936/14

Den 31. marts 2014 blev i sag nr. 84.934:

xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt fugt- og skimmelskade i kælderetagen i den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringens skadebegreb.

Den forsikrede ejendom er fra 1910. Forsikringen trådte i kraft den 1/7 2007 på baggrund af en tilstandsrapport af 20/10 2007, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
...			
	2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
	2.2 Vægge	K1	Kældervægge er stedvis opfugtede på gavl mod syd og facadehjørne mod sydvest.
	2.5 Etageadskillelse	K1	Huller efter insektangreb i bjælker over fyrrum mod vej. Note: Der er ingen fugt iflg. fugtmåling.
	2.6 Ventilation	K1	Kælder er ikke ventileret."

På foranledning af klageren foretog et indeklimafirma en undersøgelse af kælderen. I notat af 6/6 2012 fra firmaet fremgår bl.a.:

"**Observationer**
I forbindelse med fotografier henvises der til bilag ... Der henvises til planskitse på bilag ... for placering af lokaler i kælderen.

Ved undersøgelsen blev det oplyst, at ejendommen var opført omkring år 1900.

Der kunne observeres tydelige misfarvninger på samtlige vægge, hvor der var opsat malerbehandlet glasvæv. Der kunne ligeledes observeres saltudtræk gennem glasvævet flere steder, se foto 1-3. Der blev etableret flere åbninger ved opskæring i glasvævet, hvor dette var misfarvet og/eller løstsiddende i gangarealet ved trappen samt i vaskerummet. Åbningerne blev etableret henholdsvis ved gulv, midt på væg samt ved loft. I alle åbningerne kunne det observeres, at den bagvedliggende ydervæg var opført i beton, og at der var anvendt en spartelmasse/filler til afretning af betonvæggen, sandsynligvis polyfiller eller tilsvarende. I alle åbninger var spartlen/filleren smuldret og ikke fastsiddende, se foto 4-5. I åbningerne kunne der ikke umiddelbart ses indikationer på vækst af skimmelsvampe eller registreres muglugt.

I wc-rummet var vægge og gulv beklædt med fliser. Her kunne der ikke observeres indikationer på fugtskader.

I fyrrummet fremstod væggene med afskallende puds flere steder og der var områder, hvor betonvæggene var blotlagt. Der var forsøgt anvendt spartelmasse/filler enkelte steder på bl.a. ydervæggen mod • • • . Her var materialet løstsiddende. Vægoverfladerne var generelt i dårlig stand. Gulvet fremstod i rå beton.

Der blev foretaget generelle fugtmålinger i yder- og skillevægge i kælderen. Der kunne generelt måles forhøjede fugtniveauer i alle væggene, hvor de var tilgængelige. I ydervæggene kunne der måles forhøjede fugtniveauer (RV 70-100) indtil loft. I skillevæggene kunne der måles tilsvarende forhøjede fugtniveauer indtil ca. 0,5 m over gulv.

I kontoret var der monteret gips på alle vægge. Der kunne ikke observeres misfarvninger eller indikationer på fugtskader på de tilgængelige vægflader. Der blev etableret en åbning i forsatsvæggen på ydervæggen ved gulv. Her kunne der observeres følgende opbygning, se indvendigt fra:

- Gipsplade, 13 mm.
- Dampspærre af PE-folie
- Træskelet af trykimprægneret træ
- 100 mm. mineraluldsisolering
- Vindpap
- Murpap
- Oprindelig ydervæg af beton

Der kunne registreres en tydelig muglugt fra åbningen i forsatsvæggen ved gennembrydning af gips og dampspærre. Der var dog ingen synlige forekomster af skimmelsvampe på materialerne. Der blev derfor udtaget en aftrykprøve nr. 2 på den indvendige side af vindpappen. Analyseresultatet fremgår af tabel 1. Det kunne observeres, at malerbehandlingen var afskallende på den indvendige side af den oprindelige ydervæg, se foto 6. Der kunne måles forhøjet fugtniveau (19 % træfugt) i bundremmen i væggen.

I gangareal, vaskerum og kontor var der udlagt vinyl på terrændækket af beton. Der kunne generelt måles forhøjede fugtniveauer (RV 70-100). På undersiden af vinylen kunne der observeres kraftige

misfarvninger samt registreres muglugt, se foto 7. Der blev udtaget en aftryksprøve nr. 1 på undersiden af vinylen i gangarealet. Analyseresultatet fremgår af tabel 1.

Mikrobielle forhold

Aftryksprøver

Der blev i forbindelse med undersøgelsen udtaget 2 stk. aftryksprøver. Med disse kan eventuelle dyrkbare skimmelsvampesporer påvises.

...

Følgende steder blev der udtaget aftryksprøver til mikrobiel analyse:

Prøve nr.	Område	Dyrkningssvar	Fugtskadesvampe*	Bemærkninger
1	Gang, underside vinyl	56 kolonier	55 kolonier	Misfarvning
2	Kontor, indvendig side af vindpap	>83 kolonier	>83 kolonier	Muglugt

Tabel 1: Mikrobielle prøver udtaget ved hjælp af aftrykspladder.

*Svampe der typisk findes i fugtbelastede bygninger.

Af et dyrkningssvar ses forekomster af levedygtige svampesporer i udtagne prøver. Dyrkningssvarene deles op i følgende kategorier:

0 kolonier: Ingen vækst.

1- 10 kolonier: En forekomst af skimmelsvampesporer, der normalt altid er acceptabel, undtaget de steder, hvor særlige svampeforekomster som f.eks. *Stachybotrys chartarum* er dominerende.

11- 50 kolonier: En forekomst af skimmelsvampesporer, der kan være uacceptabel, når det drejer sig om en følgeskade efter en vandskade eller et fugtproblem. Hvor det drejer sig om en støvophobning anses forekomsten oftest for at være acceptabel.

> 50 kolonier: En forekomst af skimmelsvampesporer, der altid er uacceptabel, når det drejer sig om en følgeskade efter en vandskade eller et fugtproblem. Hvor det drejer sig om en støvophobning kan det være acceptabelt.

Fugtskadesvampe kan give helbredsproblemer, både mens de vokser, og når de tørrer ud.

Dyrkningssvarene angiver, hvor mange skimmelsvampekolonier der fremvokser på aftrykspladerne i forbindelse med inkuberingen af disse. Angivelsen dækker ikke over det forhold, der visuelt kan registreres på prøveudtagningsstederne.

Vurdering

På baggrund af observationer og målinger vurderes det, at der generelt forekommer en fugtproblematik i kælderlokalerne, hvor opstigende og indtrængende grundfugt giver anledning til opfugtning af henholdsvis ydervægge i hel væghøjde samt skillevægge indtil ca. 0,5 m over gulvniveau. Ligeledes er alle gulve opfugtet.

Opfugtningen medfører synlige fugtskader på vægge med spartelmasse/filler og malerbehandlet glasvæv i det omfang væggene er opfugtet. Ligeledes medfører opfugtningen vækst af skimmelsvampe

på undersiden af vinylbelægningen jævnfør den udtagne aftryksprøve nr. 1. Det vurderes, at prøvesvaret er repræsentativt for de resterende gulvarealer med vinyl, og at der derfor er vækst af skimmelsvampe i gulvet i gangareal, vaskerum og i kontorlokalet. Det vurderes med baggrund i erfaring med tilsvarende sager, at der med stor sandsynlighed er vækst af skimmelsvampe på væggene med opfugtet og fugtskadet glasvæv, som følge af de konstaterede forhold, selvom der ikke umiddelbart var synlige indikationer på vækst ved undersøgelsen.

Opsætning af plasticmalet glasvæv på spartelmasse/filler på kælderydervægge må vurderes, at være fugtteknisk uforsvarligt idet materialerne ikke er egnede til opsætning på opfugtede kældervægge, hvorfor materialerne over tid vil komme til at fremstå med fugtskader og misfarvninger som ovenfor beskrevet. I den pågældende ejendom må det vurderes, at der sandsynligvis ikke har været indikationer på fugtskader i en periode efter opsætningen af materialerne, men at disse er opstået over tid, som det er blevet oplyst af de nuværende ejere af ejendommen.

I kontoret har opfugtning af forsatsvæggen medført vækst af skimmelsvampe på den indvendige side af vindpappen jævnfør den udtagne aftryksprøve nr. 2, men det vurderes, at der ligeledes kan være vækst af skimmelsvampe på resterende materialer i forsatsvæggen i varierende omfang. Det vurderes, at årsagen ligesom ovenfor beskrevet er, at opstigende og indtrængende grundfugt har givet anledning til opfugtning af materialerne i forsatsvæggen.

Opførslen af forsatsvægge i en kælder må generelt betegnes som værende dårlig byggeskik og fugtteknisk uforsvarligt eftersom materialerne ikke er egnede til opsætning på opfugtede kældervægge. Trods murpap og vindpap er der opstået vækst af skimmelsvampe, og det vurderes at materialerne ikke har haft nogen bedrende effekt på tilstanden i væggen. Det må forventes, at skillevæggene med gipsplader i kontoret ligeledes fremstår med vækst af skimmelsvampe.

I wc-rummet vurderes der ikke at være fugtrelaterede problemer trods fugtniveauer, der tilsvarer den resterende kælder. Materialerne er uorganiske og fugtbestandige, og der er derfor ingen problemer med vækst af skimmelsvampe i lokalet.

Det må vurderes, at der samlet set er vækst af skimmelsvampe, der arealmæssigt ligger væsentligt over det forventelige, og at det ikke kan udelukkes, at der er en indeklimamæssig påvirkning, som kan give anledning til gener for personer, der er sensible overfor skimmelsvampe. Det er derfor vores vurdering, at der bør udføres tiltag til udbedring af forholdene.

Konklusion

Med baggrund i ovenstående vurdering konkluderes følgende:

- Opstigende og indtrængende grundfugt er årsag til opfugtning af vægge og gulv i kælder.
- Opfugtning har medført vækst af skimmelsvampe i henholdsvis vinylgulv, i forsatsvæg samt sandsynligvis i resterende vægge med gipsplader samt i sandsynligvis i fugtskadede vægge med glasvæv.
- Anvendelse af gipsvægge på opfugtede kældervægge er dårlig byggeskik ligesom opsætning af glasvæv på spartelmasse/filler er det.
- WC-rummet fremstår uden fugtskader.
- Forekomsterne af skimmelsvampe kan give anledning til gener for sensible personer.

"

5. 84.934

Af selskabets taksators besigtigelsesrapport fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen kunne der i kælderen, dog undtaget i et kælderrum (kontor), hvor der på væggene tidligere er opsat indvendige isolerede forsatsvægge, registreres synlige tegn på opfugtning i de oprindelige kælderydermure, som tidligere er blevet beklædt med malet glasvæv. Glasvævet var flere steder med synlige misfarvninger og/eller løstsiddende væv samt med partielle områder med saltudtræk, som

I det kælderrum, som anvendes til kontor, og hvor der tidligere er opsat indvendige isolerede forsatsvægge, kunne der ikke registreres hverken synlige tegn på eller måles fugtproblemer på forsatsvægge. Firmaet ... har i forbindelse med deres destruktive undersøgelse registreret et fugtniveau på 19 % træfugt i bundremmen, hvilket må karakteriseres som værende lettere forhøjet.

Yderligere kunne der med fugtmåler registreres forhøjet fugtindhold i de oprindelige støbte kælderdæk, som undtaget kontoret tidligere er pålagt vinyl gulvbelægning, samt synlig forekomst af misfarvninger på undersiden af vinyl gulvbelægningen, som også registreret af firmaet ... Forsikringstager oplyste ved besigtigelsen selv at have udlagt vinyl gulvbelægning i kontoret efterfølgende overtagelsestidspunktet.

Det vides ikke med sikkerhed, præcist hvornår de indvendige forsatsvægge er etableret i kontoret og der er udlagt gulvvinyl i de øvrige kælderrum.

Kælderen er opvarmet, og ventileres iflg. forsikringstager hyppigt.

Konklusion
På baggrund af besigtigelsen er det min vurdering, at der forekommer opstigende og indtrængende grundfugt i kælderens oprindelige konstruktioner, som ikke er udvendigt fugtsikret, som det kendes fra nyere byggeri. Opstigende og indtrængende grundfugt i kælderkonstruktioner af denne alder og karakter er derfor ikke ualmindeligt forekommende.

På dette grundlag må det karakteriseres som uhensigtsmæssigt, dels at etablere indvendige forsatsvægge på kælderydermurene og dels udlægge vinyl gulvbelægning på kælderdæk, som i begge tilfælde erfaringsmæssigt kan bevirke, at den opstigende og indtrængende fugt 'fanges' og ophobes med risiko for fugtrelaterede følgeskader som fx skimmelsvamp.

Firmaet ... har i forbindelse med deres undersøgelse af kælderen udtaget to prøver for analyse af forekomst af skimmelsvampe, en på undersiden af gulvvinyl i gangarealet og en på den indvendige side af vindpap i forsatsvæg i kontoret. Resultatet af disse prøver, som ikke er alarmerende høje værdier, fremgår af notatet fra firmaet ...

Det skal tilføjes, at de fundne dominerende skimmelsvampe hyppigt optræder luftbårne og i støv, fx gulvstøv. De registrerede skimmelsvampe kan påvirke indeklimaet, men dette står lidt hen i det uvisse. Der er ikke udtaget prøver fra overflader af inventar mv. i kælderen, ligesom at resultaterne af prøverne i øvrigt ikke nødvendigvis må opfattes som værende repræsentative for hele kælderen.

Det må forventes, selv efter en evt. indvendig renovering af kælderen, som der lægges op til i notatet fra firmaet ..., at der fortsat fremadrettet vil forekomme opstigende og indtrængende grundfugt i kælderens konstruktioner med risiko for fugtrelaterede følgeskader som fx saltudtræk og skimmelsvamp.

6. 84.934

For at undgå fremtidig opstigende og indtrængende grundfugt i kælderen kan de oprindelige konstruktioner beskyttes ved at forbedre disse ved udvendig fugtsikring af kælderydermure og nedlæggelse af omfangsdræn."

I brev af 19/8 2013 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"

Min klient overtog den pågældende ejendom den 1. juli 2007.

Ved huseftersynet foretaget i forbindelse med overtagelsen blev det påpeget, at kældervægge var stedvist opfugtede (pkt. A 2.) Huseftersynet vedlægges som bilag. Af sælgers oplysninger af samme huseftersynsrapport, pkt. 2-3, fremgår, at der ikke har været problemer med fugt i sælgers ejertid.

Sælger havde gjort sig store anstrengelser for at skjule den fugt som var i kælderens gulv og vægge. Han havde lagt linoleum på gulvene og tapetseret og malet væggene.

I løbet af de første 4 - 5 år i min klients ejertid begyndte fugten at trænge igennem malingen (men ikke igennem linoleum). Min klient opdager stadig flere fugtpletter på ydervæggene, selvom der udluftes og opvarmes i kælderen efter alle kunstens regler.

I foråret 2012 blev min kient af en god ven opfordret til, at få det grundigt undersøgt, da hans erfaring var, at den slags fugt ofte også har udviklet skimmelsvamp.

På baggrund heraf fik min klient den 6. juni 2012 foretaget en mikrobiel indeklimaundersøgelse, der vedlæges som bilag.

Det fremgår af undersøgelsen, at opstigende og indtrængende fugt er årsag til opfugtning af vægge og gulv i kælder. At opfugtningen har medført vækst af skimmelsvamp flere nærmere angivne steder, at opfugtningen og udviklingen af skimmelsvamp på baggrund af dårlig byggeskik er forværret. Endelig konkluderes det, at forekomsterne af skimmelsvampe kan give anledning til gener for sensible personer.

På baggrund af undersøgelsen foretog min klient skadesanmeldelse den 9. juli 2012 til Dansk Boligforsikring.

Som det fremgår af afgørelsen af 26. september 2012 fik Dansk Boligforsikring deres egen konsulent til at besigtige ejendommen og på baggrund af konsulentens konklusioner afviste Dansk Boligforsikring at dække skaden under ejerskifteforsikringen.

Min klient har efterfølgende indhentet et tilbud på omkostninger i forbindelse med udbedring af skaderne. Tilbuddet vedelægges som bilag.

For god ordens skyld vedlægges forsikringsbetingelserne som bilag.

Dansk Boligforsikring har ved ovennævnte afgørelse af 26. september 2012 afvist dækning.

Det gøres gældende, at skaden har været tilstede på overtagelsestidspunktet under henvisning til huseftersynsrapporten, ligesom der på overtagelsestidspunktet var foretaget udbedringer og vedligeholdelse, der i henhold til den mikrobielle undersøgelse har forværret skaderne.

Jeg bestrider, som det gøres gældende fra Dansk Boligforsikring, at skimmelsvamp i sig selv ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Jeg vedlægger tre afgørelser til understøttelse af dette synspunkt.

7. 84.934

Brugsværdien af ejendommen er ubestridt nedsat som følge af skimmelsvampudviklingen og med henvisning til den mikrobielle undersøgelse.

Jeg gør således endeligt gældende, at Dansk Boligforsikring skal anerkende, at affugtning og oprensning af skimmelsvamp udgør dækningsberettigede skader, og skal efter fradrag af selvrisiko dække udgifterne hertil.

"

Dertil har selskabet i brev af 20/9 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"**2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**

5 år efter overtagelsen anmeldes fugt og skimmel i kælderen. Huset er fra 1911 og kælderen er ikke godkendt til beboelse.

Vores konsulent og ... Indeklimateknik er enige om, at fugten og skimmelen skyldes opstigende og indtrængende fugt. Kældre fra 1911 er ikke fugtsikret, og det er ikke usædvanligt at der trænger fugt ind. Kælderen er malerbehandlet med vandbaseret maling ('plastikmaling'), nogen steder er der foretaget pudsreparationer, nogen steder er der opsat væv, i 'kontoret' er der opsat forsatsvægge. Gulvet er mange steder pålagt vinyl. Vi er ikke klar over, hvilke vedligeholdelsesarbejder/ændringer vores kunde har foretaget i kælderen i sin ejertid, men som det fremgår af de fremlagte fotos, bruges kælderen aktivt - bl.a. er der indrettet et kontor, vaskerum, badeværelse og værksted. Bag vinyl, forsatsvægge, væv og puds, samt bag møbler og opmagasinerede ting, kan der opstå skimmelsvamp, idet den naturlige ventilation er forhindret. Der kan dog altid opstå skimmel i ældre, ikke-fugtsikrede kældre - se vores konsulents rapport - medmindre der foretages egentlig fugtsikring (forbedring) af kælderens oprindelige konstruktion.

De målte skimmelværdier er ikke voldsomme - se ...s rapport, hvor det konkluderes, at '*det ikke kan udelukkes, at der er en indeklimamæssig påvirkning, som kan give anledning til gener for personer, der er sensible overfor skimmelsvamp'.*

Da fugten og skimmelen skyldes kælderens oprindelige konstruktioner (indtrængende grundfugt) er der ikke tale om en skade, som kan kræves dækket af ejerskifteforsikringen. Hvis vores kunde er sensibel overfor skimmelsvamp kan det ikke anbefales, at benytte kælderen som kontor, ligesom man bør undgå tætte beklædninger (vinyl, væv, forsatsvægge). Undgåelse af fugt og skimmel kræver dog foretagelse af større forbedringer, fugtsikring, omfangsdræn etc.

Skimmelforekomsten i kælderen er ikke af et sådant omfang, at huset på overtagelsestidspunktet var ubeboeligt - vores kunde har boet i ejendommen og benyttet kælderen i 5 år.

Der er ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand - klagen bør afvises."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagerens advokat i brev af 3/10 2013 til nævnet bl.a. oplyst:

"Det er ikke korrekt, når forsikringsselskabet anfører, at selskabet ikke er klar over, hvilke vedligeholdelsesarbejder/ændringer min klient har foretaget i sin ejertid. Min klient har ved anmeldelse af skaden udtrykkeligt anført, at der ikke er foretaget vedligehold eller ændringer

i kælderen siden overtagelsen. Den samme besked har forsikringsselskabets konsulent fået, da han besigtigede ejendommen i juni 2012.

Det bestrides ikke, at der generelt er fare for opstigende fugt i en kælder i et meget gammelt hus, men sagen her vedrører imidlertid, at fugten på baggrund af den tidligere ejers bevidste handlinger (opsætning af tapet og vinyl) har skjult fugten og derved foranlediget, at fugt har udviklet sig til skimmelsvamp i det beskrevne omfang."

Heroverfor har selskabet i brev af 16/10 2013 til nævnet bl.a. påpeget:

"Vi har ikke grund til at bestride vores kundes oplysninger om, hvilke renoverings/vedligeholdelsesarbejder, der er foretaget i hans ejertid. Vores kunde har imidlertid boet i ejendommen i 5 år før skaden anmeldes, og vi har naturligt nok ikke haft mulighed for at se ejendommen ved eller umiddelbart efter overtagelsen. Vi kan derfor ikke vurdere de ændringer der måtte være sket siden overtagelsen, herunder hvordan kælderen er blevet brugt i henholdsvis købers og sælgers ejertid.

Afgørende er dog, at skimmelforekomsten er beskeden og konstruktionsbetinget, hvorfor der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

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, revnedannelse, 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.

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisen-

de eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…

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 har fået forelagt sagens bilag.

Nævnet udtaler:
Efter det oplyste finder nævnet at måtte lægge til grund, at forsatsvæggene og vinylbelægningen – bortset fra belægningen i kontoret, der er pålagt i klagerens ejertid - er etableret på et tidspunkt inden klagerens overtagelse af ejendommen.

Efter nævnets praksis kan der blive tale om at pålægge selskabet at betale for afrensning af skimmelsvampeangreb i medfør af forsikringens basisdækning, hvis der på overtagelsestidspunktet har været fejl ved bygningen, eller hvis der er tale om et massivt angreb, der har været til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Efter nævnets opfattelse er der ikke godtgjort at være fejl ved kælderen. Kælderkonstruktionen afviger ikke fra, hvad man ser i mange tilsvarende ældre kældre. At der er anvendt nogle uhensigtsmæssige materialer i form af vinyl på gulve, forsatsvægge og malerbehandlet glasvæv, kan efter nævnets opfattelse ikke karakteriseres som en fejl. Fugtrapporten, som klageren har indhentet, beviser efter nævnets vurdering ikke, at skimmelsvampeangrebet i kælderen, på tidspunktet hvor klageren overtog ejendommen, gav nærliggende risiko for eller havde et omfang, der nævneværdigt nedsatte bygningens brugbarhed.

10. 84.934

Som sagen er oplyst, kan nævnet herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen