834/09

Den 30. december 2009 blev i sag nr. 76.896:

xxxxx xx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

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 ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning til udbedring af skimmelsvamp i stuen. Klageren ønsker tillige, at selskabet dækker den fulde udgift til en indhentet mikrobiologisk rapport.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at skimmelsvampen dels skyldes klagerens egne forhold, dels skyldes forhold, som klageren blev advaret om i tilstandsrapporten. Selskabet har ydet dækning til udbedring af skimmelsvamp i et værelse, ligesom selskabet har dækket 7,5/25 af udgifterne til en af klageren indhentet mikrobiologisk rapport.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1970, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 28/12 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 22/9 2007. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K3	Udfaldne/løse murværksfuger i top af murværk mod have samt flere huller i murværksfuger. Derudover forskubbet murværk over yderdøre mod nord samt

		revnede teglstensoverliggere med forskydninger over vinduer ved værelser mod have.
…		
4. Vinduer og døre		
…		
4.2 Vinduer	…	
	K1	Flere vinduer binder og er med løse greb.
	K2	Nedbrydning i vinduesparti ved stue.
	K1	Revnet rude ved ovenlysvindue i stue.
4.3 Fuger	K1	Revnede/sluppede udvendige fuger omkring vinduer og yderdøre.
…		
8. Tagkonstruktion		
8.2 Tagfald	K1	Lunker/stillestående vand på tagpapdækning.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Manglende bladfang på tagnedløb.
	K1	Ingen tagrende ved overdækning ved bryggersyderdør.
	K1	Tagnedløb ved overdækning ved hoveddør ikke ført til kloak."

Klageren anførte i skadeanmeldelse af 2/4 2008:

"Vi har fået skimmelsvamp i det ene hjørne af stuen. Det er i en ydervæg og der er fugtskade i gulvet samme sted. Vi har fået målt fugtigheden af en tømrer og den ligger på langt over 50%. Hvor den i den anden side af stuen lige ligger under de 18%. Så da det jo er meget sundhedsskadeligt, at bo i med småbørn, håber vi snart på et besøg. Så vi kan få lavet skaderne hurtigst muligt. Da der også er begyndt at komme svamp på vores møbler."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 16/4 2008til klageren:

"**Vigtige oplysninger**
Huset er opført i 1970.

Du har overtaget huset den 1. februar 2008. Ejerskifteforsikringen inkl. Ulovlighedsdækning, med betingelserne nummer 5045, er trådt i kraft den 28. december 2007.

Anmeldelse til selskabet er sket den 31. marts 2008.

For forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, dog maksimalt kr. 20.000 i hele forsikringens løbetid.
Dersom udbedringsudgiften ikke overstiger selvrisikoen, vil erstatningsbeløbet ikke blive udbetalt, men registreret som forbrugt selvrisiko, således at den maksimale selvrisiko på 20.000 / 30.000 kr. i hele forsikringens løbetid bliver reduceret tilsvarende.

Du har anmeldt følgende forhold
Forhold 1: Mug og skimmelvækster på fodpaneler, gulvbrædder samt tapet i det sydøstlige hjørne af stuen.

Ad forhold 1: Mine fugtmålinger i træværket viste op til 22 % træfugtighed, hvilket umiddelbart er for højt. Der er ikke umiddelbart nogle rørbrud. Der er ingen kloak udenfor. Tømrer skar op i gulvet og der var ingen fugt på klaplag eller isolering, fugtmåling viste 13 % på strøer og underside gulv, hvilket er normalt. Overgang mellem sokkel og murværk ligger ca. 5 cm lavere end underkant af gulvbrædder.

Skadeårsag
Jeg vurder at skimmelvæksterne skyldes opfugtning af gavlmur på grund af dårlige fuger og specielt er fuge over sokkel meget defekt (Murpap kan ses tydeligt flere steder).
Gavlmuren er som den eneste i bygningen ikke med fyldte fuger, men med tilbageliggende fuge. Ved slagregn m.v. trænger regnvand ind i murværket og lægger sig i hulrummet med isolering og opfugter bagmuren med mug og skimmelvækster til følge. Ændrede brugermønstre kan også medføre forøget fugt i boligen. Væggen mod øst og gavlvæggen er uden vinduer og andre udluftningsmuligheder.

Erstattes forholdene?
Jeg har nu gennemgået de oplysninger, som jeg fik ved besigtigelsen og de oplysninger, som du har sendt til mig.

På baggrund af de samlede oplysninger, konkluderer jeg følgende:

Det anmeldte forhold kan ikke anerkendes som værende dækket på din ejerskifteforsikring.

Vores begrundelse vedrørende forhold 1
Forholdet opfylder ikke skade definitionen Du kan finde skadedefinitionen i dine betingelser, afsnit 2, pkt. 9. *Hvilke forhold er dækket,* punkt. 9.1 og punkt 9.2.

Mug - og skimmelvækster er i sig selv ikke en skade, men en indikator af at fugtforholdene ikke er som de skal være. Der er ikke konstateret skade som følge heraf og skadeårsagen er klarlagt efter min bedste vurdering.
Det er meget uheldigt at regnvand fra den nye overdækning ikke ledes til en kloakledning men til opsamlingstønde idet det kan medføre at vandet løber ud i jorden og kan give en øget vand og fugtbelastning på din sokkel/gulv. Jeg går ud fra at den gamle overdækning, som beskrives som værende af ringe byggeteknisk værdi, heller ikke havde noget afløb!
…
Det er min vurdering at hvis du havde udbedret fugerne i murværket og sørget for korrekt afvanding af regnvand, ville du ikke have det problem med fugten indendørs."

Selskabet skrev i tillæg af 24/4 2008 til ovenstående skrivelse til klageren:

"**Malet vægge i stue :**
Problem :
Ejer har malet vægge i stue (glans 10) , der er fuget tæt mellem fodpanel og tapet (glasvæv), maling som er anvendt er plastmaling på vandbasis (ikke diffusionsåben) . Denne overfladebehandling bevirker at varme og kuldepåvirkning omkring ydervæggen ophobes på bagsiden af for tæt maling, hvormed skimmel har gode betingelser.

Glasvæv løsnes 0,5 meter op ved syd/øst facade på hjørnet (1,5 meter til hver side, som vist på skitse)

Manglende udluftning :
Problem :
Grundet tilbygget udestue, er det ikke muligt at få en optimal udluftnings mulighed, da gennemtræk i stue/køkken ikke er muligt.
Ydermere er vindue i køkken nedbrudt, hvormed åbne lukke-funktion, gør det endnu sværere.

Udbedring / løsning :
Udluftningskanal i stue og køkken (15x15cm) bør etableres, dette vil nedsætte luftfugtigheden i køkken og stue.

Udfræsning af luftspalter i fodpanel :
Løsning :
Der udfræses / skæres luftspalter i fodpanel (bredde 10 mm i hele fodpanelets højde) med en afstand på ca. 50 cm. Dette udføres i sydøst hjørnet på et areal på 1,5 meter jf. skitse, denne løsning vil kunne medføre at evt. fugtgennemtrængning grundet kuldebro mindskes mest muligt.

Fugtsikring af fundament :
Nu da du har opgravet ved fundament på sydfacade, ville det ikke skade at montere en platonplade, som fortalt ved min besigtigelse.

Løsning :
Der monteres ventilationsventiler pr. ca. 60 cm på syd facade, nederste skifte, dette vil uden tvivl også kunne hindre til fugtophobning mm.

Som aftalt får du udført ovenstående udbedringer, arbejdet udføres for egen regning.
Når udbedringer er udført, skal konstruktioner have 2-3 måneder at udtørre i, hvor efter jeg gerne vil have du kontakter mig."

Af senere tillæg af 17/11 2008 anførte selskabet til klageren:

"**Ydervægge :**

- facademursten (blankt murværk)
- hulmur ca. 50 mm (50 mm isolering som rockwool)
- bagvægselementer (som lecabeton 150 mm) opstillet / monteret på indstøbte stilbare ben, med understøbning ca. 40 mm.

Murpap :
Der er indlagt murpap i formur (mellem fundament og formur)

Der er ikke indlagt murpap under 150 mm lecabeton vægelement.
Dette er jf. udførelses / tegningsmateriale / myndighedsprojekt, som er grundlag for byggeriet udførelse tilbage i 1970.
Skadekonsulent J.W. har haft kontakt til N. kommunes tekniske forvaltning (byggesagbehandler) M.L., og forelagt ham de faktiske forhold.
Han har udtalt, at kommunen ikke vil kræve en fugtspærre, da byggeriet er udført jf. udfærdiget beskrivelser og tegninger tilbage i 1970.

Fugtmåling :
Ved fugtmåling under gulve, har det kunne konstateres at understøbning samt terrændæk (beton) ligger på en 12-14 % fugt, hvilke er normalt for årstiden.
Fugtmåling i opklodsning, strøer, gulvbrædder ligger ligeledes på 12-14 %, hvilke er normalt for årstiden.

Fugtproblemer i boligen skyldtes :
- manglende udluftning
- manglende opvarmning (ejer har nedtaget en stor radiator i stue under stort vindue)
- tørring af tøj på radiator (trods det er oplyst, at dette ikke er godt)

Gulv i stue (dækket reetablering af gulv efter div. undersøgelse undergulvet) :
Som aftalt dækker Alm. Brand Forsikring, reetablering af parketgulv i stue ca. ½ m2.
- lev. og mont. af 2-3 længder parketgulv (bøg) længde ca. 1 meter, skal danne underlag for gulvtæppe.
  Skadekonsulents overslagspris ca. 800-1000 kr (tilbud indhentes **)**."

Selskabet anførte herefter den 21/11 2008 til klageren:

"Tagdækker (tlf. …) har været og kikke på taget.
I samråd med ejer har de taget hul på paptaget, for at registrerer hvorvidt underliggende isolering skulle være opfugtet, samt evt. utæthed i paptaget kunne være årsag til fugtproblemer på indervægge.

Jf. tagdækker er følgende konstateret :
- eksist. paptag er repareret for år tilbage
- umiddelbart har der været en lunke i paptaget, som har medført at vand har stået og ødelagt paptaget, hvormed udbedring var påkrævet.
- udbedring er udført således
  - udlægning af lecabeton i lunke
  - udlægning af pudslag ovenpå lecabeton
  - påklæbning / svejsning af pap

Lecanødder udlagt oven på eksist. paptag var lidt fugtige jf. tagdækker, (de lidt opfugtet lecanødder, udgør på ingen måde, risiko for yderligere skader)
Til orientering kan nævnes at eksist. isolering under eksist. paptag, på ingen måde var opfugtet eller fugtig.
Fugtproblemer i boligen skyldtes manglende opvarmning og udluftning mm, som tidligere beskrevet."

På foranledning af klageren blev der foretaget en mikrobiologisk undersøgelse af ejendommen. Som følge heraf fremgår af mikrobiologisk rapport af 14/7 2009:

"G*enerelt*
Ved indtræden i ejendommen kunne vi registrere en svag muglugt, som er karakteristisk for skimmelvamp.

I trægulvene er der generelt 13-14 % fugt i husets kerne. Langs facadevæggene kan jeg imidlertid måle 17-18 % fugt, mens der foran facaden i stuen er helt op til 24 % fugt i trægul-

vet. Ligeledes er der 20 % fugt i fodpanelerne samt i de træpaneler, der er sat op på facadevæggen i stuen.

Der er tydelig 'vaskebræteffekt' på de første 3 meter af trægulvet fra facadevæggen i stuen.

Stuen
For at undersøge årsagen til det opfugtede stuegulv, foretog L.P.L. en åbning i gulvet. Under trægulvet kan jeg registrere forhøjet fugt (op til 105 digits med Gann-måleren) i klaplaget ligesom der også er forhøjet fugt i betonvæggen bag træpanelerne (-95 digits).

Gulvopbygningen er som følger (set oppefra og ned):

- 22 mm parketgulv på strøer
- ca. 200 mm opklodsning
- 50 mm isolering
- 75 mm beton
- ca. 0,08 µ plastfolie
- fint grus.

Plastfolien virker umiddelbart intakt. Det underliggende grus har imidlertid sat sig, så plastfolien på nuværende tidspunkt hænger i en lomme under betonen. Det kan tyde på en stor vandbelastning af gruset, som er blevet 'skyllet væk'. Ligeledes virker gruset til at være opfugtet.

Opklodsningerne til trægulvet er udført i forskelligartede træmaterialer som lægter (både almindelige og trykimprægnerede), krydsfiner og brædder. Der er ikke fugtspærre mellem klaplaget og opklodsningerne.

Jeg kan tilmed konstatere, at der ikke er fugtspærre mellem terrændæk og bagmur.
…
Taget
Da alle denne type rækkehusene er med fladt tag, undersøgte vi afvandingsforholdene for at afklare årsagen til det opfugtede terrændæk. Samtlige huse bliver afvandet ved kun *et* ø50-afløb, som altså afvander samtlige 106 m^2. Afløbet føres gennem tagdækningen, ind i bryggerset og videre til kloak.

Taget er generelt med meget lidt, forkert eller ingen hældning, hvorfor der står store søer på taget selvom det er over et døgn siden det sidst regnede.

Taget er ligeledes udført stort set uden opkant mod facader, hvilket kan resultere i, at vand blæses/løber ud over kanten ved store byger eller jævn vind.
…
Udendørs forhold
På sydsiden af huset bliver tagnedløbet fra udestuen afvandet direkte til terræn, ca. 2 meter fra huset. Samtlige udestuer afvandes til terræn på denne side, hvor der er en lille have med belægningssten og græs.

De små overdækninger ved alle indgangsdørene på nordsiden afvandes direkte til terræn.

Hele huset har en meget lav sokkelkant. Der er kun ca. 5 cm fra terræn til underkant af nederste mursten.
…

Vurdering

Generelt
Vi har med prøverne vist hhv. moderat til massiv skimmelvækst, massiv bakterievækst og moderat til massiv skimmelforekomst.

De påviste skimmelsvampe forklarer de lugtgener samt symptomer, familien oplever.

Stuen
Vi har i stuen påvist massiv skimmel- og bakterievækst på klaplaget under trægulvet. Ligeledes har vi påvist en dominerende skimmelsvampeslægt hvilket dokumenterer, at betingelserne for skimmelvækst er til stede, som er fugt.

Der er i stuen et uacceptabelt omfang af skimmelsvamp i gulvkonstruktionen på mindst 15 m^2.

Ydermere vurderer vi, at der bag træpanelerne på facadevæggen er et omfang af skimmelsvamp på mindst 5 m^2.

Skimmelangrebet skyldes opfugtet sokkel, bagmur og terrændæk som følge af dårlige afvandingsforhold langs facaden, hvor udestue (både familiens egen samt naboernes) afvander direkte til terræn. Ligeledes vanskeliggør tagets udformning, uden opkanter ved sternen, afvandingsforholdene fra tagfladen.

I terrændækket har L.P.L.'s prøver vist, at der er et fugtindhold i betonen i stuen på ca. 90 % hele vejen gennem betonlaget. Under plastfolien er fugtindholdet i gruset 100 %, altså fuldt opfugtet. Når der er udlagt plasticfolie under betonlaget, er det vigtigt, at fugtindholdet i betonen ikke overstiger 65 % for at undgå skimmelvækst. Hvis der er mere end 65 % fugt i betonlaget, er der risiko for skimmelvækst i en overliggende trækonstruktion, hvilket er tilfældet her.

Det høje fugtindhold i betonlaget stammer fra overfladevand, som opsuges gennem soklen og derved overføres til terrændækket og bagmuren med skimmelvækst under gulve samt fodpaneler til følge. Med udgangspunkt i familiens helbredsgener, er det vores vurdering, at skimmelvæksten primært er forårsaget af følgeskader/fugt i gulvkonstruktionen og i bagmuren, hvilket har resulteret i skimmelvækst på mindst 15 rn^2.

På nuværende tidspunkt er der umiddelbart ikke problemer med opstigende grundfugt. Vores erfaring siger dog, at man med tiden oplever, at den tynde plastfolie (0,08 µ) forvitrer og dermed giver mulighed for opstigende grundfugt.
…
Konklusion

På baggrund af observationerne, den mikrobielle besigtigelse og vurderingen er konklusionen som følger at:

- der er påvist uacceptabel forekomst af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen samt på facadevæggen i stuen
- de påviste skimmelsvampesporer kan forklare familiens gener og ubehag
- der er behov for såvel bygningstekniske ændringer som beboerændringer.

Anbefaling

På baggrund af vurderingen og konklusionen anbefaler vi følgende:

1. huset bør gennemgås kritisk og der bør ryddes kraftigt ud i møbler og løsøre.
2. der bør udarbejdes handlingsplan for byggetekniske og beboermæssige ændringer."

Selskabet foretog herefter en yderligere besigtigelse af ejendommen og anførte i skrivelse af 19/8 2009 til klageren:

"Jeg vurder at skimmelvæksterne skyldes opfugtning af gavlmur på grund af dårlige fuger og slagregn samt det faktum at ved store byger og eller jævn vind blæses/løber vand ud over tagkanten og opfugter murværk. Specielt er fuge over sokkel meget defekt (Murpap kan ses tydeligt flere steder) Gavlmuren er som den eneste i bygningen ikke med fyldte fuger, men med tilbageliggende fuge. Ved slagregn m.v. trænger regnvand ind i murværket og lægger sig i hulrummet med isolering og opfugter bagmuren med mug og skimmelvækster til følge.

Det er meget uheldigt at regnvand fra den nye overdækning ikke ledes til en kloakledning men i princippet ud på jorden, som ved opgravning ikke har vist sig særlig godt drænende, dette vil medføre og gør også p.t at din sokkel/klaplag er udsat for en massiv fugtbelastning på din sokkel/gulv.

Det er også meget uheldigt at du tørrer tøj i stuen samt at radiator ved vinduespartiet mod havestuen er fjernet og ikke kan opvarme stuen tilstrækkeligt. Et andet problem er selve udluftningen af boligen med vinduer der stort set ikke kan åbnes. Der er også placeret mange møbler og øvrigt løsøre på uheldige steder.

Der er lavet et microbiologisk notat fra rådgivende ingeniør L.P.U. som i det store og hele er enige i de ovennævnte skadeårsager."

Klageren har ved skrivelse af 15/9 2009 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at den anmeldte skimmelsvamp i stuen er dækningsberettigende. Klageren ønsker tillige den fulde udgift til mikrobiologiske undersøgelser betalt af selskabet. Klageren har til støtte herfor anført:

"Alm. Brand vurderer at skadeårsagen skulle være kommet pga. dårlige fuger, hvad der ikke passer, da alt murerarbejdet er lavet i foråret '08. Regnvandet fra den nye overdækning ledes til kloak, da vi også har fået lagt dræn i haven. Vi tørrer ikke tøj i stuen men udenfor og ellers i tørremaskinen. Alle vinduer kan åbnes i hele huset, det var om vinteren i frostvejr, at han ville åbne vinduet i køkkenet, der var lidt frosset fast. Ellers står vores vinduer altid åbne, når vi er hjemme."

Selskabet har ved skrivelse af 5/10 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Skimmelsvamp
Vores kunde har overtaget ejendommen, der er opført i 1970, den 1. februar 2008 og ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 28. december 2007. Efter vores kundes overtagelse af

ejendommen bliver der konstateret et mindre skimmelsvampeangreb i stuen mod syd i slutningen af marts 2008.

Vores skadekonsulenter har foretaget flere besigtigelser af ejendommen. Ved besigtigelserne har det kunne konstateres, at der er defekte fuger i murværket, som bevirker en opfugtning af ydervæggene og dermed danner grobund for skimmelsvampe. Herudover har vores kunde monteret en ny overdækning, som ikke på tidspunktet for første besigtigelse blev afvandet korrekt, hvilket bevirkede en opfugtning af terrænet med kraftig fugtpåvirkning på sokkel m.v. til følge. Vores kundes brugeradfærd er ligeledes en del af årsagen på grund af den høje luftfugtighed, der har været i boligen.
…
Vi er ikke uenige i, at der er konstateret skimmelsvamp på vores kundes ejendom.
I det lille værelse mod nord på 7,5 m^2 er skimmelen på baggrund af rapporten fra L.P.U. vurderet at være et dækningsberettiget forhold, idet der er konstateret massiv forekomst af skimmel under gulvet og bag fodpanelerne. Skadekonsulenten vurderer, at årsagen hertil blandt andet skal findes i forholdet omkring dårlig/manglende afvanding, der til dels er nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K1, hvilket ikke vurderes korrekt, men ligeledes skyldes, at tagvandet flyver ud over facaden og opfugter murværket.

Tvisten drejer sig således kun om, hvorvidt der er tale om et dækningsberettiget forhold i vores kundes stue.

Ud fra det konstaterede ved vores skadekonsulenters besigtigelser, er det fortsat vores vurdering, at de defekte fuger benævnt med karakteren K3, er årsagen til opfugtningen på ejendommen, samt det manglende afløb fra den overdækning, som vores kunde har udført, der afvander direkte til terræn og opfugter sokkel. Vores kunde har herudover malet væggene med diffusionstæt maling, hvilket betyder, at væggene ikke kan ånde. Når dette bliver kombineret med mange møbler på meget lidt plads, hvilket hindrer ventilation, tøjtørring indendørs og mangelfuld opvarmning, fordi der er fjernet en radiator, så er betingelserne for skimmelvækst til stede. Vores kunde oplyser, at de ikke tørrer tøj indendørs. Dette er vi ikke enige i, idet begge skadekonsulenter oplyser, at der ved en besigtigelse stod et tørrestativ med tøj inde i stuen/huset. Endvidere har vores kunde oplyst i klageskemaet, at vinduerne er åbne, når de er hjemme. Det skal tilføjes, at flere af vinduerne, bl.a. i køkken/alrum/stue ved de første besigtigelser, ikke kunne åbnes. Udluftning bør ske ved kortere perioder med åbne vinduer i løbet af en dag, ikke ved at have åbne vinduer i lange perioder. Vi mener således, at oplysningen i klageskemaet underbygger vores anbringende om, at der ikke sker korrekt udluftning af ejendommen. Det er således vores vurdering, at en stor del af skimmelforekomsten er opstået efter vores kundes overtagelse af ejendommen.

Vi beder nævnet bemærke, at der går cirka 1½ år mellem anmeldelsen af forholdet til ejerskifteforsikringen og til udarbejdelse af ingeniørrapporten.

Det høje fugtindhold i betonlaget under stuegulvet vurderes i rapporten fra L.P.U., at stamme fra overfladevand, som opsuges gennem soklen og overføres til terrændæk og bagmur med skimmelvækst under gulve til følge. Overfladevand udgør et forhold i grunden, og er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen. Vores skadekonsulent har endvidere rettet henvendelse til kommunen og forespurgt, hvorvidt der kan stilles krav om montering af fugtspærre. Kommunen har oplyst, at der som følge af ejendommens opførelsestidspunkt ikke vil blive stillet krav om fugtspærre. Den manglende fugtspærre udgør således ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, ligesom der ikke er tale om en ulovlighed. Det er vores vurdering at opsugningen af fugt skyldes ejendommens

oprindelige konstruktion, der er udført i overensstemmelse med gængs byggeskik på udførelsestidspunktet.

Vi kan endvidere oplyse, at vores kunde ved skadekonsulentens besigtigelse den 13. august havde opsat den anbefalede Platon plade på fundament mod haven uden for stuen, desværre var Platon pladen ikke afsluttet med en dækliste, således at der ved regnvejr ville løbe vand ned mellem sokkel og Platon plade og dermed øge opfugtningen af sokkelen. Der var også lige blevet etableret afløb fra den overdækkede terrasse som skulle være tilsluttet en drænledning i stiarealet uden for ejendommen.

På baggrund af ovenstående fastholder vi fortsat, at vi ikke kan tilbyde dækning for skimmelsvampen i stuen.

Ingeniørrapport
Vores kunde har via rapporten fra L.P.U. påvist, at der er tale om et dækningsberettiget forhold i værelset mod nord på 7,5 m^2. Den resterende del af det anmeldte forhold er afvist, idet rapporten ikke har medført en ændring af vores afgørelse. Skadekonsulenten har således lavet en procentvis fordeling af udgiften til rapporten baseret på, i hvor stor en del af ejendommen vi har anerkendt erstatningspligten. Ud fra dette og idet vi kun mener os forpligtet til at betale for udgifter til den del af rapporten, der har medført en ændring af vores afgørelse, fastholder vi, at vi kun kan betale 6.850 kroner, idet vi for god ordens skyld skal bemærke, at det er vores kunde, der har bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold.

Konklusion
På baggrund af oplysningerne i sagen fastholder vi fortsat vores afgørelse og afventer nævnets stillingtagen. Såfremt nævnet måtte finde, at vores kunde har ret i hendes klage, beder vi nævnet bemærke, at gulvet i stuen er angivet som knirkende med karakteren K1 i tilstandsrapporten."

Klageren anførte herefter i skrivelse modtaget af nævnet den 19/10 2009:

"Vi har modtaget jeres svar fra forsikringen og er ikke helt enig med deres svar.
Vi har kun haft et lille skab/kommode stående på ydervæggen, som selvfølgelig er blevet fjernet for længe siden. Nu står der jo heller ikke skrevet nogen steder, at man ikke må sætte møbler op ad en væg, når man køber et hus.

Vi har også snakket med en maler, om det skulle have været det forkerte glasvæv og maling der sad på væggen og da var svaret nej. Vi har så alligevel valgt, at tage det af, da forsikringen sagde vi skulle.

Da de i mange uger (24/10-08, 31/10-08, 7/11-08, 8/12-08, 7/8-08) bare kom forbi og satte fugtmåleren på væggen og sagde, at der stadig var for meget fugt. Men at de ikke viste hvor det kom fra og at de ville lukke vores sag. Så kunne vi bare vende tilbage igen, hvis der kom nyt i sagen. Det gjorde der da vi fandt 2-3 paddehatte svampe på ydermuren. Dem kom de ud og så på d. 27/3-09 og sagde at vi bare skulle smide dem ud, og så blev der ikke mere ud af det.
Derfor får vi på egen regning lavet den mikrobiologiske undersøgelse, så vi kan bevise at svampen kommer udefra og ikke indefra.

Vi har efter godkendelse fra Ankenævnet, igangsat arbejde med udbedring af O.'s værelse. Der er også ved at blive drænet og sat kloak op i gadefacaden, for egen regning.

Nu kan forsikringen ikke udtale sig om vores skimmelsvamp i bryggerset, da de ikke har set det. Der står nemlig ingenting lige på det sted hvor svampen er.

Derfor at der går ca. 1½ år til, at vi får lavet den mikro rapport er, at man jo regner med at ens forsikring, som man betaler til i dyre domme, klarer sådanne sager for en. Men det gjorde de desværre ikke, selv om vi har fået lavet rigtig mange ting for egen regning, for at komme skimmelsvampen til livs. Så vores 3 børn kan blive raske igen. Da de 2 mindste har været syge lige siden vi flyttede ind. Kloakmesteren har været her samme dag, som forsikringen og fik sat den dækliste op, som skulle mangle.

Med hensyn til det knirkende stuegulv, knirkede det allerede ved overtagelsen af huset. Så det må jo bevise, at der allerede der har været meget fugt i vores gulv. Hvad vi selvfølgelig ikke var klar over, at der var, ellers havde vi aldrig købt huset."

Nævnet har modtaget billeder og tegninger af ejendommen til brug for sin behandling af sagen.

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 bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

9.2
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, 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 køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…
- følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet udtaler:
Indledningsvis finder nævnet, at den mikrobiologiske rapport er baseret på en lige fordeling mellem værelset og stue. Selskabet skal således anerkende, at klageren er berettiget til at få dækket halvdelen af omkostningen ved udarbejdelsen af denne.

Efter sin gennemgang af sagen, herunder oplysninger fra selskabet samt den mikrobiologiske rapport om klagerens anvendelse af ejendommen, finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde yderligere dækning, da forholdet ikke findes at gå ud over, hvad klageren med henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten samt sin brug af ejendommen måtte forvente.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet skal anerkende, at klageren er berettiget til dækning af halvdelen af udgifterne til den indhentede mikrobiologiske rapport med tillæg af renter i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

Klagen kan i øvrigt ikke tages til følge.

Poul Sørensen