855/10

Den 15. november 2010 blev i sag nr. 77.576:

xxxxx xxx xxxxxx
xx xxx xxxxxx
xxxxx xxxxxx xxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Danske Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende fugt/skimmelsvamp i den forsikrede ejendom.

Selskabet har over den husforsikring, som klagerne ligeledes har tegnet i det indklagede selskab, anerkendt at dække udbedring af visse fugtrelaterede skader i et enkelt værelse. Anerkendelsen heraf har selskabet begrundet med, at der er tale om følgeskader efter et dækningsberettigende brud på tagbrønd. Ifølge klagerne er der efter udbedringen fortsat fugtproblemer i værelset. Disse problemer kan imidlertid ikke henføres til en dækningsberettigende skade på husforsikringen, og selskabet har derfor afvist at udbetale yderligere erstatning over denne forsikring.

Klagerne kræver, at selskabet skal anerkende, at det er forpligtet til over ejerskifteforsikringen at dække afhjælpning af de konstaterede fugtproblemer, såvel generelt med hensyn til skimmelsvamp m.v. som i forhold til det særskilt konstaterede problem i det ene værelse. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning herfor over ejerskifteforsikringen med henvisning til, at der ikke i forsikringsbetingelsernes forstand foreligger skader eller nærliggende risiko for skader.

Ejendommen, der er opført i 1952, blev købt af klagerne med overtagelse pr. 1/5 2008. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 12/12 2007. Hverken denne tilstandsrapport eller en tidligere udfærdiget rapport dateret 9/2 2007 indeholder relevante oplysninger om fugt i ejendommen.

Den 18/11 2008 modtog selskabet fra klagerne elektronisk skadeanmeldelse, hvoraf følgende bl.a. fremgår:

> "Beskrivelse af skaden
> Hvordan vil du beskrive skaden: Der er konstateret fugt og skimmelsvampe i flere rum. Jeg er overbevist om at den tidligere ejer kendte til problemet. Huset stod nymalet da vi overtog det og kunne i den forbindelse ikke se at der var noget galt. Jeg har mistanke til at 2 andre rum også er berørt, da der inden vi overtog huset er opsat paneler i 2 rum. Problemet skyldes ikke manglende udluftning!
> Hvordan blev skaden opdaget: Skaden er opstået/konstateret her i de seneste dage med regn og blæst og vi kan se at fugten trænger gennem væggen og væggen føles direkte våde. Vandet trænger specielt igennem ved stikkontakter mm.
> …
> Har bygningsskaden betydning for bygningens brugbarhed: Ja
> Hvis ja, hvorfor: Strømafbrydelser og lugtgener og børns og vores soverum er indbefattet.
> ...
> Hvor i ejendommen er skaden opstået: 5-6 rum
> Hvad er beskadiget: El-installation og vægge og tapet.
>
> Hvilken bygningsdel er beskadiget
>
> Udvendigt
> Facader ydervægge
>
> Indvendigt
> Indervægge/skillevægge
> …
> Hvilken reparation skønnes til udbedring: Behandling af udvendig mur så vand ikke trænger igennem. Vægge skal rep. indvendigt og el-installation skal gennemgås. Pris og omfang kendes ikke."

Ejendommen blev herefter besigtiget af selskabets taksator, som efter det oplyste konstaterede fugt- og skimmeldannelse på flere vægge. Ifølge selskabet kunne taksatoren ikke konstatere nogen bygningsskader på ejendommens konstruktioner.

På selskabets foranledning blev Dansk Bygningsanalyse A/S herefter anmodet om at foretage skimmelsvampeundersøgelse. I undersøgelsesrapport af 28/1 2009 hedder det bl.a.:

"**Baggrund**
Der er tale om et enfamiliehus i forskudte plan - ifølge det oplyste opført år 1952 - som indeholder kælder, stue samt 1. salsplan. Ejendommen har tunge yder- og skillevægge, facaden fremstår som pudset og malerbehandlet. Tagkonstruktionen er udført som en sadeltagskonstruktion belagt med teglsten, se foto 1.
…
Besigtigelsen
Ved den visuelle gennemgang af ejendommen blev der stedvis konstateret synlig vækst på tapetets overflader. Som oftest ses væksten på tapetets bagside, da vækstbetingelserne der er gunstigst. Ved synlig vækst på overflader, må det forventes, at angrebet er langt større på tapetets bagside.
Den synlige vækst var placeret meget sporadisk på vægoverfladerne. Skimmelsvampevækst ses som oftest i konstruktionssamlinger altså steder, hvor risikoen for utætheder er størst. I den pågældende ejendom, var dette ikke tilfældet, da væksten stedvis var placeret midt på vægoverflader.

Fugtregistrering
Stikprøvevise fugtregistreringer i bagvægge viser generelt uacceptable fugtforhold i bagvæggenes nedre del, jf. markeringer på bilag ... Målinger i opfugede områder viser fra 110-150 Gann digits, hvilket betegnes som meget fugtigt til vådt, se foto 9 og 10.

Måling af træfugt i fodlister viser stedvis uacceptable fugtforhold. Der måles stedvis 20-22 % træfugt, hvilket udover vækst af skimmelsvampe også giver risiko for nyangreb af trænedbrydende svampe, herunder Ægte Hussvamp, se notits om træfugt bagest i rapporten.

Målingerne er et 'øjebliks billede' og derfor kun et udtryk for forholdene på besigtigelsestidspunktet.

Konstruktionen
Ydervæggene er generelt opført i 25 cm siporexblokke på nær brystningspartierne, hvor der er benyttet 15 cm blokke. Brystningerne har efterfølgende fået monteret en ca. 5 cm isoleringsplade på indvendig side. Forsatsvægge i disp. rum, hvor KA/TA7 er udtaget, er opbygget som følgende, 25 mm stålskelet, som er isoleret tilsvarende, afsluttet med en 13 mm malerbehandlet gipsplade.

Indervæggene fremstår stedvis tapetseret og malerbehandlet og stedvis strukturbehandlet.

Undersøgelses- og laboratorieresultater
I det følgende henvises til prøve- og fotonumre samt bilag ... Bagest i rapporten findes en beskrivelse af de fundne dominerende skimmelsvampearter/-slægter samt en notits om fugt.
Følgende prøver er udtaget til analyse på vort Laboratorie for Indeklima:

SKIMMELSVAMPE på overflader	Vækst på MATERIALE	Dyrkningssvar	Vækst på SUBSTRAT
KA1 - Udtaget på computerbord i disp. rum, se foto 4		*Aspergillus versicolor* *Cladosporium spp.* *Penicillium spp.* Sterilt mycelium	Massiv
KA2 - Udtaget på computerbord i disp. rum, se foto 5		*Aspergillus versicolor* *Cladosporium spp.* *Penicillium spp.* Sterilt mycelium	Moderat
KA3 - Udtaget på		*Aspergillus versicolor*	Moderat

skrivebord i værelse, se foto 6		*Cladosporium spp.* *Fungi imperfecti* *Penicillium spp.*	
KA4 - Udtaget på bord i værelse, se foto 7		***Penicillium spp.*** *Aspergillus versicolor* *Cladosporium spp.*	Massiv
KA/TA5 - Udtaget på bagside af fodliste i disp. rum, se foto 8	Vækst	***Aspergillus versicolor*** *Penicillium spp.*	Massiv
KA/TA6 - Udtaget bag vægpanel i gang, se foto 9	Vækst	-	Ingen
KA/TA7 - Udtaget på bagside af forsatsvæg i disp. rum, se foto 10	Vækst	***Aspergillus Versicolor*** *Mucor sp.* *Penicillium spp.* *Rhizotus sp.*	Massiv
KA/TA8 - Udtaget på vægoverflade i sovеværelse, se foto 11	Vækst	***Aspergillus versicolor*** ***Cladosporium spp.*** ***Penicillium spp.***	Massiv
KA/TA9 - Udtaget på vægoverflade i værelse, se foto 12	Vækst	***Aspergillus versicolor*** *Fungi imperfecti*	Massiv
KA/TA10 - Udtaget på vægoverflade i køkken, se foto 13	Vækst	***Aspergillus versicolor*** ***Cladosporium spp.***	Massiv

KA = kontaktaftryk. TA = tapeaftryk

SKIMMELSVAMPE i luften	Dyrkningssvar	Vækst på SUBSTRAT
KI1 - På klaver i disp. rum, se foto 2	*Aspergillus versicolor* *Penicillium sp.*	9
KI2 - På spisebord i stue, se foto 3	*Aspergillus versicolor* *Penicillium sp.*	

KI = kimtal.

Konklusion

…

Ved besigtigelsen var formålet, som tidligere beskrevet, at klarlægge, hvorvidt der er tale om unaturlige forekomster af skimmelsvampesporer. Prøverne KA1-4 samt KI1-2 er såkaldte 'indeklimamålinger', som har til formål at klarlægge, hvorvidt indemiljøet i den pågældende bolig er forringet i skimmelmæssige henseende. KA1-4 samt KI1-2 er udtaget på vandrette støvede overflader og viser atypiske forekomster og mængder af spiringsdygtige skimmelsvampesporer, som ikke bør forekomme i boligens indemiljø. Der er i prøverne bl.a. tale om forekomster af såkaldte fugtskadeskimmelssvampe.

Med baggrund i ovenstående 'indeklimamålinger' vurderes det biologiske indemiljøet altså at være forringet i skimmelmæssig henseende. Det kan ikke afvises, at der ved senere prøveudtagning under andre forhold - brugsvaner, rengøringsinterval og lignende - kan forekomme afvigende resultater.

Det er erfaringsmæssigt kendt, at der ikke sker den store spredning, så længe væksten sidder på bagsiden af tapetet, da sporerne derved er fikseret. Risikoen er dog væsentlig forøget ved løstsiddende tapet, da dette kan virke som et 'blæsebælg'. Derudover vil der ske en

spredning ved revnedannelser i tapetet. Såfremt der sker en gennemvoksning af skimmelvæksten, vil dette medføre forurening af indemiljøet.

Det er med baggrund i ovenstående derfor uacceptabelt, at væksten sidder på tapetets bagside, da en spredning til indemiljøet på sigt er særdeles sandsynligt.

KA/TA5-10 viser, at de opfugtede områder har givet kim til angreb af skimmelsvampe. Der er i flere af prøverne tale om forekomster af såkaldte typiske fugtskadeskimler som *Aspergillus versicolor.* Det er uacceptabelt, at sporer fra disse skimmelsvampe spredes til indemiljøet. Fugtskadeskimmelsvampe, som den omtalte, forekommer kun ved forhøjet fugtighed i eller på materialet.

By og Byg anvisning 205 ('Renovering af bygninger med skimmelsvampevækst') angiver, at det er forbundet med stor sundhedsmæssig risiko at opholde sig i rum på 15-20 m^2, hvis der i rummet forekommer skimmelsvampevækst på mere end 3 m^2.

Samme anvisning anfører at rum, hvor der er konstateret vækst af 'særligt biologisk aktive skimmelsvampe' ikke bør anvendes i perioden indtil skimmelsvampesanering er foretaget.

Aspergillus versicolor er blandt de såkaldte 'særligt biologisk aktive skimmelsvampe', da den er i stand til at producere giftstoffer, se senere.

På baggrund af vækstarealernes placering og skønnede størrelse er det vor vurdering, at risikoen for eksponering er stor, jf. By og Byg-anvisning 204 ('Undersøgelse og vurdering af fugt og skimmelsvampe i bygninger').

Mindre områder med synlige misfarvninger/skimmelsvampevækst er forventelige i badeværelsesfuger, vinduer, vindueskarme og omkring køkkenbord, og hører under almindelig rengøring. Sådanne områder skal afvaskes løbende med et egnet desinfektionsmiddel.

Bemærk at konstaterede vækstområder ikke er omfattet af almindelig rengøring.

Skadesårsag
Årsagen til vækst af skimmelsvampe skyldes gunstige levebetingelser, hvoraf den primære naturligvis er fugt. Det er vores vurdering, at der er tale om flere skadesbegivenheder.

Ydervægskonstruktionens sammensætning er efter vores vurdering problematisk, grundet væggens begrænsede isoleringsevne, hvorfor den vurderes at være årsag til dele af den konstaterede skimmelvækst. Ydervæggene fungerer efter vores opfattelse som en mindre 'kuldebro', hvorfor skimmelsvampen har særdeles gunstige vækstforhold. Dette skyldes, at der vil ske en kondensering på indvendig side af ydermuren i vinterhalvåret, da temperaturforskellene mellem ude/inde temperaturen her er størst. En kondensering giver skimmelsvampen optimale fugtforhold til sin videre færden.
Opmærksomheden ledes ligeledes i den forbindelse især til områder, hvor der er stille stående luft, dvs. bag skabe, inventar, billeder eller lignende.

Ved gennemgang af ejendommen kunne vi ligeledes bag køkkenskabselementer konstatere kraftig skimmelsvampevækst, som efter vores opfattelse er af ældre dato, et tilsvarende billede tegnede sig bag fastmonteret faste skab bl.a. i soveværelset. Det er derfor vores vurdering, at den primære årsag til skimmelsvampevæksten er konstruktionsbetinget, grundet ydervæggens opbygning.

Det er samtidig vores vurdering, at der kan være problemer med den horisontale fugtspærre. Fugtregistreringerne viser entydigt, at der i væggens nedre del er tale om et generelt fugtproblem, formentlig som følge af utilstrækkelig eller uhensigtsmæssig placering af den horisontale fugtspærre. I forlængelse heraf kan vi tilføje, at også naturlig ældning af eksempelvis murpap kan forårsage opfugtninger i nedre vægdele. Dette skal ses i lyset af, at murpap over tid kan blive porøs, og der kan opstå revnedannelser.
En forbindelse fra øvre fundaments del og til nedre bagvægs del i form af pudslaget eller via fodliste kan erfaringsmæssigt også forårsage opfugtning/fugt-vandring til bagvæggens nedre del - i så tilfælde vil der typisk være tale om en forholdsvis beskeden stighøjde, hvilket også er tilfældet her.

Afslutningsvis kan vi ikke afvise, at uhensigtsmæssig facadebehandling stedvis kan forværre det konstaterede fugt og skimmelmæssige problem, idet relativt diffusionstætte overflader vil kunne forårsage fugtophobning i materialet. Fugtige materialer har efterfølgende en nedsat isoleringsværdi, hvorfor der foruden den ophobede fugt, også vil være større risiko for indvendig kondensdannelse."

Af selskabets skrivelse af 6/2 2009 til klagerne fremgår bl.a.:

"**Dit hus adskiller sig ikke fra andre huse af samme alder**
…
Som det også fremgår af rapporten fra DB, er der ingen fysiske skader på ejendommens konstruktion, men at dit hus er opført i overensstemmelse med gængs byggeskik- og materialer, og derfor ikke afviger fra tilsvarende ejendomme, hvilket tillige bekræftes af vores skadekonsulent L.H. efter hans besigtigelse af ejendommen.

Huse opført på det tidspunkt vil i varierende grad mangle fugtsikring af konstruktionerne, især fundamenter og ydervægge, idet man på tidspunktet for husets opførelse ikke havde kendskab til de moderne byggemetoder og byggematerialer, som vi kender i dag. Fugtindtrængning med skimmeldannelse til følge er således ikke en skade i forsikringsmæssig forstand, da forholdet ikke afviger nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og der samtidig ikke kunne konstateres nogen bygningsskade.

Ejerskifteforsikringen kan desværre ikke dække fugt- og skimmelvæksten
Den fugt- og skimmeldannelse, der nu er konstateret, har ikke været til stede, da du overtog ejendommen, men er nu efterfølgende opstået i din ejertid og skyldes en kombination af kuldebro i ydervæg, for høj luftfugtighed i kombination med utilstrækkelig opvarmning og ventilation, og jeg beklager derfor at måtte meddele, at forholdet ikke vil være dækket af ejerskifteforsikringen."

Klagerne var utilfredse med afgørelsen, hvilket de tilkendegav i e-mail af 10/2 2009 til selskabet. I denne skrivelse hedder det bl.a.:

"Da vi må gå ud fra at en ejerskifteforsikring skal sikre køber mod uforudsete udgifter til reparation af skjulte fejl eller mangler m.m., som var til stede på overtagelsesdagen og som ikke var nævnt i tilstandsrapporten. Så vil vi genopfriske nogle punkter for jer:

1) De fugt og skimmeldannelser vi har konstateret har været tilstede inden vi overtog ejendommen, men disse ting var 'skjult' i kraft af sælgerens ihærdige arbejde med enten at

overmale eller dække disse problemer med paneler. Skal lige nævne, at der ikke stod noget som helst om dette i tilstandsrapporten.

2) Rapporten fra Dansk Bygningsanalyse konkluderer også at forholdene ikke skyldes utilstrækkelig opvarmning eller ventilation fra vores side. De skriver i deres rapport på side 6 at 'ydervægskonstruktionens sammensætning efter deres vurdering er problematisk. Ved gennemgang af ejendommen kunne der bagved køkkenskabselementer konstateres kraftig skimmelsvampevækst, som efter deres opfattelse er af ældre dato. Et tilsvarende billede tegnede sig bag fastmonteret faste skab bl.a. i soveværelset.
Der bliver selv nævnt i rapporten at der ved besigtigelsen desuden kunne berettes om utætheder ved en regnvandsledning ført nær ved husmur.
Den slags facade suger fugt op og vi har mistanke om at den tidligere ejer har med vilje udskiftet gulv i den nederste etage, da fugt er bleven suget op og har nået også indervæggene der. For hvordan skulle forhøjet fugt på indervægge ellers forklares, da de indervægge ikke er i samme materiale end ydervæggene.
Efter at have læst side 11 i rapporten, har vi mistanke om at den gamle ejer på grund af træfugt har udskiftet de gamle trægulve med nye laminatgulve og at på den grund også fugtet har spredt sig. Der skrives at 'først når fugtprocenten overstiger 20% i længere tid er der risiko for angreb af trænedbrydende svampe.' I vores hus blev værdien målt over 20 %.

3) Fugten i forbindelse med utæt regnvandsledning har efter vores opfattelse bevirket at der også er fugt i værelset ovenover - skaden er lige over samme skade i værelset ved dette nedløb.
Desuden må den skade som er på indersiden af væggen ved yderdør stamme fra dette, hvilket vi ikke har fået svar på endnu.

4) Omfanget afslører også at dette ikke vil kunne fremkomme i løbet af den korte tid vi har boet i huset men har været skjult for os. Se eksempler nævnt i punkt 2. I rapporten skrives der også at skimmel, kommer bedst frem om vinteren og vi har kun boet i huset siden maj, så kunne vi ikke har set det før.
På side 9 skrives at 'skimmelvækst opstår på bygningsdele der er opfugtede over LÆNGERE periode.'

5) Dansk Bygningsanalyse skriver i deres rapport på side 5 at det er uacceptabelt at skimmelvæksten Aspergillus versicolor sidder på tapetets bagside, da en spredning til indemiljøet på sigt er sandsynligt. Risikoen er væsentlig forøget ved løstsiddende tapet, da dette kan virke som et 'blæsebælg'. Derudover vil der ske en spredning ved revnedannelser i tapetet. Dette vil medføre en forurening af indemiljøet. I vores bolig findes der nogle synlige blæsebælge og det kan vi ikke forstå at danske forsikring er ligeglad med.
Dansk Bygningsanalyse fremviser i deres rapport også til samtlige anvisninger fra By og Byg at 'rum hvor der findes særligt biologiske aktive skimmelsvampe, som f. eks. Aspergillus versicolor (som er bleven fundet hos os), da den er i stand til at producere giftstoffer.
Med hensyn til alle de argumenter synes vi at ejerskifteforsikringen burde dække dette, da en ejerskifteforsikring har som formål at skåne købere for skjulte mangler og det er skjult mangel da den tidligere ejer har gjort alt for at skjule disse ting.

Nu sidder vi så tilbage i et sundhedsfarlig hus med 3 børn!"

8. 77.576

Forholdet vedrørende fugtproblemer på væg i værelse blev behandlet og ankerkendt over klagernes husforsikring. I selskabets skrivelse af 18/2 2009 til klagerne hedder det bl.a.:

> "Fugtskade på vægge i kælderværelse som følge af brud på tagbrønd er besigtiget den 16. februar 2009 sammen med cheftaksator J.T.
>
> **Følgeskade i kælderværelse:**
> Problematikken omkring forsatsvægge i kælderværelse er drøftet; nemlig at forsatsvægge i kælderværelse ikke er en optimal løsning.
>
> Det er derfor aftalt at vægge i kælderværelse afrenses, behandles med fugtspærrende produkt fra Sylan og pudses op og malerbehandles med diffusionsåben maling.
>
> Beskadiget gulvtæppe og 'svømmende' trægulv erstattes med klinkegulv. Der regnes med klinker til 200 kr/m2.
> …
> Selskabet erstatter udgift til ovenstående og alternativt kan en del af erstatningen udbetales som et tilskud til etablering af gulvvarme i kælderværelse. I den forbindelse må I påregne en del egenbetaling.
>
> **Skade i vindfang:**
> Det er desuden aftalt at Topdanmark erstatter udgift til pudsning af opfugtet væg i vindfang.
> Det er i den forbindelse aftalt at I selv afrenser og malerbehandler væg i vindfang.
>
> Denne skade vurderes ikke at være en følgeskade fra defekt tagbrønd på hushjørne.
> Erstatningen til murerarbejde skal derfor ikke ses som et udtryk for at Topdanmark anerkender skaden som en følgeskade, men alene for at hjælpe med at få udbedret skaden og afsluttet sagen."

Selskabet besvarede klagernes henvendelse af 10/2 2009 ved skrivelse af 20/2 2009. Af selskabets skrivelse fremgår bl.a.:

> "Jeg har gennemgået hele sagen igen efter modtagelse af jeres klage.
>
> Grunden til, at vi må fastholde afvisningen er, at jeres hus ikke i forhold til vurderingen over ejerskifteforsikringen er behæftet med skader.
> …
> Alle de nuværende fugt- og skimmelproblemer skyldes i henhold til rapporten fra DB husets konstruktion. Der er tale om primært gasbetonsten i ydervæggene, som er meget dårligt isolerende.
> …
> Jeg er enige med jer i, at de konstaterede skimmelproblemer er et reelt problem, og at opdagelsen må være både skuffende og irriterende. Det er bare ikke den type forhold, som ejerskifteforsikringen dækker."

Klagerne rettede herefter henvendelse til firmaet Botjek, som på baggrund af besigtigelse den 4/3 2009 i skrivelse af 30/3 2009 til klagerne anførte følgende:

"Jeg har fået undersøgt malingslaget fra jeres facader, og Flügger udtaler, at malingstypen er en akryl eller plastmaling, som ikke er diffusionsåben. Samtidig forefindes en hel del revner, hvor fugten trænger ind. Det har dels medført algevækst på bagside af maling, og derfor afskalninger, og dels fugt i facadeblokkene. Når ikke fugten kan vandre uhindret igennem til ydersiden af facaden sætter den sig i materialet og derfor fugt og skimmeldannelse på bagside facadeblokke. Iht. materialeleverandørens anvisninger skal malebehandlingen udføres med en diffusionsåben maling, som tillader muren at 'ånde'.
Ovennævnte betragtning er også nævnt i Dansk Bygningsanalyses rapport, de kalder det uhensigtsmæssig facadebehandling (side 6 næstsidste afsnit).
Der er ikke nævnt noget med revner i facadevægge og ikke bemærkninger omkring fugt i indervægge og paneler på nogle bagvægge, ej heller i kælder."

Klagerne kontaktede i forlængelse heraf deres advokat, som ved skrivelse af 3/4 2009 anmodede selskabet om at anerkende skaderne som dækningsberettigende over ejerskifteforsikringen.

I klagernes e-mail af 16/4 2009 til deres advokat hedder det:

"Vedr. vores sag på …, har vi fortalt dig om en forsikringssag hvor forsikringen skulle istandsætte 1 værelse med skimmelproblemer på grund af kloakrør som er kommet i stykker. Nu har de lagt gulv og det ligger der nu allerede i flere uger. Vi opdager at der kommer hele tiden våde vandsteder på gulvet og vi har meddelt det til forsikringen, men de siger at vi bare kan forvente sådan noget med et gammelt hus... vi synes ikke det er rimeligt og tror det kan være vigtig information til dig med hensyn til sagen."

I klagernes e-mail af 19/4 2009 til deres advokat hedder det:

"I henhold til vores samtale i fredags, får du lige nogle billeder fra det værelse, som forsikringen ikke er færdig med endnu.
Jeg vil skyde på at der igen ligger omkring en halv liter vand. Det som undrer mig meget, er at vi ligefrem kan se det pipler ud af væggen og at det også sker over jordniveau. På det ene billede kan man ligefrem se at fugtniveauet er længere oppe i hjørnet af værelset og netop i det hjørne er gulvet i samme højde som jorden udenfor.

Forsikringsselskabet har lovet at fjerne årsagen (regnvandsbrønd, siger de) og rep. værelset efterfølgende, men som du kan se, er de ikke kommet videre. Vi har ikke kunne bruge værelset siden januar."

Af selskabets e-mail af 20/4 2009 til klagerne fremgår:

"Vi har gennemgået fugtforholdet i jeres kælder i telefonen.

Jeg har efterfølgende drøftet problemet med kloakentreprenør N.B. maskinstation, der oplyser at tagbrønd er undersøgt i forbindelse med reparation af tagbrønd mod vej.
Der er ikke fundet skader på tagbrønd mod have eller tagvandsledning.

Desuden er forholdet gennemgået med L./K. vvs.

Det oplyses og bekræftes af dig at vandmåler og vandstikledning er placeret i modstående ende af bygning, hvorfor det kan konkluderes, at der ikke er tale om en rørskade (vandstikledning).

På denne baggrund er det min vurdering, at forholdet skyldes vandindtrængning gennem revner i kældervæg eller gulv.
Forholdet er ikke omfattet af jeres husforsikring, hvorfor det anmeldte forhold afvises på husforsikringen.

Det er aftalt at jeg indberetter forholdet (fugt gennem kældervæg/gulv) som behandles i samarbejde med ejerskifteafdelingen."

Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance mellem selskabet og klagernes advokat. Sagen blev på ny forelagt selskabets taksator, som udfærdigede intern rapport af 5/5 2009.

Af selskabets skrivelse af 7/5 2004 til klagernes advokat fremgår:

"Jeg henviser til tidligere korrespondance i sagen, senest din mail af 23. april 2009, idet sagen påny er gennemgået med vores skadekonsulent L.H. og L.L., firmaet Sylan.

Fugtindtrængen gennem gulv
L.L. har genbesigtiget forholdet og oplyser, hvilket vores skadekonsulent er enig med ham i, at vandindtrængningen sker gennem kældergulvet, da kældervæggen nu er tør efter endt behandling.

I forbindelse med reparation af den anerkendte vandskade har såvel Sylan som Topdanmark anbefalet dine klienter, at de for egen regning fik etableret en ny isoleret gulvkonstruktion med gulvvarme netop for at imødegå eventuelle fugtproblemer, der er tidstypiske for huse af denne alder.

Vi må desværre fastholde vores afgørelse
Jeg henviser her til vores breve af 6.-og 20. februar 2009 til dine klienter, idet forholdet med fugtindtrængning via gulvkonstruktionen ikke adskiller sig væsentlig fra andre huse af samme alder og konstruktion, og derfor ikke vil være dækket af ejerskifteforsikringen.

Kopier af kendelser fra Ankenævnet for Forsikring nr. 58.987, 64.237 og 70.041 i sager om fugtige kældre vedlægges til orientering."

Efter henvendelse fra klagernes advokat blev der afholdt møde på ejendommen den 9/10 2009. På baggrund heraf udarbejdede taksatoren intern rapport af 6/11 2009. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"**Opsummering:**
Det blev ved besigtigelsen aftalt at rekvirere Polygon/Munters for at få klarlagt årsagen til skimmel i beboelse og fugt i betongulv.

På denne opgave har B.C. opsat måleudstyr for at fastlægge fugt og temperaturforhold i bygningen.
Efterfølgende er lavet rapport dateret den 28. oktober 2009 som beskriver undersøgelsesmetoder samt årsagen til ovennævnte problemer.

Det anmeldte forhold i forhold til ejerskifteforsikringen
Skade 1
Rapport fra Polygon/Munters konkluderer at fugtproblemer skyldes periodisk kondenseringer på grund af ydervæggens utilstrækkelige isoleringsevne.

Det er min vurdering at det anmeldte forhold ikke adskiller sig væsentligt fra huse opført på samme måde og på samme tidspunkt, idet fugt og kondensproblemer er et kendt problem i huse med denne opbygning.

Det er min vurdering at det anmeldte forhold, skimmel i beboelse, fortsat skal afvises på ejerskifteforsikringen.

Skade 2
Fugtproblematik på væg i værelse er hidtil behandlet som en følgeskade fra brud på tagbrønd.
Fugt i væg er udtørret/fjernet inden overfladebehandling af indvendig side af ydervæg.

Der er ifølge hjemmesiden otis.dk tale om en ejendom med kælder, hvor kælderen alene er disponibel og ikke godkendt til beboelse.

Jeg har rekvireret tegninger af beboelse ved … Kommune, hvoraf det fremgår, at stueplan udgør 116 m2 og kælderplan udgør 116 m2.

Det fremgår endvidere at rum med fugtproblemer i gulvet på tegning kaldes strygerum, og er beliggende i kælderetagen.

B.C. fra Polygon/Munters oplyser telefonisk at årsagen til fugt i kælder og på kældergulv skyldes utilstrækkelig isolering (ingen isolering) i gulvkonstruktion.

Det er min vurdering at det anmeldte forhold ikke adskiller sig væsentligt fra huse opført på samme måde og på samme tidspunkt, idet kældervægge og gulve i 1952 ikke var vandtætte og egnet til beboelse.

Det er min vurdering at det anmeldte forhold, vandindtrængning i kælderværelse, fortsat skal afvises på ejerskifteforsikringen."

Ved skrivelse af 12/11 2009 til klagernes advokat fastholdt selskabet sin afgørelse. I skrivelsen henviste selskabet til ankenævnskendelserne 65.657, 71.619 og 73.410.

Sagen er indbragt for nævnet den 6/1 2010.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.

... løbet af efteråret 2008 opdagede [klagerne] fugtpletter i det meste af huset.
…
Danske Forsikring har imidlertid afvist dækning med den begrundelse, at fugtproblemerne skyldes periodevis kondenseringer p.g.a. ydervæggenes utilstrækkelige isoleringsevne. Dette står [klagerne] uforstående overfor, idet man ved henvendelse til såvel sælger som de tidligere ejere har fået oplyst, at de i deres ejertid ikke har haft fugtproblemer. Der er da heller ikke anført noget herom i sælgeroplysningerne i tilstandsrapporterne, hverken den tilstandsrapport, der er udarbejdet i forbindelse med salget til [klagerne], eller i den tilstandsrapport, der er udarbejdet i forbindelse med, at [klagernes] sælgere købte ejendommen af … . Det har derfor Formodningen i mod sig, at problemet skyldes husets konstruktion, som anført af Danske Forsikring. Herudover har der været et separat forhold med en vand/fugtskade i husets værelser, hvor forsikringen har accepteret, at foretage ubedring, og der er da også forsøgt udbedring, men uden held. Tværtimod er problemet blevet forværret efter, at der er forsøgt afhjælpning.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?

Danske Forsikring tilpligtes at anerkende at være erstatningsansvarlig for de konstaterede fugtproblemer, såvel generelt med hensyn til skimmelsvampe m.v. samt i forhold til det særskilt konstaterede problem i det ene værelse."

Selskabet har ved skrivelse af 22/1 2010 til nævnet fastholdt, at sagen er behandlet korrekt og i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af de forsikringsbetingelser, der gælder for ejerskifteforsikringen, fremgår bl.a.:

"**6 Hvilke skader dækker forsikringen**

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.
B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggende 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.
C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

13. 77.576

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at skimmelangrebet er af ældre dato. Et skimmelangreb med en udbredelse og intensitet som det foreliggende udgør efter nævnets opfattelse i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal derfor bekoste selve bekæmpelsen af det eksisterende skimmelsvampeangreb.

Derimod finder nævnet det ikke godtgjort, at bygningen er opført forkert, når der henses til bygningens alder. Nævnet kan følgelig ikke pålægge selskabet at bekoste ændringer af konstruktionen; dette gælder også kælderen.

Herefter

b e s t e m m e s :

Selskabet, Danske Forsikring, skal bekoste bekæmpelsen af det eksisterende skimmelsvampeangreb.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen