902/12

Den 5. november 2012 blev i sag nr. 82.100:

xxxxx xx xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 Tryg Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde dækning for skimmelsvamp i ejendommens gulvkonstruktion.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at skimmelsvampen ikke er en følge af en dækningsberettigende skade, og at angrebet af skimmelsvamp ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1972, og at klagerne overtog ejendommen den 1/2 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 20/5 2003. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
…				
	3.6 Indv. vægge	K1	2	Lokalt skimmelvækst i hjørne mod syd-øst samt i vindueslysning i soveværelse.
…				
	9.0 Bad-toilet og bryggers			
…				
	9.2 Vægkonstruktion/-beklædning	…		

2. 82.100

	K3	I bruseniche i lille badeværelse er der lodret revneforekomst gennem fliser i elementsamlinger. Revner i overvægge og opfugtet væg mod gang.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
…			
2	A	3.6 Indv. vægge	Skimmelvækst skyldes formentlig kuldebro i hulmuren."

Klagerne har oplyst, at de i forbindelse med renovering af terrassen i efteråret 2010 havde besøg af en håndværker, som bemærkede lugt af skimmelsvamp i entreen. De tog kontakt til selskabet og rettede henvendelse til firmaet Bøgh & Helstrup, der foretog en række skimmelsvampe- og fugtundersøgelser på ejendommen. Resultatet af undersøgelserne blev forelagt selskabet.

Af Bøgh & Helstrups rapport af 11/11 2010 udarbejdet på baggrund af undersøgelse foretaget den 21/10 2010 fremgår bl.a.:

"**Baggrund**
Det blev oplyst af beboeren at man havde mistanke om, at der var vækst af skimmelsvampe i gulvkonstruktionerne i køkken og nogle værelser.

Det blev yderligere oplyst at der for ca. 6 år siden havde været en fugtskade i gang på væg mod vådzone i badeværelse. Denne skade blev udbedret, men uden at undersøge om der var skader under gulvet.

På besigtigelsestidspunktet var der udført trykprøvning af vand- og varmeanlæg og der var udført inspektion af kloaksystemet. Der var ikke fundet fejl på installationerne.

Konstruktion
Kun relevante konstruktioner er beskrevet.

Gulvkonstruktionen var udført som betondæk med opklodset strøkonstruktion med parketgulv som gulvbelægning.
Gulvkonstruktionen var isoleret med ca. 50 mm mineraluld, og der var udlagt plastfugtspærre på betondækket.
…
Forklaring til analyseresultater

MycoMeter-test:

A = MycoMeter værdi ≤ 25. Niveauet af skimmelsvampe er ikke over normalt baggrundsniveau.

3. 82.100

B = 25 < MycoMeter værdi ≤ 450. Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau. Dette kan skyldes ophobning af svampesporer i støv og snavs eller tilstedeværelsen af ældre udtørrede skimmelsvampe. **C** = MycoMeter værdi < 450. Niveauet af skimmelsvamp er langt over normalt baggrundsniveau. Resultater i denne kategori måles på lokaliteter med højt niveau af skimmelsvamp (biomasse) og indikerer massiv vækst af skimmelsvamp.

Resultat
Der blev registreret forhøjet vækst / forekomst af skimmelsvampe på underside paketgulv i inspektionshul i klædeskab i entre.

Analyseresultat er angivet i bilag, tabel 1.

Der blev registreret træfugtigheder på op til 15 % i gulvstrøerne.

Der blev ikke registreret forhøjede fugtigheder i bagmur og indervæggene i skadesområdet omkring badeværelset.

Der blev registreret relative fugtigheder på op til 70 % i gulvkonstruktionerne i inspektionshul i klædeskab i entre.

…

Fugtværdier (vejledende)	**Tørt**	**Fugtigt / vådt**
Måling af fugt i beton (Digits)	0 - 60 D	61 - 100 D
Måling af Relativ fugtighed [%]	< 65 %	65 - 100 %
Måling af træfugt - parket [%]	8 - 14 %	15 - 27 %

Tabel. Forklaring til måleværdier.

…

Konklusion
På baggrund af undersøgelsen og analyseresultatet vurderer vi, at årsagen til den registrerede vækst af skimmelsvampe i gulvkonstruktionerne i klædeskab i entre, kan skyldes den oplyste vandskade i væg mod vådzone.

Der skal efter vores skøn udføres en mere omfattende undersøgelse af hulrummet i gulvkonstruktionen.

…

MycoMeter-test: Kvantificering af svampebiomasse.

Prøve				**Prøvested**		**Kvantificering af svampebiomasse**		
Prøve Nr.	Afrensning		Myco værdi	Rum	Bygnings-del	Ingen / ringe (A) ≤ 25	Moderat (B) 26 - 450	Massiv (C) > 450
	Før	Efter						
1	X		243	Klædeskab i gang	Underside parketgulv			

Tabel. 1. Kvantitativ analyse af skimmelsvampe."

Af Bøgh & Helstrups rapport af 31/5 2011 udarbejdet på baggrund af undersøgelse foretaget den 17/2 2011 fremgår bl.a.:

"**Baggrund**
Der er tidligere udført undersøgelse i samme skadesområde, se rapport nr. …

Det blev oplyst af beboeren at man på baggrund af den tidligere rapport ønskede man at få udført yderligere undersøgelser i gulvkonstruktionen i køkken og 2 stk. værelser.

Det blev yderligere oplyst i mail af den 11. april 2011, *'Kloakken bliver inspiceret tirsdag den 22. marts 2011. Det oplyses, at der er 4 brud på 5 af rørene ind til huset'*

Der var afmonteret et stk. køkkenskab i køkkenet og der blev lavet et inspektionshul i gulvkonstruktionen. Der var yderligere udført hul i gulv i værelse nr. 1 af egene håndværkere.

Konstruktion
Kun relevante konstruktioner er beskrevet.

Gulvkonstruktionen var udført som betondæk med opklodset strøkonstruktion med parketgulv som gulvbelægning.

Gulvkonstruktionen var isoleret med ca. 50 mm mineraluld, og der var udlagt plastfugtspærre på betondækket.

Væggene var opbygget som porrebeton beklædt med malerbehandlet væv.
…
Resultat
Der blev registreret forhøjet vækst / forekomst af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen i værelse nr. 1 og 2 samt under køkkenskab.

Der blev **ikke** registreret forhøjet vækst / forekomst af skimmelsvampe i vægkonstruktionen i værelse nr. 1 og 2 samt under køkkenskab.

Analyseresultat er angivet i bilag, tabel 1.

Der blev registreret træfugtigheder på op til 11 % i gulvstrøerne og 9% i parketgulv.

Der blev registreret forhøjede fugtigheder på terrændæk på op til 93D under plastfugtspærre ved prøve nr. P3.

Der blev registreret mindre forhøjede fugtigheder på terrændæk på op til 78D under plastfugtspærre ved prøve nr. P1.

Der blev ikke registreret forhøjede fugtigheder vægkonstruktionerne i værelse nr. 1 og 2 samt under køkkenskab.

Der blev registreret relative fugtigheder i gulvkonstruktionerne på op til 70 % i inspektionshul ved prøve nr. P1.

Der blev registreret relative fugtigheder i gulvkonstruktionerne på op til 55 % i inspektionshul ved prøve nr. P3. Hullet havde stået åben i ca. et døgn.
…
Konklusion
På baggrund af undersøgelsen var det ikke muligt at angive den nøjagtige skadesårsag.

Vi vurderer, at skadesårsagen til opfugtningerne samt væksten af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen, kan skyldes 2 ting.

- Det kan være de oplyste brud på kloakken
- Det kan skyldes opstigende grundfugt.

5. 82.100

Brud på kloakken:
Kloakmesteren der har registrerede de 4 brud på kloakken må kunne oplyse om de registrerede opfugtninger i det foreløbige skadesområde, skyldes de 4 brud.

Kloakkerne renoveres og betondækket afrenses i det på figur nr. 1 mærkede område og som beskrevet i afsnit *Forslag til renovering 1 sanering* nedenfor.

Opstigende grundfugt:
Vi vurderer at årsagen til opfugtningerne samt væksten af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen, kan skyldes opstigende grundfugt. Dette bør undersøges ved at udføre et inspektionshul i terrændækket for at fastlægge konstruktionens opbygning.

I ældre ejendomme kan der være risiko for at betondækket i gulvkonstruktionen i stueplan kan være opfugtet pga. manglende kapillarbrydende lag i terrændækket, med deraf følgende risiko for vækst af skimmelsvampe.

I sådanne tilfælde skønner vi at det er nødvendigt at etablere kapillarbrydende lag eller fugtisolering af betondækket, for at forhindre opstigende grundfugt i betondækket, se nedenstående. Ved etablering af kapillarbrydende lag se medsendte Byg-Erfa blad.
…
MycoMeter-test: Kvantificering af svampebiomasse.

Prøve				**Prøvested**		**Kvantificering af svampebiomasse**		
Prøve Nr.	Afrensning		Myco værdi	Rum	Bygnings-del	… [ulæseligt]	Moderat (B) 26 - 450	… [ulæseligt]
	Før	Efter						
1.	X		417	Køkken	Terrændæk		X	
2.	X		439	Værelse nr. 2	Facade-sokkel		X	
3.	X		3775	Værelse nr. 1	Terrændæk			X

Tabel. 1. Kvantitativ analyse af skimmelsvampe."

Af Bøgh & Helstrups rapport af 19/7 2011 udarbejdet på baggrund af undersøgelse foretaget den 14/7 2011 fremgår bl.a.:

"Det blev oplyst af [klager], at man ønskede undersøgelse af fugt- og skimmelsvampeniveauer i yderligere 4 inspektionshuller i gulvkonstruktionen. Inspektionshullerne var etableret inden vores besigtigelsestidspunkt.

Konstruktion
Kun relevante konstruktioner er beskrevet.

Gulvkonstruktionen var udført som betondæk med opklodset strøkonstruktion med parketgulv som gulvbelægning.

Gulvkonstruktionen var isoleret med ca. 50 mm mineraluld, og der var udlagt plastfugtspærre på betondækket.
…
Resultat
Der blev registreret forhøjet vækst / forekomst af skimmelsvampe på terrændæk under køkkenvask.

6. 82.100

Der blev registreret forhøjet vækst / forekomst af skimmelsvampe på terrændæk mellem spisestue og opholdsstue.

Der blev registreret forhøjet vækst / forekomst af skimmelsvampe på terrændæk i børneværelse (værelse 2).

Der blev registreret forhøjet vækst / forekomst af skimmelsvampe på terrændæk i gavlværelse (værelse 3).

Analyseresultater er angivet i bilag, tabel 1.

Der blev på besigtigelsestidspunktet målt fugtniveauer mellem 130 og 140 Gann Digits i terrændæk under plastfugtspærre, hvilket er kraftigt forhøjet.

Der blev på besigtigelsestidspunktet målt relativ luftfugtighed på 74-77 % ved 17,6-18,9 °C mellem fugtspærre og isolering i gulvkonstruktionen, hvilket er forhøjet.

Der blev på besigtigelsestidspunktet målt mellem 11 og 12,5 % træfugt i parketgulv, hvilket er tilfredsstillende.

Konklusion
På baggrund af undersøgelsen vurderer vi, at årsagen til de ved nærværende undersøgelse samt tidligere undersøgelser fundne forhøjede fugtniveauer, samt vækst af skimmelsvampe, skyldes opstigende grundfugt.

Det blev oplyst ved besigtigelsen, at rørføringer var blevet trykprøvet og afløbsrør var blevet kamerainspiceret. Sidstnævnte viste brud på rør uden for huset. Vi vurderer ikke at disse kan være den primære årsag til den registrerede generelle opfugtning i hele ejendommens terrændæk.

På baggrund af nærværende og de tidligere undersøgelser, vurderer vi at opfugtning af terrændækket og de forhøjede niveauer af skimmelsvampe er generelle i hele ejendommen. Vi anbefaler derfor en renovering af gulvkonstruktionen i alle rum, hvor der er trægulve.

Niveauet af skimmelsvampe i ejendommen var efter vores vurdering højt.
Vi anbefaler at renovering og sanering af gulvkonstruktionen opstartes snarest muligt, da vi skønner at påvirkninger fra skimmelsvampe i ejendommen, kan forårsage helbredsgener hos følsomme personer.
...
MycoMeter-test: Kvantificering af svampebiomasse.

Prøve				**Prøvested**		**Kvantificering af svampebiomasse**		
Prøve Nr.	Afrensning		Myco værdi	Rum	Bygnings-del	Ingen / ringe (A) ≤ 25	Moderat (B) 26 - 450	Massiv (C)
	Før	Efter						
1.	X		648	Køkken	Terrændæk under køkkenvask			X
2.	X		463	Mellem stuer	Terrændæk			X
3.	X		468	Værelse nr. 2	Terrændæk			X
4.	X		330	Værelse nr. 3	Terrændæk		X	

Tabel. 1. Kvantitativ analyse af skimmelsvampe."

Klagerne fik endvidere foretaget en undersøgelse af terrændækket. Af notat af 6/9 2011 udarbejdet af BMT fremgår bl.a.:

"**Baggrund**
Tre skimmelsvampeundersøgelser udført af Bøgh&Helstrup har påvist skimmelsvampe over og væsentligt over normalt baggrundsniveau under gulvene i boligen. Der er som årsag angivet opstigende grundfugt i terrændækket.

Nærværende notat er resultatet af en terrændæksundersøgelse for at afdække om terrændækket er fugtteknisk korrekt opbygget. Boligen er et parcelhus fra 1972.

Destruktive undersøgelser er udført af …

Gældende regler
På opførelsestidspunktet stilles der krav om mindst 15 cm kapillarbrydende lag i terrændækket.

Ifølge bygningsreglementet fra 1966 gælder følgende for terrændæk § 5.6.5:
Stk. 2. **Under gulvkonstruktionen udlægges et mindst 15 cm tykt kapillarbrydende drænlag bestående af et ikke-fugtsugende uorganisk materiale. Hvor jordbunden ikke er tilstrækkelig grovkornet og selvdrænende, og gulvoverfladen ligger mindre end 30 cm over terræn, skal det kapillarbrydende lag afvandes til omfangsdræn.**

Bygningsreglement fra 1.juni 1972 § 7.4:
Stk. 2. **Der skal udlægges et mindst 15 cm tykt komprimeret kapillarbrydende lag af uorganisk materiale. Hvor jordbunden ikke er tilstrækkeligt selvdrænende, og hvor gulvoverfladen samtidig ligger mindre end 30 cm over terræn, skal der udføres omfangsdræn.**

Undersøgelse
Terrændækkets opbygning er undersøgt to steder i boligen, ved destruktive undersøgelser. Trægulvet er fjernet i område i børneværelset mod stuen og i entreen. Der er hugget hul i betondækket og gravet i det underliggende materiale til bestemmelse af lagtykkelser og materialesammensætning.

Følgende er noteret ved åbning af gulvkonstruktionen.

Værelse:
- egeparket på strøer
- 50 mm mineraluld
- PE-folie
- 100-120 mm beton
- ca. 30 cm fint sand
- ler

I forbindelse med åbning blev der bemærket muglugt/skimmellugt under gulvet. Overfladen af beton er målt med Tramex-betonmåler til 4 vægt-% fugt, hvilket er højt idet 2 vægt-% er øvre acceptable grænse (svarer til 75 % RF). En prøve af sandet er hjemtaget og fugtigheden i materialet er bestemt til 95% RF ved 25 °C. Målt med Vaisala RF-måler.

Entre:
- egeparket på strøer

- 50 mm mineraluld
- PE-folie
- 100-120 mm beton
- ca. 20 cm fint sand
- ler

Overfladen af beton er målt med Tramex-betonmåler til 4,5 vægt-% fugt, hvilket er højt idet 2 vægt-% er øvre acceptable grænse (svarer til 75 RF). En prøve af sandet er hjemtaget og fugtigheden i materialet er bestemt til 95% RF ved 25 °C.

Vurdering
Et materiale anses for kapillarbrydende når kornstørrelsen er >4 mm Dette er ikke tilfældet for det sand som er fundet under betondækket. Terrændækket er således ikke opført med et kapillarbrydende lag på mindst 15 cm, sådan som det var krævet i bygningsreglementet på opførelsestidspunktet. Der er målt fugt øverst i betondækket som overstiger 75% RF, som er grænsen for skimmelsvamp.
Dette vurderes at være årsagen til at der er skimmelsvamp under gulvene i boligen, som det tidligere er påvist i rapporter af Bøgh&Helstrup. Problemet vurderes at gælde for hele boligen, hvor der er lagt trægulve."

Klagernes advokat stillede en række spørgsmål til Bøgh & Helstrup, som svarede følgende i mail af 7/10 2011:

"Ad 1) Vi har registreret kraftig opfugtning samt forhøjet vækst / forekomst af skimmelsvampe på terrændæk i hele ejendommen. Vi vurderer at fugtniveauer og niveauer af skimmelsvampe er kraftigt forhøjet i forhold til hvad man må forvente i sammenlignelige ejendomme opført i samme periode.

Ad 2) Niveauet af skimmelsvampe i ejendommen er efter vores vurdering højt, og vi skønner at påvirkninger fra skimmelsvampe i ejendommen kan forårsage helbredsgener hos følsomme personer. Vi vurderer derfor at brugbarheden er markant nedsat i forhold til sammenlignelige ejendomme opført i samme periode.

Ad 3) Vi vurderer at de fundne forekomster af skimmelsvampe har medført negativ påvirkning af indeklimaet - også inden hultagning i parketgulvet. Skimmelsvampepartikler og flygtige organiske forbindelser fra skimmelsvampene (MVOC'er) kan, efter vores vurdering, trænge op gennem sprækker ved vægge, rørgennemføringer m.v. og påvirke indeklimaet negativt."

I brev af 21/2 2012 til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

"SAGSFREMSTILLING
Klagerne køber ejendommen, beliggende … i år 2004 med overtagelsesdato den 1. februar 2004, jf. købsaftalen **(bilag …).** Ejendommen er opført i 1972.

Der er udarbejdet en tilstandsrapport den 20. maj 2003, **(bilag …).** Klagerne tegner ejerskifteforsikring i Selskabet, jf. forsikringspolice med vedhæftede forsikringsbetingelser, **(bilag …).**

Efter overtagelsen renoverer Klagerne badeværelset, da der er noteret skader i tilstandsrapporten under punkt 9. I den forbindelse blev der fjernet skimmelsvamp i en afgrænset område. Der var tale om en gammel og udtørret vandskade.

Klagerne har siden overtagelsestidspunktet i 2004 haft forskellige helbredsgener, der er karakteristiske for personer, som er udsat for skimmelsvampepåvirkning. Klagerne har imidlertid ikke i de første år efter overtagelse af ejendommen haft mistanke til skimmelsvamp i gulvkonstruktionen har været skyld i deres helbredsgener, idet de ikke havde viden herom. Klagerne får først i 2010 mistanke herom, da en håndværker i forbindelse med en terrasserenovering kan lugte skimmelsvamp i entreen.

Den 14. oktober 2010 anmelder Klagerne dette til Selskabet. Anmeldelsen sker telefonisk.

Klagerne henvender sig til firmaet Bøgh & Helstrup for at få undersøgt ejendommen for skimmelsvamp. Firmaet foretager undersøgelser af huset og udarbejder en rapport af 11. november 2010, **(bilag …).** Rapporten viser vækst af skimmelsvampe på undersiden af parketgulv i klædeskab i entre. Rapporten sendes til Selskabet.

Selskabet bekræftet anmeldelsen ved brev af 24. februar 2011, **(bilag …).**

Bøgh & Helstrup foretager igen undersøgelser for skimmelsvamp og udarbejder en rapport af 31. maj 2011, **(bilag …).** Denne gang konstaterer firmaet skimmelsvampe i gulvkonstruktionen i to værelser samt under køkkenskab. Rapporten sendes til Selskabet.

Ved brev af 30. juni 2011 afviser Selskabet, at der er tale om en dækningsberettiget skade under Klagernes ejerskifteforsikring. **(bilag …)**

Firmaet Bøgh & Helstrup undersøger atter huset for skimmelsvamp og fremsender rapport den 19. juli 2011, **(bilag …).** Firmaet konstaterer denne gang skimmelsvamp på terrændæk under køkkenvask samt på terrændæk mellem spisestue og opholdsstue. Herudover registreres skimmelsvamp på terrændæk i både børneværelse og gavlværelse. Firmaet vurderer på baggrund af alle undersøgelser, at opfugtningen af terrændækket og skimmelsvampene er generelle i hele ejendommen. Niveauet af skimmelsvampe vurderes højt.

Ved brev af 22. juli 2011 afviser Selskabet at ændre sin tidligere afgørelse. **(bilag …)**

Klagerne tager kontakt til firmaet Bygge- og Miljøteknik A/S for at få afklaret, hvorvidt terrændækket er fugtteknisk korrekt opbygget. Rapport foreligger den 6. september 2011, **(bilag …).** Det konstateres, at terrændækket ikke er opført med et kapillarbrydende lag på mindst 15 cm, hvilket er et krav efter bygningsreglementet på opførelsestidspunktet, (BR1966), **(bilag 11).** Kornstørrelsen er endvidere heller ikke tilstrækkelig stor, idet det kapillærbrydende lag skal bestå af et stenmateriale på mindst 4 mm, jf. SBI-anvisning 1969, **(bilag …).** Dette vurderes af såvel Bøgh & Helstrup som Bygge- og Miljøteknik A/S at være årsagen til den skimmelsvamp, som tidligere er påvist af firmaet Bøgh & Helstrup. Rapporten sendes til Selskabet.

På trods af denne vurdering afviser Selskabet fortsat skaden ved brev af 21. september 2011, **(bilag …)**

Familiens helbredsgener, særligt for børnene gør at de til sidst vælger pr. oktober 2011 at fraflytte ejendommen for at lade sig genhuse i en anden bolig for egen regning.

For at imødegå Selskabets argumenter for at afvise skaden henvender undertegnede sig til Bøgh & Helstrup for at få besvaret 3 spørgsmål. Spørgsmålene og svarerne fremgår af undertegnedes e-mail af 7. oktober 2011, **(bilag …).** Heraf fremgår det, at der er tale om fugtniveauer og niveauer af skimmelsvamp, der er kraftigt forhøjet i forhold til det forventelige i sammenlignelige ejendomme. Firmaet vurderer, at brugbarheden af bygningen er markant

nedsat i forhold til sammenlignelige ejendomme, ligesom det vurderes at omfanget af skimmelsvampen påvirker indeklimaet negativt.

Med baggrund i ovennævnte svar klages der til Selskabets Kvalitetsafdeling ved brev af 10. oktober 2011 **(bilag …).** Klagen afvises af Selskabet ved brev af 31. oktober 2011, **(bilag …).**

Da udgifterne til genhusning er af en ikke ubetydelig størrelse og en tvist om forsikringsdækning kan trække ud i over 1 år, forsøger Klagerne at få en procesaftale med Selskabet, så renoveringen kan igangsættes selvom der ikke foreligger en afgørelse fra Ankenævnet for Forsikring.

Procesaftalen bliver indgået på følgende vilkår. Ved mail af 19. december 2011 **(bilag …)** vedhæftes tilbud på afrensning af skimmelsvamp mv. fra firmaet … **(bilag …).** Selskabet anmodes om at forhåndsgodkende det vedhæftede tilbud og acceptere igangsætning af renoveringen, således at Selskabet refunderer klagerne renoveringsudgiften, såfremt Ankenævnet for Forsikring træffer afgørelse om at Selskabet til at anerkende skaden som dækningsberettiget.

Ved brev af 5. januar 2012, **(bilag …)** skriver Selskabet, at de umiddelbart ingen kommentarer har til principperne i opgørelsen. Dog vil Selskabet forbeholde sig retten til at foretage fradrag i en evt. erstatning for udskiftning af gulvet som følge af slid og ælde.

Familien har gener ved at opholde sig i huset og har været til adskillige lægebesøg siden 2004. Familiens symptomer kan relateres til et forhøjet niveau af skimmelsvamp. Karakteristisk for familiens gener er, at de aftager ved ophold uden for boligen. Som dokumentation for Klagernes genemønster vedlægges familiens lægejournaler, **(bilag …).**

Klagerne er pt. i gang med at renovere ejendommen i overensstemmelse med principperne i Bøgh & Helstrups renoveringsvejledning og efter tilbuddet fra …

ANBRINGENDER
Til støtte for påstanden gøres følgende synspunkter gældende:
…
I det konkrete tilfælde er der tale om et fysisk forhold ved bygningen - i form af skimmelsvamp i gulvkonstruktionen under hele huset - på grund af manglende kapillærbrydende lag.

Husets gulvkonstruktion opfylder langt fra gældende bygningsreglement og SBI- anvisning på opførelsestidspunktet, idet drænlaget er opbygget af sand. Der er således tale om en konstruktionsfejl.

Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, idet der er tale om en skjult skade.

Det gøres gældende at forholdende var til stede på overtagelsestidspunktet, men virkningen i form af generne hos hele familien er først indtræffer flere år senere, hvilket ikke er unormalt i disse sager.

Firmaet Bøgh & Helstrup vurderer, at der er tale om fugtniveauer og niveauer af skimmelsvamp, der er kraftigt forhøjet i forhold til det forventelige i sammenlignelige ejendomme. Firmaet vurderer også, at brugbarheden af bygningen er markant nedsat i forhold til sammenlignelige ejendomme, ligesom den konstateret skimmelsvamp påvirker indeklimaet negativt.

Bygge og Miljøteknik A/S tilslutter sig Bøgh & Helstrups vurdering af årsagen samt at problemet gælder for hele boligen. Der foreligger således dokumentation for skaden og den årsag fra 2 uafhængige eksperter på området.

Familien har haft gener ved at opholde sig i huset, og har siden 2004 været til adskillige lægebesøg. Familiens symptomer kan relateres til et forhøjet niveau af skimmelsvamp. Karakteristisk for familiens gener er, at de aftager ved ophold uden for boligen. Nu hvor familien er genhuset har de ingen gener.

Da årsagen til den konstateret skimmelsvamp skønnes at være det mangelfulde terrændæk, er der tale om en konstruktionsfejl, som må antages at have været til stede på tidspunktet for familiens overtagelse af boligen i 2004. Skimmelsvampen eller i hvert fald årsagen hertil opfylder således det tidsmæssige krav i ejerskifteforsikringens dækningsbeskrivelse.

Den konstaterede skimmelsvamps intensitet og omfang nedsætter således bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand. Skaden er dermed dækningsberettiget, både ud fra en konstruktionsmæssig, men også omfangsmæssig betragtning.

Skulle Ankenævnet for Forsikring imod forventning komme frem til at skimmelvækstens intensitet og omfang ikke på overtagelsestidspunkt udgjorde en dækningsberettiget skade, bør Ankenævnet komme frem til, at der på overtagelsestidspunktet var en nærliggende risiko for skade og dermed alligevel give Klagerne medhold."

Selskabet har i brev af 16/3 2012 til nævnet bl.a. anført:

"**Argumentation**
Ved vores gennemgang af sagen kan vi konstatere, at vores kunder overtog ejendommen den 1. februar 2004, og tegnede ejerskifteforsikring uden ekstrasikring på baggrund af tilstandsrapport, der var udarbejdet den 20. maj 2003.

Forsikringen er tegnet på baggrund af betingelser nr. 0110; kopi af disse vedlægges for god ordens skyld.

I anmeldelsen til os oplyser vores kunder, at de i efteråret 2010 havde håndværker på besøg, og at denne konstaterede en mærkelig lugt i entreen. Vores kunder oplyser i samme moment, at de selv et stykke tid forinden havde bemærket kælderlugt fra entre og i køkkenskuffer.

Denne konstatering er således foretaget mere end 6½ år efter vores kundes overtagelse af ejendommen.

På baggrund heraf får vores kunder foretaget en undersøgelse af Bøgh og Helstrup, der besigtiger ejendommen den 21. oktober 2010.

I forbindelse med denne undersøgelse bliver der etableret et inspektionshul under garderobeskabet, herunder blev der skåret hul i den plastfugtspærre, der lå ovenpå betonklaplaget.

Rapporten fra Bøgh og Helstrup er dateret 11. november 2010, og dine klienter anmeldte forholdet til os den 24. februar 2011.
…

12. 82.100

Det er vores opfattelse, at for at skimmelsvamp i sig selv kan udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, skal der ved ejendommens overtagelse være tale om fugt-skimmelsvampe af en sådan udbredelse i ejendommen, at ejendommen generelt er uegnet som bolig.

På baggrund af de foreliggende oplysninger finder vi ikke, at dette er tilfældet i denne sag, blandt andet henset til, at vores kunder har levet i ejendommen i mere end 6½ år, inden vores kunder konstaterede lugten i entreen og i køkkenskabene.

Endvidere fremgår det af vilkårene for den tegnede ejerskifteforsikring, at det er en betingelse for dækningen, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Da denne betingelse ikke er opfyldt, vil forholdet omkring skimmelen ikke være omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Spørgsmålet er herefter om forholdet omkring det kapillarbrydende lag er et dækningsberettiget forhold over ejerskifteforsikringen, og i givet fald, om skimmelvæksten herefter kan betragtes som en følgeskade af forholdet omkring det kapillarbrydende lag, hvis dette er omfattet af forsikringen.

Af de fremsendte rapporter kan vi konstatere, at gulvkonstruktionen i vores kunders ejendom er betondæk med opklodsede strøer med parketgulv som gulvbelægning. Gulvkonstruktionen var isoleret med 50 mm mineraluld, og der var udlagt plastfugtspærre på betondækket.

Det er vores opfattelse at denne konstruktion ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I den forbindelse henledes Ankenævnets opmærksomhed på, at der var etableret plast fugtspærre mellem betondækket og trækonstruktionen, samt at denne ud fra de foreliggende oplysninger har holdt fugten væk fra trækonstruktionen.

Havde dette ikke været tilfældet, ville isoleringen været gennemfugtet, og træværket haft kraftige tegn på fugtpåvirkningen gennem de snart 40 år, som konstruktionen har eksisteret.

Det er derfor efter vores opfattelse ikke dokumenteret, at fugtspærren mellem betondækket og trækonstruktionen ikke har fungeret efter hensigten; nemlig at holde eventuel grundfugt væk fra selve beboelsesdelen af opbygningen.

I forbindelse med grundfugt vil vi ikke undlade at gøre opmærksom på, at der de sidste somre har været vedvarende regnfulde somre, samt skybrud i det område, hvor ejendommen er beliggende. Herunder har der den 14. august 2010 været skybrud i område, ligesom der i denne sommer har været skybrud i området.

Disse vejrforhold vil, alt andet lige have indflydelse på opfugtningen af betondækket; men da plastfugtspærren må konstateres at have fungeret efter hensigten, vil denne ekstra fugtpåvirkning ikke have indflydelse på de materialer, der befinder sig over fugtspærren.

Opbygningen af vores kundes gulvkonstruktion med klaplag, plastfolie, efterfulgt af den egentlige gulvkonstruktion med strøer, isolering og selve gulvet er ikke usædvanlig, og i den anledning henviser vi f.eks. til Byg-Erfa nr. (43) 111022, der beskriver, hvorledes man reetablerer et gulv, hvor der er fugt fra underlag eller efter en vandskade. Her er der netop beskrevet anvendelse af plastfolie oven på betondækket.

Det er således vores opfattelse, at opbygningen ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere er det vores opfattelse, at der ikke under plastlaget er konstateret skimmelsvamp eller fugt, der overstiger, hvad der er forventeligt dette sted.

Vi har noteret os, at der som kapillarbrydende lag er anvendt sand i opbygningen af ejendommen.

Selvom sand ikke er hensigtsmæssig som kapillarbrydende lag finder vi det ikke dokumenteret, at anvendelsen af sand som kapillarbrydende lag skulle være ulovligt efter det bygningsreglement, der var gældende ved opførelsen af ejendommen.

Af kommunens byggesag kan vi konstatere, at byggetilladelsen er givet i 1971, hvorfor det er bygningsreglementet fra 1966, der var gældende ved opførelsen af ejendommen.

I Bygningsreglementet fra 1966 er der ikke krav om, at der skal etableres et kapillarbrydende lag, dette kom først ved Bygningsreglementet fra 1972.

Selv hvis det kan dokumenteres, at sand er en ulovlig bygningsdel vil dette ikke umiddelbart være omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Vi henviser i den forbindelse til vilkårenes pkt.4.2 hvoraf følgende fremgår:

'Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.'

Det er fortsat vores opfattelse, at opbygningen af vores kunders ejendom ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelse.

Endvidere er det vores opfattelse, at sand som kapillarbrydende lag ikke medfører en nærliggende risiko for skader på ejendommen, allerede fordi, der er udlagt fugtspærre af plast over betondækket, og denne fugtspærre vil og har under henvisning til ovenstående holdt opstigende fugt ude af selve beboelsesdelen.

Endvidere kan vi konstatere, at vores kunder har beboet ejendommen i mere end 6½ år inden vores kunder konstaterede skimmelsvampen, hvorfor der ikke er nærliggende risiko for skader på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

Herudover er det vores opfattelse, at etableringen af inspektionshullerne, herunder brydningen af fugtspærren har eller kan have stor indflydelse på spredning af den skimmel, der er konstateret på undersiden af plastfugtspærren.

Afslutningsvis er det fortsat vores opfattelse, at den skimmel, der er konstateret under fugtspærren ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

14. 82.100

Vi henviser for god ordens skyld til Ankenævns kendelserne 78.329 og 76.810, der efter vores opfattelse underbygger, at der ikke er dækning over den tegnede ejerskifteforsikring.

Yderligere vil vi gøre opmærksom på, at bevisbyrden for, at der er tale om dækningsberettigede forhold, påhviler i henhold til Forsikringsaftalelovens § 22 forsikringstager.

Vi gør opmærksom på, at en ejerskifteforsikring ikke omfatter omkostninger til forsikringstagerens eventuelle advokatbistand."

Hertil bemærker klagernes advokat i brev af 12/4 2012 til nævnet bl.a.:

"**Sagsfremstillingen**
Det er ikke usædvanligt, at folk først opdager forekomst af skimmelsvamp flere år efter overtagelsestidspunktet.

Dette skyldes bl.a., at der er tale om en skjult skade, og at folk erfaringsmæssigt hurtigt vænner sig til lugten heraf. Helbredsgener behøver heller ikke at opstå umiddelbart efter indflytning. Det er meget forskelligt, hvordan folk reagerer på skimmelsvamp.

Anbringender
Selskabets skriver nederst på side 4, at den konstaterede skimmelsvamp ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor forholdet omkring skimmelsvampen ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Selskabet glemmer i denne forbindelse, at ejerskifteforsikringen ikke kun dækker aktuelle skader, men også fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skade. I den konkrete sag skyldes den konstaterede skimmelsvamp bygningens oprindelige konstruktion. Terrændækket er ikke opført i overensstemmelse med Bygningsreglementet 1966 og SBI-anvisning 1969. Den mangelfulde bygningskonstruktion bestod på overtagelsesdagen og gav da en nærliggende risiko for skimmelsvamp, der medfører nedsættelse af brugbarheden nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme, hvorfor forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Selskabet påstår på side 5, at fugtspærren har fungeret efter hensigten.

Denne påstand synes forunderlig, idet der jo netop er konstateret forhøjet fugtniveauer i bygningens konstruktion og massive forekomster af skimmelsvamp, hvorfor fugtspærren ikke kan have fungeret efter hensigten. Brugbarheden af bygningen er markant nedsat i forhold til sammenlignelige ejendomme. Se bilag ...

Selskabet skriver i øvrigt nederst på side 5, at sand som kapillarbrydende lag ikke er hensigtsmæssigt, dog er det lovligt.

Om den konstaterede skimmelvækst er dækket under ejerskifteforsikringen afhænger ikke af, hvorvidt der er tale om en ulovlig eller lovlig bygningskonstruktion. Afgørende er som anført, at der er tale om et fysisk forhold, der nedsætter brugbarheden, og at det ligger ud over det forventelige for en tilsvarende ejendom. Et fysisk forhold, der giver nærliggende risiko for skimmelsvamp, kan være ulovligt, men behøver ikke at være det.

I øvrigt gør selskabet gældende øverst på side 6, at der i bygningsreglementet fra 1966 ikke er krav om, at der skal etableres et kapillarbrydende lag, og at dette krav først kom ved Bygningsreglementet fra 1972.

Ovennævnte anbringende er ikke korrekt. I denne forbindelse skal der henvises til Bygningsreglementet fra 1966 punkt 5.6.5, hvilken i øvrigt er fremlagt som bilag …

Endelig henviser selskabet til to af Ankenævnets tidligere kendelser, hvilke naturligvis skal læses i lyset af sagernes konkrete sammenhæng. Jeg tillader mig at henvise til en af Ankenævnets andre kendelser, nemlig AKF 70.828. I den konkrete sag var der ikke tale om en ulovlig bygningskonstruktion, men forsikringstager fik alligevel medhold i sagen vedrørende selskabets pligt til at dække den konstaterede skimmelvækst. Der var i øvrigt tale om en væsentlig ældre ejendom, samt at skaden var i kælderen. Så meget desto mere er der grundlag for at give forsikringstager medhold i den aktuelle sag."

Afslutningsvis har selskabet i brev af 26/4 2012 nævnet bl.a. anført:

"Vores kundes advokat anfører, at vi ikke i vores afvisning har taget højde for, at ejerskifteforsikringen også dækker nærliggende risiko for skader.

Vi er ikke enige med advokaten i dette. Endvidere er vi ikke enig i, at opbygningen af kundens ejendom, herunder de kapillarbrydende lag, indebærer en nærliggende risiko for skade på ejendommen.

Af rapporterne fra henholdsvis Bøgh & Helstrup og BMT fremgår det klart, at der er konstateret opfugtning på terrændækket, hvilket må forstås som under plastmembranen fugtspærren.

Der er således hverken konstateret skimmel eller fugt i gulvets trækonstruktion eller isolering, lige bortset fra væggen op til badeværelset.

At der et enkelt sted, efter at fugtspærren er blevet skåret op, kunne konstateres lettere opfugtning ændrer ikke på denne opfattelse, idet det ikke er unaturligt at der kan komme fugt i nærheden af det sted, hvor en fugtspærre brydes.

Det er fortsat vores opfattelse, at havde fugtspærren ikke fungeret efter hensigten ville det have kunnet konstateres i både isoleringen og på trækonstruktionen af gulvet.

Ud fra disse betragtninger er det således vores opfattelse, at i og med fugtspærren har fungeret efter hensigten, har gulv og dækkonstruktionen ikke medført en nærliggende risiko for skader på ejendommen.

Det er endvidere vores opfattelse, at havde der på grund af konstruktionen været problemer med opstigende grundfugt, ville der tidligere end 6½ år efter overtagelsen af ejendommen kunnet konstateres fugt eller skimmel i ejendommen. Der foreligger ikke dokumentation for at dette er tilfældet.

Vores kundes advokat henviser i sit brev til sagens bilag …, der er ensidigt indhentede svar på spørgsmål fra advokaten.

Det er vores opfattelse, at svaret på spørgsmål 1 påviser, at det er på terrændækket under fugtspærren, der forud for målingerne var skåret åbne, at der er konstateret fugt og skimmelsvamp.

Endvidere konstaterer den rådgivende biolog, at niveauet for skimmel i ejendommen er for højt, hvilket i forhold til de tidligere målinger igen må henvise til skimmelsvamp på terrændækket under fugtspærren.

Hvis svaret er generelt for ejendommen er der efter vores opfattelse tale om et øjebliksbillede efter at fugtspærren er skåret op. Det er ikke unaturligt, at når den plastspærre, der holder fugt og skimmel ude af boligen brydes, vil skimmelsvampen kunne sprede sig til resten af ejendommen. Svaret dokumenterer således ikke, at der konstruktionen indebærer en nærliggende risiko for skader, såfremt, der ikke foretages en brydning af fugtspærren.

Endelig bemærker biologen i svar 3, at skimmelsvampepartikler efter biologens opfattelse kan trænge op gennem sprækker ved væge, rørgennemføring og lignende; men dette burde efter vores opfattelse have efterladt spor på isoleringen eller i trækonstruktionen, hvilket der ikke er fundet tegn på ved de foretagne undersøgelser.

Det er således vores opfattelse, at bilag … ikke dokumenterer, at forholdet omkring skimmelsvamp var til stede ved overtagelsen af ejendommen, eller at konstruktionen indebærer en nærliggende risiko for skader.

I relation til Bygningsreglementet finder vi det fortsat ikke dokumenteret, at den opbygning, der er på vores kundes ejendom, ikke lever op til Bygningsreglementet 1966; men derudover er vi enige med vores kundes advokat i, at dette ikke er afgørende for, om forholdet er eller ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Det er således fortsat vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, eller indebære nærliggende risiko for skader på ejendommen.

Afslutningsvis henviser vores kundes advokat til Ankenævnets kendelse nr. 70.828, hvor Ankenævnet gav klageren delvis medhold i en skimmelsvampesag.

Vi er naturligvis bekendt med denne kendelse, hvor der i kælderen var opsat træpaneler og tapetseret, hvilket blev anset som en stærk medvirkende årsag til den opståede skimmelsvamp. Ankenævnet fandt derfor, at der var dækning for fjernelse af disse plader og tapet, hvorved den pågældende kælder blev bragt tilbage til sin oprindelige stand.

Det er vores opfattelse, at denne kendelse ikke er sammenlignelig med denne sag, hvor der ikke er foretaget ændringer af den oprindelige konstruktion.

Ud over de tidligere nævnte kendelser fra Ankenævnet henleder vi Ankenævnets opmærksomhed på kendelse nr. 75.641, der efter vores opfattelse er sammenlignelig med denne sag, idet vi dog vil gøre opmærksom på at der på vores kundes ejerskifteforsikring ikke er dækning for ulovlige bygningsindretninger; medmindre der er tale om en skade, hvilket der efter vores opfattelse ikke er tale om i den konkrete sag."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**
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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne-

værdigt 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

4. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen ikke?

4.1
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning. indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold veds bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge at det pågældende forhold er sket *en* skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at der er forhold ved ejendommen, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skader eller nærliggende risiko for skader. Måleresultaterne taler ikke i sig selv herfor. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen