Ankenævnet for Forsikring

893/12

Den 29. maj 2012 blev i sag nr. 81.186:

xxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Topdanmark Forsikring A/S. Hun klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende skimmelsvamp i den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at klageren overtog den omhandlede ejendom den 1/2 2010. Ejerskifteforsikringen blev tegnet for en 10-årig periode på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 13/11 2009. Det fremgår af tilstandsrapporten, at ejendommen er et enfamilieshus, der består af to bygninger: bygning A (beboelse), der er opført i 1955, og bygning B (carport), der er opført i 2006. Af tilstandsrapporten fremgår endvidere bl.a. følgende:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Huset er udført i gode materialer, der er tidstypiske for opførelsestidspunktet. Der er foretaget flere ændringer i den oprindelige bygning. Bygningen er færdigrenoveret i 2008. Den håndværksmæssige udførelse er af god kvalitet. Vedligeholdelsesstanden er god.
…
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		

…

3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Murværk ved vinduesåbninger og døråbninger mod syd har revnedannelse. Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes, da revner er repareret men brudt op igen.
…		
5. Lofter/etageadskillelser		
5.4 Andet:	K1	Loftlem er utæt og uisoleret. Note: Der kan ikke konstateres skade.
…		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Tagbelægningen er nedslidt. Note: Der er tale om betydelig nedslidning og tagbelægningen er af ældre dato, hvorfor tagbelægningen er uden restlevetid.
…		
8.4 Hætter/aftræk	K3	Aftrækskanaler i loftrum i uisolerede. Note: Der er risiko for kondensdannelse og dermed følgeskader.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Der er utætheder i tagrender og nedløbsrør mod øst og vest. Note: Der er gennemtæringer.
…		
8.11 Ventilation	K3	Der er ikke tilstrækkelig udluftning. Note: Der er spor efter periodisk opfugtning. Ventilationen bør forøges for at undgå yderligere skadesudvikling.
8.12 Isolering	K1	Isolering på loft er ujævnt udlagt, hvilket medfører reduceret isoleringsevne.
9. Bad/toilet og bryggers		
9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	Gulvbelægning er med mangelfuld vedhæftning i bruseniche. Note: Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzonen. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader.
9.3 Fuger	K3	Der er defekte fuger i bruseniche mellem gulv og væg. Note: Forholdet giver risiko for fugtindtrængning i bagvedliggende konstruktioner og dermed følgeskader.

…

Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele
UN: Bør undersøges nærmere

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

3. 81.186

…	Ja	Nej	Ved ikke
0. Generelle oplysninger			
0.1 Hvor mange år har du boet i ejendommen? **5 år.**			
…			
0.4 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Ja, ombygning/renovering af huset.**	☒	☐	☐
0.5 Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Isolering af kældervægge.**	☒	☐	☐
…			
2. Kælder/krybekælder/ventileret hulrum			
…			
2.7 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? **Se punkt 3.1**	☒	☐	☐
…			
3. Yder- og indervægge/skillevægge			
3.1 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? **Ja, ved trappen ned til kælderen. På ydersiden er der nedgravet fugtmembran.**"	☒	☐	☐

I forbindelse med købet af ejendommen modtog klageren tillige et tillæg til tilstandsrapporten i form af en SundhedsAttest dateret 13/11 2009. Heri betegnes ejendommens vedligeholdelsesstand som værende god, hvorved forstås, at der kan være nogle reparationer, som skal udføres, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse. Endvidere fremgår det bl.a., at kælderydervægge er isoleret inden for de sidste 10 år.

Den 5/11 2010 modtog selskabet fra klageren en elektronisk skadeanmeldelse, hvoraf bl.a. fremgår:

"Skaden skete i
Beboelse

Ejendommen er ombygget år: Sket under tidl. ejer, uvist hvad år, men indenfor de sidste 5 år.

Beskrivelse af skaden
Hvordan vil du beskrive skaden: Der er observeret hvad vi mener er svamp flere steder på husets indervægge
Hvordan blev skaden opdaget: Vi blev opmærksom på svampen et sted, og undersøgte derfor huset
Hvornår blev skaden opdaget … (Dato og klokken): Om eftermiddagen den 4. november 2010
Har bygningsskaden betydning for bygningens brugbarhed: Ja

Hvis ja, hvorfor: Hvis det viser sig at være svamp er det i flere af husets rum, også soveværelser.
…
Hvor i ejendommen er skaden opstået: Husets indervægge
Hvad er beskadiget: Vi har som sagt observeret hvad vi mener er svamp på flere af husets indervægge. Vi ved jo endnu ikke hvordan det ser ud bagved dette."

Ejendommen blev besigtiget af selskabets taksator den 22/11 2010. Ved brev afsendt til klageren samme dag afviste taksatoren at yde forsikringsdækning. Af taksatorens brev fremgår bl.a.:

"**Derfor dækker vi ikke skaden**
I flere hjørner i boligen, er der konstateret skimmelsvamp.
Det er typisk for skimmel, at det opstår i forbindelse med kuldebroer, dvs. dårligt isolerede områder på loft eller i væg.

Jeres bolig er opført i 1955 og facade vægge er udført i massive gasbeton bloksten. En byggemetode som var almindelig anvendt på opførelsestidspunktet.
I oplyser at umiddelbart før jeres overtagelse, er husets facader skalmuret med en 11 cm. teglsten, men der er ikke udført isolering i væggene.
Der er tale om ydervægge som efter nugældende regler, er dårligt isoleret og hvor man må forvente er der er en del kuldebroer.
…
Her er der ikke tale om en skade fordi forholdene er ikke anderledes end hvad som må forventes. Forholdet nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til en tilsvarende intakt bygning af samme alder i en almindelig god vedligeholdelses stand.
…
Der er noteret forhold i tilstandsrapporten
I tilstandsrapporten er der noteret flere forhold som også kan påvirke det indvendige klimaforhold.
Bl.a. er der noteret revnedannelser ved vinduesåbninger, loftlemmen er uisoleret, der er nedslidt tagbelægning, utætte tagrender og tagrum er generelt mangelfulgt og dårligt isoleret.

Det kan kun anbefales at disse forhold bringes i orden."

Klageren lod et rådgivende ingeniørfirma foretage skimmelsvampe- og fugtundersøgelse. Ejendommen blev undersøgt den 10/12 2010, og der blev på baggrund heraf udfærdiget en rapport af 13/12 2010. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"**Formål**
Formålet med undersøgelsen var at undersøge for vækst / forekomst af skimmelsvampe og forhøjet fugtniveau i ydervægge.

Konstruktion
Huset er opført i 1955.

Ydervæggene er udført som 23 cm uisoleret hulmur med tegl udvendigt og letbeton indvendigt.
Teglsten er opført som skalmur efter husets opførelse.

Taget er udført med bølgeeternitplader på lægter og gitterspær.
…
Samlet konklusion
Ydervægge er udført som uisoleret hulmur med tegl udvendigt og letbeton indvendigt. Ved besigtigelsen er der konstateret skimmelvækst i hjørner ved ydervægge i stueetagen.

I opvarmningsperioden hvor der er stor forskel på indvendig og udvendig temperatur, vil kuldebroer og en uisoleret ydervæg medføre lave overfladetemperaturer på ydervæggen, hvilket medfører risiko for kondensdannelse på ydervæggen.

I stueetagen er den relative luftfugtighed i gangarealer målt til at være normal. I hjørner og bag inventar er luften mere stillestående og luftfugtigheden er her målt højere. Stillestående luft og forhøjet luftfugtighed medvirker til risiko for kondensdannelse.

I kælderen er der ved ydervægge monteret forsatsvægge der skønnes isoleret med 100 mm. Det er ved besigtigelsen ikke muligt at konstatere om der er skimmel bag forsatsvægge. Det anbefales normalt ikke at isolere kælderydervægge indefra med forsatsvægge da der på denne måde er risiko for fugtophobning imellem forsatsvægge og kælderydervægge. Det bør undersøges nærmere om forsatsvægge i kælderen er udført korrekt og kan bibeholdes.

Under besigtigelsen er det oplyst at taget skal renoveres og at der skal monteres ventilationsanlæg for bedre indeklima. Det kan ikke konstateres at tagets nuværende stand har nogen indvirkning på skimmel-svampen.

Ved etablering af ventilationsanlæg er det vigtigt at få ventilations-kanaler ned til både værelser og badeværelse i kælderen.

Forslag til renovering / sanering
Renovering:
For at fjerne forekomsten af skimmelsvampe skal skimmelvækst på Ydervægge afvaskes med et skimmelsvampedræbende middel som f.eks. ProtoxHysan.

Skimmelsvampen vil dog hurtigt komme igen, såfremt vækstbetingelserne for skimmelsvampen ikke elimineres.

For at fjerne vækstbetingelserne for skimmelsvampen skal der ses på følgende:
1. Efterisolering så kolde overflader fjernes.
2. Ventilering af boligen."

Ved mail af 1/2 2011 henvendte klagerens advokat sig til selskabets taksator og oplyste, at han havde været i kontakt med det firma, der havde udfærdiget tilstandsrapporten. Dette firma havde dog afvist at foretage besigtigelse, ligesom det i øvrigt havde afvist at involvere sig i sagen. Advokaten tilkendegav, at der - for så vidt angår forsatsvægge i kælderen - muligvis var tale om en konstruktionsfejl, som burde være omtalt i tilstandsrapporten. Han henviste i den forbindelse til den indhentede rapport fra det

rådgivende ingeniørfirma, ligesom han anmodede selskabet om at besigtige forholdet igen.

Ved mail af 3/2 2011 rettede selskabet henvendelse til ovennævnte ingeniørfirma. Selskabet spurgte i den forbindelse, om husets konstruktion adskiller sig nævneværdigt fra andre huse fra samme periode.

Ingeniørfirmaet besvarede henvendelsen ved mail af 4/2 2011 til selskabet. Ingeniørfirmaet oplyste, at den omtalte bygning "er tidstypisk og adskiller sig ikke nævneværdigt fra andre huset fra den periode". Endvidere blev det oplyst, at "[k]uldebroer i huse fra den periode er normalt forekommende".

Ved brev af 4/2 2011 meddelte selskabet klagerens advokat, at sagen var blevet revurderet, men at det fortsat var selskabets opfattelse, at der ikke var tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Den 3/5 2011 blev der af et rådgivende ingeniørfirma - på foranledning af det indklagede selskab - iværksat en undersøgelse med henblik på at vurdere konstruktionerne i ejendommens ydervægge. Af ingeniørrapport af 21/6 2011 fremgår bl.a.:

"**8. Skimmelanalyse**
Med henblik på at lave en skimmelsvampeanalyse er sterile plader (agarplader) sendt til ejer af ejendommen, og [klager] har udtaget 3 stk. aftryk som følger:

Prøve 1: indvendigt i sydøstligt hjørne (bag sofa).
Prøve 2: indvendigt i ejendommens sydvestlige hjørne.
Prøve 3: indvendigt i køkkenskab - gavl mod nord, hvor bagbeklædningen er fjernet.

Prøverne er sendt til Teknologisk Institut for nærmere analyse. Resultatet af skimmelsvampeanalysen vedlægges.

Kraftig skimmelvækst er konstateret i alle tre prøver (svarende til forventeligt, da prøverne er udtaget, hvor synlig skimmel kunne konstateres).
De påviste skimmelsvampetyper hører alle til bygningsrelaterede svampe, som fremkommer i opfugtede konstruktioner. Skimmelsvampene er sundhedsskadelige.

9. Vurdering
På baggrund af de foretagne observationer, udførte fugtmålinger og modtagne oplysninger vurderes skimmelvæksten at forekomme i områder, hvor der er risiko for kondensdannelse og/eller i områder, hvor luftskiftet er lavt (stillestående luft).

Ydervæggene er 'kolde' overflader, hvor temperaturen er lavere end temperaturen i rummene. Hvis temperaturen på overfladerne er tilstrækkelig lav og den relative luftfugtighed inde er forholdsvis høj, vil der være risiko for kondensdannelser (temperaturen er så lav, at dugpunktstemperaturen nås, hvilket vil sige at rumluften kondenserer / afgiver fugt).

Årsagen til at risiko for kondensdannelse er til stede og dermed risikoen for at skimmelvæksten fremkommer, er at ydervæggene er med relativ lav isoleringsværdi, målt efter nutidens standard.

At skimmelvæksten fremkommer, kan være forårsager af en eller flere af følgende forhold i forening:

a. Varm rumluft kondenserer på overfladerne
b. Lave temperaturer ved gulv
c. Fugtig luft fra køkkenet
d. Efterisolering i kælderen
e. Fordampningshastighed fra udvendige overflader

Ad a, varm rumluft:
Luft indeholder naturligt vanddampe, og jo varmere luften er desto større mængde vanddampe kan luften indeholde.

Når denne varme rumluft møder kolde overflader, er der risiko for kondensdannelser. Fugt afgives, og dermed er der risiko for skimmelvækst.

Ad b, lave temperaturer ved gulv:
Kold luft er tungere end varm luft, og derfor er altid en naturlig 'luftstrøm' indvendigt i opad og nedad gående retning i rummene. Radiatorer varmer luften op, og den varme luft stiger til vejrs. Afkøling af luften bevirker, at den 'kolde luft' falder nedad, og jo koldere denne luft bliver desto mindre vanddamp kan den indehold.

Risiko for kondensdannelse, og dermed risiko for afgivelse af fugt er til stede, hvis luften 'rammer' kolde overflader.

Ad c, fugtig luft fra køkkenet:
Den åbne forbindelse mellem køkken og stue/alrum bevirker, at der er en vis risiko for at fugtig luft fra fx madlavning i større eller mindre omfang spredes til store dele af arealerne i stueetagen, og dermed kan der være en forhøjet risiko for at rumluften kondenserer på de kolde overflader.

Ad d, efterisolering i kælderen:
Efterisolering af ydervægge i kælderen kan bevirke, at der er markant forskel i temperaturen på ydervæggenes overflader over og under etageadskillelsen.
Sagt på anden vis kan efterisoleringen i kælderen medføre, at virkningen af 'kuldebroen', der naturligt er, når etageadskillelsen hviler af på ydervæggene forstærkes, og risiko for kondensdannelser i overgangszonen (langs gulvet i stueetagen) er muligvis større.

Forholdet er ikke nærmere undersøgt.

I tilknytning til efterisoleringen i kælderen skal det nævnes, at der visuelt bedømt ikke er konstateret tegn på skader eller tegn på opfugtning af konstruktionerne. Normalt anbefales det ikke at foretage en indvendig efterisolering af kælderydervægge, idet der kan være risiko for

fugtophobning mellem ydervægge og pladebeklædning, og dermed kan der være risiko for skimmelvækst i en sådan konstruktion. Forholdet er ikke nærmere undersøgt.

Ad e, fordampningshastighed fra udvendige overflader:
Porebeton er stærk kapillarsugende, hvilket vil sige at fugt naturligt optages og transporteres i materialets fine porer. Porebeton anvendt i udvendigt miljø var tidligere imprægneret (porebeton anvendes ikke længere i udvendige konstruktioner, men anvendes udelukkende i bagvægge og skillevægge), således at regnvand m.v. ikke opfugtede konstruktionerne.

Imprægneringen er/var diffusionsåben, hvilket vil sige at vanddamp kunne diffundere gennem overfladen.

Ved at lime/klæbe teglstensskaller på overfladerne udvendigt er det muligt, at fordampningshastigheden fra overfladerne forrykkes / nedsættes.
Sagt på anden vis er det muligt, at vanddamp i en vis grad optages i konstruktionerne, når teglstensskallerne naturligt opfugtes i regnvejr og fugten fordamper muligvis langsommere fra overfladerne/ydervæggene, bedømt i forhold til situationen før skallerne blev monteret på overfladerne.

Forholdet bygger udelukkende på antagelser, og der foreligger ikke forsøg eller anden dokumentation, der bekræfter antagelsen.

Sammenfatning:
Skimmelvæksten kan som nævnt være forårsager af en eller flere af ovennævnte forhold i forening. På det foreliggende grundlag er det ikke muligt at angive en prioriteret rækkefølge af de mulige årsager, og det er heller ikke muligt at angive hvilken skadesårsag, der i den sammenhæng evt. vægter mest eller har størst betydning for skadesbilledet.

Alt i alt må konstruktionerne siges at være tidstypiske, taget i betragtning at ejendommen er opført i 1955. Ydervægge generelt i stueetagen er med relativ lav isoleringsværdi, målt efter nutidens standard, men konstruktionerne har været helt tidstypiske efter datidens standard.

Den lave isoleringsværdi skønnes at være den primære årsag til at skimmelvæksten forekommer. I den forbindelse er det vigtigt at nævne, at isoleringsværdien ydermere falder med stigende fugtindhold (det gælder for alle materialetyper).
Sagt på anden vis opstår der en vis form for 'negativ spiral' forstået således, at stigende fugtindhold medfører lavere isoleringsværdi og dermed stigende risiko for kondensdannelse som så atter alt andet lige medfører et lidt højere fugtindhold med endnu lavere isoleringsværdi til følge.

10. Forslag til udbedring
Skimmelvæksten skal naturligvis fjernes. Afvaskning med fx Rodalon er en mulighed ved mindre forekomst og ved større forekomst anbefales afrensning ved fx Micro Clean-metoden.

For at illuminere risikoen for kondensdannelser anbefales det at efterisolere ydervæggene. Den bedste metode er udvendig efterisolering, fx trykfast mineraluld, der klæbes eller fæstnes mekanisk på ydervæggene, hvorefter overfladerne pudses.
Arkitektonisk vil løsningen med de pudsede overflader give et andet udseende end det nuværende udseende, der har karakter af filtset murværk."

9. 81.186

Selskabet fastholdt det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerens advokat ved brev af 11/7 2011.

Den 6/9 2011 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.
Køber erhvervede ejendommen den 1.2.2010. Ejendommen var ifølge oplysninger fra ejendomsmægleren totalrenoveret, ifølge tilstandsrapporten færdigrenoveret i 2008.
Håndværksmæssig kvalitet: God kvalitet - Vedligeholdelsesstanden; God.
Køberne var opmærksomme på, at der i tagkonstruktionen kunne forekomme forhold, der skulle udbedres p.g.a. eventuel mangel på ventilation.
Umiddelbart efter sommeren 2010, konstateredes der skimmelsvamp i kælderen og i stueetagen, derefter kontaktedes ejerskifteforsikringsselskabet, og den tekniker der havde lavet hus eftersynet, men begge parter kunne ikke acceptere, at de var ansvarlige.
Der var i kælderen en konstruktion med en opsat væg, som efter købers opfattelse burde have givet huseftersynsteknikeren anledning til, at give det karakteren: Undersøges nærmere. Idet netop det, kunne afstedkomme kuldebro med efterfølgende skimmelsvampeangreb.
Overfor ejerskifteforsikringsselskabet, er der efter købers opfattelse tale om skjulte mangler, idet man nu har taget skabe ud af køkkenet og der, konstateret skimmelsvampeangreb på den Nordlige væg (udvendig).
Der er endvidere skimmelsvampeangreb, i hjørnerne i ejendommen, stuen m.v.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
At selskabet sørger for, at ejendommens konstruktion ændres således, at skimmelsvamp undgås, både i kælderen og stueetagen
Der er ved fugtmålinger i ejendommen ikke konstateret fugt i unormalt omfang.
Ejendommen bebos af to voksne og 1 barn på ca. 1 år."

Klagerens advokat er fremkommet med yderligere kommentarer i et følgebrev. Heraf fremgår bl.a., at det eneste, der adskiller klagerens hus fra nabohuset, er, at der i klagerens kælder er en forsatsvæg og på ydersiden en skalmur.

Selskabet har i brev af 11/10 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Her får I vores syn på sagen**
Vi mener ikke, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi har herved lagt vægt på, at både vores taksator, ingeniør … samt … alle oplyser, at huset er opført i overensstemmelse med gænge byggeskik på opførelsestidspunktet, og at ejendommen således ikke adskiller sig fra tilsvarende ejendomme i samme alder og stand.

Kuldebroer er ikke i sig selv en skade
Det er en forudsætning for, at et forhold er dækket af ejerskifteforsikringen, at der er tale om en bygningsskade eller nærliggende risiko for skade, der nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendommen af samme alder og stand, jf. vilkårs pkt. 6.
…

Fordi konstruktionen er udført efter normal byggemåde og ikke adskiller sig væsentligt fra andre bygninger af samme alder, er det vores opfattelse, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
Årsagerne til kuldebroerne er en følge af normale konstruktionsprincipper på tidspunktet for ejendommens opførelse.

Hvis problemet med kuldebroerne skal elimineres er det nødvendigt at merisolere huset, vi mener hermed at der vil være tale om en forbedring, hvilket vil strid mod berigelsesforbuddet.

Vi mener ikke, at skimmelsvamp i sig selv er en skade.

Svampeangrebet er ikke vurderet til at have været alvorligt eller sundhedsskadeligt ved overtagelsen af ejendommen og forekomster af svamp og mug er normalt i tilsvarende huse.

Skimmelsvamp opstår hvor der i bygningens konstruktion er naturlige kuldebroer. Kuldebroer opstår typisk i husets hjørner, hvor inder- og ydermuren går sammen. I disse hjørner er der ingen eller lidt isolering og varmen kan derfor nemmere ledes ud.

Der kan også opstå kuldebroer ned ved gulvet på grund af manglende isolering mellem husets sokkel og gulv.

Forskellen mellem den kolde væg og husets rumtemperatur vil danne kondens og fugt, hvilket i sidste ende kan føre til mug og svamp. Svamp og mug er en naturlig konsekvens af kuldebroer.

I har afgjort lignende sager
Vi mener, at vores afgørelse er truffet i overensstemmelse med Jeres praksis i lignende sager.

Vi henviser her til Jeres kende[lse] 73.410. Klager havde konstateret skimmelsvamp på indvendige vægge i en ejendom opført i 1954, grundet kuldebroer. I udtalte, at det anmeldte skimmesvamp ikke i sig selv udgjorde en skade, ligesom der heller ikke var fejl ved ejendommen, der udgjorde en skade, hvorfor klagen ikke kunne tages til følge.

I kendelsen 76.140 udtalte I, at I ikke fandt det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte skimmelsvampeangreb, når der henses til omfanget, i sig selv udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet må lægge til grund, at årsagen til problemerne med kondensfugten væsentligst skyldes uhensigtsmæssige - men ikke usædvanlige og på udførelsestidspunktet ikke ulovlige - konstruktionsprincipper, der medfører kuldebroer i ydervæggene.

Efter gennemgang af sagen fandt I, at der ikke er tale om forhold, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I kendelsen 71.619 udtalte I, at det måtte lægges til grund, at huset var opført efter gængse byggemetoder i 1960, og at kuldebroerne med skimmelvækst skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen, og at ejendommen på dette punkt ikke adskiller sig fra andre huse fra den tid og med tilsvarende konstruktion. Det er derfor ikke en fejl, at forholdet ikke er anført i tilstandsrapporten.

Vi mener de tre nævnte kendelser er sammenlignelige med vores kundes sag."

Herefter har klagerens advokat i brev af 2/11 2011 til nævnet anført:

"Under henvisning til Deres skrivelse af 14. oktober 2011, kan jeg oplyse at min klient og jeg er af den opfattelse, at Top Danmark fortsat fastholder et eventuelt afslag, begrundet i at huset er opført efter den på daværende tidspunkt, gængse og gældende byggeskik.

To af de eksperter Top Danmark selv har sendt ud … har uafhængigt af hinanden ment, at forsats væggen i kælderen og skalmuren kunne have betydning og endvidere undret sig over at skimmelproblemerne, var så højt over normalt niveau. … kunne ikke konstatere skimmelsvamp i kælderen.

Der forelægger skrivelser fra tidligere ejers advokat om, at man ikke har haft det mindste problem med skimmelsvamp og da klager ikke har ændret husets anvendelse, i forhold til da man overtog huset og der blev konstateret skimmelsvamp godt et halvt år efter man er flyttet ind, kan det efter vor opfattelse ikke udelukkes, at de to ovenfor nævnte bygningsmæssige ændringer kan have haft indflydelse.

Top Danmark henviser endvidere til, at skimmelsvampen ikke i nævneværdig grad forringer husets værdi eller anvendelighed.

Det bestrides.

Skimmelsvamp er ifølge … dyrkninger af svampen sundhedsskadelige og der er vist ingen tvivl om, at det forringer husets værdi i et ikke uvæsentligt omfang.

Der er ingen tvivl om at problemer som de nu konstaterede, bør oplyses til en ny køber.

Der er fra klagers side ikke tale om, at man ønsker at øge husets værdi, men nærmere at bevare den værdi man troede huset havde, da man overtog ejendommen.

Med hensyn til eventuelle skimmelsvampsporer i luften og dermed også en eventuel sundhedsskadelig effekt af svamp, har det flere gange været drøftet og efterlyst overfor taksator, men Top Danmark har åbenbart ønsket et aftryk af skimmelsvampen i stedet for.

Skimmelsvampen er et udbredt problem, også bag køkkenelementerne og ikke kun i de hjørner hvor der har kunnet konstateret kuldebroer.

De af modparten fremhævede afgørelser synes ikke sammenlignelige med nærværende sag."

Efterfølgende har selskabet i brev af 15/11 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Da klagers advokat ikke er fremkommet med væsentlige nye oplysninger, giver det os ikke anledning til at fremkomme med andre bemærkninger end at vi fortsat ikke finder, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Der er tale om en ejendom opført i 1955 i gasbeton, som er opført i overensstemmelse med gængs byggeskik og metoder.

De kuldebroer og den skimmelsvamp, der er konstateret er konstruktionsbetinget, hverken vores taksator, … eller … har konstateret konstruktionsfejl ved bygningen.

Vi minder nævnet om at klagers egen rådgiver, …, i sin rapport fra den 13. december 2010 har oplyst, at der ikke er målt forhøjet fugtniveau i ydervæg, hvor skimmel kunne konstateres.

… oplyser desuden, at for at fjerne vækstbetingelserne for svamp, skal der ses på efterisolering af kolde overflader og ventilering af boligen.

Der er her således tale om forbedringer af boligen, der følgelig ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen og vil være i strid med berigelsesgrundsætningen.

Endelig har klagers egen rådgiver direkte forespurgt, oplyst at ejendommen er tidstypisk og adskiller sig ikke nævneværdigt fra andre huse fra samme periode, og at kuldebroer i huse fra den periode er normalt forekommende.

Vi mener således ikke at skadebegrebet er realiseret jf. vilkårenes pkt. 6."

Nævnet har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6. Hvilke skader dækker forsikringen (lovens krav)?**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af amme 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.

7. Hvilke skader dækker forsikringen udover lovens krav (udvidet dækning)?

A Ulovlige* bygningsindretninger i beboelsesbygning(er)
Forsikringen dækker ulovlige* indretninger i beboelsesbygningen, hvis indretningerne er i uoverensstemmelse med byggelovgivningen* på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Det er en betingelse for dækning, at
1) du ikke kan opnå dispensation* hos myndighederne, og at
2) indretningen er ulovlig* i henhold til byggelovgivningen' på tidspunktet for skadeanmeldelsen.
…
9. Hvilke skader dækkes ikke?

13. 81.186

A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten*, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, så sikrede* ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at kuldebroerne og den konstaterede skimmelsvamp hovedsagelig må tilskrives den oprindelige konstruktion af ejendommen, og at ejendommen på dette punkt ikke adskiller sig fra andre huse fra den tid og med tilsvarende konstruktion. Nævnet finder det således ikke godtgjort, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende konstruktionsfejl. På det foreliggende grundlag finder nævnet det heller ikke godtgjort, at skimmelvæksten i sig selv udgjorde en skade på overtagelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet som sket har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson