Ankenævnet for Forsikring

Den 22. september 2014 blev i sag nr. 85533:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Hun klager ved sin advokat over, at selskabet ikke vil yde forsikringsdækning for en udskiftning af alle ejendommens forsatsvægge.

Det er klagerens opfattelse, at forsatsvægge og gulv er opfugtet bl.a. pga. fejl ved dampspærre og fejlmontering af stålrigler, og at dette har resulteret i skimmelsvamp og nærliggende risiko for yderligere skimmelsvamp. Forholdet har endvidere medført sorte aftegninger på vægge og loft.

Selskabet har tilbudt dækning for udbedring af den østvendte gavl med henvisning til, at der kan være tvivl om, hvorvidt der netop i denne gavl er forhøjet fugtdannelse, der kan medføre skimmel. Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet ligeledes tilbudt at dække for nedtagning af forsatsvæggen i kammeret med henvisning til, at der er konstateret lettere forhøjet fugt bag denne forsatsvæg.

Selskabet har afvist yderligere dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret en dækningsberettigende skade på de øvrige indervægge. Selskabet anfører, at der ikke er konstateret opfugtning, der overstiger, hvad der kan forventes ved tilsvarende ejen-

domme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelse, ligesom der ikke er konstateret skimmesvamp bag disse vægge. Selskabet anfører videre, at klager ikke har godtgjort, at der var sorte aftegninger eller skimmelsvamp på overtagelsestidspunktet. Selskabet anfører endelig, at de sorte aftegninger alene er af kosmetisk art.

Den forsikrede ejendom er opført i 1957. Klageren overtog ejendommen den 1/9 2007 på baggrund af en tilstandsrapport af 1/3 2007. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Registrering af bygningens tilstand

3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Sætnings/revner mod nord og syd sider Note: Skaden er formentligt udviklet over hele bygningens levetid og der må forventes en tilsvarende udvikling i denne fremover. Revnen bør repareres af hensyn til evt. fugtindtrængen.
	K1	Mindre revner ses partielt bl.a. mod vest.

Sælgers oplysninger om ejendommen

		Ja	Nej	Ved ikke
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? Ja, 1996- køkken og bad, vinduer skiftet, døre skiftet , indvendig renovering.	☒	☐	☐
3.	**Yder- og indervægge/skillevægge**			
3.3	Er der fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler? Hvis ja, hvor? Pletter i soveværelse efter seng har stået foran- er flyttet nu.	☒	☐	☐

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

3. Yder- og indervægge	
Massiv murværk	A
Træ	A
Formur - Murværk med puds	A
Formur - Letbetonblokke	A
Formur - Træ	A
Bagmur - Let pladekonstruktion	A
Inder-/skillevægge - Letbeton	A
Inder-/skillevægge - Murværk	A

Klagerens advokat har i brev af 27/11 2013 til nævnet bl.a. anført følgende:

> "… På baggrund af Trygs afvisning fik min klient indhentet en uvildig byggeteknisk rapport af ejendommen ved [rådgivende ingeniørfirma], hvilken rapport er dateret den 25. marts 2012 og vedlagt som bilag …, hvilken rapport blev sendt til Tryg. Det skal fremhæves ved rapporten, at denne finder, at forholdet skyldes utilstrækkelig dampspærre, fejlmontering af stålrigler samt manglende afrensning inden efterisoleringen.

Det kan herefter ligges til grund, at huset er blevet efterisoleret, og det må formodes, at dette er sket i forbindelse med, at sælger har istandsat huset i 1996 jfr. oplysningerne i tilstandsrapporten.

Det er min opfattelse, at en ombygning som den foretaget af sælger kræver en byggetilladelse, og at betingelserne i byggelovens § 2 derfor er opfyldt, hvorved det udførte arbejde skal bedømmes ud fra de regler, som var gældende på tidspunktet for arbejdets udførsel. Det er således forkert, når Tryg afviser at ville dække skaden med henvisning til, at der skal sammenlignes med tilsvarende ejendomme på opførselstidspunktet.

…

Hvad har Tryg tilbudt:

Tryg har ved mail af 14. august 2012 (bilag …) tilbudt at dække udbedring af en væg i østgavlen på min klients ejendom jfr. Trygs rapport (bilag …). Dette tilbud vil ikke medføre en udbedring af skaden. Tryg har således alene tilbudt at dække følgevirkningen af skaden - den konstaterede skimmelsvamp, men Tryg har ikke tilbudt at dække selve skaden.

Hvad ønsker min klient, at Tryg skal dække:

Min klient ønsker, Tryg ikke alene skal udbedre den allerede skete skade i ejendommen, men at Tryg tillige udbedrer det forhold, som skaden udspringer af således, at min klient kan være sikker på, at skaden ikke opstår på ny på et senere tidspunkt.

Da Tryg ikke har villet ændre sin afgørelse og min klient ikke har kunnet acceptere Trygs afgørelse er det herefter min opfattelse, at det er nødvendigt at indbringe sagen:

Det er min opfattelse, at Trygs afgørelse er forkert. Der er tale om en dækningsberettiget skade, og jeg skal til støtte herfor påpege,

1. Skadesbegrebet i henhold til Trygs police er opfyldt, idet skaden - herunder den følgeskade, som den har medført i form af aktiv skimmelsvampsvækst - væsentligt nedsætter bygningens værdi og brugbarhed.

2. Forholdene er opstået i forbindelse med efterisolering af ejendommen - formentlig i 1996 samtidig med sælgers øvrige renovation af ejendommen - og forholdene skal derfor bedømmes i forhold til de på tidspunktet gældende reglementer, anvisninger og standarder, idet den skete ombygning kræver byggetilladelse,

3. Efterisoleringen er udført mangelfuldt, hvilket er erkendt af Tryg,

4. Trygs egne undersøgelser viser, at der er aktiv skimmelsvampevækst og at det ikke kan afvises, at forholdet skyldes skaden.

5. De forhold, som er påtalt fremgår ikke af tilstandsrapporten."

Selskabet har i brev af 4/2 2014 til nævnet bl.a. anført følgende:

"Der klages over, at vi ikke kan tilbyde dækning for udskiftning af samtlige indvendigt opsatte forsatsvægge i vores kundes ejendom.

…

Kort sagsresume

Vores kunde overtager ejendommen den 1. september 2007, og den 17. september 2007 anmelder vores kunde telefonisk, at der er konstateret fugt i hjørnet i soveværelset.

Vi sender samme dag et brev til kunden hvor vi anmoder om yderligere oplysninger til vurdering af sagen, hvorefter vi ikke hører yderligere til dette forhold.

Næsten 4 år efter, eller nærmere bestemt den 12. juli 2011 vender vores kunde tilbage med en telefonisk anmeldelse om, at der var mistanke om fugt og skimmel på samtlige indervægge. Vi anmoder vores kunde om at indsende yderligere oplysninger samme dag.

Vores taksator besigtiger ejendommen den 22. august 2011, og den 23. august 2011 meddeler vi i brev til kunden, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, idet det er vores opfattelse, at forholdet skyldes kuldebroer.

Den 10. oktober 2011 modtager vi en rapport fra …, og den 31. oktober 2011 meddeler vi kunden, at vi vil lade Tryg Byggeteknik foretage en undersøgelse af ejendommen.

Denne besigtigelse foretages den 8. november 2011, og den 1. december 2011 sender vi kopi af rapporten til vores kunde, idet vi samtidig oplyser, at der ikke er fundet byggetekniske forhold på ejendommen, som kunne være omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Vores kunde retter telefonisk henvendelse til os den 6. februar 2012, og den 19. april 2012 modtager vi en e-mail af kundens nye rådgiver [rådgivende ingeniørfirma], samt rapport fra samme.

Efter at have forelagt rapporten for Tryg Byggeteknik besluttes det, at der skal foretages yderligere undersøgelser af ejendommen, hvilket vi meddeler kunden ved e-mail af 11. maj 2012.

Den 14. august 2012, sender vi kopi af Tryg Byggetekniks nye rapport, samt et brev til kunden hvori vi meddeler, at vi kan tilbyde dækning for udbedring af den østvendte gavl, idet der kan være tvivl om, hvorvidt der netop i denne gavl er forhøjet fugtdannelse, der kan medføre skimmel. Samtidig oplyser vi kunden om, at kunden børe sikre, at en regnvandsbeholder, der er placeret i nærheden af gavlen, sender overskydende vand til kloakken.

Herefter modtager vi den 18. september 2012 en ny henvendelse fra vores kundes rådgiver, og denne henvendelse besvarer vi den 18. oktober 2012. Dagen efter modtager vi en e-mail fra kunden, hvor det oplyses, at sagen bliver sendt til Ankenævnet.

Den 4. juni 2013 modtager vi et brev fra kundens advokat, samt kopi af ny rapport udarbejdet af [rådgivende ingeniørfirma].

Denne henvendelse besvarer vi den 2. juli 2013, hvor vi vedlægger Tryg Byggetekniks kommentarer til det seneste indlæg fra [rådgivende ingeniørfirma].

Herefter indbringer advokaten sagen for Ankenævnet den 23. januar 2014.

…

Argumentation.

Vores kunde overtager ejendommen den 1. september 2007, og anmelder reelt først forholdet den 12. juli 2011, idet kunden ikke har reageret på vores brev af 17. september [2007] før den 12. juli 2011.

Indledningsvis vil vi kommentere på vores kundes advokats anbringende omkring byggetilladelse til den renovering, der blev foretaget af sælgeren, og derefter kommentere på forholdene omkring væggene.

Vedrørende byggetilladelse.
Vores kundes advokat anfører i sin klage, at den renovering, som sælgeren af ejendommen har foretaget kræver en byggetilladelse.

I Byggelovens § 2 er det nærmere angivet i hvilke tilfælde loven finder anvendelse, og det fremgår af bestemmelsen stk.1 pkt. b, at loven finder anvendelse på ombygning af og andre forandringer af bebyggelsen, som er væsentlige i forhold til bestemmelser i loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser.

Endvidere finder loven anvendelse på ændringer i benyttelsen, som er væsentlige i forhold til bestemmelser i loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser.

Det er vores opfattelse, at en efterisolering af en ejendom ikke er en væsentlig ombygning eller forandring i bebyggelsen, ligesom det ikke er en væsentlig ændring i benyttelse af ejendommen, hvorfor Byggeloven ikke finder anvendelse på en efterisolering af ejendommen, og der derfor ikke skal indhentes byggetilladelse til denne ændring.

Det er endvidere vores opfattelse, at den efterisolering, der er foretaget i sælgerens ejertid ikke er en sådan ændring af ejendommen, at denne skal vurderes anderledes end en gasbetonbygning fra 1957.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at der er tale om en ulovlig ændring af bygningen, eller at der skal søges byggetilladelse til ændringen.

Hvis det måtte lægges til grund, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning, er det i henhold til betingelsernes pkt. 4.2 en betingelse for dækningen, at der på grund af ulovligheden er sket en skade eller er nærliggende risiko for skader.

Vedrørende om der er sket en skade eller er nærliggende risiko for skader vil vi gennemgå i det efterfølgende.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at vores kunde den 12. juni 2011 anmelder, at der inden for de seneste 11/2 måned er opstået sorte aftegninger på loft og vægge.

Ud fra denne beskrivelse må det kunne lægges til grund, at aftegningerne, eller den senere konstateret skimmelsvamp ikke var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

I henhold til betingelserne for den tegnede forsikring, er det en betingelse for dækningen, at forholdet eller risikoen var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Idet vores kunde reelt først anmelder forholdet næsten 4 år efter overtagelsen af ejendommen og i anmeldelsen oplyser, at det først er de seneste 11/2 måned at aftegninger er kommet frem, finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen.
…
Sælgeren af ejendommen har således i tilstandsrapporten oplyst, at der i 1996 er foretaget ombygning herunder indvendig renovering, og det er vores opfattelse, at denne renovering må indebære opsætning af den indvendige isolering.

På dette tidspunkt og også senere var det ikke usædvanligt, at huse af denne art blev efterisoleret med indvendig isolering, hvor der blev anvendt stålregler til at holde på isoleringen.

Denne opbygning kan medføre, at der opstår kuldebroer på ydervæggene, hvilket er det vores kunde har konstateret i relation til de sorte aftegninger på væggene.

Vores kundes første rådgiver havde i forbindelse med sin besigtigelse taget skimmelprøver flere steder på ejendommen, og disse prøver har ikke dokumenteret, at der var mere skimmelsvamp i ejendommen end hvad der kunne forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Observationerne omkring den manglende forekomst af skimmelsvamp svarer til, Tryg Byggeteknik kunne konstatere ved sine besigtigelser af ejendommen.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det således ikke dokumenteret, at der skulle være mere skimmelsvamp i ejendommen, end hvad der kan konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor skimmelsvampen ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Skimmelsvamp kan selvstændigt være en dækningsberettigende skade; men det forudsætter at forekomsten af skimmelsvampen på overtagelsestidspunktet er så massiv, at ejendommen ikke kan beboes.

Ud fra de foreliggende oplysninger er det vores opfattelse, at dette ikke er tilfældet i den konkrete sag.

Imidlertid har vi ved vores besigtigelser kunnet konstatere opfugtning af den østvendte gavlvæg i soveværelset, hvorfor vi har givet dækningstilsagn til udbedring af efterisolering af denne væg.

Endvidere fremgår det af Tryg Byggetekniks rapport af 28. juni 2012, at der kunne konstateres lettere forhøjet fugt bag forsatsvæggen i kammeret, svarende til konstruktionsåbning E. Vi er indstillet på ligeledes at tilbyde dækning for udbedringen af denne forsatsvæg.

Imidlertid er det fortsat vores opfattelse, at der ikke er konstateret en dækningsberettigende skade på de øvrige indervægge.

Der er således ikke konstateret opfugtning, der overstiger hvad der kan forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelse, ligesom der ikke er konstateret skimmesvamp bag disse vægge.

De sorte aftegninger, som vores kunde har konstateret på væggene og loftet har ikke konstruktiv betydning; men er alene af kosmetisk art.

Det er fortsat vores opfattelse, at årsagen til aftegningerne er termisk sværtning, som er velbeskrevet i byg-erfa blad, 49 99 06 21, der vedlægges i kopi.

Ud fra de foreliggende oplysninger må vi således fastholde, at sortsværtningerne ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi ikke vil kunne tilbyde dækning for udbedringen af disse.

Det er vores opfattelse, at denne vurdering af forholdene er i overensstemmelse med kendelserne nr. 84.266 og 80.867 der vedlægges i kopi."

Klageren har indhentet en svampe- og fugtighedstest af 23/9 2011. Af rapporten fremgår bl.a.:

"Generelle bemærkninger:

Formål med undersøgelsen. Skimmelsvampeundersøgelse.
Besigtigelse af ejendommen foretages med henblik på, at vurdere om der er tilstedeværelse af skimmelsvampe i boligen.

Fugt: Der er udelukkende målt efter fugt i forbindelse med skimmelsvampeundersøgelsen, boligen har derfor ikke gennemgået en fugtteknisk undersøgelse. Ved besigtigelse blev der på udvalgte overflader foretaget fugtmåling, i den forbindelse blev der registreret forhøjet fugt i oprindelig væg bag isolering. Fugtkilden kunne ikke konstateres, uden at åbne konstruktionen yderligere. Der kan være tale om en konstruktionsfejl i den efterisolerede væg, eller meget fugtigt terræn, med opstigende grundfugt til følge.

Skimmelsvamp: Der blev registreret skimmelsvamp i området mellem ydermur og gipsbeklædning (se foto …) dette bør udbedres se vedlagte vejledning.

Bemærkning: Konstruktion og terræn bør undersøges nærmere."

Tryg Byggeteknik foretog herefter besigtigelse af ejendommen. I rapport af 28/11 2011 hedder det bl.a.:

"Konklusioner
Vi vurderer, at de konstaterede sorte aftegninger på væggene og på lofterne er det forhold der kaldes "sortsværtning". Se vedlagte BygErfa-blad. De sorte streger er altså ikke skimmelsvampe, men er i stedet støvpartikler der aflejres på vægge og lofter, de steder der er kuldebroer.

På indersiden af ydermuren er der forekommet skimmelsvampevækst, både ifølge de prøver [fima, der lavede svampe og fugtighedstest] har lavet og ifølge vores prøve nr. 4.

Der har formodentligt altid været mere eller mindre skimmelsvampeangreb på bagsiden af indervæggen. Det må forventes at en 20 cm. væg af porebeton til tider opfugtes, ligesom der i visse perioder vil dannes kondens på indersiden af den, som følge af materialets ringe isoleringsværdi. Så snart sådan en væg opfugtes bare en lille smule, enten som følge af indtrængende fugt eller som følge af kondens, er der risiko for skimmelsvampevækst på den indvendige overflade.

Efter det oplyste er lofterne ikke blevet efterisoleret. Derfor er der sandsynligvis kun omkring 125 mm. isolering mellem spærene.

Udbedringsforslag
Vi kan ikke afgøre om skimmelsvampevæksten, der er konstateret på ydervæggene, udgør et problem for indeklimaet.

Vi mener det er ganske forventeligt med skimmelsvampevækst på ydervæggene i huse fra 50''erne med den aktuelle konstruktion. Der vil trænge fugt gennem porebetonen, og der vil til tider dannes kondens på den indvendige side af ydervæggene. Det vil efter vores mening ikke tjene noget formål at rense skimmelsvampeangrebet af, hvis der ikke samtidigt bliver foretaget en udvendig isolering af hele huset.

En udvendig isolering vil fjerne kuldebroerne, minimere fugtpåvirkningen på porebetonvæggene, og det vil reducere udgifterne til opvarmning. Desuden vil det minimere risikoen for skimmelsvampeangreb, da fugtniveauet falder og temperaturen stiger i porebetonvæggene.
På samme måde vil en ekstraisolering af loftet være med til at fjerne kuldebroerne, lige som udgifterne til opvarmning reduceres.

Når kuldebroerne fjernes, vil det også være muligt permanent at fjerne sortsværtningen på væggene og på lofterne.

Der er generelt ret tørt i gulvkonstruktionen. Ifølge vores fugtmålinger var det i soveværelset der var mest tørt, mens der var mest fugtigt i værelset. De målte fugtniveauer er dog et øjebliksbillede, og det kan forventes at der til tider er højere fugtniveauer. Det er dog hvad der kan forventes i strøgulve fra 1957. På det tidspunkt var der nemlig ikke de samme krav til fugtsikring, som der er i dag."

På baggrund af rapporten skrev selskabet til klageren, at der ikke var fundet dækningsberettigende fejl eller mangler ved klagerens ejendom.

Klageren indhentede herefter en indeklimaundersøgelse fra et rådgivende ingeniørfirma. Af undersøgelsesrapporten af 25/3 2012 fremgår bl.a. følgende:

"Konklusion
Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at der er opfugtet i ydervæg og gulv, dette vurderes at være forårsaget af utilstrækkelig dampspærre, fejlmontering af stålrigler, samt manglende afrensning af ydervæg inden efterisolering.

Der er konstateret skimmelvækst i forsatsvæggen, [vi] har ikke udtaget prøver ved besigtigelsen idet der er tilstrækkelig dokumentation for skimmelsvamp, dette er dokumenteret af såvel [fima, der lavede svampe og fugtighedstest] som af Tryg forsikring der dokumenterer at der er Mycometertal på 3668 i forsatsvæggen.

Jf. SBI anvisning 204, vurdering af risiko for skimmelvækst, er der stor risiko, kategori 3 for skimmelvækst i vægkonstruktion og middel risiko, kategori 2 for vækst i gulv.

Risiko for eksponering ved lugt af mug ved et areal på 10m2 væg, i kategori 3, stor risiko.
Risiko for eksponering ved lugt af mug ved et areal på 10m2 gulv, i kategori 2, middel risiko.

Det fremgår af SBI anvisningen at der er tale om Mycometer tal over 450, her målt af Tryg til 3668, svarende til massiv vækst der vil påvirke indeklimaet kraftigt.

Derfor er det min vurdering at der er tale om en dækningsberettiget skade, idet skimmelvæksten i forsatsvæggen nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed væsentligt. Samt at der

er tale om en fejlkonstruktion hvad angår dampspærre, rigler, og afrensning af ydervæg før isolering.

Den plastfolie der er anvendt er ikke en godkendt dampspærre, men blot almindelig afdækningsfolie beregnet til afdækning af gulve mv. i forbindelse med malerarbejde. Det vil sige at denne plastfolies Z-værdi er for lav i forhold til godkendte dampspærrer. Dette medfører at der trænger damp ind gennem konstruktionen og medfører at fugt fra lokalet kondenserer på den kolde ydermur.

Den kolde ydermur vurderes at være for tæt i den oprindelige overflade. Den kan have været malet inden der blev efterisoleret, eller være fuld af celluloselim.
Dette betyder at indeluft der trænger gennem konstruktionen ikke kan diffundere ud gennem muren til det fri, men kondenseres på murens overflade, og dermed opfugter isolering og gulvet.

Det ses at stålrigler er forkert monteret på muren.
Stålrigler er monteret direkte på den kolde ydermur, og virker som kuldebro ind til beboelsen. Det er derfor der opstår sortsværtning, også kendt som Brownske bevægelser. Se vedlagt Byg-erfa blad.
Stålrigler skal monteres på trykimprægneret liste eller lign, således at der ikke er direkte forbindelse mellem den kolde ydermur og den indvendige varme pladebeklædning. Stålrigler bidrager kraftigt til opfugtning af isoleringen i forsatsvæggen i form af kondensfugt.

Omfang og udbedringsmetode
Det vurderes at mængden og omfanget af skimmelsvamp, gør at den skal fjernes af professionelle entreprenører, på grund af sundhedsfare.
…
Det vurderes at der kan blive tale om genhusning af beboeren.
…
Det må forventes at der er anvendt samme konstruktion på alle ydervægge i ejendommen."

Tryg Byggeteknik foretog herefter ny besigtigelse. I rapport af 28/6 2014 hedder det bl.a.:

"Det er min umiddelbare vurdering; at der i forbindelse med udtagningen af MycoMeter test nr. 4My ved Trygs undersøgelse den 8. november 2011, eller i forbindelse med den efterfølgende analyse af prøven, må være sket en fejl.
Prøven er udtaget inde i forsatsvæggen, i et område på en pudset overflade, uden synlig skimmelsvampe- vækst. Resultatet af MycoMeter testen lander på et så højt tal, som man normalt kun ser ved synlig vækst.
…
Konklusioner
Efter en samlet vurdering er det vores anbefaling, at den østvendte forsatsvæg i soveværelset og den vestvendte gavlvæg i kammer i tilbygningen bør nedtages, og ydervægsoverfladerne skimmelsvampesaneres.

På de øvrige vægge som er undersøgt, forekommer der hverken fugtgener, fugt eller vækst af skimmelsvampe. De øvrige vægge giver efter vores vurdering ikke anledning til nogen sundhedsmæssig risiko, og derfor kan forsatsvæggene af helbredsmæssige årsager godt blive siddende.
…

Med baggrund i resultaterne af analyserne og set i forhold til fugtregistreringerne er det vores vurdering, at der på den østvendte gavlvæg i soveværelset er tale om aktiv — men svag vækst af skimmelsvampe.

De konstaterede muglugte i soveværelset, kan skyldes ugunstige fugt forhold og lave temperaturer, bagved forsatsvæggene. I den vestvendte gavlvæg i tilbygningen, er der i konstruktionsåbning E, ligeledes målt forhøjede fugtværdier og registreret muglugte.

Årsagen kan skyldes et sammentræf af flere omstændigheder. Udover den ringe isoleringsgrad og dermed risikoen for kondensdannelse, så står en del af den østvendte gavlvæg i skygge på grund af brændestablen, og en del af den vestvendte gavlvæg i skygge på grund af bevoksningen. Derved opnår vægfladerne sjældent den samme overfladetemperatur som de øvrige vægge, og kan derfor netop på grund af den ringe isolering, være langt mere følsom overfor solens opvarmende og udtørrende effekt.
…
På begge gavle er der opstillet en tønde til opsamling af regnvand. I forbindelse med kraftigt regnvejr, vil en manuel overløbssikring som ikke automatisk slår fra ved overløb kunne resultere i en utilsigtet fugtpåvirkning af ydervæggen. Forholdet med skimmelsvampevækst og muglugte kan være forstærket, hvis en sådan vandskade er opstået ved tidligere ejer.

Der kan også være forhold på gavlvæggen, som resulterer i en lokal opfugtning, f.eks. på grund af manglende fugtstandsning mellem fundamentet og ydervæggen. Fugten kan bevæge sig som en væge på den indvendige puds på soklen og ydervæggen, og kan ligeledes optræde på soklen under trægulvets niveau. Forholdet er ikke undersøgt, men vil nemmere kunne konstateres hvis forsatsvæggen nedtages.
…
I de undersøgte forsatsvægge, er der anvendt en plastfolie som dampspærre, af tvivlsom kvalitet. Hvis dampspærrens kvalitet skulle være den primære skadesårsag, må man også forvente et højere niveau af skimmelsvampe og fugt (og muglugt!) i de andre vægge, hvilket ikke er tilfældet. Derfor tyder det på, at muglugten skyldes lokale opfugtninger snarere end fugtspærrens kvalitet.

Resultatet af prøver ved konstruktionsåbningerne viser, at niveauet af skimmelsvampe iht. MycoMeter®testens resultatkategorier, ligger på et lavt niveau. Alle niveauerne er fundet i hhv. kategori A og B.

Skimmelsvampeniveauer i B kategorien er iht. MycoMeter®, ikke entydig vækst af skimmelsvampe men skyldes typisk høje koncentrationer af sporer i støv. Der er ikke i nogen af de undersøgte vægge, konstateret entydig vækst af skimmelsvampe, dvs. skimmelsvampeniveauer i kategori C.
…
I kombination med et fugtbidrag som ikke er fastlagt, opretholdes der måske et basisniveau for svag vækst på den del af gavlvæggene, som står i skygge."

Klageren tog igen kontakt til det rådgivende ingeniørfirma. Dette firma har i et svarbrev til selskabet af 6/9 2012 bl.a. anført følgende:

"Jeg har følgende punkter som jeg mener skal behandles:

1. [Klageren] har købt en helårsbolig, og ikke et sommerhus.

Tilbage i 50érne var det helt normalt at anvende porebeton til parcelhusbyggeri, og på daværende tidspunkt blev det anset som det nye mirakel. Det er siden konstateret at porebeton i den udformning måske ikke er det mest optimale, men almindeligvis er der ikke problemer med fugt og skimmel i disse ejendomme, så længe der opvarmes og ventileres/ udluftes. Problemerne opstår som regel når der påføres væv og plastmaling på vægge, der er uisolerede.

2. Når jeg tager udgangspunkt i de oprindelige tegninger på huset, kan jeg ikke se at der er anvendt dampspærre nogen steder. Oprindeligt var de tunge vægge med pudsede overflader. Den konstruktion der er anvendt på ejendommen med stålrigler, isolering, dampspærre og gips, er af nyere dato, og som jeg vurderer ikke udført korrekt. Jf. tilstandsrapport er der foretaget indvendig renovering af sælger, altså i perioden ca. 1996-2007. Dette medgiver i selv ved jeres skimmelsvamperapport, men det er ikke noget taksator vil kommentere på. Det er min vurdering at der er konstateret skade i vægkonstruktionen, hvor fugtniveauet er højest, og nærliggende risiko for skade hvor der er konstateret lavere fugtniveau.

3. Der skrives i afgørelse pr. 14. august at ejendommen ikke afviger fra hvad der er forventeligt i en tilsvarende ejendom fra samme periode. Dette er ikke korrekt. Såfremt ejendommen havde været uisoleret og ventileret, ville risikoen for skimmelsvamp være betydeligt lavere end det konstaterede.

Da rapport fra 2012 blev udført i juni måned kunne der konstateres fugtniveauer på mellem 46 og 80%, dette betyder at der blot ved en mindre sænkning af temperaturen, vil fugtniveauet stige væsentligt, til over 75%.
Da der er konstateret skimmelsvamp i konstruktionerne i punkt a,b,c og e vil det betyde at skimmelvæksten kan forventes at stige fremover.
Det er fortsat min vurdering at den ringe dampspærre bidrager med fugt, samt at dampspærre ikke er ført ned under forsatsvæggen, og at dette, kombineret med stålrigler med manglende kuldebrosafbrydelse, er årsagen til opfugtningen, og dermed også er årsag til sortsværtningen.
Stålrigler er monteret direkte på de ydervægge, og afkøles herved ind gennem konstruktionen, som konstateret i Trygs egen rapport, hvor der er en grad lavere temperatur på overfladen, hvor stålrigler er monteret.
Havde der nu været udtaget prøver langs stålrigler ville der antageligt kunne konstateres højere forekomst af skimmelsvamp, og dermed vækst.

Der blev ved min besigtigelse i februar 2012 konstateret fugt niveau på gulv i soveværelse på 18% målt med Timber test, hvilket giver risiko for skimmelvækst. Tryg undersøger gulvet i juni måned og når til 16%.

Dette er forårsaget af den forskellighed der er i udetemperaturen hvor der jf. SBI 224 er en gennemsnits temperaturforskel på -1,1 — 15,7C° i alt 16,8C°. Dette forhold sammenholdt med forsatsvæggen der står ned på trægulvet, uden dampspærre vil give stor risiko for skimmelsvamp i gulvkonstruktionen. Dermed kan det konkluderes at der er skade eller nærliggende risiko for skade på gulvet i soveværelset.

Samlet konklusion
Det er konstateret af [ingeniørfirmaet] og af Tryg at der er anvendt dampspærre af ringe kvalitet, formodentligt afdækningsplast. Denne plast skal udskiftes, overalt i ejendommen.

Det er konstateret af [ingeniørfirmaet] og af Tryg at stålrigler er fejlagtigt monteret uden tilstrækkelig kuldebrosisolering. Den strider mod monteringsvejledning og forårsager opfugt-

ning, og risiko eller nærliggende risiko for skimmelvækst i forsatsvæg. Denne konstruktion skal ændres i hele ejendommen.

Der er konstateret forhøjet opfugtning i gulv i soveværelse, hvilket giver risiko, eller nærliggende risiko for skimmelvækst i opstrøet trægulv.

Jeg vil opfordre Tryg til at genoverveje deres afgørelse hurtigst muligt."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelse:

"3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Det må på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger lægges til grund, at ejendommens forsatsvægge blev opsat af den tidligere ejer i forbindelse med en indvendig renovering af huset i 1996. Som dampspærre er benyttet tynd afdækningsplast, og stålrigler er monteret direkte på ydervæg uden kuldebroafbrydelse.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdene vedrørende forsatsvæggene har medført skade i forsikringsbetingelsernes forstand ud over, hvad selskabet allerede har anerkendt. Nævnet finder, at der ikke er konstateret skimmelsvamp i et omfang, der overstiger, hvad der kan forventes i tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. De konstaterede sortsværtninger alene er et kosmetisk forhold, som ikke er dækket af forsikringen.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at forsatsvæggene giver en nærliggende risiko for skade. Nævnet lægger i den forbindelse vægt på det oplyste om fugtniveauer i vægge og gulv, samt at forsatsvæggene må antages at være opsat i 1996.

Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde yderligere dækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand