave fugtindhold. Såvel Alm. Brands taksator som Bøgh & Vogensen har også ved fugtmålinger af murene selv konstateret dette.
Alm. Brand anfører i afslag at skaden ikke har betydning for husets værdi.

Udbedring af skaden har krævet demontage af vægge, de- og remontage af indfatninger og fodpaneler, de- og remontage af stuk, pudsreparationer på vægge, de- og remontage af stikkontakter i vægge mv. Der er ikke tvivl om af kendskabet til disse udgifter sammenholdt med risiko for sundhedsmæssige gener vil have betydning for husets værdi samt salgbarhed i forbindelse i en hushandel. Samlet set er Alm. Brands argumentation for at afvise erstatning ude af trit med fakta, heriblandt den videnskabelige viden på området omkring skimmelsvampe i bygninger.
Der henvises tillige til bilag … hvor undertegnede klager over afgørelsen til Alm. Brand.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Erstatning for udgift til professionel afrensning af de berørte vægflader jf. bilagte regning kr. 17.500,-

Erstatning for følgearbejder i forbindelse med udbedring af skaden:
- Demontage af 70m² forsatsvægge,
- De- og remontage samt tilpasning af 27 m fodpaneler,
- De- og remontage af 2 dør- og 4 vinduesindfatninger
- De- og remontage af 17 m stuk,
- Div. pudsreparationer på vægge
- De- og remontage af 3 stk. stikkontakter i vægge.
- Spartel/malerarbejder som følge af ovenstående punkter for såvel vægge som træværk.
- Slibning af gulve langs vægge som følge af forsatsvægges nedrivning.

Disse bygningsmæssige følgearbejder er udført af klager selv og ville vurderingsmæssigt have kostet min. kr. 75.000 såfremt arbejdet var blevet udført af professionelle håndværkere."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 2/7 2009 til nævnet redegjort for sin stillingtagen således:

"**Argumentation**
Vores kunde har anmeldt kort tid efter overtagelsen, at der er konstateret skimmelsvamp bag forsatsvægge på ejendommen.

Ejendommen er opført i 1930 i overensstemmelse med gængs byggeskik på opførelsestidspunktet.

Vi har ved aftale med vores kunde iværksat en biologisk undersøgelse af ejendommen. Det fremgår af aftalesedlen, at såfremt der påvises sundhedsskadelig forekomst af skimmelsvampe, vil Alm. Brand betale for en afrensning af disse.

Der er foretaget biologisk undersøgelse ved Bøgh og Vogensen. Undersøgelsen dateret den 21. august 2007 viser, at årsagen til den konstaterede skimmel i køkken og på 1. sal skyldes opfugtning som følge af kondensdannelser på den kolde yder-/gavlvægsoverflade. Endvidere oplyses det i rapporten, at væksten af skimmelsvampe generelt lå på et lavt niveau, og at kun særligt følsomme personer eventuelt vil få helbredsgener ved ophold i ejendommen.

Analyseresultatet ved Mycometertest viser, at der er konstateret ingen/ringe og moderat skimmelvækst. Der var således ikke massiv skimmelvækst på tidspunktet for vores kundes overtagelse af ejendommen.

Vores skadekonsulent har foretaget fugtmåling på ejendommen i forbindelse med besigtigelsen. Fugtmålingerne har ikke vist forhøjet fugtindhold i væggene.

På baggrund af oplysningerne i sagen er det således vores vurdering, at årsagen til skimmelen skal findes i en kombination af kondensdannelser og opsætning af forsatsvægge.

Forsatsvæggene består af Cellutexplader. Cellutexplader var sædvanlig anvendt i perioden fra cirka 1943 frem til 1967, hvor de blev forbudt at anvende af brandtekniske årsager. Det er således ikke usædvanligt at en ejendom af samme alder som vores kundes ejendom kan være udstyret med forsatsvægge i form af cellutexplader.

Forsatsvægge i kombination med kolde ydervægge i ældre huse kan sædvanligvis medføre forekomst af skimmelsvampe. Når dette kombineres med dårlige fuger som nævnt under punkt 3.1 i tilstandsrapporten, vil der kunne opstå fugt/kondens og dermed skimmel.

Rapporten fra MicroClean viser alene Mycometerværdier efter afrensning af væggene, men nævner intet om forholdene før afrensningen. Denne undersøgelse kan således ifølge vores vurdering ikke danne grundlag for, hvorvidt der er tale om et dækningsberettiget forhold.

Skimmelforekomsterne på vores kundes ejendoms intensitet er af så ringe omfang, at indeklimaet ikke er påvirket. På baggrund heraf mener vi ikke, at den konstaterede skimmelsvamp udgør et fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og vedligeholdelsesstand.

I henhold til sædvanlig praksis fra nævnet i tilsvarende sager er det afgørende, hvorvidt der er tale om massiv skimmelsvamp på overtagelsestidspunktet, og en påvirkning af indeklimaet. Ingen af disse to faktorer er opfyldt i denne sag.

Vi har ikke modtaget dokumentation der viser, at der er tale om skimmelsvamp i et sådant omfang, at der er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes afsnit 9 er således ifølge vores vurdering ikke opfyldt."

I skrivelse af 4/8 2009 til nævnet har selskabet yderligere bl.a. bemærket:

"Vi er ikke uenige i, at det bliver anbefalet at fjerne forsatsvæggene. Dette er altid tilrådeligt i forbindelse med ældre ejendomme, da konstruktionen har vist sig uhensigtsmæssig. Ikke desto mindre har det været gængs byggeskik, da forsatsvæggene blev monteret, at isolere ejendomme af samme alder med sådanne forsatsvægge. I forbindelse med fjernelse af forsatsvægge er det ikke usædvanligt, at der kan findes en mindre mængde skimmel bag disse som følge af kondens og manglende ventilation. Når dette kombineres med dårlige fuger, jf. oplysningerne i tilstandsrapporten, finder vi ikke, at det konstaterede går udover over det forventelige for en tilsvarende intakt ejendom af samme alder."

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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der er fejl ved bygningens konstruktion henset til opførelsestidspunktet. Selv om nævnet finder det fornuftigt at foretage skimmelafrensning på væggene, finder nævnet, at skimmelsvampeangrebet ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade, idet forholdet ikke findes at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og vedligeholdelsestilstand.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen