Ankenævnet for Forsikring

937/14-5

Den 7. april 2014 blev i sag nr. 85.152:

xxxxx xxxxx xxxxxx
xxxx xxxxxxx xxx xx
xxxx xxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt fugt- og skimmelskade i den forsikrede ejendoms gulvkonstruktion i køkken, stue og børneværelse.

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

Det forsikrede hus er fra 1973. Forsikringen trådte i kraft 1/7 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 29/9 2011.

Klageren foranledigede, at huset blev undersøgt af en bygningsrådgiver, der udarbejdede en rapport af 18/4 2013, hvoraf bl.a. fremgår:

"**3. Konstruktion**
Kun relevante konstruktioner er beskrevet.

Ejendommen var opført som 1 plans hus.

Indersiden af ydervæggene var udført som porebetonvægge stående på betonfundament. Der var indsat papfugtspærre mellem randfundament og ydervæggene.

Indervæggene var ligeledes udført som porebetonvægge stående på betondækket.

Gulvkonstruktionen var udført som betondæk med opklodset strøkonstruktion med parketgulv som gulvbelægning. Der var udført undergulv i træplade. Afstand mellem gulvbelægning og betondæk var ca. 100 -180 mm.

I bryggers og badeværelser var der udført betondæk med klinker som gulvbelægning.

Gulvkonstruktionen var isoleret med ca. 75 mm mineraluld.

Der var udført plastfugtspærre på betondækket.

Underlaget under betondækket i ejendommen var ifølge Byggesagsarkivet angivet at være udført med 20 cm grus.
Ved den tidligere besigtigelse den 21. november 2012 kunne det registreres, at underlaget under betondækket i gavlværelse var udført med sand og ler, hvilket ikke kan betragtes som kapillarbrydende, se fig. 1.
...

5. Resultat

Der blev registreret forhøjet vækst / forekomst af skimmelsvampe betondækket 1 stue, køkken og værelse midt.

Analyseresultat er angivet i bilag, tabel 1.

Der blev registreret relative luftfugtigheder under plastfugtspærren i gulvkonstruktionen på 70-89 %, hvilket skal betragtes som forhøjet, se tegning 1. Der blev registreret relative luftfugtigheder på 70 - 73 % i gulvkonstruktionen over plastfugtspærren.

Den relative luftfugtighed i indeluften i ejendommen lå på 49,5 %, ved 20,2º på besigtigelsestidspunktet.

Der blev registreret forhøjede fugtigheder i betondækket i køkken og værelse midt med måleværdier på op til 130 Digits. I stue blev registreret et fugtniveau på 70 Digits, hvilket skal betragtes som tørt.

Der blev registreret træfugtigheder på op til 10 % i gulvbelægning og undergulv.
...

6. Konklusion

På baggrund af undersøgelsen og analyseresultatet vurderer vi, at der kan være forhøjede niveauer af skimmelsvampe i alle gulvkonstruktioner opbygget som strøgulve i ejendommen (det tidligere skadesområde undtaget).

Ved de målte fugtforhold i gulvkonstruktionen under plastfugtspærren i køkken og værelse midt, kan der opstå vækst af skimmelsvampe. Ved relative luftfugtigheder på over 75 - 80 % opstår der risiko for vækst af skimmelsvampe.

Det er vores vurdering at der er opstigende grundfugt i ejendommen, da der ikke var udført kapillarbrydende lag under betondækket.

I 'ældre' ejendomme kan der være risiko for at betondækket i gulvkonstruktionen stueplan kan være opfugtet pga. manglende kapillarbrydende lag i terrændækket, med deraf følgende risiko for vækst af skimmelsvampe, samt risiko for råd- og svampeangreb I træværket i gulvkonstruktionen.

Yderligere kan brud på f.eks. kloakrør bidrage til opfugtning af betondækket.

Hvis der registreres opstigende grundfugt er det 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.
…
Det er vores vurdering at den registrerede vækst / forekomst af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen kan bidrage negativt til indeklimaet i boligen."

Af rapportens bilag vedrørende laboratoriesvaret for de mycometerprøver der var udtaget i klagerens hus fremgår bl.a.:

"

Bilag 1. Laboratorieanalyse Mycometer-surface

Mycometer-surface angiver mængden af skimmelsvampebiomasse på en overflade baseret på enzymaktivitet.

Enzymet findes i både mycelium (væv) og sporer i svampe.

Mycometer-surface er udelukkende kvantitativ og inddeles i 3 kategorier:

= **Mycometer-surface værdi ≤ 25.** Niveauet af skimmelsvampe er ikke over normalt baggrundsniveau.

= **25 < Mycometer-surface 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.

= **Mycometer-surface 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 skimmelsvampe.

Prøve				Prøvested		Kvantificering af svampebiomasse		
Prøve nr.	Afrensning		Myco værdi	Rum	Bygningsdel	Værdi		
	Før	Efter				≤ 25	26-450	> 450
1.	X		159	Stue	Gulv, betondæk under plastfugtspærre		X	
2.	X		402	Køkken	Gulv, betondæk under plastfugtspærre		X	
3.	X		436	Værelse midt	Gulv, betondæk under plastfugtspærre		X	

Tabel. Kvantitativ analyse af skimmelsvampe på overflader.

"

Selskabets taksator besigtigede huset den 28/5 2013, og har i rapport af 29/5 2013 herom bl.a. oplyst:

"**Besigtigelsen:**

I forbindelse med fugt/skimmel undersøgelse (foranlediget af FT/alm. brand), er der etableret hul i gulvbelægningen i køkken, stue samt børneværelse - det er hermed muligt at besigtige underliggende gulvkonstruktioner.

Køkken:
Gulvkonstruktion er som følger startende nederst:

Betondæk - herefter fugtspærre/folie - herefter strøer - der er udlagt 75mm isolering mellem strøer - herefter oprindelig gulvbelægning - herefter afsluttet med et nyere laminat/klikgulv udlagt på mellemlag af foam. Se billeder 1 - 8

Fugtmåling: Gann-måling af betondæk, der måles 120,9 digits (fugtigt - meget fugtigt). Se billede 9

Stue:
Her konstateres konstruktioner at være de samme - eneste forskel, som afsluttende overgulv et nyere lamelparket, ligeledes udlagt på mellemlag af foam. Se billede 10 - 11

Fugtmåling: Gann-måling af betondæk, der måles 128 digits (meget fugtigt). Se billede 12

Børneværelse:
Her konstateres konstruktioner at være de samme - dog er afsluttende gulvbelægning væg til væg tæppe.

Fugtmåling: Gann-måling af betondæk, der måles 140 digits (meget fugtigt)
Formentligt er fugtmåling svarende til øvrige målinger dvs. omkring 120 digits (jeg måler tæt op af en strø, kan give en fejlvisning).

Konklusion

Konstruktioner svarer til oprindelige bygningstegninger/beskrivelse - bortset fra placering af fugtspærren - i beskrivelse er fugtspærren placeret under betonen - det er dog helt almindeligt for bygninger opført på den tid, at se fugtspærren placeret både under over ligeledes indstøbt i betonen. Se billede 13

Der var ikke skabt adgang til underliggende kapillarlag - formentligt er der tale om grus, jævnfør tegninger.

Der måles værdier der indikerer at betondækket er fugtigt til meget fugtigt. Årsag er formentligt et ringe fungerende kapillarlag - datidens byggemåde.

Fugtspærren er udlagt oven på betonen dvs. at opstigende grundfugt ophobes under fugtspærren/folien. Der er vækstbetingelser til stede for skimmel.

I rapport fugt/skimmel undersøgelse står nævnt at der er konstateret 17 % træfugt i strøer - skyldes sandsynligt at opstigende grundfugt 'fanges' i undergulvet - i stue og køkken er der på tidspunkt udlagt nye gulve oven på eksisterende - nye gulve er udlagt på mellemlag af foam (i køkken et laminatgulv) - Dvs. overgulve er meget tætte, fugt har ikke så nemt ved diffundere bort.

Der er sandsynligt tale om skimmelvækst - må tilskrives oprindelig konstruktion.

(MycoMeter-test er udelukkende kvantitativ burde være suppleret af aftrykprøve)."

I brev vedlagt klageskema af 2/10 2013 har klageren bl.a. anført:

5. 85.152

"Vi flyttede den 01-07-2012 ind i vores nye drømmehus, men kort tid efter fik min hustru problemer med vejrtrækningen og vi fik mistanke om at det kunne være skimmelsvamp der forårsagede dette. Senere er vores datter også begyndt at hoste og have ondt i hovedet ofte, lige som jeg selv lider af hovedpine. Vi fik i den forbindelse DTU til at lave en undersøgelse af skimmelsvamp og de konstaterede at der var forhøjede tal af skimmelsvamp i soveværelse og gang. Dette blev anmeldt til Dansk Boligforsikring som afviste sagen. Vi gik derfor til den tidligere ejers forsikringsselskab Alm. Brand som gik ind og dækkede skaden, da der tidligere havde været en vandskade som de mente ikke var lavet ordentligt af den tidligere ejer. De fjernede skimmelsvampen og rensede de omtalte rum og fik et uvildigt selskab til at måle, om skimmelsvampen herefter var forsvundet, hvilke var tilfælde i de to rum.

Vi fik efterfølgende, for egen regning, lagt et epoxy lag henover betonen for at stoppe fremtidig fugt, da fundamentet under gulvet ikke så ud til at være særlig godt lavet. Udover dette har vi også fået lagt dræn omkring huset for at imødekomme fremtidig øget regnmængder, også for egen regning.

Tidligere ejer døde desværre af lungekræft 3 måneder efter vi overtog huset. Dette gør os naturligvis endnu mere nervøse og mener at hvis der er den mindste tvivl bør det komme os til gode.

I den periode hvor soveværelse og gang bliver lavet er vi genhuset i en måned og her har hverken min hustru eller datter nogen problemer med vejrtrækning eller hovedpine.

Da vi vender tilbage til huset efter renoveringen begynder symptomerne at komme igen og vi mistænker naturligvis igen skimmelsvamp til at være årsagen og får lavet nye prøver som viser at der er vækst af skimmelsvamp i stue, køkken og vores datters værelse og at fugtniveauet under gulv er meget højt.

Dette anmelder vi igen til Dansk Boligforsikring, hvor vi har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring, som efter selv at have konstateret endnu højere fugttal end først målt, alligevel afviser at dække skaden. Efter vi har fået vores advokat til at ringe til Dansk Boligforsikring genoptager de sagen, men under henvisning til at sådan lavede man fundamentet den gang huset blev bygget, afviser de igen sagen. I alle tilfældene har vi måtte rykke flere gange for at få svar fra Dansk Boligforsikring før der skete noget og er ikke blevet behandlet som kunder, men som modstandere!

En af de overvejende grunde til at vi købte huset var netop at tilstandsrapporten var rigtig god og der står intet om fugt i fundament eller for den sags skyld andre steder i huset (se vedlagte tilstandsrapport)

Da der er konstateret forhøjet fugt i fundament og skimmelsvamp dannelse vil vi naturligvis ikke kunne sælge huset igen til samme pris som vi har givet for det og derfor er der tale om en betydelig forringelse af husets værdi, så længe der ikke er renset for skimmelsvamp i de resterende rum.

Vi har vedlagt rapporten fra ... som er eksperter på området, som viser fakta som blandt andet dette. 'Det er vores vurdering at den registrerede vækst / forekomst af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen kan bidrage negativt til indeklimaet i boligen' og 'Vi anbefaler at der udføres skimmelsvamperenovering af gulvkonstruktionen, som angivet under *Forslag til renovering /sanering'*

Det er yderligere konstateret at betondækket ikke er 8 cm beton og 20 cm grus, (at der skal være dette står i de oprindelige tegninger til huset fra 20. juni 1973, og i byggesagsarkivet, se vedlagte), men kun ca. 4 cm beton og at det der skulle være det kapillarbrydende lag består af ler og sand og **IKKE** af 20 cm grus som nævnt i byggesagsarkivet. Fugtspærren ligger heller ikke som beskrevet i bygningsarkivet. Dansk Boligforsikring har også haft adgang til alle de dokumenter.

... anbefaler også følgende i deres rapport. 'Hvis der registreres opstigende grundfugt er det nødvendigt at etablere kapillarbrydende lag eller fugtisolering af betondækket for at forhindre opstigende grundfugt. Dette er ikke kommenteret af Dansk Boligforsikring.

Dansk Boligforsikring skriver også i sit afslag at der skulle være en krybekælder uden ventilation. Dette er ikke tilfældet, da der ikke er nogen krybekælder!

Dansk Boligforsikring skriver at der ikke er revner eller opbulinger i gulvet. Der er konstateret en revne i stuegulvet.

Dansk Boligforsikring skriver yderligere i deres andet afslag at 'opbygningen af gulvkonstruktionen har været uforandret siden opførelsen af huset i 1973. Dette ved vi ikke og derfor mener vi naturligvis heller ikke at Dansk boligforsikring kan vide dette.

Dansk Boligforsikring påstår at Mycometer værdier i kategori B er normale. Dette bestrides af ..., da forklaringen på målingen lyder således 'niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau' og på vores datters værelse er niveauet tæt på at være Kategori C som beskrives således 'Niveauet af skimmelsvamp er lagt over normalt baggrundsniveau'

Da vi er nervøse for at vores datter kan tage skade af påvirkningerne af skimmelsvamp har vi anmodet Dansk Boligforsikring om at vi går i gang med at få fjernet skimmelsvampen i netop dette værelse hurtigst muligt uanset sagens udgang. Svar på den anmodning har vi endnu ikke modtaget."

Dertil har selskabet i brev af 31/10 2013 til nævnet bl.a. påpeget:

"Alm. Brand (tidligere ejers villaforsikringsselskab) var samtidigt blevet inddraget i sagen, da selskabet havde dækket en rørskade. Det viste sig, at skaden ikke var blevet korrekt udbedret og Alm. Brand har erstattet en ny skimmelafrensning - se klagen. Vores kunde valgte selv i den forbindelse, at etablere en ny fugtspærre (epoxy) ovenpå betonen i de to rum (soveværelse og gang) - se klagen. Vi afviste derfor at dække skaden, da vi ikke fandt, at der derudover var skader på ejendommen.

...

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Vores kunde har anmeldt, at der er skimmelsvamp og fugt i deres gulvkonstruktion. Det drejer sig om gulvkonstruktionen i køkken, stue og børneværelse.

Alm. Brand (sælgers villaforsikring) har dækket skimmelafrensning og nye gulve i soveværelse og gang pga. utilstrækkelig udbedring af tidligere rørskade. Vores kunde har i den forbindelse selv forbedret den oprindelige konstruktion ved udlægning af membran (kapillarbrydende lag) i form af epoxy på betondækket i disse rum.

Vi forstår vores kundes krav sådan, at der ønskes dækning af skimmelafrensning og fugtspærre (effektivt kapillarbrydende lag) i de resterende rum (køkken, stue og børneværelse).

Ejendommen er opført i 1973 (efter BR-72).

Vores konsulent har fundet konstruktionen helt tidstypisk - der er tale om en terrændækskonstruktion (grus/sand, beton, fugtspærre og opstrøede gulve) - se konsulentens rapport (bilag ...). Fugtspærren er i dette hus lagt ovenpå betonen - det var sædvanligt i starten af 70'erne at lægge fugtspærren enten indstøbt i betonen eller ovenpå betonen.

Der kan måles fugt i betonen (dvs. under fugtspærren). Det skyldes opstigende grundfugt. Erfaringsmæssigt var de materialer, man brugte i 60'erne og 70'erne under betonen som kapillarbrydende ikke særligt effektive. Der blev dog først stillet krav til materialets kapillarbrydende funktion i BR-77. Jeg vedlægger udskrift af BR-72 og BR-77.

Man kan derfor opleve opstigende grundfugt i terrændæk udført først i 70'erne.

Der kan måles fugt i betonen - dvs. under fugtspærren - men ingen skadelig fugt over fugtspærren. Der er ingen skader sket i strøer/gulve som følge af fugt. Fugtspærren opfylder sin funktion - fugten findes under fugtspærren, men den forhindrer effektivt skader på de organiske materialer over fugtspærren.

Da der er fugt under fugtspærren, er der også grobund for skimmel, særligt i det gamle byggestøv. Der er dog ikke målt høje værdier af skimmel og ikke værdier, som ligger over, hvad der kan forventes i en terrændækskonstruktion af denne alder.

Vi har ikke fundet fejl ved huset, og den skimmel, der kan måles, skyldes husets sædvanlige og lovlige konstruktion. Skimmelforekomsten er ikke i sig selv så høj, at huset er ubeboeligt.

Skimmelforekomsten kan '*bidrage negativt til indeklimaet i boligen*' (se rapporten fra ...), og hvis husets beboere er skimmelfølsomme, kan man forbedre ejendommens konstruktion ved at etablere et mere effektivt kapillarbrydende lagt (en tæt fugtspærre ovenpå betonen i form af epoxy eller svejset asfaltpap), sådan som vores kunde selv har valgt at gøre i soveværelse og gang. Udgiften hertil kan dog ikke kræves dækket af ejerskifteforsikringen, da der ikke er fundet fejl ved huset.

Klagen bør derfor afvises."

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 misvisende 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 – herunder fotos.

Nævnets flertal udtaler:

På baggrund af den af klageren indhentede rapport af 18/4 2013 må det lægges til grund, at der er konstateret forhøjede fugtværdier og skimmelsvamp på betondækket under den oprindelige plastfugtspærre. Af rapporten fremgår, at det er bygningsrådgiverens vurdering, at den registrerede vækst / forekomst af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen kan bidrage negativt til indeklimaet i boligen.

Selskabets taksator har oplyst, at der i køkken og stue er udlagt nye gulve med mellemlag af foam, som er meget tætte, og at der er konstateret 17 % fugt i strøer, og at dette skyldes, at opstigende grundfugt fanges i undergulvet. I værelset er der væg til væg

tæppe. På det foreliggende grundlag har klageren ikke bevist, at dette udgør et dækningsberettigende forhold.

Som sagen foreligger oplyst, må det lægges til grund, at fugt- og skimmelproblematikken skyldes bygningens oprindelige konstruktion. Hertil kommer oplysningerne om vandskaden. Da det endvidere ikke er godtgjort, at den oprindelige gulvkonstruktion er opført forkert, når der henses til bygningens alder, er det flertallets opfattelse, at det ikke er bevist af klageren, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade. At konstruktionen af bygningens betondæk angiveligt ikke er i overensstemmelse med de oprindelige konstruktionstegninger, som klageren har fra byggesagsarkivet, kan på det foreliggende grundlag ikke føre til andet resultat. Der er herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Det er heller ikke er bevist, at forekomsten af skimmelsvamp på overtagelsestidspunktet havde et omfang, der i sig selv udgør en dækningsberettigende skade. Flertallet finder herefter ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Således som sagen foreligger oplyst, finder flertallet endelig, at det ikke er bevist, at der er tale om forhold, der er dækket af forsikringens udvidede dækning vedrørende ulovlige indretninger.

Nævnets mindretal udtaler:
På baggrund af den af klageren indhentede rapport af 18/4 2013 lægges det til grund, at der er konstateret forhøjede fugtværdier og skimmelsvamp på betondækket under den oprindelige plastfugtspærre. Af rapportens bilag fremgår det, at der er målt Mycoværdier på henholdsvis 159, 402 og 436 i de tre rum og det er bygningsrådgiverens vurdering, at den registrerede vækst / forekomst af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen kan bidrage negativt til indeklimaet i boligen. Det må endvidere lægges til grund, at klagerens familie kort tid efter indflytningen i huset fik vejrtrækningsproblemer og hovedpine, og at disse gener forsvandt i den periode, hvor familien var genhuset i en anden bolig.

10. 85.152

Selskabets taksator har oplyst, at der i køkken og stue er udlagt nye gulve med mellemlag af foam, som er meget tætte, og at der er konstateret 17 % fugt i strøer, og at dette skyldes, at opstigende grundfugt fanges i undergulvet. I værelset er der væg til væg tæppe.

Som sagen foreligger oplyst, finder mindretallet, at skimmelforekomsten er af et sådant omfang, at det har en sådan negativ indvirkning på indeklimaet, at de konstaterede forhold nedsætter husets værdi og brugbarhed væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Mindretallet finder herefter, at den anmeldte skimmelsvampeskade i gulvkonstruktionen er dækningsberettigende.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund