Ankenævnet for Forsikring

906/12

Den 28. december 2012 blev i sag nr. 82.512:

xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx x

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende fejlkonstruktion, som har medført fugt- og skimmelsvampeproblemer i den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke i forsikringsbetingelsernes forstand er tale om en skade, ligesom der ikke på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for skade. Det er desuden selskabets opfattelse, at et eventuelt krav er forældet.

Den omhandlede ejendom blev købt af klagerne med overtagelse pr. 1/7 2007. Købesummen udgjorde 1,73 mio. kr. Ejerskifteforsikringen, som trådte i kraft på overtagelsesdagen, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 11/1 2007. Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er tale om et fritidshus opført i 1980. Tilstandsrapporten ses ikke at indeholde bemærkninger om det omtvistede forhold.

Af brev af 23/11 2011 fra klagernes advokat til selskabet fremgår:

2. 82.512

"[Klager] har rettet henvendelse til mig, idet jeg repræsenterede ham ved hans køb af sommerhus i 2007, jf. vedlagte mail af 15.11.2011.

Foranlediget af de indeklimamæssige gener, som familien har registreret, blev der iværksat en undersøgelse ved Teknologisk Institut, der den 14.11.2011 har afgivet en udtalelse, der vedlægges.

Inden ejendomshandlen blev gennemført indhentedes tilstandsrapport, der ligeledes vedlægges.

De i tilstandsrapporten nævnte skavanker blev umiddelbart udbedret jf. således faktura af 25.09.2007 vedrørende forstærkning af spær m.v.

Jeg beder Dem venligst gennemgå sagen og derefter fremkomme med erklæring om, at selskabet påtager sig udbedring af skaden, hvorledes dette vil ske, og hvorledes der videre skal forholdes.

Nærværende skrivelse er fremsendt såvel til Tryg Fritidshusforsikring policenr. …495 som Dansk Boligforsikring Ejerskifteforsikring policenr. …020, idet jeg er af den opfattelse, at den indtrufne skade er omfattet af begge forsikringer.

Jeg tillader mig at gå ud fra, at forsikringen tillige omfatter min sagsbehandling."

I den omtalte og vedlagte mail af 15/11 2011 fra klagerne til deres advokat hedder det:

"Du har tidligere hjulpet os med et sommerhuskøb ved ... VI er meget glade for huset, MEN: der lugter muggent i hele huset. Vi blev opmærksomme på det i den første sommerferie, det var første gang, vi var der i en længere periode. Vi troede, at der blot trængte til lidt udluftning. Siden har vi installeret ventiler i begge ender af huset, både på loft og i stuerne, solcellestyret ventilation, luft-luft varmepumpe for at holde 10-12 grader om vinteren, fået trykprøvet ledningssystemet (ok) og fået en vvs-mand til at skifte et vinkelrør badeværelsesvæggen (det var præget af tæring og tidl utæthed)

Intet af ovennævnte har hjulpet, vi lugter muggent i tøjet flere dage efter hjemkomsten. Senest har vi bekostet en rapport fra Teknologisk Institut (vedhæftet), det er ikke munter læsning!
Er der noget at gøre set i relation til forsikringen, Tryg/ejerskifteforsikringen, eller må vi selv til lommerne?"

I den omtalte og vedlagte rapport af 14/11 2011 fra Teknologisk Institut hedder det bl.a.:

"**Baggrund**
[Klager] og hans familie oplever, at deres sommerhus lugter jordslået og at deres tøj efter et par dages ophold ligeledes lugter jordslået.

Formål
Undersøgelsen havde følgende formål:

- At undersøge art og omfang af eventuel skimmelvækst i sommerhuset
- At vurdere årsag til skimmelvækstens opståen
- At anbefale renoveringsomfang og -metoder

Data og informationer
Rekvirenten har oplyst følgende:

- Huset er bygget i 1979
  - Ydervægge er opført i teglsten
  - Stråtag
  - Trægulve
- Nyt stråtag i 2000

- Overtog huset i 2007
  - Har installeret friskluftsventiler i stue, badeværelse og loft
  - Luft til luft varmepumpe der holder en vintertemperatur på 10 °C
  - Installeret Solar-ventilation
  - Fået trykprøvet vandinstallationerne (OK)
  - Ophængt lugtfjernere
  - Intet mug at se i huset
  - Der har ikke været vandskader i huset

Analyse- og målemetoder
Analysemetoder er beskrevet i resultatbilag.
Målemetoder er beskrevet i bilag 3, se venligst dette.

Besigtigelse og målinger
Tagrum:

- Temperatur 10 °C
- RF 79 %
- Træloft
- Ca. 50 mm isolering
- 2 stk. friskluftsventiler i hver gavl
- Stråtag
- Træværk ser pænt ud (14 % træfugt)
- Udtaget Aftrykprøve nr. 1 på trægulv/loft under isolering, se bilag 1 og 2.

Gulve:

- Svømmende trægulv i gang, stue og køkken. Gulvet knirker MEGET og buler op
- Tæpper i værelser
- Klinker i badeværelse
- Tælletal ved Troxling af gulve 11-18, højest i badeværelse
- Træfugt i trægulv 11-12 %

Vægge:

- Teglstens facade i stue og køkken
  - Tælletal ved Gann-måling af teglsten 42
- Lette vægge i resten af huset
  - Tælletal ved Troxler-måling 6
  - Træfugt i lette vægge 12-13 %

Værelser med tæppe:
…
Demonteret liste ved dør i værelse, så gulvtæppe kan løftes

- Gulvtæppe
- Spånplade

- Temperatur mellem tæppe og spånplade 11 ºC
- RF mellem tæppe og spånplade 71 %
- Træfugt i spånplade 10 %

Køkken:
…
- Hultagning i trægulv under køleskab:
- Trægulv
- Foam
- Gl. linoleumsbelægning
- Spånplade
- Ca. 100 mm isolering
- Klaplag

- Træfugt på bagside af udsavet trægulv 8 %
- Temperatur under gl. linoleum 12 °C
- RF under gl. linoleum 72 %
- Udtaget Aftryks- og MycoMeter-prøve 2 på spånplade under gl. linoleum, se bilag 1 og 2.
- 'Træfugt' i spånplade 10 %
- Temperatur under isolering 13 ºC
- RF under isolering 92 %
- Tælletal ved Gann-måling på klaplag 82
- Udtaget Aftryks- og MycoMeter-prøve 3 på klaplag under isolering, se bilag 1 og 2.

Vurdering
På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende:

Ud fra resultaterne i bilag 1 og 2 fremgår det at der bygningsrelaterede skimmelvækst i:
- Prøve 2, udtaget på spånplade under gl. linoleum i køkken
- Prøve 3, udtaget på klaplag i køkken

Teknologisk Institut gør opmærksom på, at påvirkning fra skimmelsvampe kan give helbredsgener, jf. Sundhedsstyrelsens udgivelser:
- 'Helbredsproblemer ved fugt og skimmelsvampe i bygninger - om udredning og diagnostik hos alment praktiserende læger', version 1.1, udgivet december 2006.
- 'Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvampevækst. Anbefalinger for sundhedsfaglig rådgivning', version 1.0, udgivet juni 2009.

Der er ikke fundet forhøjet bygningsrelaterede skimmelforekomst i
- Prøve 1, udtaget i tagrum under isolering

Årsagen til at der er bygningsrelaterede skimmelvækst på klaplag og spånplade under trægulve er, at der sker opfugtning af gulvkonstruktionen på grund af opstigende grundfugt. Der sker fugtopstigning fra terrænet op gennem terrændækket, og der vil ske en fugtophobning i spånpladen, der ligger under den udlagte linoleum og foam. Linoleum og foam nedsætter fugtvandringen og der vil ske fugtophobning, som vil kunne give grobund for skimmel.
Hvor der er udlagt gulvtæppe på spånplade vil der med meget stor sandsynlighed være skimmel på klaplag.

Det sikres at der holdes en tilpas rumtemperatur og tilstrækkelig ventilation, således at den fugt, der tilføres fra gulvoverflader, effektivt fjernes.

Udbedringsforslag

- Eksisterende trægulv, tæpper, spånplade og isolering fjernes

- Der brændes eller klæbes en bitumenmembran på det opfugtede klaplag, fx Icopal Membrane 500 P eller Icopal Bundmembran PF 5000 SBS, som brændes på, Icopal base 410 P, som brændes eller udlægges i en koldflydende klæber, eller en EuroTag-pap, Ibatop selfix, efter nærmere anvisninger. Påbrænding/-klæbning skal ske efter producentens anvisninger mht. bl.a. underlag, vedhæftning og arbejdsmiljø. Ved påbrændingen desinficeres betonoverfladen, og der skabes et iltfattigt lag mellem beton og pap. Vælges klæbning, bør betonoverfladen desinficeres ved f.eks. svitsning, inden klæbningen udføres. Disse løsninger lukker effektivt fugten nede, men betyder samtidig, at fugtopstigning i eventuelt gasbeton- eller murede skillevægge og bagmure, som står på klaplaget/sokkelen, kan forøges betydeligt med omfattende skimmelvækst bag eventuelle tapeter, skabe og lignende til følge. Disse forhold skal der tages hensyn til ved denne løsning, således at det sikres, at pappen ved brænding, klæbning eller fugning har forbindelse til fugtspærren under bagmur og skillevægge.

- Der udlægges maksimal 50 mm isolering
- Der udlægges nyt trægulv/spånplade med gulvtæppe

Alternativ løsning er at lave en ventileret gulvkonstruktion

- Der isættes tilstrækkelige ventilationsriste i sokkel
- Der holdes tilstrækkelig afstand mellem klaplag og isolering til at der kan ske en ventilering af klaplag
- Der isoleres mellem strøer, det sikres at isoleringen ikke stopper ventilation over klaplag
- Dampspærre
- Trægulv

Vi anbefaler, at der ansættes en arkitekt til at projektere og føre tilsyn med projektet.

Alternativ 2

Der laves et nyt terrændæk, iht. gældende regler og vejledninger.

Vi anbefaler, at der ansættes en arkitekt til at projektere og føre tilsyn med projektet.

…

Bilag 1. Laboratorieanalyse for skimmelsvampe - Aftrykprøver

Aftrykprøver er en kvalitativ undersøgelsesmetode, hvor det ved mikroskopisk analyse i laboratorium konstateres, hvilke slægter/arter af skimmelsvampe der findes på den undersøgte overflade.

…

Analyseresultater er givet i nedenstående skema.

Dyrkningssvar, aftrykprøver udtaget den 7. november 2011

Pladenr.	Prøveudtagningssted	CFU Skimmelsvampe
1	Loftrum, tag med hældning, trægulv	1 *Mucor spinosus* ~30 *Penicillium sp.*
2	Køkken, gulvkonstruktion, under linoleum	>50 ***Penicillium sp.***
3	Køkken, terrændæk, klaplag under køle-	~50 ***Aspergillus ochraceus***

	skab	5 *Aspergillus versicolor*

Bilag 2. Laboratorieanalyse for skimmelsvampe - MycoMeter-test

MycoMeter-testen er en kvantitativ undersøgelsesmetode, som viser, i hvilken udstrækning der foregår skimmelvækst på den undersøgte overflade.

Testen er baseret på detektion og kvantificering af et enzym, som findes i både mycelium og sporer hos alle skimmelsvampe. Analyseresultater inddeles i 3 kategorier:

A: MycoMeter-værdi ≤ 25. Niveauet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrundsniveau.

B: 25 < MycoMeter-værdi ≤ 450. Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau. Dette kan skyldes ophobning af svampesporer i støv og snavs eller tilstedeværelse af ældre udtørrede skimmelsvampe.

C: MycoMeter-værdi > 450. Niveauet af skimmelsvamp er langt over normalt baggrundsniveau. Resultatet i denne kategori måles på lokaliteter med højt niveau af skimmelsvamp (biomasse) og indikerer massiv vækst af skimmelsvamp.

Analyseresultat, MycoMeter-test udtaget den 7. november 2011

Prøvenr.	Prøveudtagningssted	MycoMeter-værdi	Niveau
2	Køkken, gulvkonstruktion, under linoleum	581	C
3	Køkken, terrændæk, klaplag under køleskab	48	B

"

Ved brev af 28/11 2011 meddelte selskabet klagerne, at det ville afvente afgørelsen fra det selskab, hvori fritidshusforsikringen er tegnet.

Ved brev af 10/1 2012 meddelte klagernes advokat selskabet, at den anmeldte skade telefonisk var blevet afvist af fritidshusforsikringsselskabet.

Sagen blev herefter overgivet til det indklagede selskabs besigtigelseskonsulent, som besigtigede ejendommen den 24/1 2012. Der blev på baggrund heraf udarbejdet en besigtigelsesrapport, hvoraf fremgår:

"Sommerhus 1980. Ligger i yderste klit. Stråtækt
Stand; over middel.
Anmelder; skimmelsvamp i gulv konstruktion. FT ikke til stede.

Inde temperatur på dagen 8,5 grad.
Måler ingen steder over 12% fugt i træværk, med indstiks måler. Gulv- vægge- loft/ bjælkelag- dørkarme.

Der er skåret et hul i gulvet ude køkken lige under køleskab. Hul er midlertidig lukket.

7. 82.512

Betondæk - strøer - spånplade - linoleum - skumunderlag - flydengulv 15 mm lamelparket Ask.

Der ses skimmel lige under køleskabet på lamelparkettens overside.
Køleskabet står tændt.
For mig at se kondens/dryp fra køleskabet. Det er der ikke noget mærkeligt i. Maks. 1/2 m2 med mørkfarvning. Køleskabet står ud mod facademur.

Ved ikke rigtig hvad jeg ellers skal se efter? Fugtmålingerne svarer helt til oplysninger i rapport fra TI (ingen fugt). Jeg kan ikke se at der er nogen problemer, der er heller ikke nogen dårlig lugt (sommerhuslugt) når man træder ind i huset. Det eneste mulige problem er at der 100 mm isolering mellem strøer. Iht. bygningstegningerne er der ikke isoleret under betondækket, og der kan derfor være lidt kondens (sommerkondens). Sjældent noget reelt problem i et sommerhus.

Hvis der var et problem med opstigende grundfugt ville jeg forvente målbar fugt i betondækket. Et tælletal på 82 målt med Gann-måler er helt normalt på et klaplag fra 1980. Iht. tegningerne er klaplaget støbt ovenpå en folie. Desuden står huset helt ude i klitterne (der er 200 m til stranden), - sandsynligvis ren sand/grus. Forstår ikke hvordan han kan konkludere noget uden at have hugget hul i klaplaget.

Iht. TI rapport er der målt høje RF værdier. Det er ikke så mærkeligt når temp. er mellem 10 og 13 grader. En RF på 92% ved 13 grader svarer til RF på 60% ved 19 grader med samme vandindhold i luften. RF i et uopvarmet hus vil altid være høj i den kolde årstid (derfor sommerhuslugten).

Da vi har et hus med stråtag er der ikke nogen tagrender, det bevirker en øget fugtpåvirkning af facader og grund. Dertil kommer at huset ligger helt åbent direkte mod Vesterhavet. Kan dog ikke se aktuelle fugtskader. Iht. TR har der tidligere været utæt ved skorsten (er udbedret).

Konklusion
Jeg tror ikke huset har problemer med opstigende grundfugt! Der er ingen målbar fugt i huset. Der kan være lidt skimmel som følge af kondens, men næppe mere end hvad der er almindeligt i et sommerhus (ingen indelukket lugt her).

Kun en af prøverne fra TI viser noget reel skimmel og den er taget direkte under køleskabet, hvor der synligt har været opfugtet (dryp fra køleskab). Det var også der jeg ville lede efter skimmel, men den prøve siger for mig at se intet om huset indeklima. Forstår slet ikke at TI kan konkludere noget som helst på så spinkelt et grundlag.

Ud fra det jeg har set og de fugtværdier jeg kan måle, ser jeg ikke noget skimmelproblem her."

Ved brev af 20/3 2012 til klagernes advokat afviste selskabet at yde forsikringsdækning. Afvisningen blev begrundet med, at skadebegrebet ikke var opfyldt.

Klagerne var utilfredse med afgørelsen, hvorfor deres advokat klagede over denne ved brev af 23/3 2012 til selskabet.

8. 82.512

Klagernes advokat rykkede for en afgørelse ved brev af 11/4 2012 til selskabet.

Den 2/5 2012 har klagerne ved deres advokat indbragt sagen for nævnet med påstand om, at selskabet skal dække den anmeldte skade. Det fremgår af klagen, at selskabet stadig ikke har taget reelt stilling til skaden.

Klagernes advokat har herefter i brev af 9/5 2012 til nævnet anført:

> "Dansk Boligforsikring (indklagede) har den 3. maj 2012 omsider svaret på min tidligere henvendelse.
>
> Svaret er en afvisning som mine klienter og undertegnede ikke kan acceptere.
>
> Vi mener, at der er tale om en skade, og at denne skade er forsikringsberettiget, samt at forsikringsselskabet skal tilpligtes at foretage udbedring efter de retningslinier, der er anført i den af Teknologisk Institut udarbejdede uafhængige rapport af 14.11.2011.

I forlængelse heraf har klagernes advokat i telefax af 14/5 2012 til nævnet bl.a. anført:

> "Til Ankenævnet for Forsikring fremsender jeg hoslagt genpart af min klients mail til mig af 15.11.2011. [tidligere fremlagt i forbindelse med anmeldelsen til selskabet]
>
> Genpart heraf fremsendes tillige til Dansk Bolig Forsikring med henblik på genovervejelse.
>
> Det fremgår heraf, at min klient har installeret ventiler i begge ender af huset, har etableret solceller til ventilation samt luftvarmepumpe for at holde en temperatur på 10-12 grader om vinteren.
>
> Som anført i mallen har intet af ovennævnte hjulpet. Så meget desto mere mener jeg, at når forsikringstager har foretaget alle disse foranstaltninger, som man må betragte som ekstraordinære med henblik på at undgå skimmelsvampeangreb og de dermed forbundne gener, må det være så meget desto mere åbenbart, at min klient har krav på udbedring i overensstemmelse med forsikringsvilkårene.
>
> Det af Dansk Boligforsikring anførte, at huset ikke har været opvarmet, at forholdene i huset ikke væsentligt afviger fra forholdene i andre sommerhuse med tilsvarende alder og beliggenhed, at ejendommen ikke har tagrende (der er tale om stråtag) m.v. som har været anført af selskabet til bortforklaring af et erstatningsansvar, er således helt forkerte.
>
> Ikke mindst under hensyntagen til den tilstundende sommer, hvor huset skulle kunne nydes, tillader jeg mig herved at rette henvendelse til såvel Ankenævnet for Forsikring og Dansk Boligforsikring og anmoder om tilladelse til, at der må blive indhentet tilbud på udbedring i overensstemmelse med rapporten fra Teknologisk Institut, og at sådant arbejde derefter må blive iværksat efter, at Ankenævnet og selskabet er blevet orienteret herom om tilbuddene."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 24/5 2012 bl.a. anført:

"**Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.**
Indledningsvist fremgår det af den af klager fremsendte e-mail dateret 15. november 2011, at klager først blev opmærksom på muglugten i hele huset i sommeren 2007, hvilket bl.a. førte til, at man fik monteret solcellestyret ventilation, jf. faktura af 25. september 2007 (Bilag …). I overensstemmelse med forsikringsaftalelovens § 29, må det derfor lægges til grund, at et evt. krav forældedes 3 år efter kendskabstidspunktet, dvs. i sommeren 2010. Allerede af denne årsag har klager ikke noget krav på erstatning.

Med hensyn til de anmeldte indeklimagener, har Dansk Boligforsikring ikke ved besigtigelsen kunnet konstatere nogen konstruktive fejl ved huset. Der ses heller ikke i den fremlagte rapport udarbejdet af Teknologisk Institut (TI) at være oplysninger om konstaterede skader på bygningen.

TI-rapporten konkluderer, at husets gulvkonstruktioner opfugtes nedefra pga. opstigende grundfugt i betondækket. Rapportens konklusioner bekræftes dog ikke af de objektive målinger, som fremgår af samme rapport.
I
husets klaplag blev målt et tælletal på 82 ved Gann-måling, hvilket må anses at være normalt for et klaplag fra 1980. Iht. rapporten er tælletal over 100 en indikation for begyndende opfugtning.

Af rapportens side 5 fremgår følgende (5. afsnit):

'Der sker fugtopstigning fra terrænet op gennem terrændækket, og der vil ske en fugtopstigning i spånpladen, der ligger under den udlagte linoleum og foam. Linoleum og foam nedsætter fugtvandringen og der vil ske fugtophobning, som vil kunne give grobund for skimmel.'

På trods af at linoleumsbelægningen sandsynligvis stammer fra opførelsestidspunktet (1980) ses der ingen tegn fugt, råd eller begynde nedbrud i gulvspånpladen, og TI har jf. rapporten målt 10 % fugt. Det fremgår af rapporten at der er risiko for vækst af skimmelsvamp ved fugtighedsprocenter over 15 - 17 %.

Af bygningstegningerne (bilag …) fremgår, at der under klaplaget er udlagt en folie. Forholdet er ikke nærmere undersøgt. Det bemærkes i øvrigt at huset er placeret i et klitområde, hvorfor det ikke forekommer sandsynligt, at grunden skulle være specielt vandbelastet.

Der er iht. rapporten konstateret skimmelvækst et sted i huset. Prøverne er taget direkte under husets køleskab, hvor der synligt er en misfarvning af gulvet, som med stor sandsynlighed skyldes kondensdryp fra køleskabet. At der på præcist dette sted kan konstateres skimmel, siger ikke nødvendigvis noget om husets generelle indeklima.

Klager henviser til, at der er foretaget målinger som viser en høj relativ luftfugtighed flere steder i huset, bl.a. er der målt en RF på 92 % ved 13° C under isolering i køkken. Som det fremgår af fugt/temperatur-diagrammet (vedlægges som bilag C), svarer en RF på 90 ved 13° C til en RF på 60 % ved 19° C. At der måles høje RF værdier ved relativt lave temperaturer er således ikke et udtryk for, at huset er unormalt fugtigt.

Sammenhængen mellem den relative fugt og temperaturen er årsagen til, at uopvarmede sommerhuse ofte har en karakteristisk 'sommerhuslugt' når de har stået aflukket i vinterperio-

den. Som sådan må man også som ejer tolerere mere skimmel i et sommerhus end i et helårshus.

Dansk Boligforsikring fastholder at den fremlagte rapport fra TI ikke dokumenterer, at bygningen skulle lide af konstruktive fejl, som har forårsaget vækst af skimmel. Desuden er der ikke på baggrund af de foretagne skimmelprøver, grundlag for at antage, at huset skulle have været ubrugeligt som følge af skimmel på overtagelsestidspunktet i juli 2007.

Konklusion
Klager har anmeldt forholdet mere end 4 år efter kendskabstidspunktet, og et evt. krav på forsikringsdækning har således været forældet allerede før anmeldelsen. Klagen bør derfor afvises.

Klager har desuden ikke sandsynliggjort et dækningsberettigende forhold, da der ikke i den fremlagte rapport er oplysninger om skader på bygningen, og da det i øvrigt heller ikke ved selskabets besigtigelse var muligt at konstatere konstruktive fejl eller unormal fugt.

Der er ikke konstateret skimmel i omfang som efter nævnets praksis i sig selv kan betegnes som en skade."

Hertil har klagernes advokat i telefax dateret 22/6 2012 til nævnet bemærket:

"Mine klienter er ikke i tvivl om, at de fæster mere lid til rapporten udarbejdet af Teknologisk Institut, et anerkendt uafhængigt organ, end til rapport udarbejdet for indklagede af … der har foretaget en undersøgelse på egen hånd uden forsikringstagers tilstedeværelse.

Mine klienter er af den opfattelse, at huset er fejlkonstrueret, idet der er tale om en total 'udtamponering' af rummet under træ/pladegulvet med rockwool kombineret med fravær af udluftning sammesteds. Dette muliggør, at skimmelsvampenes duftstoffer (geosmin) defunderer gennem gulvet og giver store lugtgener, der er sundhedsfarlige.

I forbindelse med sine bestræbelser på at afdække problemet, har mine klienter netop haft besøg af [tømrer], der har boret et hul gennem gulvet i den modsatte ende af huset. Der er her konstateret nøjagtig det samme resultat: Rummet mellem spånplade og klaplag var fyldt med rockwool og der var en intens muglugt fra hullet. Rockwoolen føltes fugtig. Der kunne konstateres, at der ikke fandtes nogen membran, selvom en sådan er anført på bygningstegningerne.

F.s.v. angår Danske Boligforsikrings opfattelse jf. skrivelse af 24. maj 2012 kan det ikke anerkendes, at noget krav skulle være forældet. Forsikringstager har som 'bonus pater' søgt at bevare huset i den bedst mulige tilstand ved at sikre udluftning m.v.

At hans bestræbelser har været utilstrækkelige til at afværge skaden, skyldes ikke at hans initiativer har været utjenlige, men at ejendommen er mangelfuldt opført, og det er jo netop det, forsikringen skal tjene som sikring imod. Forsikringen er tegnet netop med henblik på at sikre mod denne risiko. Forsikringstager har, da han fik monteret solcellestyret ventilation ikke indset, at dette ville være en utilstrækkelig foranstaltning. Derfor kan der ikke være tale om forældelse. Havde det været tilfældet, havde han ikke afholdt denne udgift og ville dengang, eller når fugtophobningen var blevet større, have foretaget en anmeldelse til ejerskifteforsikringen. 'Kendskab' er ikke opstået. Og det indklagede selskab er ikke blevet ringere stillet af, at forsikringstager ikke straks indså, at ejendommen var mangelfuld, måske bl.a. fordi den på

tegningen anførte folie ikke er monteret. (NB Indklagede: 'Forholdet er ikke nærmere undersøgt.')

Indklagedes bemærkninger m.h.t., at RF (relativ fugtighed) på 92 % (skadeligt) ved 13 grader Celcius svarer til RF 60 % (ikke skadeligt) ved 19 grader Celcius er aldeles uden relevans. Temperaturen er ikke 19 grader men 13 grader og til trods for denne relativt høje temperatur om vinteren i et sommerhus er luften næsten mættet med vanddamp. Skimmelangrebet skyldes netop den høje luftfugtighed og et kondensdryp under køleskabet er uden enhver betydning i den sammenhæng.

Indklagedes argumentation ligger på niveau med "hvis vi nu antog at månen var en grøn ost!" Det ved alle, at den ikke er.

Mine klienter anfører endvidere, at de har besøgt tilsvarende huse i samme område. Der er her slet ikke tale om indeklimaproblemer, men der er også ventileret under gulvet.

Forsikringstager har ikke hævdet, at huset var ubrugeligt som menneskebolig ved købet i 2007. På det tidspunkt var der ikke sket den fugtophobning, der nu - trods ventilation m.v. - forekommer. Det er denne gradvise fugtophobning, der er den logiske følge af husets konstruktion, der er problemet.

Såfremt indklagede vil hævde, at der ikke foreligger dækningsberettigede forhold, henvises til forsikringsbetingelsernes pkt. 3 ('risiko for skade') ('erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade') ('at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen'), hvilket sidste er tilfældet, da der er tale om konstruktionsfejl. Jf. tillige Teknologisk Instituts rapport pag. 5: .... og der vil ske en fugtophobning, som vil kunne give grobund for skimmel'.

Der er tale om en dækningsberettiget 'forsikringsbegivenhed'."

Efterfølgende har klagernes advokat i telefax af 26/6 2012 til nævnet anført:

"I fortsættelse af min skrivelse af 22. juni 2012 kan jeg meddele, at min klient nu har ladet [tømrer] gennemgå ejendommen, på hvilket grundlag han er fremkommet med vedlagte overslag.

Udbedring vil ifølge dette koste incl. moms	kr.	225.375,00
men hertil må komme demontering/genmontering af øvrige håndværksbrancher el, VVS m.v., skønnet	kr.	40.000,00
Tilsyn som foreskrevet af Teknologisk Institut, skønnet	kr.	30.000,00

De anførte udgifter er uden forbindende, men hertil kommer mine omkostninger for sagens behandling, da der er tale om en tvist.

Under henvisning til min skrivelse til Ankenævnet og indklagede af 22.06.12 anmoder jeg venligst om, at man nu anerkender skaden og accepterer, at denne udbedres for selskabets regning, idet udbedring iværksættes snarest."

Af det vedlagte overslag af 26/6 2012 fra tømrerfirmaet fremgår bl.a.:

"**Arbejdet omfatter:**

12. 82.512

010 Ny gulvkonstruktion. kr. 180.300,00

Ved besigtigelse af konstruktionen tirsdag d. 19 juni afmonteres skab i værelse i nordvestlige ende. Der laves hul i gulvspånplade for besigtigelse af gulvkonstruktionen. Der måles ikke med måle-instrumenter men der mærkes med hånd under isolering og det føltes fugtigt.
Derfor er pris afgivet udfra at man fjerne hele konstruktionen og bygger op på ny.

NEDBRYDNING:
- Nedbrydning samt bortskaffelse af gulvbelægning, brædder, isolering samt strøer. - Nedbrydning samt bortskaffelse af lette indervægge.

OPBYGNING:
- Udlægning af icopal membran på eksisterende klaplag.
- Udlægning samt opklodsning af strøer. inkl 100 mm isolering.
- 22 mm gulvspånplade udlagt
- Der er medregnet udlægning af gulvbelægninger. afsat 200 kr + moms til indkøb.
- Fodlister ved vægbegrænsninger.

- Opbygning af lette vægge med 5" ludbehandlet rustik.
- Isætning af døre. Forudsat at eksisterende kan genbruges.

FORUDSAT:
- … flytter selv løst samt fast inventar inden opstart.
- Prisen er afgivet ud fra 70 m2 gulvkonstruktion.
- Der er ikke afsat penge til VVS, Murer eller Elektriker

Sum af ovenstående afsnit **kr. 180.300,00**"

Herefter har selskabet i brev af 12/7 2012 til nævnet anført:

"Det er uklart, hvad det er klager opfatter som en fejlkonstruktion. Af brev af 22. juni syntes at fremgå, at klager mener, at isoleringsmængden (udtamponeringen) skulle udgøre en fejlkonstruktion. Dette forhold ses dog ikke behandlet i rapporten fra Teknologisk Institut (men i et vist omfang i besigtigelsesrapporten). Som vist på bygningstegningen er der tale om en lukket/uventileret terrændækskonstruktion, og der er som sådan ingen krav om ventilationsspalter.

Hvis isoleringsmængden skulle være et problem, må det i øvrigt undre, at det indhentede tilbud på et nyt opstrøet gulv forudsætter udlægning af samme isoleringsmængde. Hvis der skulle være et problem med sommerkondens (som anført i besigtigelsesrapporten), vil dette være uforandret efter etableringen af nye gulve.

Med hensyn til undersøgelserne udført af [tømrer] oplyses, at der blev lavet et hul i gulvspånpladen for besigtigelse af gulvkonstruktionen. Tømreren oplyser, at isoleringen føltes fugtig, men der er ingen oplysninger om skader på trækonstruktionen. Der blev ikke foretaget fugtmålinger i forbindelse med åbningen af konstruktionen. Undersøgelsen giver således ikke anledning til yderligere bemærkninger/besigtigelser.

13. 82.512

Af tegningsmaterialet fremgår, at terrændækket er udført med 10 cm grovbeton udlagt på folie, dvs. folien skulle iht. tegningen ligge under betonen. Det er derfor ikke korrekt når klagers advokat anfører, at der ikke findes nogen membran som anført på bygningstegningerne. Forholdet er ikke undersøgt. Der er ikke udført nærmere undersøgelser af betondækket eller af opbygningen under betonlaget. Der er heller ikke foretaget nye undersøgelser til af- eller bekræftelse af Teknologisk Instituts teori om opstigende grundfugt.

Der er tilsyneladende enighed om, at ejendommen ikke var ubrugelig på overtagelsestidspunktet. Hvorfor klager så mener, at fugtophobningen i den 30 år gamle gulvkonstruktion, først skulle være opstået efter 2007, er der ikke nogen forklaring på. Teorien om fugtophobning er fortsat ikke blevet bekræftet ved objektive målinger, idet det ikke har været muligt at påvise unormal fugt i nogen af ejendommens konstruktioner.

Det af klagers advokat fremsendte, giver derfor ikke anledning til en ændret vurdering fra Dansk Boligforsikrings side. Der henvises til selskabets tidligere indlæg i sagen."

Afslutningsvis har klagernes advokat i telefax af 13/8 2012 til nævnet anført:

"Klager betragter det faktum, at der er alvorlige fugt/mug/skimmelsvampgener i ejendommen som et klart tegn på en alvorlig fejlkonstruktion.

Ved købet var en let muglugt, som sælger forklarede, måtte skyldes, at huset havde stået tomt et stykke tid, og klagerne, der købte huset, for hvilket der var tilstandsrapport, og for hvilket klager hos indklagede havde tegnet en 5-årig ejerskifteforsikring, der ikke var udløbet ved skadesanmeldelsen, og klager gik ud fra, at sådan forholdt det sig.

Muglugten forsvandt imidlertid ikke, hvorfor køberne over tid iværksatte forskellige tiltag. Der blev 1) installeret ventiler i begge ender af huset, 2) etableret solstyret ventilation, 3) varmepumpe og trykmåling som tidligere beskrevet. Alt foretaget som en 'bonus-pater sommerhusejer' ville finde nærliggende foranstaltninger for at passe på sit hus.

Resultatet: Intet, hvilket leder til

Konklusionen: Huset er fejlkonstrueret.

Indklagede bemærker, at det er uklart, hvad klager betragter som en fejlkonstruktion. Det er indklagede, der besidder sagkundskaben, men Teknologisk Institut, der er uvildig, har påvist, at måletallene er unormale (for høje), hvilket understøtter klagers synspunkt om fejlkonstruktion.

Vi er (fortsat) ikke sagkyndige, men HVIS det nu forholdt sig sådan, at der 1) ikke er nogen membran under gulvet, hvilket fremgår af sagen, 2) at terrændækket (10 cm grovbeton) ikke er udlagt på folie kunne det måske være forklaringen. Dette forhold er ikke undersøgt jf. indklagedes skrivelse (heller ikke af indklagede). HVIS IKKE dette skulle være tilfældet, må der være en anden og helt logisk forklaring på symptomernes tilstedeværelse, hvis afhjælpning - i givet fald - også må være omfattet af forsikringen.

Tilbage er, at de andre tilsvarende huse i området (af samme type) ikke har de problemer som klagers hus har, så noget må være galt.

Det er sluttelig værd at bemærke, at forsikringsbetingelsernes punkt 3 er sålydende:

'3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger ....
.... der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.'

Sagen er klar."

Nævnet har fået forelagt de bilag, parterne har fremlagt, herunder bygningstegninger samt diverse fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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 til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

…
16. Udvidet dækning
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation Ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke bevist, at der på overtagelsestidspunktet den 1/7 2007 forelå en skade i basisforsikringens forstand. Nævnet finder det heller ikke bevist, at der på daværende tidspunkt var nærliggende risiko for skade.

Forholdet findes desuden ikke at være omfattet af ejerskifteforsikringens udvidede område. På det foreliggende grundlag kan nævnet allerede derfor ikke kritisere, at selskabet som sket har afvist at yde forsikringsdækning. Det bemærkes, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagernes advokatomkostninger helt eller delvist.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand