Den 10. april 2012 blev i sag nr. 80.486:

xxxxx xxxxxxx
xxxxxx xxxxxxxxx xxxx xx xx
xxxx xxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning i forbindelse med skimmelsvamp i den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at den konstaterede skimmelsvamp er konstruktionsbetinget og skyldes opsætning af forsatsvægge, hvilket ikke udgør en fejl ved bygningen. Selskabet henviser endvidere til, at skimmelangrebet ikke i sig selv er af et omfang, der nedsætter bygningens brugbarhed.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1900, og at klageren overtog ejendommen den 1/4 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 25/3 2006.

Ejendommen er et tofamilieshus i tre etager, hvor klageren ejer en ideel anpart og har beboelsesret til 1. sal og tagetagen. Underboen (stueetagen) har til sit ejerskifteforsikringsselskab, Tryg Forsikring A/S, anmeldt skimmelsvamp under gulve og bag forsatsvægge.

Det fremgår af sagen, at klageren i forbindelse med istandsættelse konstaterede, at der var skimmelsvamp i en revne under tapetet i ydermuren, hvilket han anmeldte til selskabet den 2/4 2009. Efter det oplyste havde klageren og hans familie gennem længere tid haft tiltagende luftvejsproblemer. I forlængelse heraf fik han udarbejdet en indeklimarapport fra OBH-gruppen, som han fremsendte til selskabet med angivelse af, at det var de i rapporten omtalte forhold, han ønskede dækning for. Selskabet besigtigede ejendommen den 7/4 2009.

Af rapporten fra OBH-gruppen af 4/5 2009 fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse**

Huset er opført 1900. Ejendommen er opbygget med støbt sokkel, ydermur i pudset teglsten og med udnyttet 1. sal. Til 1. sals lejligheden er der indrettet soverum på 2. sal, hvor der er et soveværelse og et børneværelse. Huset har fået nyt tag, og det er oplyst det er sket kort tid før familien flytter ind. Det er betontagsten af typen Danloch. Overfladen på tagstenen er uden begroninger.
Ydervæggen er pudset og malet, der synlige tegn på reparation af revner i pudsen, men malingsoverfladen er fin.
P.g.a. vægtykkelsen og husets opførelsestidspunkt, vurderes det at være en massiv teglstensmur. Ydervæggene er pudset indvendigt og udvendigt.
1. salen er ikke med skunk, men med massiv mur til det fri og skråvægge som følger tagkonstruktionen, samt med vandrette lofter i etageadskillelsen.

Huset er opvarmet med fjernvarme.

I stue og spisestue er der pladebeklædning uden på den massive væg, ellers er de resterende vægge pudsede. I badeværelset er der klinker på gulvene og væggene.
Opholdsrum på 1. salen er med trægulve.

Flere steder i lejligheden på 1. sal er lofterne taget ned, pga. ulovlige elinstallationer. Disse steder er der pudsede lofter med revner over de nedtagne lofter.
2. salen er med skråvægge med gips på lofterne og væggene.
Tæpperne er fjernet inden besigtigelsen, da familien havde mistanke til tæpperne kunne være årsag til deres gener. Der er spånpladegulve på 2.salen.
…
Vurdering

Det vurderes der er stor risiko for skjult skimmelvækst i skråvæggene på 1. salen og 2. salen.
Det vurderes, at der indvendigt ikke er fjernet fugt og skimmel, men at der er bygget konstruktioner uden på skaderne. Der er derfor ikke synlige tegn på de udvendige vægge.
Der er ingen steder registreret fugt i bygningsdelene.

På ydervæggene vurderes det også, at der er stor risiko for skjult skimmel bag pladebeklædninger på væggene, og bag tapet på de massive vægge.

Det må vurderes det konstaterede skimmelangreb bag polystyrenpladen på ydermuren, skyldes tidligere ydervæg var kold og for lidt isoleret. Det kan ikke afvises at det skyldes fugt fra tidligere utæt tag. Der kan ved besigtigelsen ikke måles nogen fugt, hvorfor det må konkluderes det er ældre skader der er årsag til skimmelangrebene i lejligheden. Samlet set vurderes det, at der er stor risiko for skjult skimmelvækst i hele lejligheden, og det vurderes familien bør fraflytte lejligheden, mens denne bliver skimmelsaneret, da den mandlige beboer og begge børn viser tegn på gener. Det er ikke muligt at angive et præcist billede af omfanget, idet der sandsynligvis er tale om ældre skader, og der efterfølgende er opsat pladebeklædning på de angrebne områder, hvilket umuliggør en endelig afgrænsning på nuværende tidspunkt.

Konklusion

På baggrund af ovenstående konkluderes det, at:

- Der er angreb af skimmelsvampe i skråvæggen på 2. sal og sandsynligvis også på loftet.
- Der er synlig skimmelvækst ved kontorets ydervæg bag tapet.
- Bag pladebeklædning i spisestue er der synlig skimmelvækst på bagsiden af ydermuren.
- Disse angreb kan påvirke indeklimaet negativt og medføre indeklimagener ved ophold i bygningen.
- Årsagen til fugt og skimmelangreb er tidligere utætheder i tag.
- Lejligheden ikke er blevet skimmelsaneret. Fugtskader og skimmelskaderne er blevet dækket ved pladevægge og lofter samt maling."

En skimmelsvampeanalyse fra Teknologisk Institut af 16/4 2009 viste følgende resultat:

"Som det fremgår af analyseresultaterne, er der fundet kraftig vækst fra prøve 4.
Derimod er der ikke fundet vækst fra de øvrige prøver, men der et stort antal conidier / sporer fra skimmelsvampe, der ikke vokser.

Analyseresultaterne indikerer, at materialerne enten har været eller stadig er opfugtede, da de påviste skimmelsvampetyper hører til de bygningsrelaterede svampe, som favoriseres i opfugtede konstruktioner."

Underboen fik ligeledes foretaget en indeklimaundersøgelse af OBH-gruppen. Denne viste skimmelsvamp i de ydervægge, hvor der var opsat forsatsvægge. Af rapporten fremgik endvidere, at husets ydermure var behandlet med en tæt maling, der medvirkede til at holde på fugten i murværket.

Selskabet afviste ved brev af 16/6 2009 at yde dækning med henvisning til, at den målte koncentration af skimmelsvamp var af mindre udstrækning og fortrinsvis bag dækkende konstruktioner, samt at der ikke var risiko for yderligere vækst af skimmelsvamp.

Af hensyn til deres helbred fraflyttede klageren og hans familie ejendommen den 1/7 2009.

Efter henvendelse fra klagerens advokat genbesigtigede selskabet ejendommen den 9/7 2009. Af taksators besigtigelsesrapport fremgår bl.a.:

"Konklusion:

1.sal:

OBH rapport: OBH vurderer der er tale om gl. skimmelvækst - pga. 'kold ydervæg'. oprindelige konstruktion, sandsynligt massiv mur.

Dette er jeg enig i, skimmelvækst bag tapet og på mur kan skyldes at møbler/skabe er/har været placeret op af ydervægge. Det kan være levevis - mangel på udluftning/ventilation! OBH rapport beskriver det ligeledes kan skyldes tidligere utætheder i tag, dette mener jeg ikke er sandsynligt. Tyder mere på at der er tale om kuldebroer!

Ydervægge stue 2 & 3, her er på tidspunkt opsat forsatsvæg, af en tykkelse på ca. 40mm, isolering består af 2 tynde plader polystyren.

Det har tidligere været almindeligt at isolere ældre/kolde ydervægge med polystyrenplade, ses udført på forskellig måde, man kan have limet polystyrenplade direkte på ydervæg, herefter tapetseret polystyrenplade, eller som her, træskelet afsluttet med gipsplade. Pga. brandfare er dette ikke længere lovligt!

Der er ikke konstateret fugt som følge af denne konstruktion, formentligt pga. den ringe isolering. Rumtemperatur når stadig ud til ydervæg.

Tagetage:

Soveværelse og børneværelse, her er ligeledes opsat en forsatsvæg på ydervægge/skråvægge. Undersøgelse OBH, skimmelanalyse påviser at der også her er vækst, eller at der har været vækst af skimmel.

Myndighederne har i mange år anbefalet folk at efterisolere deres huse, bla. ved opsætning af forsatsvægge (dette gør man stadig). Jeg kan ikke komme det nærmere, hvornår tidligere ejer(e) har foretaget efterisolering. Siden energikrisen i 1973 har der været fokus på at spare på varmeregningen.

Erfaringen viser dog, at det kan være problematisk at efterisolere ældre huse, der er risiko for at man får fugtproblemer i konstruktionerne (vanskeligt at etablere en helt tæt dampspærre) og dermed risiko for skimmelvækst.

OBH konkluderer der er stor risiko for skjult skimmelvækst i pågældende konstruktioner.
Jeg vil dog bemærke, at der ikke er konstateret fugt/forhøjet fugtniveauer i konstruktionen!
Kan være gl. skimmelvækst som følge af oprindelige konstruktion. (kuldebroer manglende udluftning/levevis møblering osv.)

økonomi:

5. 80.486

1.sal:

Løsning hvor man fører vægge tilbage til oprindelige.

Nedtagning af forsatsvæg inkl. skimmelsanering anslået 60.000,- kr. + moms

Malerarbejde - fremstå som pudset mur, males med silikat anslået 20.000,- kr. + moms

Tagetage:

Løsning hvor man fjerner forsatsvægge, fører vægge/skråvægge tilbage til oprindelige. Dette for at undgå ny skimmelvækst (problematisk at udføre forsatsvæg). Med hensyn til isolering af skråvægge evt. påfore spær!

Tømrerarbejde inkl. skimmelsanering anslået 75.000,- kr. + moms

Malerarbejde inkl. spartling af gips anslået 20.000,- kr. + moms

…

Øvrige bemærkninger (kun til intern brug):

Vedligeholdelsesstanden af ejendommen er ringe.

Der er ret beskidt og der lugter (ikke skimmel - almindelig dårlig levelugt). Der gøres ikke meget rent her og luftes ikke ud. På grund af boligens stand, den måde familien lever, kan jeg være meget i tvivl om, hvor godt ejendommen opvarmes. Alt dette er helt afgørende for indeklimaet og vækst af skimmel."

Tryg foretog besigtigelse hos underboen den 7/10 2009 og konkluderede i relation til skimmelsvampen bag forsatsvæggene, at dette forhold skyldtes, at der ikke var indbygget dampspærre. Da konstruktionen ikke adskilte sig fra tilsvarende ejendomme af samme alder, afviste Tryg at yde forsikringsdækning for dette forhold. Ved sin besigtigelse konstaterede Tryg endvidere en skade på krybekælderen, som var fælleseje. Selskabet anerkendte herefter at yde dækning for dette forhold svarende til klagerens andel.

Da selskabet fortsat afviste at yde dækning for det anmeldte forhold vedrørende skimmelsvamp bag forsatsvæggene, fulgte en længere korrespondance mellem parterne. I den forbindelse bemærkede klagerens repræsentant, at væggene med stor sandsynlighed var sat op i 1990'erne. Selskabet foretog efterfølgende yderligere besigtigelser af taget og vægkonstruktionen.

6. 80.486

Af klageskemaet, som er underskrevet den 3/5 2011, fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …

• Supplerende redegørelse med henvisning til relevante bilag og dokumentation er vedlagt i papir og på CD

• Sagen handler om nødvendig sanering efter skimmelsvamp som følge af byggesjusk ved indvendig efterisolering af murstensvægge og tag.

• Huset er delt i to ideelle anparter og begge har søgt om forsikringsdækning. Nærværende klage omhandler 1. og 2. sal.

• Anmeldelse blev foretaget 2. april 2009 efter blotlægning af kraftig skimmelvækst på indvendig side af ydermur og senere konstateres samme inde bag forsatsvægge..

• Dansk Boligforsikring besigtigelse 7. april.

• Indeklimarapport ved OBH foretaget april 2009. OBH anbefaler at familien fraflytter lejligheden som skal saneres.

• Dansk Boligforsikrings afvisning modtaget 19. juni 2009

• Familien fraflytter lejligheden efter entrering med advokat og har herefter to huslejer.

• 1. klage afsendt 26. juni 2009, genbesigtigelse juli og selskabets 2. afvisning modtaget 11. nov. 2009.

• Ejeren af stueetagen modtager afvisning på dækning fra sin forsikring i Tryg 1. sep. 2009, klager, og får februar 2010 delvist medhold fra TRYG, hvilket jeg får at vide marts 2010

• Efter underboens har fået medhold klager jeg endnu engang til Dansk Boligforsikring, som efter en del korrespondance og min bevisførelse for at efterisolering under taget er lavet i 1990'erne indvilliger i at besigtige huset igen, hvilket sker 19. maj og 8. juni 2010. Selskabets afvisning 14. juni 2010. Dansk Boligforsikring følger Tryg hvad angår efterisolering i krybekælderen som er fælleseje, men på ringere vilkår.

• August 2010 er vi næsten løbet tør for penge og ser ikke anden udvej end at låne penge via familie til selv at finansiere renovering af lejligheden, som ellers kun vil kunne sælges med et endnu større tab. Ingen banker vil låne penge til renoveringen, da den ikke forøger husets værdi og der således ikke er dækning for lånet

• Nedrivning og renovering foretages fra aug til dec 2010 og 15. dec 2010 flytter familien tilbage. Sagen har da kostet os ca. 750000 kr.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Forsikringsdækning af den anbefalede skimmelsanering, følgende nødvendige genopbygning og udgifter til genhusning (Se OBH rapport og specificeret regning fra entreprenør/tømrerfirma … i bilag)."

Selskabet har i brev af 23/5 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg skal understrege følgende faktum i sagen:

Vores kunde har boet i ejendommen som lejer, før han købte den i 2006. Se side 11 i tilstandsrapporten: *Huset sælges som beset, da [klageren] har boet i huset i 1 år og huset er solgt til udsalgspris'.*

Vores kunde har kendt til ejendommens konstruktioner og vedligeholdelsesstand (en del gør-det-selv istandsættelser), og prisen er ifølge det oplyste fastsat herefter.

Tryg Forsikring har ikke dækket underboens skimmel bag forsatsvægge. Tryg forsikring har afvist dækning heraf med samme begrundelse som Dansk Boligforsikring A/S, nemlig at skimlen er konstruktionsbetinget, og at konstruktionerne ikke var ulovlige eller usædvanlige på udførelsestidspunktet. Det Tryg (og Dansk Boligforsikring A/S) har dækket, er skimmel i gulvkonstruktion, pga. indblæsning af isolering i den ventilerede krybekælder. Vi har vurderet, at dette hverken var lovligt eller sædvanligt, hvorfor der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det noteres desuden, at vores kunde i sin første henvendelse til advokat (hans bilag …) skriver, at det tog en hel måned, at få udarbejdet OBH rapporten, og *'jeg måtte have den frem og tilbage tre gange før jeg kunne godkende den'.* Dette er en interessant oplysning og noget overraskende. Den OBH-rapport, som vores kunde fik udarbejdet og fremsendte til os (og nu til Ankenævnet) til støtte for sit krav, er åbenbart ændret flere gange, fordi den ikke havde det ønskede indhold til brug for en sag mod forsikringen?.... Det er overraskende, at en teknisk rapport kan ændres husejeren selv - man skulle tro, at en teknisk vurdering lå fast og ikke kunne 'ændres' af den kunde, som har rekvireret den.... Ankenævnet bør tage denne oplysning med ved sin vurdering af sagen - herunder den vægt, man bør tillægge det af klager indhentede materiale fra teknikere /håndværkere.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Vedrørende skimmelsvamp- dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen?
…
Vi har undersøgt ejendommen og fundet, at skimmelen er konstruktionsbetinget og opstår pga. kondens fordi, der er opsat forsatsvægge i et gammelt hus. Opsætning af forsatsvægge var helt sædvanligt, og er udført i mange ældre ejendomme igennem tiden for at spare på varmeregningen og givet øget komfort (reducere træk og kulde). Det har imidlertid vist sig at være problematisk i forhold til netop skimmelsvamp, og i dag anbefales opsætning af forsatsvægge slet ikke - i stedet anbefales udvendig efterisolering, hvis man ønsker at forbedre energirammen i en ældre ejendom. Se den i bilag … vedlagte artikel fra Dansk Bygningsanalyse.

Vi har i en del breve til vores kunde redegjort for, hvorfor vi har afvist at dække skimmelsvampen i hans ejendom. Jeg henviser til selskabets afgørelser (bilag …, …, …, … og …).

Jeg kan citere følgende fra første afgørelse (bilag …):
'… oplyser, at væggene i stue 1 (kontoret) fremstår som pudset (sandsynligvis massiv) mur, som er tapetseret over årene med flere lag tapet. I hjørnet hvor tapetet er fjernet kan man se gamle skimmelaftegninger. … er enig med OBH rådgiveren i, at der formentlig er tale om gammel skimmelvækst pga. den kolde ydervæg, og måske fordi der har været placeret større møbler i hjørnet, hvilket har forhindret cirkulation af luft, og som bekendt forårsager skimmel. Han er dog ikke enig i, at skimmelen også kan skyldes tidligere utætheder i taget. Han vurderer, at skimmelvæksten sandsynligvis opstår pga. den kolde ydermur, samt at hjørnet

er en kuldebro. I vinterperioder kan det ikke udelukkes, at der vil være over 75% rh på overfladen af den massive mur, hvilket kan give grobund for skimmel i det gamle (organiske) tapet.

I stue 2 og 3 er der opsat en forsatsvæg af ca. 30 mm polystyren og gips - opsat ovenpå det gamle tapet. Dette har været en helt almindelig måde at isolere indvendigt på, men - har det efterfølgende vist sig - kan give problemer med skimmel, hvis væggen tilføres fugt, f.eks. udefra. Det er ingen fugt i konstruktionen, men på samme måde som beskrevet ovenfor vil kondens fra den massive kolde ydermur i vinterperioden danne vækstgrundlag for skimmel på overfladen af den oprindelige mur / bag flamingoen. Der kan også være tale om, 'gammel' skimmel i den oprindelige ydermur (ligesom i kontoret), der nu blot er blevet 'lukket inde' bag forsatsvæggen. Konsulentens vurdering beror på, at dugpunktet i væggen næppe flyttes pga. den ringe isoleringsmængde og rumtemperaturen fortsat når ud til ydervæggen. Ved telefonisk henvendelse til Teknologisk Institut, der har analyseret skimmelprøverne har laboratoriet oplyst, at når der alene henvises til 'mange' i kolonier, er det fordi der ved dyrkningen ikke er kommet noget frem, det er formentlig fordi skimmelen er 'gammel og død'.

I de to værelser i tagetagen er der også opsat forsatsvægge bestående af træskelet, ca. 75 mm isolering, dampspærre og gips på skråvæggene. Der kan ikke måles fugt i konstruktionen, men der er lavet en skimmelprøve, som viser 'mange' sporer af skimmel - hvilket som ovenfor anført formentlig betyder at der er tale om 'gammelt og dødt' skimmel. Skimmelen kan have eksisteret på de oprindelige skråvægge, altså før forsatsvæggen blev opsat, men den kan også være opstået pga. opsætningen af forsatsvæggen da væggens dugpunkt kan være flyttet pga. den foretagne efterisolering. Konsulenten er ikke enig i, at skimmelen kan skyldes en tidligere utæthed i taget, han mener det skyldes (forsats-)væggenes oprindelige konstruktion.

Forekomsten af skimmel skyldes efter selskabets opfattelse ejendommens oprindelige konstruktioner, muligvis kombineret med levevis (manglende udluftning, ringe opvarmning) og evt. møblering tæt på kolde ydervægge. Konsulenten oplyser, at der kun skal få ændringer til, at man flytter fugtbalancen, specielt i vinterhalvåret, f.eks. ændringer til rumtemperatur og luftskifte (udluftning). Dette gælder også tagetagen.

Det kan ikke fastslås med sikkerhed hvornår der er opsat forsatsvægge, men det kan være tilbage i 60'erne eller 70'erne, hvor myndighederne begyndte at anbefale folk at efterisolere deres huse for at spare energi. Opsætningen af forsatsvæggene vurderes at være helt lovlig og i overensstemmelse med sædvanlige regler og byggeskik på udførelsestidspunktet.

Skimmelsvamp i sig selv ikke dækket af ejerskifteforsikringen (bygningsforsikring). Hvis skimmelangrebet skyldes en konstruktionsfejl, er både konstruktionsfejlen og følgeskaderne herved (skimmelangrebet) dækket. Jeg henviser til Henning Jønssons 'Husejerforsikring & Ejerskifteforsikring' 3. udgave, side 298, hvoraf det fremgår: 'Hvis der ikke er fejl ved huset udgør skimmelangrebet ikke i sig selv en dækningsberettigende skade'. Som Henning Jønsson fortsætter, kan skimmelangrebet dog være så voldsomt, at det gør bygningen ubrugelig og dermed kan det blive et forhold, som skal dækkes af ejerskifteforsikringen.

Ankenævnet for Forsikring har i de afgørelser, der foreligger, foretaget en vurdering af årsagen til skimmelangrebet samt omfanget.

I de seneste afgørelser Nævnet er kommet med, er det blevet vurderet, om skimmelen skyldes sædvanlige konstruktioner samt hvornår skimmelen er opdaget. Der er foretaget en vurdering af, om skimmelen var af et omfang der på overtagelsestidspunktet gjorde ejendom-

*men ubeboelig. Jeg kan henvise til sagerne **AK 74.100, 74.910 og 74.938,** der alle blev afsagt i juni 2009. I alle tre sager er Nævnet kommet til, at skimmel, som udspringer af på udførelsestidspunktet sædvanlige byggekonstruktioner, ikke kunne kræves erstattet af ejerskifteforsikringen. I alle tre sager havde klagernes rådgivere (det var Teknologisk Institut i 2 af sagerne) anbefalet skimmelsanering. På trods heraf udtaler Nævnet, at skimmelforekomsten, eller udbedring heraf, ikke kan kræves erstattet af ejerskifteforsikringen.*

I tråd med de citerede kendelser er det min opfattelse, at der i denne sag ikke er en skade, som kan kræves erstattet under ejerskifteforsikringen. Der er ikke målt fugt i konstruktionerne, og de skimmelforekomster, der er, skyldes ejendommens sædvanlige konstruktion (de kolde ydervægge), nogle steder med (lovligt) opsatte forsatsvægge.

Jeg mener ikke, der er ikke tale om skimmelangreb som på overtagelsestidspunktet gjorde ejendommen ubeboelig. Ejendommen er opført i år 1900, og ejendommen kan ikke siges på noget tidspunkt generelt at have været ubeboelig pga. skimmelsvamp. Det bemærkes, at Deres klienter har ejet ejendommen siden 1. april 2006, og at de har boet til leje i ejendommen i næsten 1 år forud herfor.

Det er naturligvis beklageligt, at Deres klient (den mandlige ejer) er skimmelallergiker, og derfor ikke kan tåle nogen form for skimmel. Dette er efter min opfattelse dog et subjektivt forhold, som ikke indgår i den objektive bedømmelse af, om skimmelangrebet er af et omfang eller karakter, som gør ejendommen ubeboelig og dermed kan medføre dækningspligt under ejerskifteforsikringen.

Afslutningsvist skal jeg oplyse, at den udbedring, besigtigelseskonsulenten anbefaler for at undgå skimmel, er at afrense gammelt tapet på de massive mure i kontoret, afrense skimmelen og lade muren fremstå pudset. Forsatsvæggen på 1. salen bør nedtages, tillige med gammelt tapet og også væggene i stue 2 og 3 bør fremstå som de oprindelige pudsede mure (uden indvendig isolering). Også i tagetagen anbefaler konsulenten at man fjerner forsatsvæggen og fører væggene/skråvæggene tilbage til de oprindelige. Dette for at undgå kondens og sørge for at evt, fugt kan ventilere af.

Dette har selvfølgelig en betydning komforten i ejendommen - og varmeforbruget -, idet huset vil fremstå med mindre isolering, men det er den bedste måde at undgå skimmel i en ejendom fra år 1900.

Ønskes efterisolering kan dette ske udefra på ydervæggene og i tagetagen ved påforing af spærrene. Dette er imidlertid en forbedring af ejendommens konstruktioner som ikke kan kræves dækket under ejerskifteforsikringen.'.

Det viste sig ved vores efterfølgende undersøgelse af taget, at der var foretaget efterisolering af taget - dette skete i forbindelse med oplægning af nyt tag umiddelbart før vores kunde flyttede ind i lejligheden.

Fra vores revurdering - efter foretagelse af fornyede besigtigelser - kan jeg citere følgende (bilag …):

'Besigtigelseskonsulent … har besigtiget vægkonstruktionen i tagetagen. Konstruktionen er ikke helt, som vi først forudsatte. [Klageren] havde ved …'s besigtigelse brækket en del af gipsvæggene ned, og bagpå kunne det ses, at der er tale om Danogips fra 1994. Gipspladerne er sat op på trælægter med 50mm isolering. Forsatsvæggene er sat op uden på de gamle rørpudsede lofter, som er beklædt med savsmuldstapet. Der er ikke anvendt damp-

spærre i konstruktionen. Under savsmuldstapetet (dvs. mellem forsatsvæggene og de tidligere vægge / rørpudsede lofter med tapet) er grønne pletter og aftegninger, der kan være skimmel.

Tømrermester … har besigtiget tagkonstruktionen, og han skønner, at den nye tagbelægning er 5-10 år gammel. Til OBH har [klageren] oplyst, at det nye tag blev lagt umiddelbart inden familien flyttede ind i ejendommen, hvilket stemmer godt overens med konsulentens observationer, bla. konstaterede han, at der lå rester af det gamle skiffertag rundt om huset, hvorfor taget må være skiftet indenfor en overskuelig årrække. Under tagbelægningen er lagt 75 mm isolering, der er ført op langs skunkvægge og op på hanebåndsloftet.

Ingen af konsulenterne har målt fugt i konstruktionen - hvilket stemmer overens med OBHs observationer.

Det er svært at sige præcist hvornår og hvorfor skimmelen er opstået. Der kan være tale om kondens som opstår i kolde perioder udenfor, hvor den kolde luft udenfor mødes med den varme luft indenfor - det kan give skimmel, der dannes lige bag isoleringen i det gamle savsmuldstapet, der er god grobund for skimmelvækst. I så fald vil skimmelvæksten være mest udbredt i kolde vintermåneder, hvorimod forholdet vil 'tørre ud' i sommermånederne, hvor der er varmt i tagetagen. Kuldebroer (f.eks, hvor isolering ikke slutter helt tæt under taget) kan også medføre skimmelvækst. Det kan også være opstået som følge af utætheder i den tidligere tagbelægning. Vi vurderer ikke, at den manglende dampspærre nødvendigvis har nogen betydning. Generelt anbefales brug af dampspærre ikke, hvor der er tale om rørpudsede lofter, men det er svært at gisne om, det ville have været en fordel at anvende dampspærre da man efterisolerede væggene indefra.

Konstruktionen er ikke fugtig, og der er tale om gammelt 'dødt' skimmel, hvorfor der enten er tale om en tidligere utæthed eller kondens. Ifølge Teknologisk Institut giver opsætning af forsatsvægge i gamle ejendomme ofte problemer med kondens og skimmelsvamp, særligt hvor der er organisk materiale bag forsatsvæggen, såsom tapet, som skimmelen kan gro i.

Afgørende for dækning under ejerskifteforsikringen er imidlertid, om der er 'skader' eller 'nærliggende risiko for skade' som defineret i ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Selvom det ikke er håndværksmæssigt korrekt at udføre forsatsvægge uden dampspærre ses det ofte gjort, bla. som gør-det-selv arbejde i ældre ejendomme, når en husejer forsøger at forbedre ejendommens energiforbrug. Der er ikke noget ulovligt i det - en husejer må foretage ændringer og forbedringer i sit hus uden af skulle opfylde nyere bygningsreglementer. Kun hvor en ombygning er så væsentlig at den kræver myndighedernes godkendelse, kan der stilles krav til opfyldelse af nyere bygningsreglementer. Opsætning af forsatsvægge kræver ikke myndighedernes godkendelse.

Som tidligere nævnt er skimmelsvamp som udgangspunkt ikke dækket af ejerskifteforsikringen, da det ikke skader bygningerne. Kun hvor det skyldes egentlige konstruktionsfejl kan der blive tale om dækning. Ankenævnet for Forsikring har også i nogle få sager udtalt, at hvor et skimmelangreb er så massivt, at det på overtagelsestidspunktet gør huset ubeboeligt, kan der blive tale om dækning under det almindelige skadebegreb.

Der er ikke målt fugt i konstruktionen, og vores vurdering er, at der er tale om gammelt 'dødt' skimmel indkapslet bagved forsatsvæggene. Da vores kunder først har anmeldt skimmelsvamp 4 år efter indflytning i huset (3 år som ejere, 1 år som lejere) vurderer jeg ikke, at der

er tale om et af de undtagelsestilfælde, hvor skimmelangrebet har været så massivt ved overtagelsen, at det gjorde ejendommen ubeboelig.

Jeg kan desværre ikke tilbyde erstatning for den renovering / forbedring af ejendommens vægge som Deres klienter - af helbredsmæssige årsager - ønsker foretaget.'
…
Vi har afvist forholdet fordi vi ikke mener, der er tale om en fejl ved huset, blot forhold, der senere har vist sig uhensigtsmæssige for indeklimaet.

Skimmelsvampe er ikke bygningsnedbrydende, og hvis der ikke er tale om, at den opstår som følge af en fejl ved huset, eller den har været så massiv ved overtagelsen, at huset er ubeboeligt, er det ikke et forhold ejerskifteforsikringen skal dække. Da vores kunde har boet i ejendommen i 4 år, og kun bliver klar over skimmelen, da han fjerner tapet og kan se det, finder vi ikke, at han har godtgjort, at det har været der i et omfang, der gjorde ejendommen ubeboeligt på overtagelsestidspunktet.

Vedrørende erstatningskravet

Klager har i bilag … og … fremlagt hhv. tilbud og faktura fra udførende håndværker. De fremlagte fakturaer beløber sig til ca. 450.000,- kr. Det bemærkes, at der ikke er fremlagt dokumentation for den påståede renovering på kr. 750.000,-.

I det første tilbud, der er indsendt (marts 2010) beløber skimmelrenoveringen og opbygning af nye vægge sig til 249.207,50. I de to næste tilbud, der er fremlagt, er prisen steget til 424.912,50 (dateret 4. august og 6. oktober 2010).

Da besigtigelseskonsulent … under en af sine besigtigelser blev foreholdt disse meget høje priser, tilbød han, at være behjælpelig med indhentelse af billigere tilbud hos en eller flere lokale entreprenører. Dette blev meget malende og kategorisk afvist af vores (kvindelige) kunde (klagers kone), som alene ønskede arbejdet udført af et stort (og dyrt) håndværksfirma.
Konsulenten gjorde derfor ikke mere ved det, men anslog udbedringspriserne i sin rapport i forhold til almindelige beregningsprogrammer (se konsulentens rapport - bilag …).

De indhentede tilbud / fakturaer bestrides som egnede til støtte for erstatningskravet. Der er medtaget forhold, som ikke er anmeldt/vurderet (se f.eks. 'Øvre lag gulv i gang og køkken fjernes', 'Skorsten på 2. sal fjernes', 'Tv antenne fjernes') ligesom der utvivlsomt med en hel ny opbygning af tømrer/murer med isolering og malerbehandling ligger en klar forbedring i forhold til de oprindelige konstruktioner. I den forsikrede ejendom var 30mm polystyren isolering på 1. sal og 50mm isolering i tagetagen, ligesom de eksisterende forsatsvægge var opsat udenpå flere lag tapet og på rørpudsede lofter (i tagetagen). Arbejdet var udpræget gør-det-selv-arbejde, som forbedres hvis arbejdet i stedet udføres til håndværkerkvalitet.

Desuden var kunden selv ved at nedtage tapeter, hvorfor erstatning herfor (tapet/malerbehandling) ikke kan kræves.

Jeg henviser til vores konsulents vurdering af omkostninger til udbedring. Den af vores kunde foretagne forbedrede renovering af konstruktionerne (og af ejendommen) kan ikke danne grundlag for et erstatningskrav mod ejerskifteforsikringen.

Vedrørende krybekælderen/fællesarealet

Dansk Boligforsikring A/S har erstattet halvdelen af udgiften til udbedring af skaderne på fællesarealet alt i henhold til aftale med Tryg. At Tryg har valgt at erstatte forbedringer i forbindelse med genopbygning af gulvkonstruktionen er os uvedkommende, vi har udbetalt den erstatning, vi er forpligtet til under den tegnede forsikring.

Denne klage vedrører - så vidt jeg kan se - heller ikke erstatningsopgørelsen på fællesarealet, hvorfor yderligere bemærkninger synes unødvendige.

3. Konklusion

Den skimmelsvamp, der er konstateret, er konstruktionsbetinget og skyldes opsætning af forsatsvægge i et gammelt hus med kolde ydermure og ovenpå tapet / rørpudsede lofter. Pga. kondenseringen med de kolde ydervægge / taget dannes der skimmel bag forsatsvæggene.

Skimmelen er ikke bygningsnedbrydende og vil være værst i de kolde vintermåneder, særligt hvis boligen ikke opvarmes meget, og der ikke luftes jævnligt ud. Der er ingen fugt i konstruktionerne. Der er ikke tale om fejl ved bygningen, og selvom man nu ikke længere anbefaler opsætning af forsatsvægge, var de helt sædvanlige tidligere.

Skimmelangrebene har ikke været af et omfang, der har gjort ejendommen ubeboelig på overtagelsestidspunktet, og klager har da også først anmeldt skimmelen i 2009 (efter 5 års beboelse af ejendommen), da tapet nedtages og skimmelen bliver synlig.

Der er ikke tale om forhold, der kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen, ligesom erstatningskravet ligger langt over, hvad der kan kræves dækket under ejerskifteforsikringen."

Klageren gør i brev af 20/6 2011 til nævnet bl.a. følgende gældende:

- at familien, da de boede i ejendommen, luftede regelmæssigt ud, gjorde rent og varmede op,

- at han ikke kendte til ejendommens konstruktioner og vedligeholdelsesmæssige stand ved overtagelsen, ligesom prisen ikke var fastsat i forhold til de senere afdækkede forhold,

- at han ikke har haft indflydelse på det tekniske indhold i OBH-gruppens rapport, men alene konstateret en række fejl, og

- at ejendommens brugbarhed og værdi er nedsat nævneværdigt, da det er helbredsskadeligt at opholde sig der, og da den kun kan sælges med betydeligt tab.

Af klagerens brev fremgår yderligere:

"Som det fremgår, er der lagt et nyt udvendigt tag på et tidspunkt før 2005, men i hvert fald efter 1994. Det er et ganske åbenlyst forhold der taler for at taget kan have været utæt.
Som det fremgår, var taget desuden efterisoleret indvendigt uden dampspærre, ovenpå det gamle loft, på et tidspunkt før 2005 men i hvert fald efter 1994. Dvs. taget havde nye dele,

både udvendigt og indvendigt, med en, som påvist, skimmelramt kerne. Se selskabets billedserie G og mine bilag …-...
Jeg har tidligere beskrevet dette forhold yderligere, se bilag …, side 1.

8.
Selskabet angiver side 5.:
Det viste sig ved vores efterfølgende undersøgelse af taget, at der var foretaget efterisolering af taget - dette skete i forbindelse med oplægning af nyt tag umiddelbart før vores kunde flyttede ind i lejligheden.

Jeg vil her blot bestride den ledende formulering 'umiddelbart før vores kunde flyttede ind'. Jeg er enig i at taget må være lagt indenfor ca. de sidste 10-15 år. De indvendige gipsplader havde datomærkning 27.08.94, jvf. selskabets bilag … og mine bilag ...-… Nærmere kan det ikke kommes med de foreliggende oplysninger.
…
Vedr. erstatningskravet vil jeg henvise til klageskemaet pkt. 2. 'Hvad vil de konkret opnå hos selskabet?' Her har jeg anført 'forsikringsdækning af den anbefalede skimmelsanering, følgende nødvendige genopbygning og udgifter til genhusning'. Der er ikke i første omgang anført et beløb på kravet.
Min supplerende redegørelse var et forsøg på at lave en samlet sagsfremstilling, og jeg medgiver at der derfor er indeholdt oplysninger der ikke er nødvendige for denne ankesag, herunder oplysninger om de forbedringer vi fik lavet da det blev muligt for os at låne penge, som angivet i den supplerende redegørelse under dato 20100801. Jeg beklager uklarheden.
At der også blev lavet forbedringer, som optræder på den samlede regning (bilag …) er netop grunden til at jeg i mine bilag har medtaget …'s tilbud af marts 2010 (indeholdt i bilag …) som eksplicit udelukkende forholder sig til OBH rapportens anvisninger om nedrivning, afrensning og opbygning til samme standard. Som anført i klageskemaets pkt. 2 er det dækning af en sådan udbedring, sammen med udgifter til genhusning (juli 2009 - dec 2010), jeg ønsker at opnå hos selskabet.
Kravet er derfor dækning af udgifter til …, anslået 250 000 kr., dækning af udgifter til genhusning i 16 mdr., inkl. fra- og tilflytning, anslået 200 000 kr. Hertil kommer dækning af udgifter til elektriker til genetablering, udgifter til ingeniørrapport før og efter (kvalitetssikring), egen arbejdskraft til afrensning af løsøre m.v., anslået 50 000 kr. I alt 500 000 kr. Heri ikke indeholdt noget for den svie og smerte sagen har påført familien.

Som angivet i min supplerende redegørelse under datoen 20091105, er Dansk Boligforsikrings estimat af renoveringsudgifter i besigtigelsesrapport urealistiske, i hvert fald ifølge alle de håndværkere jeg har fået til at vurdere udgiften til den anbefalede renovering.
Jeg har med bilag … oplyst kontakt på fem tømrerfirmaer/entreprenører som har afgivet tilbud, hvoraf jeg valgte det billigste. Dette kan dokumenteres. Dansk Boligforsikrings estimat er stadig bare et estimat, men selskabet skriver det er baseret på 'almindelige beregningsprogrammer'. Selskabet anfører desuden en gengivelse af en tilsyneladende misforstået samtale mellem besigtigelseskonsulent … og min kone, og tilføjer et par sigende tillægsord. Det er muligt … finder min kone usympatisk, men det har næppe nogen plads i denne sag. Vi har på ingen måde haft noget ønske om dyre håndværkere, kun at de havde forstand på skimmelrenovering.
Bemærk også, at det er tømrerfirmaet … der har stået for sanering af hele ejendommen, inkl. forhold omkring gulvkonstruktionen i stueetagen.

Mht. Dansk Boligforsikrings estimat vil jeg gerne stille spørgsmålstegn ved betegnelsen 'det oprindelige', især hvad der menes med at føre skråvæggene tilbage til de oprindelige. På 1. sal kunne man nå ind til den oprindelige mur og afrense den, og genopbygge uden isolering,

hvilket også er det der er blevet gjort (dog er der også skråvægge ca. en halv meter fra loftet på 1. sal). På 2.sal viste det oprindelige sig jo slutteligt at være et særdeles skimmelramt rørpudset loft, som ikke ville kunne afrenses.
Mht. isoleringen medgiver selskabet selv at der var tale om udpræget gør-det-selv-arbejde, og skriver at det 'forbedres hvis arbejdet i stedet udføres til håndværkerkvalitet', men når der ingen væg ville stå tilbage ved renoveringen, er det uklart hvordan der så skulle konstrueres skråvægge. Selskabet mener næppe at der skulle laves nye rørpudsede vægge eller at der skulle laves nyt gør-det-selv arbejde."

Til det af klageren anførte har selskabet i brev af 1/7 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg skal understrege, at Dansk Boligforsikring A/S ikke gør gældende, at huset er 'købt som beset', da det i så fald ikke ville give meget mening, at benytte huseftersynsordningen og købe en ejerskifteforsikring. Jeg fremhæver alene oplysningen i tilstandsrapporten, idet den naturligvis indgår vurderingen af, hvilke forventninger en køber med rette kan have til huset, når familien har beboet huset som lejere i et år før de valgte, at købe det. Desuden at familiens helbredsgener opdages og anmeldes til ejerskifteforsikringen i 2009, ved nedtagning af tapet, mens huset har været beboet af familien siden 2005.

Der findes ingen undersøgelser, der påviser generelle helbredsproblemer pga. udsættelse for skimmelsvamp (uden fugt). De seneste medicinske studier (bla. udført af afdelingslæge ph.d. Harald Meyer, Bispebjerg Hospital) kan ikke påvise en sikker sammenhæng mellem skimmel og helbredsgener. Derimod kan det påvises, at folk med allergi/astma ofte udviser symptomer i forhold til skimmel og dårligt indeklima. Se vedlagte bilag fra Harald Meyers kursus på forsikringsakademiet i uge 41/2010.

Ejerskifteforsikringen er en bygningsskadeforsikring, ikke en person-skade/helbredsforsikring. Kun hvor der er en skade på bygningen, som opfylder skadedefinitionen, kan erstatning kræves under ejerskifteforsikringen. Det fastholdes, at skimmelgener, som opdages/opleves 4 år efter indflytning i huset, ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
Størrelsen af klagers erstatningskrav er fortsat udokumenteret, og det fastholdes, at der i kravet er indeholdt betydelige forbedringer i forhold til den ejendom, klager købte. Udgifter til f.eks. genhusning, fra- og tilflytning og eget arbejde er helt udokumenterede. Løsøre er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, som er en bygningsskadeforsikring, og kun egentlige tab erstattes (ingen erstatning for 'svie og smerte'). Det fastholdes, at et evt. erstatningskrav må tage udgangspunkt i besigtigelseskonsulentens omkostningsestimat."

Parterne er fremkommet med yderligere bemærkninger i flere breve til nævnet. I den forbindelse har klageren vedrørende erstatningskravets størrelse i brev af 16/7 2011 bl.a. anført:

"Mht. erstatningskravet må jeg tilbagevise at der er tale om forbedringer af ejendommen i det tilbud jeg henviser til i mit brev af 20. juni. Der er eksplicit tale om et tilbud udelukkende på nødvendig nedrivning og afrensning af lejligheden og efterfølgende genopbygning for så vidt nødvendigt.
Delvis dokumentation for udgifter til genhusning har jeg vedlagt dette brev, i form af lejekontrakt og fraflytningspapirer for den lejlighed vi boede i fra august 2009 til december 2010 (vedlagt som bilag …). I perioden før august 2009 flyttede vi tre gange til tre forskellige lånte lejligheder. Det vil jeg kun kunne dokumentere med henvisning til de personer vi lånte boligerne af. Eget arbejde som anført i mit brev af 20. juni er også svært at dokumentere. Jeg

kan netop ikke fremlægge andet end evt. billeddokumentation for arbejdet med afrensning af indbo og til- og fraflytning, idet vi selv stod for det."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1.
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2.
Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen
…
- Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til, inden overtagelsestidspunktet/-rådighedstidspunktet.
…
15. Udvidet dækning
…
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnets medlemmer har gennemset de forelagte skitser samt fotos af ejendommen, ligesom nævnets sekretariat har gennemspillet den fremlagte DVD.

Nævnet udtaler:

Forsatsvæggene i tagetagen er efter det oplyste opsat i 1994 på de gamle rørpudsede lofter, som er beklædt med savsmuldstapet. Henset til tidspunktet for opførelsen og den måde, hvorpå forsatsvæggene er konstrueret uden dampspærre, finder nævnet, at der er tale om en fejlkonstruktion. Nævnet finder det dog ikke bevist, at fejlkonstruktionen er

årsag til den skimmel, der er konstateret. Henset til omfanget af skimmelsvampeangrebet og til, at skimmelen tilsyneladende ikke er i vækst, finder nævnet ikke at kunne pålægge selskabet at dække forholdet.

Hvad angår konstruktionen af forsatsvæggene i de øvrige rum finder nævnet det ikke på det foreliggende grundlag godtgjort, at der er tale om forhold, der går ud over, hvad der er forventeligt ejendommens alder taget i betragtning. Dette gælder også kontoret, hvor der efter det oplyste ikke er opsat forsatsvægge. Nævnet kan således ikke pålægge selskabet at yde dækning herfor, hverken efter forsikringens basisdækning eller den udvidede dækning.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen