Ankenævnet for Forsikring

Den 25. august 2014 blev i sag nr. 85382:

xxxxxxxx xxx xx xxxxxx xx xxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skimmelsvampeskade i beboelsen.

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

Det forsikrede hus er fra 1967. Forsikringen trådte i kraft den 28/10 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 8/10 2012, hvoraf bl.a. fremgår:

"

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Afskallende puds ved vindue til kontor.
	K1	Tynde revner i murværk flere steder, bl.a. under vindue mod syd og over vindue til wc Note: Revner i murværk er sandsynligvis spændingsrevner.
3. Vinduer og døre		
3.1 Døre	K3	Terrasse dør i stuen har delaminering og begyndende nedbrydning, specielt nederst. Note: Det kan medføre fugtskade på bagvedliggende konstruktioner.
	K1	Begyndende råd ved lister i udv. dør i bryggers.

3.2 Vinduer	K1	Glasliste i bund af vinduet mod vest til terrassen har begyndende nedbrydning.
	K2	Der er begyndende nedbrydning i vindue i tilbygning mod syd øst, i nederste del af vinduet.
	K2	Råd i bund af vindue til viktualierum.
3.3 Fuger	K2	Fugen omkring vindue til viktualierum slipper. Note: Dette kan medføre at der trænger fugt ind, og dermed øget risiko for råd skader.
4. Fundament/sokler		
4.1 Udvendigt terrænfald	K1	Der er fald ind imod huset mod øst. Note: Det er vigtigt at afløbsrenden langs facaden har konstant funktion ellers er der risiko for opfugtning af mur og dermed fugtskader.
4.3 Udvendige trapper	K2	Der er ingen fuge ved trappe til fordør. Note: Den manglende fuge kan forudsagde vand opsamling, og dermed risiko for fugtskader på de bagvedliggende konstruktioner.

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

...

2. Ydervægge		
Massiv murværk	A	
Formur - Letbetonblokke	A	
Formur - Træ	A	Facade mod vest ved terrasse er stolpekonstruktion med beklædning udv. og indv.
Formur - Andet; Type:	A	Eternitbeklædning mod syd ved fladtagsbygning.

"

I klageskemaet af 21/1 2014 har klagernes advokat bl.a. anført:

"Klagerne overtog ejendommen i slutningen af oktober 2012. Klagerne konstaterede kort tid efter overtagelse, at der var problemer med fugt og skimmelsvamp i ejendommen, hvilket straks blev anmeldt overfor indklagede d. 30. oktober 2012.

I forbindelse med nedtagelse af tapet konstaterede klagerne omfattende forekomst af skimmelsvamp. Ligeledes konstaterede klagerne kort tid efter overtagelse omfattende fugtproblemer i såvel værelse som ejendommens soveværelse. Der er klaget over samtlige forhold.

Indklagede har tegnet almindelig ejerskifteforsikring hos indklagede med policenummer: ...571. Policen fremlægges som sagens **bilag 2.**

Klagerne har gentagne gange opfordret indklagede til at dække udgifterne til udbedring af konstaterede fugtproblemer og problemer med skimmelsvamp uden resultat. Senest har undertegnede tilskrevet indklagede ligeledes med opfordring til at dække udgifter til udbedring af problemer med fugt og skimmelsvamp. Skrivelse fra undertegnede af 5.8.2013 fremlægges som sagens **bilag 3.** Indklagede har senest afvist dækning ved skrivelse af 13.8.2013.

Da indklagede ikke har villet dække udgifterne til udbedring af forhold vedrørende fugt og skimmelsvamp trods gentagne opfordringer, har klager set sig nødsaget til indlevering af nærværende klageskrift.

Det er klagers klare opfattelse, at de forhold samt årsagen til de forhold vedrørende skimmelsvamp og fugt, som klager har konstateret i umiddelbar forbindelse med overtagelse, ikke

er angivet i den udarbejdede tilstandsrapport i forbindelse med ejendomshandlen. tilstandsrapporten, som ligger til grund for ejerskifteforsikringen fremlægges som sagens **bilag 4.**

Som følge heraf skal indklagede dække omkostningerne til udbedring af konstaterede forhold vedrørende fugt og skimmelsvamp.

Indklagede har tidligere indvilliget i at foretage dækning af udgifter til afhjælpning af skimmelsvamp i mindre omfang. Klagerne har ligeledes selv for egen regning haft en affugter til at køre i 3 uger, og efter affugtning har klagerne selv bekostet vandskuring og maling. Der er trods forsøg på afhjælpning tilbagevendende problemer med skimmelsvamp.

Det er klagernes opfattelse, at indklagedes accept af i et vist omfang at dække udgifter til afhjælpning af forhold vedrørende skimmelsvamp, indikerer, at indklagede stiltiende har accepteret at skulle dække omkostninger til afhjælpning af forhold vedrørende fugt og skimmelsvamp.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Klagerne ønsker at opnå følgende:

PÅSTAND

Indklagede tilpligtes at dække omkostninger til udbedring af fejl og mangler konstateret ved den overtagne ejendom, ... i form af fugt og skimmelsvamp.

Der tages forbehold for at korrigere påstanden og yderligere skriftveksling. Til støtte for klagernes påstand gøres følgende gældende:

ANBRINGENDER

At klagerne har tegnet ejerskifteforsikring hos indklagede med policenummer: ...571.

At klagerne kort tid efter overtagelse har konstateret omfattende forhold vedrørende fugt og svamp.

At forholdene ikke fremgår af den for ejerskifteforsikringen tilgrundliggende tilstandsrapport.

At der dermed foreligger en dækningsberettiget skade.

At forholdene vedrørende fugt og skimmelsvamp falder inden for ejerskifteforsikringens skadesbegreb.

At klagerne har reklameret rettidigt og kort tid efter overtagelse

At indklagedes accept af delvist at dække omkostninger til forsøg på afhjælpning af forhold vedrørende skimmelsvamp indikerer en accept af at være forpligtet til at skulle dække samtlige omkostninger til afhjælpning af forhold vedrørende fugt og svamp.

At indklagede i øvrigt senest har afvist at være forpligtet til at yde dækning af udgifter til afhjælpning af forhold vedrørende fugt og svamp ved skrivelse af 13.8.2013

At klager som følge af de forudgående anbringender er berettiget til at opnå forsikringsdækning."

Dertil har selskabet i brev af 4/2 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"På baggrund af vores taksators tilbagemelding til os, beder vi Dansk Bygningsanalyse (DBA) om, at undersøge årsagen til og omfanget af den anmeldte opfugtning. Vi vedhæfter rapporten fra DBA.

Ud over DBA's undersøgelse, beder vi også Dansk Overfladeteknik (DO) om, at foretage undersøgelse af overfladebehandlingen på væggene.

Vi har derfor gjort os umage for, at få afklaret årsagen til forekomsten af fugt i huset ved hjælp fra specialistfirmaer, hvilket har været en dyr udgift i skadesagen i stedet for blot at bede vores kunder påvise, at forholdet berettiger dem til erstatning fra Ejerskifteforsikringen.

Resultatet af DBA's undersøgelse var, at:

'Vi har talt med porebetonproducent H+H, der oplyser, at porebeton er i stand til at optage fugt fra kondensdannelser, der opstår på kuldebroer. Det er derfor vor opfattelse - med baggrund i de gennemførte undersøgelser - at fugtbelastningen kan tilskrives kuldebroer/kondensdannelser'. Resultatet af DO's undersøgelse:

Konklusion

Det senest påførte lag maling har ingen nævneværdig indflydelse på fugtdynamikken i gasbetonfacaden.

Årsagen til opfugtningen skyldes i henhold til specialistfirmaernes udtalelse alene den omstændighed, at der er kuldebroer i ejendommen. Huset er opført i år 1967 efter de principper for byggeriet, som var gældende på dette tidspunkt.

Derfor dækker vi ikke forholdet med fugt
Det anmeldte forhold opfylder ikke forsikringens skadebegreb. Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 5, at forsikringen dækker:
B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi mener ikke, at der er tale om et fysisk forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

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

Kuldebroerne i ældre huse som svarer til vores kunders hus, er almindeligt forekommende og derfor ikke i sig selv en skade, som berettiger til dækning fra Ejerskifteforsikringen. Vi henviser til jeres praksis i flere klagesager.

Vi er klar over med, at skimmelsvamp i sig selv kan være en dækningsberettigende skade, men det forudsætter, at skimmelsvampen var så massiv på overtagelsestidspunktet, at ejendommen ikke kunne bebos, hvilket ikke var tilfældet.

Vi har betalt for en skimmelafvaskning i en tidligere skadesag (...8) i ejendommen.

Vi henviser til illustrative ankenævnskendelser
I har før taget stilling til lignende problemstillinger i andre klagesager. Vi henviser til følgende kendelser, som vi mener er illustrative for den problemstilling, der er i vores kunders skadesag:

Kendelse 82.584
..... klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendom (fejlagtig behandling af facaderne med ikke diffusionsåben maling, hvilket har resulteret i opfugtede og afskallende facader samt indvendig skimmelsvamp).

Selskabet henviser til, at skimmelsvampen ikke skyldes facadebehandlingen, men en kuldebro det pågældende sted, hvilket ikke udgør en skade i en ejendom som den omhandlede.
Det er desuden selskabets opfattelse, at skimmelvæksten ikke har et sådant omfang og en sådan intensitet, at den i sig selv udgør en skade. Selskabet gør desuden gældende, at skimmelvæksten ikke var til stede på overtagelsestidspunktet.

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at skimmelvæksten ikke har et sådant omfang og en sådan intensitet, at den i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet finder, at forholdet vedrørende afskallende facader og opfugtning ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af oplysningen om ejendommens alder, anmærkningerne i tilstandsrapporten og den indsatte policeklausul. I nævnets overvejelser er indgået, dels at en køber ikke kan forvente, at vedligehold af facader gennem årene er foretaget optimalt, dels at der hviler en latent vedligeholdelsesbyrde på huse som det omhandlede, og at afskalninger forekommer efter en årrække selv på huse, hvor grundbehandlingen er korrekt.

Klageren får ikke medhold.

Kendelse 76.140
.... klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte fugtproblemer ved den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1974.

I tilstandsrapporten fremgår ikke oplysninger om forhold vedrørende kondensfugt ved ydervægge/vinduer.

6. 85382

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte skimmelsvampeangreb, når der henses til omfanget, i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet må lægge til grund, at årsagen til problemerne med kondensfugten væsentligst skyldes uhensigtsmæssige - men ikke usædvanlige og på udførelsestidspunktet ikke ulovlige - konstruktionsprincipper, der medfører kuldebroer i ydervæggene. Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er tale om forhold, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder herefter ikke at kunne pålægge selskabet at erstatte de anmeldte skader.

Klagen kan ikke tages til følge.

Vores kunders hus er fra 1967 og derfor ældre end huset i kendelse 76.140.

Kendelse 67.993
.... klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt fugt- og mugskade i og bag den forsikrede ejendoms køkkenskabe.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at der henset til den forsikrede ejendoms alder og konstruktion ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1962.

.... anmeldte klageren, at der var konstateret fugtindtrængen i køkken og kælder, sandsynligvis gennem sokkel.

Nævnet udtaler:
Nævnet må lægge til grund, at huset er opført efter gængse byggemetoder i 1962, og at kuldebroerne skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen. Nævnet finder under denne forudsætning ikke grundlag for at fastslå, at der i forsikringsbetingelsernes forstand foreligger en skade, og nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist forsikringsdækning.

Klagen kan ikke tages til følge.

Vores kommentarer i øvrigt til vores kunder klage
Det er ikke korrekt, at vi fik anmeldt fugtskade ...0 før end den 6. december [2012].

Det forholder sig sådan, at vi tidligere har fået anmeldt en fugtskade, hvilken fugtindtrængning havde helt andre årsager end kuldebroer, herunder var noget fx nævnt i tilstandsrapporten.

Klager må beslutte sig for, om der alene klages over skade …0 eller klagen også drejer sig om skade ...8. Det vil efter vores opfattelse være usædvanligt, at klage over en anerkendt og også dækket skade, hvor vi har hjulpet kunderne med, at få selvrisikoen betalt af en 3. part i stedet for, blot, at overlade det til kunderne. Herudover har vi alene beregnet en selvrisiko i skade ...8, hvor vi reelt kunne have beregnet flere selvrisici.

At det viser sig, at der også er en 4. grund til fugt på ejendommen, ændrer ikke ved, at vi ikke har anerkendt den 4. grund som dækningsberettigende over Ejerskifteforsikringen.

Det er korrekt, at vi tidligere har betalt for en afvaskning af skimmel i forbindelse med skade ...8. Skade ...8 indeholdt 3 andre årsager til fugt end den årsag, som er anmeldt og konstateret i skade ...0.

Skade ...8 drejede sig om 3 forhold:
'Som vi ser det, så er der 3 konkurrerende skadeårsager til at væggen er blevet fugtig:

1. *Manglende fuger i sålbænk som er den primære årsag og som udgør 50% af følgeskaderne*
2. *Manglende fuge mellem sålbænk og under vindue som udgør 25% af følgeskaderne*
3. *Revne i murværk som er anmærket med K1 og udgør 25% af følgeskaderne - dette forhold dækker vi ikke, da I er bekendt med revnen inden I overtog ejendommen.*

Jeg er indforstået med, at udgiften til selve reparationen af sålbænken og fugen under vindue skal I ikke betale 25% af, men I skal betale 25% af følgeskaden.
På nuværende tidspunkt mener vi, at en afrensning er nok til at behandle væggen'.

Vi skrev til den bygningssagkyndige, som havde udarbejdet tilstandsrapporten:
'Af tilstandsrapporten Lb.nr. ... udarbejdet den 8. oktober 2012 på ... er der registreret følgende kommentarer til punkt:

2.1 Facader/gavle	*K1*	*Tynde revner i murværk flere steder, bl.a. under vindue mod syd og over vindue til wc. Note: Revner i murværk er sandsynligvis spændingsrevner.*

Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at sålbænkene og fugerne er anmærket. Ud fra de vedhæftede fotos, besigtigelsen og oplysningerne er det vores opfattelse, at de beskrevne forhold vedrørende de utætte og manglende fuger mellem flere sålbænkfliser samt den manglende fuge mellem beklædninger mellem vinduer og sålbænk burde have været anført i tilstandsrapporten og karakteriseret som K3. Forholdet har medført uacceptabel indtrængen af nedbør.

I tidligere tilstandsrapport ... er der under indervægge nævnt forhøjet fugt i indervægge mod syd, der er foretaget fugtmåling i vægflader (citat fra rapport - '25% fugt målt nederst i vægge i værelser mod syd.' citat slut.) Forholdet vedrører de vægge som nu er anmeldt fugtskadede.
Ligeledes fremgår det af rapporten, at der mangler fuger i sålbænk mod syd.

Det er vores opfattelse, at herværende forhold nævnt i tidligere rapport, burde have været noteret i din tilstandsrapport udarbejdet d. 08-10-2012'.

Den bygningssagkyndige betalte os 14.692,50 kroner i erstatning for vores udgifter på grund af fejl i tilstandsrapporten, heraf er 5.000 kroner vores kunders selvrisiko.

I princippet har vi - som tidligere nævnt - været berettiget til, at opkræve flere gange selvrisici, hvilket vi har ikke gjort. Vi har derimod hjulpet vores kunder, fordi vi har erstattet og hentet et beløb hos den bygningssagkyndige. Alternativt kunne vi have fratrukket flere selvrisici og have overladt til vores kunder selv, at få dette beløb betalt om muligt.

Vi har derfor både anerkendt og hjulpet vores kunder i skade ...8. At vores ageren i de tre tidligere anmeldte forhold, skulle kunne have skadevirkning for os, fordi vi har afvist den 4. årsag til fugtskade i huset, som blev anmeldt efterfølgende, må vi afvise.

Vi henviser til tilstandsrapporten og hustypebeskrivelsen
På baggrund af tilstandsrapporten og den tilhørende hustypebeskrivelse, kan vores kunder ikke med rette forvente en ejendom uden de fugtmæssige udfordringer, som sædvanligvis kendetegner ældre tiders byggerier, dels på grund af de mange oplysninger i tilstandsrapporten om mulige fugtkilder, dels på grund af hustypen, der er beskrevet generelt i Hustypebeskrivelsen.

Det fremgår af tilstandsrapporten og Hustypebeskrivelsen, at der - generelt - er konstateret forekomst af fugt og en latent risiko for fugt i ejendommen:
...
Hvad sker der nu i klagesagen her hos os
Vi venter nu på, at I behandler klagesagen og vurderer, hvad der efter jeres overbevisning er rette udfald af klagesagen.

Hvis resultatet af jeres klagebehandling af klagen bliver, at vi - mod vores forventning og den eksisterende praksis hos jer, som vi har henvist til - bør erstatte det anmeldte forhold med fugt om følge af kuldebroer, gør vi gældende, at der gælder en separat selvrisiko for dette forhold, som skal fratrækkes erstatningsopgørelsen, der vil blive beregnet i overensstemmelse med de forsikringsbetingelser, der gælder for forsikringen."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagernes advokat i brev af 20/2 2014 til nævnet bl.a. påpeget:

"Det bemærkes indledningsvis, at det både er skade nr. ...8 og ...0, som klagerne ved nærværende klagesag klager over. Det bemærkes, at det er klagernes opfattelse, at årsagen til fugtproblemerne relaterende til skade nr. ...8 ikke er afhjulpet.

Ved anmeldelsen af skaden med skade nr. ...8 havde samtlige ydervægge i tilbygningen samt i soveværelset mod nord massiv fugt samt skimmelvækst påvist ved prøvetagning.

Klagerne har fået indhentet undersøgelse vedrørende skimmelsvamp, mycometer analyse, fra OBH-gruppen. Der skete prøvetagning d. 12.11.2012, og der blev foretaget analyse d. 13.11.2012. Rapporten af mycometer analysen fremlægges som sagens **bilag 5.**

Af mycometer analysen fremgår det, at der er målt et mycometertal på 1781, hvilket er over 4 gange den tilladte grænseværdi på 450. Analysen konkluderer, at der er vækst af skimmelsvamp.

Indklagede har fastholdt, at skaderne er en følge af manglende fuger ved sålbænke [sålbænke], herunder manglende fuge mellem sålbænk og under vindue, samt revne i murværk. At disse forhold skulle være årsagen til skaderne bestrides af klagerne, bygningsingeniør ... og taksator for indklagede samt flere uvildige håndværkere, murere samt tømrer.

Endvidere bemærkes det, at klagerne fortsat har de samme problemer med fugt og skimmelvækst tæt ved 1 ½ år efter overtagelse, trods indklagedes forsøg på afhjælpning.

Det er klagernes klare opfattelse, at den overtagede ejendom lider af en dækningsberettiget skade, som medfører, at ejendommen ikke er anvendelig i et omfang, som må kunne forventes af en ejendom af den pågældende alder og bygningstype.

Det bemærkes blandt andet, at ejendommen er opført med fyldte leje- og studsfuger, hvilket medfører dannelse af kuldebroer og dermed fugtgener i ejendommen. Fugtgenerne medfører dannelse af skimmelsvamp i ejendommen som konstateret ved mycometer analysen af 13.11.2012 fremlagt som **bilag 5.**

Det er korrekt, at indklagede tidligere i relation til skade nr. ...8 har dækket omkostningerne til afrensning af skimmelsvamp i 2 værelser. Årsagen til denne fugt- og skimmelvækst er dog ikke udbedret, hvorfor det må forventes, at skimmelsvamp vil være et tilbagevendende problem for klagerne.

Fugten i klagernes ejendom er af et sådant omfang, at klagerne ikke kan holde maling på væggene. Endvidere bemærkes det, at fodlister er sorte og gennemfugtige, og der er sort/grå/gule plamager på væggene.

For at kunne bruge den del af klagernes ejendom, hvor der er forekomst af skimmelsvamp, er klagerne nødsaget til at bruge affugtere samt afrense med Rodalon for at begrænse omfanget af skimmelsvamp.

Det bemærkes, at der er sundhedsfare ved det niveau af skimmelsvamp, som er at finde i klagernes ejendom.

Afslutningsvis bemærkes det, at klagerne ikke har haft mulighed for at forudse omfanget af problemet med skimmelsvamp.

Det bemærkes i den forbindelse, at de forhold, som medfører skimmelsvamp, herunder blandt andet fyldte leje og studsfuger, ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, som ligger til grund for ejerskifteforsikringen og selve huskøbet.

Forholdene er ligeledes ikke beskrevet i salgsopstillingen, eller oplyst af sælgerne overfor klagerne i forbindelse med overdragelse af ejendommen i nærværende sag.

SUPPLERENDE ANBRINGENDER

At klagerne har indhentet mycometer analyse fremlagt som sagens **bilag 5,** som viser skimmelvækst samt mycometertal på 1781 svarende til 4 gange over grænse værdien på 450,

At der er sundhedsfare ved at bebo en ejendom med en skimmelvækst i et sådant omfang,

At klagerne trods indklagedes forsøg på afhjælpning fortsat har problemer med skimmelsvamp tæt ved 1 ½ år efter overtagelse,

At ejendommen er opført med fyldte leje- og studsfuger, hvilket medfører dannelse af kuldebroer og dermed fugtgener i ejendommen, hvilket medfører dannelse af skimmelsvamp,

At årsagen til fugt- og skimmelvækst ikke er udbedret, hvorfor det må forventes, at fugt og skimmelsvamp vil være et tilbagevendende problem for klagerne,

At klagerne er nødsaget til at anvende affugtere for at begrænse skimmelsvampevækst samt fugtproblemer,

At forholdene, som medfører skimmelsvamp og fugt ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, som ligger til grund for ejerskifteforsikringen og hushandlen."

Af den ovenfor omtalte rapport, der omhandler analyseresultatet af en prøve, der er udtaget den 12/11 2012, fremgår bl.a.:

"

Analyse resultat

Prøve nr.	Prøveudtagningssted	MycoMeter tal			
1	Værelse / hjørne – ca 30 cm højde. Fugt, løst tapet, sorte aftegninger samt muglugt	**1781**			X
2					

...

= MycoMeter-tal over 450:
Målingen viser vækst af skimmelsvamp.

Vurdering og anbefaling
På baggrund af analyseresultatet fastslås det, at der er vækst af skimmelsvamp på prøvetagningsområdet.

Det anbefales, at der foretages en nærmere undersøgelse af de berørte konstruktioner, så årsagen til fugten kan identificeres og fugtkilden kan elimineres. Desuden bør omfanget af skimmelangrebet bestemmes med henblik på at fjerne det."

Heroverfor har selskabet i brev af 11/3 2014 til nævnet bl.a. oplyst:

"Skade ...8 - kort resumé
Den 30. oktober 2012 anmelder vores kunder, at: *Der er fugt skade på 2 vægge en i syd og en i vest. Fugten sidder fra gulvet og ca 50 cm op af muren*

Den 31. oktober 2012 (dagen efter). Vores taksator kan konstatere, at:
Skade er fugt på inderside vægkonstruktion i to sydvendte værelser. Der er fugt fra gulv og ca. 80 cm op til underkant vindueshøjde. Fugtmåling viser stedvis en del forhøjet fugt i vægkonstruktion ca. 25-40 % relativ fugt i sydvægge. Ydervæg mod vest kun med forhøjet fugt ved sydvest hjørne. Der konstateres ikke forhøjet fugt i pudslag på gulve, opstigende grundfugt via sokkel således ikke årsag til fugtskade i vægkonstruktion.

Vægge er beklædt med savsmuldstapet som er malet. Værelse mod sydvest nymalet, værelse mod nordvest med maling af ældre årgang. Malingstyper kan ikke afgøres ved besigtigelse. - På forside af tapet ind mod værelser er der ikke udpræget synlige fugtspor. På bagside af tapet ind mod pudset murflade er der større og mindre fugtspor på tapet. - Der formo-

des ikke at være skimmelsvamp på tapet eller vægflader, kan dog ikke afgøres med sikkerhed, idet der ikke er udtaget prøver til kemisk analyse.

Vi skrev i vores afgørelse den 5. november 2012 blandt andet, at:
Afgørelse
Det er konsulentens vurdering, at følgende 3 forhold er medvirkende til opfugtning af væggene i jeres ejendom:
1. Revner i murværk
2. Utætte og manglende fuger mellem flere sålbænkfliser.
3. Manglende fuge mellem beklædninger mellem vinduer og sålbænk

Det er min vurdering, at der er tale om skade og nærliggende risiko for skade i de 3 konkurrerende skadeårsager, men hovedårsagen til de opfugtede vægge er efter konsulentens vurdering de utætte og manglende fuger mellem flere sålbænkfliser.
Forholdet er derfor omfattet af ejerskifte forsikringen.

Som tidligere beskrevet, så er forhold/årsag nr. 1. undtaget dækning under ejerskifteforsikringen grundet forbehold i policen. I må desværre derfor selv afholde udgiften til reparation af revnerne i murværket. Ejerskifteforsikringen dækker derfor følgende:
• Udbedring af fuger i sålbænk
• Udbedring af fuge mellem beklædning og sålbænk
• Rodalonbehandling af indervægge med fugt

I jeres anmeldelse har I oplyst, at I havde planlagt at renovere de 2 værelser i forhold til tapet og maling, og det er i denne forbindelse, at I bliver bekendt med skaden. Da der er tale om en planlagt renovering, så er der også tale om en planlagt udgift. Ejerskifteforsikringen dækker ikke udgifter til en planlagt renovering, da der ikke er lidt et økonomisk tab.

Herefter beregnede vi fordelingen mellem de 3 anmeldte forhold - i princippet burde fordelingen set i bakspejlet og med den viden vi fik senere have været fordelt på 4 forhold, fordi der har vist sig kuldebroer, som er et forhold, der ikke er dækket af Ejerskifteforsikringen.

Da vores kunder nu også klager over skade ...8 og dermed ikke kan acceptere vores afgørelse, er erstatningsopgørelsen i princippet heller ikke accepteret og kan derfor vel bortfalde. Vi er dog indstillet på, at vedstå den tidligere beregnede erstatningsopgørelse, uanset vores kunder klager over den og den måske kunne nedsættes.

Det fremgår af vores mail fra den 8. november 2012, at:
Som vi ser det, så er der 3 konkurrerende skadeårsager til at væggen er blevet fugtig:

1. *Manglende fuger i sålbænk som er den primære årsag og som udgør 50% af følgeskaderne*
2. *Manglende fuge mellem sålbænk og under vindue som udgør 25% af følgeskaderne*
3. *Revne i murværk som er anmærket med K1 og udgør 25% af følgeskaderne - dette forhold dækker vi ikke, da I er bekendt med revnen inden I overtog ejendommen.*

På nuværende tidspunkt foreligger der et overslag fra ... på 6.900 kr. Jeg har kontaktet ... i dag, idet jeg ønsker et udspecificeret tilbud på 6.900 kr.+ moms. Dette vil han fremsende til mig i morgen, så jeg også kan se, hvilken virksomhed der er tale om - der skal nemlig være tale om en momsregistreret virksomhed. Jeg kan godkende overslaget på 6.900 kr. + moms, og I kan derfor nu sætte arbejdet i gang.

Jeg afventer på nuværende tidspunkt et tilbud på behandling/afrensning af væggen.

Jeg er indforstået med, at udgiften til selve reparationen af sålbænken og fugen under vindue skal I ikke betale 25% af, men I skal betale 25% af følgeskaden.

På nuværende tidspunkt mener vi, at en afrensning er nok til at behandle væggen, og vi dækker derfor ikke en skimmeltest.

Test for skimmel foretaget af specialistfirma Goritas viste den 20. november 2012 *ikke* forekomst af skimmel over almindeligt niveau.

Vi betragtede derfor reelt denne skadesag som afsluttet. Ikke mindst taget i betragtning af, at vi har udført en relativ hurtig skadesagsbehandling, betalt hvad vi kunne se burde erstattes over Ejerskifteforsikringen samt sørget for, at den bygningssagkyndige betalte vores kunders selvrisiko på 5.000 kroner. Sidstnævnte kunne vi have overladt til vores kunder selv at forsøge, at få betalt fra den bygningssagkyndige, men vi har ønsket at hjælpe vores kunder med kravet.

Vi har ønsket, at vedstå erstatningsudbetalingen i skade ...8, men fastholder advokaten klagen over erstatningsudbetalingen i skade ...8, gør vi gældende, at erstatningsopgørelsen reelt bør indeholde alle 4 anmeldte skadeårsager, hvoraf gener fra almindelige og forventelige kuldebroer får en større rolle end de 3 andre og mindre skadeårsager, fordi kuldebroer tilsyneladende er konstateret at være hovedårsagen jævnfør advokatens klage.

En ny fordeling kunne derfor fx se sådan ud blandt de konkurrerende skadeårsager:

1. Almindelig, forventelige kuldebroer 50% - ikke dækket
2. Manglende fuger i sålbænk 20% - er dækket
3. Manglende fuge mellem sålbænk og under vindue 15% er dækket
4. Revne i murværk som er anmærket med K1 og udgør 15% af følgeskaderne - ikke dækket

Forhold 1 har vi tidligere argumenteret for. Forhold 4 dækker vi ikke, fordi forholdet var nævnt i tilstandsrapporten.

Vi har tidligere erstattet forhold 2 og 3 inklusive følgeskader. Vi har udbetalt følgende i den forbindelse:

28.11.2012 00:00:00	Udbetaling	fak. 357	6,756.25
29.11.2012 00:00:00	udbetaling	fak. 6735	7,936.25
12.12.2012 00:00:00	udbetaling	fejloprettet	0.00
22.01.2013 00:00:00	udbetaling	fak. 09-2013	3,200.00
12.12.2012 00:00:00	indbetaling	regres	-14,692.50

Den bygningssagkyndige har samlet set erstattet 14.692,50 inklusive vores kunders selvrisiko.

...: Faktura nr. ...	kr. 5.405,00
...: Faktura nr. ...	kr. 6.349,00
Moms:	kr. 2.938,50

I alt til betaling: kr. 14.694,50

En ny opgørelse af skade 0598, vil for os at se mindske vores kunders erstatning og vil derfor ikke være til fordel for vores kunder. Imidlertid har vi ikke indflydelse på, hvad advokaten gør gældende i ankenævnssagen.

At vi har været villige til, at hjælpe vores kunder i forbindelse med en tidligere skadesag med 2 ud af 3 anmeldte forhold, og med at få selvrisiko betalt fra den bygningssagkyndige, kan ikke ændre ved det faktum, at det fjerde forhold ikke er dækket af Ejerskifteforsikringen.

Vi mener fortsat, at vi har truffet en rigtig afgørelse i forhold til Ejerskifteforsikringens dækning. Derfor må vi fastholde, at der ikke er anmeldt forhold i den konkrete sag, som bør erstattes af vores kunders Ejerskifteforsikring hos Qudos Insurance A/S.

Advokaten gør gældende, at der er vækst af skimmelsvamp

Mycometer Analysen fra OBHI er dateret 12. november 2012.

Vi har anerkendt delvis dækning og foretaget afrensning af skimmel. Den 20. november 2012 - altså efter OBHI`s analyse - har Goritas foretaget en Mycometer Analyse, hvoraf det fremgår, at:

Som det fremgår af analyseresultatet er niveauet af skimmelsvamp i prøven ikke over normalt baggrundsniveau.

Vi vedhæfter rapporten til brug for jeres vurdering.

Umiddelbart inden rapporten fra Goritas, har vi betalt for afrensning i henhold til vedhæftede fakturа fra Dansk Industri- og Skadeservice. Vi har derfor fået kvalitetssikret det udførte afrensningsarbejde efter henholdsvis reparation af dækket skade og afrensning af skimmel.

At der nu så længe efter måske er en uhensigtsmæssig skimmelstatus på ejendommen, som følge af kuldebroer og hvem ved om måske også andre faktorer, som "daglig brug" også kan have en betydning, er ikke et forhold, som berettiger til erstatning fra Ejerskifteforsikringen. Det gælder både kuldebroer og skimmel, som følge heraf.

Vi minder om, at vi efterlod huset med en god skimmelsituation efter de tidligere arbejder, og at vores kunder selv er forpligtede i forhold til følgeskader af ikke dækkede forhold.

Advokaten gør gældende, at dannelse af kuldebroer har en rolle. Kuldebroer i en ejendom fra år 1967 er ikke i sig selv en skade, der berettiger vores kunder til erstatning fra Ejerskifteforsikringen. Det er ikke ualmindeligt med kuldebroer i ældre huse og konstruktioner af gasbeton er ingen undtagelse i den forbindelse. Vi henviser fx til jeres kendelser:
AK. 73.410 (hus fra 1954), AK 81.186 (hus fra 1955), AK 79.988 (hus fra 1942) og AK 83.958 (hus fra 1968).

...

Vores kunders hus er fra 1967 og derfor ældre end huset i kendelse 76.140.

Advokaten gør blandt andet også gældende, at forholdene ikke har været beskrevet i salgsopstillingen. Vi minder om, at salgsopstillingen ikke er en del af indtegningsgrundlaget for Ejerskifteforsikring. Det er derimod tilstandsrapporten og den tilhørende Hustypebeskrivelse. Sidstnævnte har netop til formål, at få vores kunders opmærksomhed på generelle problemstillinger ved deres hus, som de kan forvente uanset det måske ikke direkte fremgår af tilstandsrapporten.

Vi må i det hele fastholde vores afgørelse og vores samlede argumentation for vores afgørelse af dækningsspørgsmålet. "

Af den ovenfor omtalte rapport, der viser resultaterne af prøver, der blev modtaget af laboratoriet den 20/11 2012, fremgår bl.a.:

"

Test nr.	Bygningsdel	Mycometer -tal	Kategori
1	gavlvæg i værelse nr. 1	7	A
2	gavlvæg i værelse nr. 2	0	A

Kategori A: Niveauet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrundsniveau. **Mycometer-tal ≤ 25.**

Kategori B: Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau. Dette skyldes typisk høje koncentrationer af sporer i støv, men kan i visse tilfælde indikere tilstedeværelse af gammel udtørret skimmelvækst. **25 < Mycometer-tal ≤ 450.**

Kategori C: Niveauet er meget over normalt baggrundsniveau på grund af vækst af skimmelsvampe. **Mycometer-tal > 450.**

Vurdering

Prøve 1

Som det fremgår af analyseresultatet er niveauet af skimmelsvamp i prøven ikke over normalt baggrundsniveau.

Kategori A indikerer at måleresultatet ligger indenfor det normale baggrundsniveau. Det normale baggrundsniveau er defineret som niveauet af skimmelsvampe på visuelt rene overflader i bygninger uden skimmelsvampeproblemer. Når kvaliteten af skimmelsvampesaneringer vurderes, anbefales det, at kun kategori A resultater accepteres. De afrensningsmetoder som findes i dag, gør dette til et realistisk og rimeligt krav.

Det skal bemærkes, at analyseresultaterne alene viser forholdene i prøvetagningsstederne. Vi er altså ikke i stand til at rapportere om forholdene andre steder i bygningen.

"

Nævnet har fået forelagt bilag, herunder en rapport af 11/4 2013, der blev foranlediget udarbejdet af selskabet, hvoraf bl.a. fremgår:

"

15. 85382

Baggrund

Ejendommen er et enfamiliehus i ét plan opført i 1960'erne, se foto 1, med en senere tilbygning, se markeringen på tegningsbilag 1.

Den oprindelige bygning er med terrændæk og har ydervægge i massive porebetonblokke, som er malet udvendigt. Ydervægge i dele af stuen og spiseafdelingen er med eternitbeklædning. Taget er sadeltag.

Tilbygningen er med terrændæk og har massive ydermure i porebetonblokke, som er malet udvendigt. Taget er et built-up tag. Der er eternitbeklædning mellem de to værelsesvinduer.

Familien overtog huset i november 2012. Da der skal males indvendigt i værelserne i rum 1.00, 1.01 og 1.02 i tilbygningen, blev der konstateret misfarvninger på vægge. Der blev gennemført en skimmelsvampeundersøgelse, som viste, at der er skimmelsvamp på "bagvægge" i værelserne.

Familien oplyser, at man mente, at årsagen til skimmelsvamp skyldtes manglende fuger mellem sålbænkeklinkerne ved værelsesvinduerne, revnede fuger omkring vinduerne og en revne i ydermuren. Dette blev udbedret.

Familien fik udskiftet beklædningen mellem værelsesvinduer, og der blev efterisoleret, se markering på tegningsbilag 1. I samme forbindelse har familien fået undersøgt, om der var murpap mellem sokkel og ydermuren. Der blev udført hul to steder lige over sokkel ved tilbygningen, og der blev konstateret murpap begge steder.

...

Konklusion og skadesårsag

Der registreres fugt nederst på ydervæggene. Der er variationer på, hvor langt op der registreres fugt på ydervæggen. Fugtens stighøjde er højest ved hjørnesamlingerne. Fugtmålingerne er lavere i de områder, hvor der står en radiator.

I badeværelse og toilet er der gulvvarme, og i stue står en brændeovn – i disse områder registreres meget lidt fugt.

De steder, hvor der registreres fugt, registreres der på besigtigelsestidspunktet overfladetemperaturer mellem 8-12 °C nederst på ydervæggene mod gulvet.

Termografibillederne viser – som det kan forventes – at der er koldt ved hjørnesamlingerne og nederst på ydervæggene. Der er en sammenhæng mellem, hvor der er kolde overflader, og hvor der registreres fugt.

Rumluft på 20 °C og 50% RH vil have en dugpunktstemperatur på 9 °C.

Vi har talt med porebetonproducent H+H, der oplyser, at porebeton er i stand til at optage fugt fra kondensdannelser, der opstår på kuldebroer. Det er derfor vor opfattelse – med baggrund i de gennemførte undersøgelser – at fugtbelastningen kan tilskrives kuldebroer/kondensdannelser.

"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"

4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

D Udbedring af manglende eller nedsat funktion af el-installationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Dækning af ulovlig el forudsætter at ulovligheden forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet.

E Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

...

5. Hvilke skader dækkes ikke

A Forhold under 5.000 kroner.

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

"

Nævnet udtaler:

<u>Ydervægge</u>

Klagerens hus er fra 1967. Af rapport af 11/4 2013 fremgår det, at man på baggrund af de gennemførte undersøgelser finder, at fugtbelastningen kan tilskrives kuldebroer/kondensdannelser i ydervægge. Klageren har oplyst, at ejendommen er opført med fyldte leje- og studsfuger, og at dette har forårsaget kuldebroerne. Nævnet finder, at det

ikke er bevist, at klagernes hus på dette punkt adskiller sig fra andre huse fra den tid og med tilsvarende mure. Nævnet finder det herefter ikke godtgjort, at det anmeldte forhold ved konstruktionen i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at selskabet ved sin tidligere sagsbehandling har påtaget sig en i forhold til forsikringsbetingelserne videregående erstatningspligt for fugt- og skimmelskader, der eventuelt kan være opstået som følge af kuldebroer i ydermurene.

Fuger i sålbænk og fuger omkring vindue

Selskabet har i sit brev af 11/3 2014 oplyst, at selskabets taksator vurderede, at de manglende fuger i sålbænken, manglende fuge omkring vindue og en revne i ydermuren udgjorde 3 konkurrerende skadesårsager til, at der er fugtskade på to vægge – en i syd og en i vest - og at disse forhold har medført en skimmelsvampeskade. Selskabet har endvidere oplyst, at hovedårsagen til de opfugtede vægge er de utætte og manglende fuger mellem flere sålbænkefliser. Selskabet har dækket udgifter til en skimmelafvaskning.

Klagerens advokat har i sit brev af 20/2 2014 bl.a. anført, at klagerne bestrider, at fugt- og skimmelskaden skulle være en følge af manglende fuger i sålbænke, og at der er de samme problemer med fugt og skimmelvækst 1 ½ år efter overtagelsen.

Klagernes advokat har oplyst, at der er foretaget en måling af forekomsten af skimmelsvamp i huset på baggrund af prøver, der er udtaget den 12/11 2012. Af rapporten ses der kun at være foretaget måling et sted i huset. Selskabet har påpeget, at der er foretaget en efterfølgende analyse af prøver fra huset den 20/11 2012, som viser, at niveauet af skimmelsvamp i prøverne ikke er over baggrundsniveau.

Således som sagen foreligger oplyst for nævnet, finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at den af selskabet foretagne udbedring ikke er tilstrækkeligt til sanering af den skimmelsvamp, der var forårsaget af manglende fuger i sålbænken og den manglende

fuge omkring vindue. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde yderligere forsikringsdækning på dette grundlag.

Skimmelsvamp

Nævnet finder, at det ikke er bevist af klagerne, at skimmelvæksten på overtagelsestidspunktet havde et sådan omfang og en sådan intensitet, at den i sig selv udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet bemærker i den forbindelse, at selskabet har dækket udgifter til sanering af skimmelsvamp, og at der efterfølgende er analyseret en prøve fra huset, der viser, at niveauet af skimmelsvamp i prøven ikke er over baggrundsniveau.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen