881/11

Den 12. december 2011 blev i sag nr. 77.726:

xxxxxxx xxxxxxxx xx
xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. De klager over selskabets afvisning af at yde dækning for en række anmeldte forhold ved ejendommen, herunder angreb af skimmelsvamp.

Klageren har anmeldt forskellige fugtproblemer i ejendommen, herunder skimmelsvampeforekomster. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdene ikke udgør dækningsberettigende skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1952, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 20/11 2007 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 6/11 2007. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
1. Fundamenter/sokler		
1.1 Udvendigt terrænfald	K1	Terræn mod nord og mod øst, har fald mod bygningen. Note: Terræn, belægninger o. lign. langs sokkel, bør altid have fald væk fra bygningen.

…

2. Kældre/krybekældre/terrændæk

2.6 Ventilation	K1	Sokkelriste er delvis tillukket - fuld ventilation skal genetableres, da der er fare for fugtskade i krybekælder. Note: Ventilationen skal genetableres.
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Enkelte mindre revner og begyndende forvitringer i overfladen generelt, samt lidt større revner, bla. i gavle mod syd og mod nord, samt over vinduer og døre.

…

8. Tagkonstruktion		

…

8.8 Spær og lægter	K0	Der kan registreres fugtspor på spær og spærtænger i tagrum. Note: Fugtspor er antagelig pga. tidligere utætheder i tagbelægning. Tagbelægning er udskiftet, se sælgeroplysninger.
8.10 Undertage/understrygning	K1	Undertag er afsluttet skjult i udhæng uden fast tagfod og fodblik. Note: Der kan i perioder forekomme kondens/vand på undertaget, som så vil opfugte udhænget.

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	**Uddybende oplysninger**

…

3. Yder- og indervægge		
Hulmur	A	Ydervægge er jf. sælger udført som ca. 24 cm murværk med lille hulrum, indvendig isoleret samt pladebeklædning.
Formur - Murværk med puds	A	
Bagmur - Tegl/kalksandsten	A	
Bagmur - Let pladekonstruktion	A	
Inder-/skillevægge - Murværk	A	
Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion	A"	

I sin klage til nævnet har klageren oplyst følgende om sit krav:

"**2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)**
Vi vil opnå, at Alm. Brand i overensstemmelse med, den af Alm. Brand, udstedte ejerskifteforsikringspolices definerede dækningsområder, økonomisk kompenserer for udbedring af de skader, som er opstået i vort hus, samt de fremtidige alvorlige skaderisici som er tilkommet af både helbredsmæssig og bygningsmæssig art, samt værdiforringelsen af vores hus, som er forårsaget af urigtige oplysninger i bl.a. salgsmateriale og pga. den forrige ejers mangelfulde konstruktion og omhu i forbindelse med dennes renovering og efterisolering af huset, samt nyetablerede tag. Kravet omfatter dækning for genetablering af vægge i alle rum med dertil hørende konstruktioner, materialer og arbejdsløn. Derudover vil vi kræve økono-

misk dækning for værdiforringelse af huset, forårsaget af manglende bygningsdele i form af manglende murværk, i hele huset. Vi kræver desuden at Alm. Brand dækker et nyt og korrekt oplagt undertag og tag med dertil hørende korrekt udført bærende konstruktioner."

Selskabet har i sin redegørelse af 22/2 2010 over for nævnet bl.a. anført:

"**Argumentation**
Indledningsvis beder vi nævnet bemærke, at vores kunders ejerskifteforsikring ikke er tegnet med ulovlighedsdækning, hvorfor de indklagede forhold alene skal vurderes ud fra ejerskifteforsikringens skadebegreb.

I det følgende gennemgås de indklagede forhold hver for sig for overskuelighedens skyld.

1. Fugt/lugt forekomst i soveværelse
Vores kunder har anmeldt, at der er fugtigt og lugter jordslået i deres soveværelse. Endvidere fremgår det af oplysningerne i sagen, at tøj der bliver lagt på gulvet bliver fugtigt og kommer til at lugte.

Der er foretaget en opskæring i den indvendige vægbeklædning på gavl mod syd endvidere er der foretaget åbning til kryberum under gulvkonstruktion. Gavlens opbygning kunne konstateres, at bestå af udvendig ½ cm sten med udvendig puds, ca. 9 cm isoleringsskum, forskalling, cellotexplade, 5.5 cm lægteskellet med isolering, pvc dampspærre og indvendig spånpladebeklædning. Gulvkonstruktionen består af gulvbjælker udlagt på murpiller og blandet sand/råjord som bund.

Ovenstående opbygning svarer til gængs byggeskik på ejendommens opførelsestidspunkt i 1952.

Skadekonsulenten oplyser, at der kunne konstateres en markant fugtig lugt af 'gammel kælder', da der blev åbnet op.

Der er foretaget fugtmålinger ved…'s besigtigelse, der har vist et relativt fugtindhold på 18-20 % ved åbningen i gulvet, og på 15 % på gavlens indvendige overflade. Vores kunder oplyser blandt andet i klagen, at … og … har målt forskelligt fugtindhold. Hertil kan vi oplyse, at det ikke er usædvanligt, at fugtmålinger varierer over tid, da fugtindholdet er afhængigt af flere faktorer, herunder temperaturer, årstid med videre. Det afgørende er således om fugtmålingerne vedvarende viser forhøjet fugtindhold.

På ejendommens opførelsestidspunkt var det ikke gængs byggeskik at udføre fugthæmmende foranstaltninger. Det er således ikke usædvanligt, at der kan konstateres et højere fugtindhold på ejendomme af samme alder som vores kundes end i nyere ejendomme.

Der er ved besigtigelserne kigget ned i gulvkonstruktionen. Der er i forbindelse med dette ikke konstateret fejl i konstruktionens opbygning ud fra en sammenligning med en tilsvarende intakt ejendom af samme alder.
…
Vores kunder har oplyst, at de har åbnet op for ventilationen og ændret terrænfald nogle steder. Vores skadekonsulenter oplyser i den forbindelse, at det ikke er usædvanligt, at der forekommer udtørring over en længere periode efter genetablering af ventilation. Dette betyder, at der sædvanligvis kan forekomme forhøjet fugtindhold, også efter længere tid. Sammenholdes dette med, at der ligeledes har været fugtpåvirkning som følge af terrænfald mod

bygningen vurderer vi, at årsagen til forhøjet fugt er, at ejendommen ikke er tørret helt ud til normalt niveau efter vores kunders ændring af ventilation og terrænfald.

Vi mener ligeledes fortsat, at en medvirkende faktor er de revner, som kan ses på ydervæggene, der tillader fugt at trænge ind i facaderne.

Vi fastholder således fortsat, at forholdet ikke er dækningsberettiget idet, der er tale om et sædvanligt forekommende forhold som følge af bygningens oprindelige konstruktion, hvilket ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og vedligeholdelsesstand, kombineret med forhold der er beskrevet med årsag og konsekvens i vores kunders tilstandsrapport. Vi kan af disse grunde fortsat ikke tilbyde dækning for det anmeldte forhold, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 2 punkt 9.1 og afsnit 2 punkt 10, 1. led.

Vi er dog indstillet på at se på sagen igen, hvis vores kunder sender dokumentation der viser, at der er tale om et dækningsberettiget forhold.

2. Fugt/lugt i køkken
Det fremgår af vores kundes anmeldelse, at der ligeledes kan konstateres en fugtig lugt i køkkenet.

Der er ved besigtigelse af ejendommen foretaget fugtmåling, der har vist en relativ fugt på 5 %, hvilket er normalt for masonitpladebeklædning mod ydermur. Der har således ikke ved måling kunne konstateres forhold, der går udover hvad man sædvanligvis kan forvente for et køkken monteret i en ejendom af samme type og alder som vores kunders.

Ved besigtigelsen var der ikke nogen lugt af mug og fugt, men vores kunder har oplyst, at der periodevis kan fornemmes en sådan.

Da der ikke er konstateret forhøjet fugtindhold i pladebeklædningen i køkkenskabene, er det vores vurdering, at årsagen til lugten er den lugt, der stammer fra forholdet behandlet under punkt 1 i dette brev, det vil sige fugt som følge af manglende udtørring efter at der er sket ændring af terrænfald og ventilation.

Der er endvidere ikke konstateret tegn på fysiske skader ved besigtigelsen.

På baggrund af ovenstående finder vi det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og vi fastholder derfor vores afvisning.

Såfremt vores kunder sender dokumentation, der viser, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, er vi indstillet på, at se på sagen igen.

3. Misfarvning af tapet i værelse/misfarvning af gulv i værelse
Ved besigtigelsen kunne der konstateres en fugtskjold på den indvendige side af ydervægsbeklædningen og ved støbt terrændæk i kontor mod nord. Fugtskjolderne befinder sig i det nordøstlige hjørne (bag fryseren).

Der er foretaget fugtmåling, der har vist, at der er 15 % relativt fugtindhold fra gulv og cirka ½ meter op, og en relativ fugtighed på 60 % over fugtskjolden.

Skadekonsulent … har taget en fugtprøve omkring skjolden, der har vist, at der er en faldende fugtighed cirka ½ meter ud fra hjørnet ud på gulvet og til begge sider af væggene. På

baggrund heraf vurderes det, at fugten kun er lokaliseret i dette område, og har sammenhæng med et tidligere tagnedløb, som vores kunder har haft sløjfet. Tagnedløbet havde ifølge det oplyste afledning direkte på jorden, hvilket betød, at fugt kunne trænge op gennem fundamentet og videre op i væggene og ud i betongulvet.

Skadekonsulenten har dækket dette forhold over ejerskifteforsikring ved tilbud om udtørring af væggene.

Så vidt vi kan se ud af klagen, er vores kunder ikke enige i årsagen til fugten.

Idet vi ikke har modtaget dokumentation, der viser en anden årsag end det anførte tagnedløb, fastholder vi dækningsomfang og udbedring af forholdet. Men vi er naturligvis indstillet på, at se på sagen igen, hvis vi modtager dokumentation, der viser en anden årsag end den af os konstaterede.

Som sagen ligger oplyst, fastholder vi dækning for fugtskjolden ved udtørring/varmepåvirkning.

4. Mørkfarvning af spær ved skotrende
Der er lav taghældning og ingen gangbro i vores kunders tagkonstruktion. Vi har derfor kun kunne besigtige det anmeldte forhold fra en stige i loftlemmen.

Der kunne ses misfarvning af spærrene under skotrenden og tegn på tidligere reparationer. Der sås ikke umiddelbart tegn på, at der skulle være fugt i træet, da vi foretog besigtigelse af ejendommen. På baggrund af dette, vurderer vores skadekonsulent, at der er tale om misfarvning som følge af en tidligere utæthed i tagbelægningen.

Det er ikke usædvanligt forekommende, at der efter en utæthed, kan ses misfarvninger, der hvor der har været vand/fugtpåvirkning. Ud fra det konstaterede ved besigtigelsen er det vores vurdering, at der er tale om et forhold af kosmetisk art, der ikke har medført eller vil medføre en skade. På baggrund heraf finder vi det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi fastholder derfor vores afvisning, men er indstillet på, at se på sagen igen, hvis vi modtager dokumentation, der viser, at der er tale om et dækningsberettiget forhold.

5. **Manglende lægter til understøtning af tag**
Vores kunders tag er oplagt med cirka dobbelt lægteafstand i forhold til normal oplægningsvejledning for stålpladetage med tagstensprofil i længde svarende til tagfladen. Lægtningen var heller ikke udført med samme lægteafstand, hvilket bevirker, at fastskruning af stålpladerne kunne variere i tagstensprofilet i tagbelægningen.

Ifølge sælgers oplysninger har han selv oplagt taget i en periode på omkring et år. Taget vurderes oplagt i 2006.

Taget er ikke udført i overensstemmelse med gældende oplægningsvejledninger på udførelsestidspunktet. Vores kunder har ikke tegnet ulovlighedsdækning på forsikringen, hvilket betyder, at der ikke er dækning for rene ulovligheder, hvorfor forholdet skal vurderes ud fra skadebegrebet, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 10, 2. led, jf. afsnit 2, punkt 9.1.

Vi har ikke i forbindelse med vores besigtigelser af ejendommen kunne konstatere tegn på skade eller risiko herfor ved normal brug og vejrligsbelastning af tagets belægning.

På baggrund af dette finder vi det ikke sandsynliggjort, at tagets oplægning udgør en skade eller nærliggende risiko for skade, hvorfor skadebegrebet ikke er opfyldt. Vi fastholder derfor vores afvisning.

6. Undertag afsluttet før tagryg
Undertaget er besigtiget fra loftlemmen. Her kunne det konstateres, at undertaget er afsluttet med åbning for ventilation ved tagrygningen. Skadekonsulenten oplyser, at undertaget havde ombukning, således at eventuel fygesne ikke kan forårsage skade i tagrummet.

Vores kunder har oplyst, at de har kontaktet sælger, der telefonisk har oplyst, at undertaget er lavet af tømrere.

Vores kunder oplyser, at der har været trængt fygesne ind i tagkonstruktionen. I den forbindelse vil vi bemærke, at der ved de fleste tagkonstruktioner kan trænge fygesne ind ved særlige vindretninger. Fygesne udgør således ikke i sig selv et dækningsberettiget forhold, fordi dette vurderes normalt forekommende. Skadekonsulenten har således blot bemærket, at fygesne ikke vil kunne forårsage skader i tagkonstruktionen som følge af ombukket, ikke at dette ikke vil kunne trænge ind i forbindelse med særlige vejrforhold.

Ud fra det konstaterede ved besigtigelsen, er vi enige i, at undertaget ikke er lagt i overensstemmelse med leverandørens vejledninger. Da der imidlertid 2 år efter vores kunders overtagelse af ejendommen ikke kan konstateres tegn på skader som følge af den valgte afslutning ved rygningen, finder vi det ikke sandsynliggjort, at forholdet udgør hverken en skade eller nærliggende risiko for skade. Vi fastholder derfor vores afvisning.

7. Ydervægge på 11 cm
Det fremgår af vores kunders tilstandsrapport under afsnittet 'Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring' sælger oplyser at ydervægge er udført som cirka 24 cm murværk med lille hulrum, indvendig isolering samt pladebeklædning'.

Det har efterfølgende vist sig, at denne oplysning ikke er korrekt, idet der er tale om 11 cm ydervægge.

Indledningsvis skal vi henlede opmærksomheden på, at oplysningen står i et afsnit af tilstandsrapporten, der alene er beregnet til forsikringsselskabet i forbindelse med afgivelse af tilbud på ejerskifteforsikring. Det fremgår endvidere af det indledende afsnit, at 'oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning'.

Vores kunder ønsker dækning, fordi der er tale om en mangel i form af en mindre ydermur end oplyst af sælger.

For at opnå dækning over ejerskifteforsikringen, er det en betingelse, at der er dækning i henhold til forsikringsbetingelserne. Ordet 'mangel' fremgår ikke af betingelserne, og henviser til retstilstanden uden for forbrugerbeskyttelseslovens område, hvor man vurderer om en ejendom er behæftet med mangler, når det skal afgøres, hvorvidt køber af ejendommen har lidt et tab. Ejerskifteforsikringen derimod opererer med begrebet skader, nærliggende risiko for skader og andre fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er korrekt, at det fremgår af forsikringsbetingelserne, at manglende bygningsdele kan være en skade. For at opnå dækning er det imidlertid en betingelse, at den manglende bygningsdel nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er vores vurdering, at der alene er tale om en ukorrekt materialeangivelse, men ikke et forhold, som vil nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, fordi ejendommens ydervægge ses udført i overensstemmelse med gængs byggeskik på ejendommens opførelsestidspunkt i 1952. Vi er således ikke enige i, at de manglende cm murværk vil nedsætte bygningens værdi og anvendelsesmuligheder.

Vi henleder endvidere opmærksomheden på, at ejerskifteforsikringen ikke dækker værdiforringelser i salgsprisen, fordi salgspriser er konjunkturbestemte, og derfor ikke kan tages som målestok for, hvorvidt der er lidt et tab. Med 'værdi' i forsikringsbetingelserne menes ejendommens værdi efter dens formål, altså om ejendommen kan bruges sådan som den har været anvendt og er tiltænkt til anvendelse. Vi vurderer, at en forkert materialeangivelse i tilstandsrapporten ikke nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed.

På baggrund af ovenstående kan vi ikke tilbyde dækning for det manglende murværk.

Konklusion
Vores kunders klage har ikke tilført sagen nye oplysninger, der kan bevirke en ændring af vores afgørelse.

Det er vores kunder, der har bevisbyrden for, at der er tale om dækningsberettigede forhold. Vi er derfor indstillet på, at se på sagen igen, såfremt vi modtager dokumentation, der viser, at forholdene opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 9.1. Vi skal for god ordens skyld ligeledes bemærke, at det ikke er normalt, at forsikringsselskaber afviser at modtage/anvende indhentede erklæringer fra vores kunder. Sådanne erklæringer, såfremt de er indhentet fra relevante fagmænd, kan ofte medvirke til en oplysning af sagen, som ikke er mulig ved en visuel besigtigelse af ejendommen. Såfremt vores kunder således fortsat mener, at der er forhold på ejendommen, der bør undersøges nærmere, er de derfor meget velkomne til at få foretaget en undersøgelse af de indklagede forhold og sende resultatet heraf til os, hvorefter vi naturligvis er indstillet på, at se på sagen igen. Hvis undersøgelserne bevirker en ændring af vores afgørelse, er vi ligeledes indstillet på at betale rimelige og dokumenterede udgifter i forbindelse med udarbejdelse af undersøgelsen/erklæringen. Men som sagen ligger oplyst efter 2 forskellige skadekonsulenters besigtigelser af ejendommen, må vi på det foreliggende grundlag fastholde vores afvisning."

Ved brev af 26/2 2010 til nævnet har klagerne hertil bl.a. bemærket:

"1.
Alm. Brand påstår i deres besvarelse pkt. 1, at vores hus og opbygningen af dette, svarer til gængs byggeskik i 1952. Alm. Brand siger derudover, at det på daværende tidspunkt ikke var gængs byggeskik, at benytte fugthæmmende foranstaltninger.
Vi vil her endnu en gang henvise til Alm. Brands egen taksator, … fra … huse i …, og dennes udtalelser, samt vurdering af vægkonstruktionerne i huset. Vedlagt som bilag i vores klage.
Tidligere ejers ændringer af væggene kan hverken kategoriseres som gængs og god byggeskik i 1952 eller 2006."

Ved brev af 11/3 2010 til nævnet har selskabet hertil bl.a. anført:

"**Fugt/muglugt (punkt 1 i tidligere svar)**
Vores kunder henviser til, at årsagen til fugten/lugten skal findes i ydervæggenes konstruktion. Der henvises i den forbindelse til udtalelse fra håndværkstaksator ... Det fremgår af udtalelsen fra håndværkstaksatoren, at han vurderer, at årsagen kan være sammenfalden isolering, som skaber fugt/kondensproblemer.

Vi har efterfølgende haft foretaget to besigtigelser på ejendommen med to forskellige skadekonsulenter. Begge konsulenter vurderer, at årsagen skal findes i bygningens oprindelige konstruktion, og i de nu udbedrede forhold vedrørende terrænfald. Det er således fortsat vores vurdering, at hovedårsagen hertil skal findes heri.

Der kan være en mindre sammenhæng med den sammenfaldne isolering, men i den forbindelse vil vi for god ordens skyld bemærke, at det ikke er usædvanligt at konstatere kuldebroer som følge af isoleringsforhold på ejendomme af samme alder som vores kundes, fordi isolering over tid kan falde sammen. Vi finder det derfor ikke sandsynliggjort, at det indklagede forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

På baggrund af bl.a. klagerens beskrivelser af skimmelforekomster i boligen samt en af selskabets taksatorers beskrivelser af skaden anmodede nævnets sekretariat selskabet om at iværksætte en undersøgelse af omfanget af skimmelsvamp i boligen.

Goritas bygningsundersøgelser A/S har på denne baggrund udarbejdet to rapporter af 4/2 2011 og 24/6 2011 som selskabet har betalt.

Af rapporten dateret den 4/2 2011 fra Goritas bygningsundersøgelser A/S fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse**
Boligen består af en oprindelig bygning fra 1952, en mindre og ældre tilbygning, samt en ny større tilbygning, der endnu ikke er fuldt færdig. Den ældre tilbygning fungerer nu som forbindelsesled mellem de 2 større bygninger, og benævnes i det efterfølgende som 'mellembygning'.

Der er kun udført stikprøvevis undersøgelser i den oprindelige bygning og i mellembygningen.

Ved undersøgelsen blev der yderligere foretaget en generel visuel undersøgelse af rummene i de 2 bygninger, samt i muligt omfang af loftrummet over mellembygningen.

Ved undersøgelsen blev der foretaget fugtmålinger ved brug af Gann og Tramex kapacitetsfugtmåler samt Timbertest indstiksføler.

Der blev ved undersøgelsen udtaget prøver til laboratorieanalyse. Resultaterne af disse fremgår nedenfor.

Nedenfor beskrives de konstaterede forhold ved de specifikke hultagninger.

Soveværelse
Der var inden vores undersøgelse udført hultagninger (ca. 50x50 cm) i soveværelset dels i væggen, dels i gulvet.

Ved hultagningen i væggen mod syd kunne det konstateres, at der var 2 forsatsvægge.

Yderst var der på et noget 'uprofessionelt' træskellet opsat en masonitplade, hvor bag der er ujævnt isoleret med et skummateriale.

Inderst er der også på et træskellet opsat en krydsfinérplade, hvor bag der er dampspærre og ca. 50 mm isolering.
…
Der kunne i træskellet måles et lettere forhøjet fugtniveau på 17 %.

Der blev på det yderste træskellet udtaget **Mycometer-test M1.** Denne viste begrænset skimmelforekomst, men vi har mistanke til yderligere og mere kraftige skimmelforekomster andre steder i den yderste forsatsvæg.

På bagsiden af den inderste plade (spånplade) konstateres synlig skimmelvækst. Dette bekræftes af **Aftryksprøve A1,** der viste, at der er tale om vækst af arterne Penicillium chrysogenum, Aspergillus versicolor og Aspergillus candidus.

Ud over den allerede udført hultagningen mod syd, foretog vi en mindre hultagning (ca. 10x10 cm) i forsatsvæggen mod vest. Her er den plade af gips.

Der kunne i området omkring hultagningen (hjørnet mod syd/vest) konstateres synlig skimmelvækst på tapetet.

Ved hultagningen kunne der også konstateres synlig skimmelvækst på bagsiden af tapetet. Der blev udtaget **Aftryksprøve A2** på gipspladen bag tapeten, og denne viste kraftig sporeforekomst, primært af Penicillium chrysogenum, sekundært af Aspergillus versicolor og af slægten Ulocladium.
…
I det samme hjørne var der før vor undersøgelse udført hultagning i trægulvet.

Der kunne ved hultagningen konstateres lettere nedbrydninger dels i bjælken, dels i gulvbrædderne.

Der blev udtaget en materialeprøve fra gulvbrædderne. Undersøgelsen på stedet, sammenholdt med analysen på vort laboratorium af den udtagene prøve viste, at der er tale om nedbrydning forårsaget af Gul Tømmersvamp.

Nedbrydningen karakteriseres som **råd** i henhold til Definition af svamp og råd af 1. december 1990.
…
Der kunne ikke konstateres synlig skimmelvækst i krybekælderen ved opskæringen. Der blev på undersiden af gulvbrædderne udtaget **Aftryksprøve A3.** Denne viste moderat sporeforekomst af arterne Aspergillus ochraceus, Penicillium chrysogenum og Aspergillus versicolor. Niveauet er dog hvad der er normalt og forventeligt i en krybekælder af den type.

Desuden blev der udtaget **Mycometer-test M2** på undersiden af gulvbrædderne. Denne viste kun begrænset skimmelforekomst.

Der kunne i gulvbrædderne måles et forhøjet fugtniveau på 27 %.

Mellembygning
I mellembygningen kunne der ved den nordlige ydervæg konstateres synlig skimmelvækst på skillevæggen mod stuen. Der blev udtaget **Aftrykprøve A4,** og denne viste, at der er tale om vækst af arterne Penicillium chrysogenum og Aspergillus versicolor, samt af slægten Cladosporium.

Der blev i forsatsvæggen udført hultagning. På den indvendige side af den murede ydervæg blev der udtaget **Mycometer-test M3.** Denne viste skimmelvækst.
…
På skillevæggen kunne der måles et let forhøjet fugtniveau på 92 gann-enheder. I betongulvet kunne der ligeledes måles et forhøjet fugtniveau på 107 gann-enheder.

Tagrum
Der var adgang til tagrummet via en loftslem i mellembygningen. Det var dog ikke muligt at bevæge sig op i tagrummet, hvorfor der kun blev det besigtiget fra loftlemmen.

Der kunne konstateres synlige vanddråber på undersiden af undertaget. Yderligere kunne det konstateres, at der var opstillet plastik bakker ved ydervæggen, formentlig for at optage vanddråberne.

Det er vores vurdering, at der ikke er tilstrækkelig med ventilation i loftrummet.

Der blev på siden af det ene spær udtaget **Mycometer-test M4.** Denne viste ikke skimmelvækst.
…
Yderligere blev der udtaget **Aftryksprøve A5** på spærret. Denne viste en let forhøjet sporeforekomst.

Der kunne på tagrummet konstateres, at der var henlagt gamle aviser, brædder m.m. Der må dels i det henlagte løsøre, dels i selve tagrummet forventes et vist niveau af skimmelforekomster.

Stue
Ved den visuelle besigtigelse i stuen kunne der ikke konstateres synlige tegn på skimmel.

Der blev i stuen udtaget **Aftryksprøve A6** på oversiden af et skab for konstatering af niveauet af aflejrede skimmelsvampesporer. Denne viste et moderat niveau af skimmelsvampesporer af arterne Penicillium glabrum og Penicillium chrysogenum, samt af slægterne Cladosporium og Rhizopus.

I stuen er der også forsatsvægge, og vi vurderer, at der er risiko for skimmelforekomster bag disse.
Køkken
Ved den visuelle besigtigelse i køkkenet kunne der ikke konstateres synlige tegn på skimmel.

Der blev i køkkenet udtaget **Aftryksprøve A7** på oversiden af højskabet for konstatering af niveauet af aflejrede skimmelsvampe-sporer. Denne viste begrænset forekomst af skimmelsvampesporer af slægterne Rhizopus og Acremonium.

I køkkenet er der også forsatsvægge, og vi vurderer, at der er risiko for skimmelforekomster bag disse.

Skadesårsag
Vedrørende årsagen til det konstaterede forhold vurderer vi følgende :

Forsatsvægge
Vi vurderer, at årsagen til de konstaterede skimmelforekomster i forsatsvæggene i den oprindelige bygning er kondensdannelser. En medvirkende årsag er en kombination af opstigende og indtrængende fugt.

Det er vores vurdering, at årsagen til den konstaterede skimmelvækst i ydervæggene overvejende er kondensdannelser som følge af en kombination af høj indvendig luftfugtighed og kolde væg overflader.

Hvis der tilføres unormalt meget fugt, og/eller der ikke sker tilstrækkelig ventilation/udluftning, vil der kunne opstå kondens på kolde overflader.

Kolde overflader vil kunne opstå som følge af kuldebroer i bygningens konstruktioner, og/eller som følge af utilstrækkelig opvarmning af boligen.

Af samme grund er en præcis skelnen mellem hvor meget der skyldes konstruktive forhold, og hvor meget der skyldes forkert/uhensigtsmæssig brug af boligen i praksis meget vanskelig.

Det er dog vores vurdering, at skimmelforekomsterne i forsatsvæggene i den aktuelle situation skyldes de konstruktive forhold.

De synlige skimmelforekomster i hjørnet i soveværelset skønnes i højere grad at kunne relateres til brugen af boligen.

Mellembygning
Skimmelforekomsterne i mellembygningen (på skillevæg og bag forsatsvæggen) skønnes at skyldes fugtpåvirkning af gavlvæggen udefra, antagelig som følge af regnvand fra taget.

Gulv
Nedbrydninger og opfugtninger i gulvet i soveværelset skønnes at skyldes en kombination af opstigende grundfugt og utilstrækkelig ventilation af krybekælderen.

Tagrum
Opfugtningerne i tagrummet (på underside af undertag og i toppen af spær) vurderes at skyldes en kombination af utilstrækkelig dampspærre mod tagrummet, og utilstrækkelig ventilation af tagkonstruktionen.

Prøveresultater
Der blev ved undersøgelsen udført 4 Mycometer-test og 7 Aftrykprøver.

Vurdering af forholdene må ikke baseres på prøveresultaterne alene. Disse giver kun et billede af de lokale forhold i udtagningspunktet, og er derfor kun en del af det vurderingsgrundlag, den samlede undersøgelse giver.

Mycometer-test

Ved en Mycometer-test afvaskes et defineret område med en vatpind, og mængden af skimmel (svampe-biomasse) på vatpinden bestemmes. Målingen er baseret på et enzym, der findes i alle svampe, og siger dermed ikke noget om hvilke skimmeltyper, der er tale om. Analysen giver et konkret tal hvorudfra mængden af skimmel kan vurderes og kategoriseres.

Test nr.	Lokale	Bygningsdel	Mycometer -tal	Kategori	Bemærkninger
M1	Soveværelse Væg mod syd	Yderste træskellet	223	B	
M2	Soveværelse	Underside gulvbræt	249	B	
M3	Kontor Mellembygning	Ydervæg mod nord	993	C	
M4	Loftrum	Spærside	59	B	

Kategori A: Niveauet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrundsniveau. **Mycometer-tal ≤ 25.**

Kategori B: Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau. Dette skyldes typisk høje koncentrationer af sporer i støv, men kan i visse tilfælde indikere tilstedeværelse af gammel udtørret skimmelvækst. **25 < Mycometer-tal ≤ 450.**

Kategori C: Niveauet er meget over normalt baggrundsniveau på grund af vækst af skimmelsvampe. **Mycometer-tal > 450.**

Aftryksprøver

Aftryksprøver udføres ved at trykke en aftryksplade mod overfladen, der skal undersøges. Herved opsamles svampesporer på pladen, der er et vækstmedie (V8-agar tilsat antibiotika), hvorpå sporer kan vokse. Aftrykspladerne inkuberes ved 25 °C i ca. en uge, og herved kan mængden af levedygtige svampesporer (CFU) på prøvestedet bestemmes. Desuden kan skimmelsvampenes slægt og/eller art bestemmes.

Aftryk nr.	Lokale / Bygningsdel	Konstaterede mikrosvampe	Antal levedygtige sporer/CFU	Bemærkninger
A1	Soveværelse Væg mod syd Bagside spånplade	Penicillium chrysogenum Aspergillus versicolor Aspergillus candidus	>50 >50 >100 **Ialt >200 CFU**	
A2	Soveværelse Vær mod vest Gips bag tapet	Penicillium chrysogenum Ulocladium sp. Aspergillus versicolor	>100 14 17 **Ialt >131 CFU**	
A3	Soveværelse Underside gulv	Aspergillus ochraceus Penicillium chrysogenum Aspergillus versicolor Gær	7 4 11 5 **Ialt 27 CFU**	
A4	Mellembygning Tapetoverflade mod stue	Cladosporium sp. Aspergillus versicolor Penicillium chrysogenum	>100 >100 34 **Ialt >234 CFU**	
AS	Loftrum Spærside	Ulocladium sp. Chaetomium sp. Penicillium chrysogenum	7 1 49 **Ialt 57 CFU**	

A6	Stue Overside skab	Penicillium glabrum Penicillium chrysogenum Cladosporium sp. Rhizopus sp.	3 7 1 6 **Ialt 17 CFU**	
A7	Køkken Overside højskab	Rhizopus sp. Acremonium sp.	2 1 **Ialt 3 CFU**	

OCFU:	Ingen levedygtige svampesporer.
Mindre end 10 CFU :	Begrænset forekomst af levedygtige svampesporer.
Mellem 10 og 50 CFU:	Moderat forekomst af levedygtige svampesporer.
Mellem 50 og 100 CFU:	Forhøjet forekomst af levedygtige svampesporer.
Over 100 CFU:	Kraftig forekomst af levedygtige svampesporer.

I dyrkningssvarene er skimmelsvampene primært nævnt ved slægtsnavn (f.eks. Penicillium) efterfulgt af sp., spp. eller et artsnavn (f.eks. Aspergillus versicolor, hvor versicolor er artsnavnet). Mængden af levedygtige svampesporer er klassificeret ud fra væksten (antallet af kolonier) på pladen.

Vurdering
Vedrørende de konstaterede skimmelforekomster vurderer vi følgende:

Vægge
De konstaterede skimmelforekomster på og i vægge vurderes at være over hvad der er normalt og forventeligt i en bygning af den pågældende type og alder. Skimmelforekomsterne vurderes også at være af et omfang, der kan påvirke indeklimaet.

Derfor vil vi anbefale at skimmelvæksten fjernes og væggenes konstruktive forhold ændres.

Hvis der ønskes et mere præcist billede af om skimmelniveauet er over niveau ved de øvrige vægoverflader skal der udføres yderligere hultagninger.

Gulve
På baggrund af vores undersøgelse og de udtagne prøver ved den specifikke hultagning i gulvet vurderer vi at skimmelforekomsterne er hvad der må forventes i en bygning som den foreliggende.

Dog kan vi ikke udelukke, at der i det øvrige gulv kan være områder hvor niveauet vil være over hvad der er normalt og forventeligt. Derfor vil vi anbefale at der udføres yderligere hultagninger for at få dette konstateret.

Tagrum
Ved den udførte besigtigelse i tagrummet er der ikke konstateret skimmelforekomster ud over hvad der er normalt og forventeligt i en bygning som den foreliggende.

De konstaterede fugtproblemer giver dog anledning til risiko for og mistanke om mere betydende skimmelforekomster.

Derfor vil vi anbefale der etableres et frirum og 'gulv' i loftrummet, således der kan udføres yderligere prøvetagninger.

Desuden må det anbefales at årsagen til fugtproblemerne elimineres."

I rapporten dateret den 24/6 2011 fra Goritas bygningsundersøgelser A/S hedder det bl.a.:

"Ved vores tidligere undersøgelse blev der udført stikprøvevis undersøgelser i værelse 1, værelse 2, samt i tagrummet omkring loftlemmen i værelse 2. Der henvises til vedlagte skitsebilag.

Ved den nuværende undersøgelse blev der udført supplerende hultagninger i stue og køkken.

…

Vurdering

Vedrørende de konstaterede skimmelforekomster vurderer vi følgende:

Vægge

Ved de aktuelle hultagninger kunne der ikke i forsatsvæggene konstateres skimmelforekomster ud over hvad der må betegnes som normalt og forventeligt.

Der kunne ikke konstateres synlig skimmelvækst, og prøverne viste heller ikke aktuel/kraftig skimmelvækst.

Der kunne dog ved den tidligere undersøgelse konstateres kraftige skimmelforekomster i/på ydervægge, dels i værelset mod sydgavlen, dels ved nordgavlen, ved skillevæggen mellem værelse 2 (mellembygning) og stuen (bolig).

Disse forekomster vurderes at være ud over hvad der er normalt og forventeligt, og vurderes at have et omfang, der kan påvirke indeklimaet.

Gulv/tag

I såvel en tagkonstruktion og en krybekælderen som den foreliggende vil der over årene samle sig skimmelsvampesporer, og der vil også kunne være områder med ældre skimmelvækst som følge af f.eks. lokale opfugtninger eller fugtindtrængninger.

Hverken i tagkonstruktionen eller i boligens gulvkonstruktion er der konstateret skimmelvækst ud over hvad der er normalt og forventeligt i en bygning som den foreliggende.

Der kunne ikke konstateres synlig skimmelvækst, og prøver viste heller ikke aktuel/kraftig skimmelvækst.

Sporeniveau

I relation til den indeklimamæssige påvirkning kan i øvrigt henvises til aftryksprøverne A6 og A7 i vor tidligere undersøgelse/rapport.

Prøverne var taget fra vandrette overflader (hvor skimmelsvampesporer typisk aflejres), men de viste kun meget begrænset sporeforekomst, og dermed ikke indikation på kraftig påvirkning af indeklimaet.

Skadesårsag

Vedrørende årsagen til det konstaterede kraftige skimmelforekomster vurderer vi følgende:

Forsatsvægge på sydgavl i boligen

Vi vurderer, at årsagen til de konstaterede skimmelforekomster i forsatsvæggene på sydgavlen i den oprindelige bygning er kondensdannelser.

Hvis der tilføres unormalt meget fugt, og/eller der ikke sker tilstrækkelig ventilation/udluftning, vil der kunne opstå kondens på kolde overflader.

Kolde overflader vil kunne opstå som følge af kuldebroer i bygningens konstruktioner, og/eller som følge af utilstrækkelig opvarmning af boligen.

Af samme grund er en præcis skelnen mellem hvor meget der skyldes konstruktive forhold, og hvor meget der skyldes forkert/uhensigtsmæssig brug af boligen i praksis meget vanskelig.

Det er dog vores vurdering, at skimmelforekomsterne inde i forsatsvæggene i den aktuelle situation skyldes de konstruktive forhold.

De synlige skimmelforekomster i hjørnet i værelse 1 (soveværelset) skønnes i højere grad at kunne relateres til brugen af boligen.

Nordgavl/skillevæg
Skimmelforekomsterne ved nordgavlen, ved skillevæggen mellem værelse 2 (mellembygning) og stue (bolig) skønnes at skyldes en kombination af kondensdannelser og fugtpåvirkning af gavlvæggen udefra, antagelig som følge af regnvand fra taget.

Skillevæggen mellem stuen og værelse 2 er reelt den oprindelige ydermur, og der er dermed en kuldebro ud til gavlvæggen.

Tagrum
Der kunne ved nuværende undersøgelse ikke konstateres et forhøjet niveau af fugt eller aktuel/kraftig skimmelvækst i tagrummet.

Ved den tidligere udførte undersøgelse kunne der dog konstateres synlige vanddråber på undersiden af undertaget. Dette skyldes manglende ventilation af tagrummet.

Anbefaling
Med baggrund i den gennemførte undersøgelse anbefales følgende for fjernelse af de konstaterede kraftige skimmelforekomster ved henholdsvis sydgavl og nordgavl/skillevæg. I sidstnævnte område er der medtaget arbejder i stuen, da vi har en klar forventning om at fugten i vægge og har medført skimmel bag forsatsvægge i stuen.

<u>Sydgavl i bolig (værelse 1)</u>
- Effekter og løst inventar fjernes og rengøres eventuelt.
- Der sikres mod sporespredning til øvrige rum.
- Forsatsvægge på gavl fjernes i fuld bredde og højde.
- Forsatsvægge på ydervæggen mod vest fjernes i fuld højde, til 0,6 m fra gavlvæggen.
- Hvor forsatsvægge fjernes afrenses bagvedliggende overflade.

<u>Nordgavl/skillevæg (stue)</u>
- Effekter og løst inventar fjernes og rengøres eventuelt.
- Der opsættes støvskillevæg og/eller sikres mod sporespredning til øvrige rum.
- Forsatsvægge på ydervæg mod nord fjernes i fuld højde, til 0,5 m fra skillevæggen mod værelse 2.
- Forsatsvægge på skillevæggen mod værelse 2 fjernes i fuld højde, til 0,5 m fra gavlvæggen.

- Hvor forsatsvægge er fjernet afrenses bagvedliggende overflade.

Nordgavl/skillevæg (værelse 2)

- Effekter og løst inventar i værelse 2 fjernes og rengøres eventuelt.
- Der sikres mod sporespredning til øvrige rum.
- Forsatsvæg på ydervæggen mod nord fjernes i fuld højde, til 0,5 m fra skillevæggen mod stuen.
- Tapet fjernes på skillevæggen mod stuen, i fuld højde og til 0,5 m fra ydervæggen.
- Hvor tapet og forsatsvæg er fjernet afrenses bagvedliggende overflade."

Ved brev af 15/8 2011 til nævnet har selskabet kommenteret de foretagne bygningsundersøgelser bl.a. som følger:

"**Stuevæg**
I stuen blev der taget hul i væggen. Denne hultagning viste, at der var tale om henholdsvis en oprindelig forsatsvæg med skum og træfiberplader, samt en nyere forsatsvæg med træskellet, isolering, dampspærre og spånpladebeklædning. Der kunne ved hultagningen måles et normalt fugtniveau på 11 % i træskelettet. Der kunne endvidere måles et normalt fugtniveau på 50 gann-enheder i ydermuren. Prøven udtaget på det oprindelige tapet på træfiberpladen viste ikke tegn på skimmelvækst. Der blev endvidere taget en prøve bag det nye træskellet, som viste skimmelsvamp i begrænset omfang, og i et niveau, der ifølge rapporten er normalt og forventeligt.

Idet der ikke er konstateret skimmelvækst på dette sted, og henset til, at der er forløbet 3½ år siden vores kunders overtagelse af ejendommen, er det vores vurdering, at der ikke er konstateret forhold, som opfylder ejerskifteforsikringens skadedefinition. Rapporten fra Goritas har således ikke bevirket en ændring af vores afgørelse.

Stuegulv
Der blev ved undersøgelsen skåret hul i trægulvet. Der kunne ikke ses synlige tegn på skimmel. Fugtmålinger blev foretaget i henholdsvis gulvbjælker og teglstensopklodsninger. Ingen af disse steder sås der tegn på unormalt højt fugtindhold.

På gulvbjælken var der skimmelforekomst i et niveau svarende til kraftig sporeophobning eller svag/til ældre vækst. På en mindre træopklodsning sås der kraftig sporeforekomst. De målte niveauer er dog kun målt til kategori B**,** altså ikke massiv forekomst.

Goritas oplyser, at der ikke er konstateret skimmel udover det forventelige.

Henset til den tid der er forløbet siden overtagelsen af ejendommen, og der ikke fremgår oplysninger af rapporten, om at der er forhøjet fugtindhold vurderer vi, at der er tale om sædvanlig og forventelig forekomst af skimmel henset til alderen og konstruktionsmåden. Vi finder det således fortsat ikke sandsynliggjort, at der er tale om et dækningsberettiget forhold.

Stue ydervæg
Ved hultagning kunne det konstateres, at der var opbygget en oprindelig forsatsvæg med skum og træfiberplader, samt en nyere forsatsvæg med træskellet, isolering, dampspærre og spånpladebeklædning. Goritas oplyser, at der kunne registreres træk i ydervægskonstruktionen.

Der kunne ses lettere misfarvninger på bagsiden af spånpladen. En prøve taget på stedet viste dog ikke skimmelvækst.

På bagsiden af træfiberpladen viste aftrykspladen let forhøjet niveau af skimmelsvampesporer. Der sås ikke i øvrigt synlige tegn på skimmelforekomst og fugtniveauet blev målt til 10 %, hvilket var normalt niveau.

I dette område ses der ikke at være en sådan forekomst af skimmelsvamp, at der ifølge vores vurdering er tale om et dækningsberettiget forhold.

Stuegulv position 4
Der blev taget hul i gulvet, fordi den tidligere undersøgelse havde vist opfugtninger i væggen mellem stue og mellem bygning. Der kunne dog ikke være nuværende undersøgelse konstateres fugt i gulvet. Der sås lettere misfarvninger, som ved måling dog kun viste moderat forekomst af skimmelsvampesporer. På gulvbjælken kunne kun måles meget begrænset forekomst af skimmelsvamp.

De konstaterede skimmelforekomster er ikke af en sådan karakter, at disse i sig selv udgør et dækningsberettiget forhold. Goritas oplyser, at der ikke er konstateret skimmel ud over det forventelige.

Den foretagne undersøgelse har således ikke påvist, at der er tale om et dækningsberettiget forhold.

Køkken
Der er taget hul i vægbeklædning gennem bagbeklædningen i vaskeskabet. Også her sås der både oprindelig og nyere forsatsvæg. Den indvendige beklædning var dog udført af gips. Der sås dampspærre bag forsatsvæggen, og ingen synlige tegn på skimmel.

På dette sted sås der således ingen tegn på, at der skulle være tale om et dækningsberettiget forhold. Vi kan således ikke her tilbyde dækning for de konstaterede forhold.

Tagrum
Ved første undersøgelse af ejendommen var der synlige vanddråber på undersiden af undertaget. Goritas oplyser, at dette ikke var tilfældet ved anden besigtigelse. I tilstandsrapportens punkt 8.10 er der oplyst om periodevis kondens/vand på undertag. Der blev foretaget fugtmåling, som viste et normalt fugtindhold på 10 %. Der sås aftegninger fra tidligere opfugtninger. Disse aftegninger er ifølge vores vurdering beskrevet i tilstandsrapportens punkt 8.8.

Der blev taget to prøver, som viste forhøjet forekomst af levedygtige sporer, samt kraftig spореophobning svarende til svag/ældre vækst. Der kunne ikke i øvrigt konstateres synlige tegn på skimmelvækst. Der blev foretaget en stikprøvevis optagning af isoleringen og heller ikke her kunne Goritas konstatere tegn på skimmelvækst eller fugtskade på oversiden af loftsbrædderne.

I begge rapporter bliver det oplyst, at der er gamle aviser, brædder mv. samt meget støv i tagrummet, hvorfor der må forventes et vist niveau af skimmel. Niveauet er ifølge målinger kategori B.

I tagrummet har Goritas ikke konstateret mere skimmel end det forventelige henset til bygningens konstruktionsmåde. Vi finder det således ikke sandsynliggjort, at der er tale om et

dækningsberettiget forhold. Endvidere er fugtaftegninger og kondens beskrevet i vores kunders tilstandsrapport.

Værelse 1 sydgavl
For så vidt angår dette værelse oplyser Goritas, at der er konstateret mere skimmel end forventeligt. I henhold til målingerne i første rapport fra Goritas, er der imidlertid konstateret kategori B, det vil sige ikke massiv forekomst af skimmelsvamp.

Målingen er foretaget i den væg - sydgavlen - hvor der i tilstandsrapporten er omtalt revnedannelser i både sokkel og væg, og ligeledes oplysninger omkring manglende ventilation og forkert terrænfald.

Endvidere oplyser Goritas i rapporten, at den synlige vækst i hjørnet af værelset kan relateres til brugen af boligen. Dette forhold har således ikke været til stede på tidspunktet for vores kunders overtagelse af ejendommen.

Det er vores vurdering, at det ikke er påvist at der var massiv forekomst af skimmel på tidspunktet over overtagelsen af ejendommen, og at fugten blandt andet kan henføres til de i tilstandsrapporten nævnte skader.

Med henvisning hertil fastholder vi fortsat vores afgørelse.

Nordgavl/skillevæg
Der er ved undersøgelserne fundet kategori C skimmelvækst på ydervæggen mod nord. Goritas skønner, at årsagen er en kombination af kondensdannelser og fugtpåvirkning af gavlvæggen udefra, antagelig som følge af regnvand fra taget. Skillevæggen har været den oprindelige ydervæg, hvorfor der her vurderes at være tale om en kuldebro.

Skadekonsulenten oplyser, at forholdet med afvandingen fra taget, er det forhold, som vi har givet dækningstilsagn til. Såfremt der på nuværende tidspunkt kan konstateres skimmelsvamp i kategori C, er det således vores vurdering, at vores kunder ikke har iværksat den udbedring, som skadekonsulenten har foreslået i hans dækningstilsagn. Det er således vores vurdering, at den fugt som vi har anerkendt dækning for, har udviklet sig til skimmelsvamp, fordi vores kunder ikke har fået udbedret forholdet i henhold til skadekonsulentens anvisninger. Med henvisning hertil mener vi således, at vi ikke er forpligtet til at yde dækning for skimmelafrensningen i dette område, fordi skimmelsvampen kunne have været undgået, såfremt der var sket behørig udbedring.

Sammenfatning
Sammenfattende mener vi, at rapporterne fra Goritas understøtter vores tidligere afgørelse, hvorfor vi fortsat fastholder denne. Jeg vedlægger kopi af den seneste rapport fra Goritas, idet nævnet tidligere har fået fremsendt rapport nummer 1. Vi kan endvidere oplyse, at vi har betalt for de to undersøgelser fra Goritas samt for reparation af de destruktive indgreb."

I brev til nævnet af 20/8 2011 har klageren hertil bl.a. anført:

"Vi fremsender her vores kommentar på de punkter hvor vi har fundet det nødvendigt, at uddybe og nuancere de af Alm. Brand fremsatte konklusioner i brevet.
Der vil formentlig kommenteres og forekomme gentagelser i forhold til nogle af de punkter, som tidligere er belyst og beskrevet i dette forløb på mere end 2 år.

Stuevæg
Ingen kommentarer.

Stuegulv
Ingen kommentarer.

Pos 1, 2, 3 stue
Ingen kommentarer

Stuegulv position 4
Undersøgelsen er foretaget i stuen, som er adskilt fra rummet i mellembygningen, af den væg hvor der tidligere er dokumenteret opfugtning og kraftig skimmelforekomst. Den konstruktionsmæssige opbygning af væggen mellem de to rum er således fra stuesiden, at væggen som vender ind mod stuen er dækket af en isoleret forsats væg. Stuerummet er derved ikke i direkte kontakt med den tidligere ydervæg og kuldebro, som er i rummet i mellembygningen. Gulvet i stuen består af planker, ligeledes adskilt fra mellembygningen, som har et nyere betongulv.

Der er således ikke tale om nogen før og nu forekomst af fugt i forbindelse med undersøgelsen. Undersøgelsen understøtter blot, at der er et konstruktions- og skimmelmæssigt problem i forhold til væg og gulv i rummet i mellembygningen.

Værelse 1 sydgavl
Der er et forhøjet niveau i forekomsten af skimmelsvamp i rummet, hvilket har gjort rummet ubrugbart. Forekomsten af skimmelsvamp flere steder i rummet, og de tilhørende årsagssammenhænge, er beskrevet og dokumenteret tidligere af bl.a. Taksator fra …**,** samt behandles i 1. rapport fra Goritas.
Der stilles her bl.a. kraftigt spørgsmålstegn ved den konstruktionsmæssige, udførelse, værdi og holdbarhed, af tidligere ejers efterisolering af rummet.

Synlig vækst af skimmelsvamp i hjørnet af rummet, var skjult af et, ved overtagelsen af ejendommen, fastmonteret klædeskab i rummet. Gulvet var ligeledes råddent under skabet (dokumenteret i tidligere skrivelse) Det må derfor antages at problemet har været længere tid undervejs.
Brugen af rummet er i tidligere skrivelse beskrevet, og er foregået i fuld overensstemmelse med det forventelige og anbefalingerne herfor, med hensyn til ventilation og opvarmning.

Terrænfald samt ventilation er straks efter overtagelsen af ejendommen udbedret og reetableret i henhold til anbefalinger.

Revne i gavlen er lukket med fuge af tømrer, indtil der kan iværksættes en endelig udbedring. Der kan således ikke trænge vand ind ad den vej.

Skaderne samt årsagerne hertil har været skjulte. Vi fastholder derfor vores krav om dækning.

Nordgavl/skillevæg
Omtalte væg/gavl er undersøgt i første rapport. Kuldebroen skyldes, som tidligere nævnt, at væggen i mellembygningen har fungeret som ydervæg og konstruktionsmæssigt stadig er opbygget således, selvom den nu indgår i rummet i mellembygningen.

Væggene i rummet i mellembygningen, fremstod nymalet ved vores overtagelse af ejendommen. Alle vægge i rummet er, på nær den omtalte skille-/ydervæg, efterisoleret af forrige ejer.
Det fremgår ikke på nogen måde, at væggen ikke var efterisoleret, eller havde haft funktion som ydervæg. Derudover var det heller ikke muligt at identificere eksisterende eller fremtidige skader, grundet den skjulte kuldebro.
Væggen er ikke isoleret, som det er tilfældet i andre rum i ejendommen hvorfor der, fortrinsvis i vinterhalvåret, sker en kraftig opfugtning af væg og gulv grundet mødet mellem den iskolde væg og luften i rummet.
Forekomsten af skimmelsvamp må da også antages allerede at have været til stede, da der blev fremsat dækningstilsagn om affugtning/tørring af væg og gulv i rummet.
Det kan ikke godtages som en faglig veloverveget og holdbar løsning, når Alm. Brand foreslår affugtning af væg og gulv, som løsning.
Dette vil ikke afhjælpe problemet, som vil være en tilbagevendende tilstand hver vinter.

Der er de sidste 3 år ikke foretaget afvanding fra taget i nærheden af problemområdet. Dette har ikke ændret problemet med opfugtning af væg og gulv i rummet."

Nævnet har fået forevist fotos af en række af de anmeldte forhold og oversigtsskitse af bygningen.

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.

9.3.
Forsikringsperioden er udvidet til også at omfatte de skader, der konstateres fra handelstidspunktet (købsaftalens underskriftsdato) indtil det juridiske overtagelsestidspunkt, såfremt overtagelse finder sted inden for to måneder fra handelstidspunktet.

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 el-

ler 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."

Et flertal på 4 af nævnets medlemmer udtaler:

Fugt i soveværelset

Det fremgår af Goritas bygningsundersøgelsers rapport af 4/2 2011, at skimmelforekomsterne i soveværelset er af et omfang, der kan påvirke indeklimaet. Det anbefales på denne baggrund, at forsatsvægge på gavl fjernes i fuld bredde og højde, at forsatsvægge på ydervæg mod vest fjernes i fuld højde, til 0,6 meter fra gavlvæggen, og at skimmelvæksten fjernes. I Goritas bygningsundersøgelsers rapport af 24/6 2011 er der angivet konkrete anbefalinger til de tiltag, der skal foretages.

Selv om denne forekomst til dels skyldes brug, skyldes den dog også de senere etablerede forsatsvægge, og flertallet finder derfor, at selskabet skal anerkende, at skaden er dækningsberettigende, og efter fradrag af policemæssig selvrisiko yde erstatning svarende til udgifterne ved udførelse af de angivne anbefalinger.

Nævnets flertal bemærker i denne forbindelse, at der er en sådan sammenhæng mellem årsagerne til denne skade og de nedenfor nævnte øvrige dækningsberettigende skader vedrørende stuen og værelset i mellemgangen, at selskabet efter flertallets vurdering alene er berettiget til at opkræve selvrisiko en gang for de tre skader.

Da der er tale om et beboelsesrum, skal selskabet tillige sørge for retablering af væggene i en egnet udførelse og i en tilsvarende kvalitet som den eksisterende.

Fugt i stue

Det fremgår af Goritas bygningsundersøgelsers rapport af 4/2 2011, at skimmelforekomsterne i stuen er af et omfang, der kan påvirke indeklimaet. Det anbefales på denne baggrund, at forsatsvægge på ydervæg mod nord fjernes i fuld højde, til 0,5 m fra skillevæggen mod værelse 2, at forsatsvægge på skillevæggen mod værelse 2 fjernes i fuld

højde, til 0,5 meter fra gavlvæggen, og at skimmelvæksten fjernes. I Goritas bygningsundersøgelsers rapport af 24/6 2011 er der angivet konkrete anbefalinger til de tiltag der skal foretages.

Med samme begrundelse som nævnt ovenfor vedrørende fugt i soveværelse finder flertallet, at selskabet skal anerkende, at skaden er dækningsberettigende, og yde erstatning svarende til udgifterne ved udførelse af de angivne anbefalinger. Da der er tale om et beboelsesrum, skal selskabet tillige sørge for retablering af væggen i en egnet udførelse og i en tilsvarende kvalitet som den eksisterende.

Fugt i værelse i mellemgang

Det fremgår af Goritas bygningsundersøgelsers rapport af 4/2 2011, at skimmelforekomsterne i værelset i mellemgangen er af et omfang, der kan påvirke indeklimaet. Det anbefales på denne baggrund, at forsatsvæg på ydervæggen mod nord fjernes i fuld højde, til 0,5 m fra skillevæggen fra stuen, og at skimmelvæksten fjernes. I Goritas bygningsundersøgelsers rapport af 24/6 2011 er der angivet konkrete anbefalinger til de tiltag der skal foretages.

Med samme begrundelse som nævnt ovenfor vedrørende fugt i soveværelse og fugt i stue finder flertallet, at selskabet skal anerkende, at skaden er dækningsberettigende, og yde erstatning svarende til udgifterne ved udførelse af de angivne anbefalinger. Da der er tale om et beboelsesrum, skal selskabet tillige sørge for retablering af væggene i en egnet udførelse og i en tilsvarende kvalitet som den eksisterende.

Et mindretal på 1 af nævnets medlemmer finder efter oplysningerne om brugeradfærd sammenholdt med oplysningerne om de konstruktive forhold, at det er tvivlsomt, om der er dokumenteret dækningsberettigende skader i soveværelset, stuen og mellemgangen.

Dette medlem finder derfor ikke, at nævnet kan afgøre sagen, jf. vedtægternes § 4.

Der træffes vedrørende de 3 punkter afgørelse efter stemmeflertallet.

Alle medlemmer udtaler herefter:

Fugt i køkken

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det på det foreliggende grundlag – herunder rapporterne fra Goritas bygningsundersøgelser A/S - ikke er bevist, at der er forhold, der kan karakteriseres som skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Fugt og manglende lægter i tagkonstruktionen

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det på det foreliggende grundlag – herunder rapporterne fra Goritas bygningsundersøgelser - ikke er bevist, at der er tale om forhold, der kan karakteriseres som skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Undertag afsluttet før tagryg

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det på det foreliggende grundlag ikke er bevist, at der er tale om forhold, der kan karakteriseres som skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Ydervægge på 11 cm

At en bygningsdel delvis er konstrueret med brug af andre materialer end beskrevet i tilstandsrapporten kan efter omstændighederne udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Dog kræves det, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, eller at forholdet giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesforanstaltninger eller andre forebyggende foranstaltninger, jf. de ovenfor citerede forsikringsbetingelser. På baggrund af husets alder, bemærkningerne i tilstandsrapporten om, at materialeangivelserne er beregnet for selskabets tarifering og ikke er at anse som en garanti for korrekt materialeangivelse og de i sagen foreliggende oplysninger i øvrigt, finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort, at dette er tilfældet.

Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning for dette forhold.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal anerkende, for så vidt angår soveværelse, stue og værelse i mellemgang, at skaderne i det ovenfor angivne omfang er dækningsberettigende og efter fradrag af én gang policemæssig selvrisiko yde erstatning svarende til udgifterne ved udførelse af de i Goritas bygningsundersøgelsers rapport af 24/6 2011 angivne anbefalinger. Da der er tale om beboelsesrum, skal selskabet tillige sørge for retablering af væggene i en egnet udførelse, men af tilsvarende kvalitet som den eksisterende.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson