Ankenævnet for Forsikring

Den 1. juli 2015 blev i sag nr. 86955:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. De klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt angreb af skimmelsvamp.

Selskabet har afvist at yde dækning bl.a. under henvisning til et forbehold i policen.

Den forsikrede ejendom er opført i 1910. Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 1/6 2012 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 4/4 2012. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Ejendommens beboelse som har tydeligvis gennemgået større ind/udvendig renovering fremstår i god vedligeholdt stand og kræver, bortset fra de nævnte punkter kun normal vedligeholdese.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Der forekommer partielt mindre revner/hultludende puds på sokler- bl.a. mod vej.

...

2. 86955

	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Mindre revner forekommer i facadefuger- bl.a. forneden i facade mod vej samt over dørstik mod syd.
...			
	3.6 Indvendig vægge	K2	Enkelte steder med forhøjet målt forneden- bl.a. bagmur i stue mod baghave. Note: Skyldes formentlig fugt nedefra da der ved opførelsen ikke anventes fugtspærre på fundamenter/understøtning.
		K1	Mindre god vedhæftning af puds (hultlydende)/løse tapeter forekommer enkelte steder. Note: Ved evt. fjernelse af tapeter kan det ikke udelukkes at hultlydende puds falder af.
...			
	4. Vinduer og døre		
	4.2 Vinduer	K1	Manglende finish ved ovenlysvindue på 1salens mellemgang.
	4.3 Fuger	K1	Fuger under vinduers bundstykke er ikke udført som normalt tilbageliggende bag drypkant i bundstykke. Note: Ved evt. senere slip i fuge bør denne omlægges korrekt.
...			
C	**Beboelse - tilbygning**		
...			
	4. Vinduer og døre		
	4.3 Fuger	K1	Fuger under vinduers bundstykke er ikke udført som normalt tilbageliggende bag drypkant i bundstykke. Note: Ved evt. senere slip i fuge bør denne omlægges korrekt.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? **Siden september 2007.**			
...				
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Huset er totalrenoveret med nyt tag, varmesystem, vandinstallation og el.**	☒	☐	☐
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Hele huset.**	☒	☐	☐

"

Selskabet har i forsikringspolicen taget følgende forbehold:

"**For policen gælder disse forbehold/klausuler**

- Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold nævnt i tilstandsrapporten.

...

- Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, punkt. 3.6 samt ... Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå."

Klagernes advokat har i brev af 14/11 2014 til nævnet bl.a. anført:

"I forbindelse med ejendomshandlen blev der udarbejdet tilstandsrapport og mine klienter var desuden i kontakt med den bygningssagkyndige for at sikre sig at bemærkningerne i tilstandsrapporten, var af en sådan karakter, at de ikke skulle foretage yderligere.

Den bygningssagkyndige tilsikrede at der ikke var tale om alvorlige bemærkninger, tværtimod var ejendommen totalt renoveret og bemærkningerne i tilstandsrapporten var derfor ikke af stor betydning for husets tilstand.

Mine klienter oplyser, at de efter at have ejet ejendommen i nogle måneder i huset konstaterede en dårlig lugt, som af gammel mug, når de ankom til ejendommen ligesom tøj og linned som befandt sig i huset var befængt med samme lugt.

Derudover har mine klienter når de har sovet i huset, oplevet at vågne med hovedpine og tilstoppet næse som om de begge var blevet forkølede.

I starten havde mine klienter ikke gjort sig klart at der var tale om alvorlige problemer, men efterhånden gentog dette mønster sig med grim lugt og sygdomssymptomer sig hver gang mine klienter besøgte huset.

Da det havde stået på i en betragtelig periode, kontaktede mine klienter Teknologisk Institut i begyndelsen af 2013 og Teknologisk Institut har herefter foretaget den fornødne undersøgelse for at finde ud af hvad problemet var.

Der vedlægges kopi af den udarbejdede rapport fra Teknologisk Institut, hvoraf fremgår, at der er høje værdier af skimmelsvamp i samtlige de 4 prøver der er blevet taget i ejendommen.

Teknologisk Institut har desuden anbefalet at der blev lavet en renoveringsplan og at hele skaden blev anmeldt til ejerskifteforsikringen.

Denne anmeldelse blev derefter indgivet og jeg kan oplyse at den eneste bemærkning der er modtaget fra den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten alene drejer sig om de indvendige vægge og at lugtgener af denne art ikke er ualmindeligt i huse af denne alder og vurderes ikke som sådan alvorligt. En bedre udluftning kan eventuel forbedre forholdet.

Mine klienter har derefter for at dokumentere sit krav fået udarbejdet en yderligere rapport af en bygningssagkyndig som igen klart redegør for at denne skade ikke er en normal skade som omtalt i tilstandsrapporten.

Som det fremgår af rapporterne som mine klienter har indhentet og af tilstandsrapporten, er der en klar uoverensstemmelse mellem de faktuelle prøver der er taget af ejendommen og af de oplysninger den bygningssagkyndige er kommet med.

FRIDA forsikring har helt afvist at dække skaden og det er derfor nødvendigt at indlede en retssag dels mod FRIDA forsikring og dels mod den bygningssagkyndige og sælger. Der er samtidig hermed indgivet klage til Forsikringsankenævnet."

Af klageskemaet dateret 14/11 2014 fremgår bl.a.:

"**2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?**
Udbedring af de skader der er konstateret subsidiært økonomisk kompensation."

Selskabet har i brev af 8/12 2014 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"Den bygningssagkyndige oplyser ret klart og tydeligt, at:

- Her er der tale om en ældre ejendom fra år 1910
- Der er foretaget en større indvendig og udvendig renovering og det er ikke det samme som en totalrenovering
- Der var mindre revner i sokkel og facader, som vil kunne transportere fugt, uanset at revnerne på selve dagen for besigtigelsen fik karakteren K1 for mindre, men dog alvorlig skade. Det er ikke blot en skade, men en mindre alvorlig skade, hvilket betyder, at forholdet har en vis alvorlighed, men mindre alvorlig i forhold til K2
- Der er konstateret en reel K2-opfugtning flere steder, fordi han nævner som blandt andet en bagmur i stue. Hvis fugten kun var dette ene sted, ville der ikke stå "bl.a." i rapporten
- Og så er der løst puds og tapet på indvendige vægge, hvilket er typisk følge af fugt.

…
Sælger oplyser, at han i sin ejertid selv har foretaget bygningsarbejder på ejendommen og nævner nyt tag, varmesystem, vandinstallation og el.

Allerede af den grund, at vand og el kræver autorisation langt hen ad vejen, forstår vi ikke, at vores kunder og/eller deres juridiske rådgiver ikke studsede over disse oplysninger fra sælger, som tydeligt indikerer, at sælger er en foretagsom person og ikke nødvendigvis har særlig fagteknisk indsigt på de områder, som han har berørt i forbindelse med sin renovering.

Årsag til opfugtning skyldes primært konstruktionsmæssig opfugtning på grund af ældre tiders byggemåde og revner nævnt i tilstandsrapporten kan - måske - også bidrage til opfugtning.

Forklaring om vores forbehold på policen

På baggrund af den bygningssagkyndiges oplysninger i tilstandsrapporten, tog vi forbehold på policen.
…
Vores forbehold advarer meget klart vores kunde om, at forsikringen er begrænset i sin dækning: forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, punkt 3.6 og 8.

I tilstandsrapporten står: teksten for punkterne, som vores kunde har læst sammen med sin juridiske rådgiver.

Vi begrunder og forklarer også for vores kunder, hvorfor forsikringen har en begrænsning: Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til, at skaderne har kunnet opstå.

Forbeholdet er derfor ud over en begrænsning i forsikringens dækning, også en klar forbrugeroplysning om, at der er forhold ved ejendommen, som vi giver en særlig opmærksomhed
Om vores kunder sammen med den juridiske rådgiver, som de valgte til at bistå sig i forbindelse med handlen tog dette i betragtning ved vi ikke. Det er heller ikke vores ansvar som ejerskifteforsikrer, om ejendomshandlens parter får handlet på tilstandsrapporten eller ikke, da vi ikke er part i handlen. Det som er væsentligt er, at vores kunder har haft oplysninger i tilstandsrapporten om revner, opfugtning og at huset var et ældre hus og de har benyttet sig af

en juridisk rådgiver, så vores kunder har haft en reel mulighed for, at tage dette i betragtning i forbindelse med handlen.
…
Oversigt over de grunde, som betyder vi ikke kan erstatte forholdet
Vi mener, at følgende forhold gør sig gældende i skadesagen:

- Fugt i et ældre hus fra 1910 er ikke i sig selv en skade, men almindeligt forekommende
- Forholdet er oplyst i tilstandsrapporten og også derfor ikke omfattet af forsikringen, se forsikringsbetingelsernes punkt 5
- Forholdet er undtaget via af policens forklarende forbehold, og også derfor ikke omfattet af forsikringen
- Forholdet med fugt er er omtalt i tilstandsrapporten og er ikke blevet udbedret, hvilket har forværret forholdet. Følgeskader fordi et nævnt forhold ikke udbedres, er ikke omfattet af forsikringen, se forsikringsbetingelsernes punkt 5
- Forholdet er først anmeldt over 1 år efter vores kunder overtog ejendommen og kan derfor være forværret på grund af beboeradfærd, vejrlig og/eller andet, der bidrager til en uhensigtsmæssig fugtsituation i ejendommen.

…
Vi har vedhæftet taksatorrapporten til jer. Her kan I se resultatet af vores taksators besigtigelse og konklusioner.
…
Det fremgår, at der er fugt i indvendige vægge præcist som konstateret i tilstandsrapporten i april 2012. Tilstandsrapporten karakteriserer forholdet som K2 i april 2012, altså en alvorlig skade.
…
... og der foreligger ingen dokumentation for, at forholdet er udbedret efter overtagelsen, hvorfor Teknologisk Institut (TI) et år senere ikke overraskende kan konstatere en fortsat og måske også forværret opfugtning og nu også skimmel.

TI oplyser blandt andet, at:
Fugtmålingerne viser, at ydervægskonstruktionerne generelt er relativ tørre, dog er fugtniveauet let forhøjet nederst i fodpanelshøjde og der er små områder af ydervæggene nederst ved terrassedøre i stue, som er lettere opfugtet. …

Ergo er fugtproblemet - i hvert fald ved overtagelsen - primært i indervæggene for neden ved gulvkonstruktionen, hvilket den bygningssagkyndige har beskrevet over for vores kunder som alvorlige skader og vores kunder.

Om den advokat, der bistod vores kunder ved handlen:
Betinget af købers rådgivers godkendelse af handlen.
Nærværende handel er fra købers side betinget af, at dennes rådgiver [advokatfirma] godkender handlen i sin helhed.

... har vægtet dette tilstrækkeligt og handlet forholdet af med sælger i forbindelse med prisfastsættelsen og/eller betingelserne for handlen, er ikke et forhold, som Ejerskifteforsikringen involverer sig i, da Ejerskifteforsikringen ikke er part i handlen mellem sælger og køber.
Om det bør få konsekvenser for advokatens rådgivning, er op til vores kunder at gå videre med og eventuelt måske via Advokatnævnet i så fald. Derfor går vi ikke yderligere ind i den dialog.

Det fremgår klart og tydeligt af tilstandsrapporten, at der i april 2012 kunne konstateres fugt i indervægge nederst mod gulv flere steder i huset fra 1910 og det er uanset, om der er sket en renovering i 2008 eller på et tidspunkt deromkring, da tilstandsrapporten er udarbejdet efter

renoveringen og konstaterede opfugtningen, som en alvorlig skade inden vores kunder købte ejendommen.

Derfor kan vores kunder ikke med rette henholde sig til, at de ikke kunne forvente en fugtskade, og en udvikling af opfugtningen, hvis intet blev gjort for at nedbringe fugten i det ældre renoverede hus.

At der eventuelt ikke er et fugtstandsende lag i et ældre byggeri, er ikke i sig selv en skade.
…
At en bygningskonstruktion er uhensigtsmæssigt udført, er ikke i sig selv en skade. Vi henviser til jeres kendelse 72.488

At der forekommer kuldebroer og opstigende grundfugt i et hus fra 1910 er heller ikke i sig selv en skade. 84.345 opstigende grundfugt ikke dækket grundet forbehold, 74333, hvor K2-fugt var nævnt i tilstandsrapporten og skyldes oprindelig konstruktion og utætte fuger.
…
Vi mener, at følgende forhold gør sig gældende i skadesagen:

- Fugt i et ældre hus er ikke i sig selv en skade, men almindeligt forekommende
- Forhold oplyst i tilstandsrapporten er ikke omfattet af forsikringen
- Forhold omfattet af policens forbehold, er ikke omfattet af forsikringen
- Forholdet med fugt er er omtalt i tilstandsrapporten og er ikke blevet udbedret, hvilket har forværret forholdet
- Forholdet er først anmeldt over 1 år efter vores kunder overtog ejendommen og kan derfor være forværret på grund af beboeradfærd, vejrlig og/eller andet, der kan bidrage til en uhensigtsmæssig fugtsituation."

Klagerens advokat har i mail af 15/12 2014 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"I fortsættelse af min klage på vegne af mine ovennævnte klienter tillader jeg mig at vende tilbage, idet jeg blot ønsker at præcisere som det vil fremgå af det omfattende bilagsmateriale at der er indtrådt en yderligere efterfølgende skade nemlig, at der er manglende og ukorrekt fugning rundt om vinduer og døre.

Denne skade har FRIDA behandlet positivt, men dog uden endelig tilsagn som det fremgår."

Selskabet har i mail af 5/1 2015 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Vi mener, at vi tidligere har taget stilling til spørgsmålet om, hvorvidt vi bør erstatte, at få udbedret fuger ved døre og vinduer.
Der er flere steder i tilstandsrapporten oplyst om, at der er skadet/ukorrekt fugning ved døre og vinduer på ejendommen.

Forhold nævnt i tilstandsrapporten er ikke omfattet af Ejerskifteforsikringens dækning. En udkradsning og fugning de pågældende steder vil i øvrigt heller ikke - efter skønnet fradrag af de oplysninger, der står i tilstandsrapporten - overstige Ejerskifteforsikringens minimumsbeløb på 5.000 kroner for krav, som kan fremsættes mod Ejerskifteforsikringen.
…
At fugerne siden 4. april 2012 er værre end dengang tilstandsrapporten blev udarbejdet, bør ikke komme som en overraskelse for vores kunder. Fugerne er en del af klimaskærmen og uden udbedring og vedligeholdelse, vil fugernes tilstand forværres.

Ejerskifteforsikringen omfatter heller ikke:
6) Følgende er undtaget fra den under nr. 2 anførte forsikringsdækning:
i) Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået.

Da vores kunder har været oplyst om problematiske fuger på ejendommen og disse forhold ikke er dokumenteret udbedret siden overtagelsen og derfor formentlig er forværret, er forholdet allerede af disse grunde ikke dækket af Ejerskifteforsikringen. Herudover er vores kunder oplyst om, at arbejdet ikke nødvendigvis er udført med en fagmands akkuratesse og præcision.

Vi kan derfor ikke tilbyde, at erstatte for en omfugning de steder ved vinduer og døre, hvor der er konstateret ukorrekte fuger."

Klagerens advokat har i mail af 14/1 2015 til nævnet til dette bl.a. anført:

"Jeg noterer at FRIDA i sit første indlæg redegør for at skaden er omfattet af tilstandsrapporten og at der derfor ikke skal ske dækning. Desuden skal jeg meddele, at jeg ikke selv har rådgivet om denne del, da jeg ikke er tekniker, hvilket mine klienter er oplyst om. FRIDAs besynderlige forsøg på at lægge ansvaret over på mig ved anbefaling om henvendelse til Advokatnævnet er aldeles uhørt og hører ikke hjemme i denne sag.

Det skal oplyses, at der ikke er tale om et ældre hus men om en ejendom der er blevet totalrenoveret, hvilket ligeledes fremgår af tilstandsrapporten. Mine klienter modtog meddelelse herom ved forevisning af ejendommen, hvilket mine klienter som forbrugere og ikke særligt sagkyndige naturligvis må forholde sig til.

Tilstandsrapporten oplyser at der er tale om mindre revner, manglende fugning m.v. og alle er angivet ved mærket K1 og altså mindre graverende forhold.

Tilstandsrapporten nævner desuden intet om at fugerne rundt om døre og vinduer ligesom tilstandsrapporten heller ikke nævner noget om fuger over og ved siden af vinduerne men alene under vinduerne. Dette punkt har været gjort til selvstændig behandling hvorfor det nævnes særskilt her.

Det mine klienter helt præcist har dokumenteret ved de af mig fremlagte rapporter er en voldsom fugtgene der gør huset mere eller mindre ubeboeligt. Der er ikke tale om at dette er omtalt i tilstandsrapporten ligesom det skal præciseres at mine klienter har gjort alt for at begrænse skaden men jo naturligvis ikke har kunnet udbedre skaden da denne ikke er anerkendt af FRIDA og derfor har mine klienters udbedring måtte afvente nærværende sag.

Der er ikke i denne sag tale om sådanne forhold at de er omfattet af det generelle forbehold i forsikringen idet der tværtimod er tale om en skade i ejendommen der er graverende og som mine klienter ikke ved egne undersøgelser før køb har været forpligtet til at undersøge. Der er jo en grund til at der tegnes ejerskifteforsikring og de forhold der er opført i tilstandsrapporten er af en helt anden karakter end de forhold der efterfølgende har kunnet konstateres.

Det fremgår af tilstandsrapporten at ejendommen fremstår i god velvedligeholdt stand og kræver kun bortset fra de nævnte K1 og K2 og den enkelte K3 kun almindelig normal vedligeholdelse.

Jeg skal desuden anføre at det ikke er korrekt at det er sælger der har udført VVS og EL arbejde - det er anført i tilstandsrapporten at arbejdet er udført af autoriseret person.

Endvidere er det anført at der mangler dampspærre hvilket kan være grunden til fugten, hvilket ikke er korrekt der er installeret dampspærre hvilket taksator også er oplyst om.

Det anførte om at tilstanden af ejendommen er blevet forværret fordi der er gået så lang tid inden henvendelse til FRIDA skal aldeles afvises. Der er tale om et helårsejendom som mine klienter har købt for at anvende som fritidshus jævnligt over hele året og mine klienter har først da der er gået noget tid gjort sig klart at der var noget galt i ejendommen og tog derefter straks kontakt til FRIDA idet de forinden tog kontakt med Teknologisk Institut for at finde ud af hvad der kunne være galt.

Det skal fastholdes at der er foretaget alt hvad der har været muligt fra mine klienter ligesom det skal fastholdes at denne skade ikke på nogen måde er omtalt i tilstandsrapporten og ej heller kan falde ind under de forbehold som ejerskifteforsikringen har anført hvorfor det må kræves at FRIDA dækker de opståede alvorlige skader."

Selskabet har i mail af 6/2 2015 til nævnet heroverfor bl.a. anført.

"Vi har i vores tidligere svar forklaret, hvad vi mener om skadesagen.

At vi gør opmærksom på, at eventuel manglende rådgivning fra en advokat kan påklages til et klagenævn, er ikke anderledes end at vi også rådgiver om diverse andre klagemuligheder, fx Ankenævnet for Forsikring eller Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Det er nu engang de muligheder en forbruger har. Hvis ingen kan eller må oplyse om disse muligheder, er det svært for en forbruger at vide, om en klage ville være relevant til fx Advokatnævnet.

Vi har ikke taget stilling til, OM der rent faktisk er et ansvar for den rådgivende advokat, da det ikke er op til os at vurdere.

Der er bestemt tale om et ældre hus. Huset bliver ikke yngre af, at blive istandsat. Det bliver blot ... istandsat og har fortsat præcis samme opførelsesår som hidtil.

Hvad angår fugerne, må henviser vi til tilstandsrapportens indhold og vores mail fra den 5. januar 2015.

Hvad sælgers egne arbejder angår, må vi henvise til tilstandsrapporten.
…
Det er rigtigt, at sælger afkrydser anderledes under WS og el. Relevansen heraf for klagesagen er svær at se al den stund, at dialogen for os at se går på indtrængende grundfugt og fuger. Vi beder om, at advokaten forklarer, hvor el-installationerne og VVS kommer ind i den forbindelse, så vi får lejlighed til, at vurdere på disse oplysninger.

Hvad angår resten af huset, må vi fastholde, at det har sælger selv udført, som selv-/medbyg."

Af Teknologisk Instituts rapport af 18/4 2013, der er udarbejdet på baggrund af fugt og mikrobiologisk undersøgelse den 15/3 2013 fremgår bl.a.:

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

Af bilag 1 fremgår, hvilke skimmelsvampe der er konstateret i de udtagne aftrykprøver. Prøverne er udtaget bag forsatsvægge i hhv. soveværelse, garderobe og entre samt i gulvkonstruktioner (betonoverside) i hhv. soveværelse og garderobe og viser alle relativ kraftig vækst helt domineret af bygningsrelaterede skimmelsvampe, hvilket indikerer, at der vokser eller har vokset skimmelsvampe, hvor prøverne er udtaget eller i nærhed heraf. De 2 udtagne Myco-Meter prøver (bilag 2), udtaget i gulvkonstruktioner, samme steder som aftrykprøve 3 og 4, bekræfter, med relativt høje kategori C-værdier, at der foregår skimmelsvampevækst på overfladerne, hvor prøverne er udtaget.

Prøvetagning er udført stikprøvevis i de undersøgte væg- og gulvkonstruktioner, hvorfor endelig omfangsbestemmelse af skimmelsvampevæksten ikke nærmere kan angives, men prøvetagningerne kan meget vel være repræsentative for tilstanden i disse konstruktioner. I den udstrækning det er tilfældet, kan tilstedeværelse af skimmelsvampevækst være relativt omfattende og således have et omfang, som medfører, at indeklimaet i huset er påvirket herfra.

Fugtmålingerne viser, at ydervægskonstruktionerne generelt er relativ tørre, dog er fugtniveauet let forhøjet nederst i fodpanelshøjde og der er små områder af ydervæggene nederst ved terrassedøre i stue, som er lettere opfugtede. Endvidere indikerer målingerne, at klaplaget/terrændækket er delvist opfugtet, hvor der er målt i gulvkonstruktionerne i soveværelse og garderobe.

Problematikken omkring indvendig efterisolering (forsatsvægge) på ydervægge er beskrevet i afsnittet herunder.

Forsatsvægge
Forsatsvægkonstruktioner på ydervægge udgør et risikoområde med hensyn til skimmelsvampevækst, specielt hvis der er tale om halvstensvægge. Isolering på den varme side af en ydervæg bevirker, at ydervægstemperaturen nedsættes betydeligt, og at opfugtnings- og kondenseringsrisikoen derved stiger tilsvarende med deraf følgende stor risiko for udvikling af skimmelsvampe. Derfor er det afgørende vigtigt, at varm, opfugtet indeluft effektivt hindres adgang til den kolde ydermur. Det kræver, at der er indbygget en dampspærre på den varme side af isoleringen, som har maksimal diffusionsmodstand og er ubrudt og helt lufttæt. Endvidere er der med halvstensydervægge risiko for, at der i forbindelse med det indadgående damptryk om sommeren kan foregå opfugtning og måske kondensdannelse (sommerkondens) i konstruktionen. Derfor anbefales det, at forsatsvægge, specielt på halvstensmure, enten undgås eller etableres med god ventilation på isoleringens kolde side.
…
Mht. gulvkonstruktionerne eksisterer der en begrænsning i muligheden for at vurdere opfugtningsårsag og omfang, i og med kendskabet til konstruktionsopbygning er begrænset. Det vides således ikke om der er udført terrændæk med isolering under betonlaget andre steder end hvor der er gulvvarme i køkkenet ligesom det ikke er kendt, hvor der er isoleret med hhv. 50 mm og 100 mm mineraluld i gulvene, på oversiden af betonen. Endvidere er det ikke kendt, om der findes et effektivt fungerende kapilarbrydende lag under betondækket, hvis dette er udført som et klaplag. Det bør undersøges, om der foreligger tegningsmateriale på huset, som viser de eksisterende forhold og dermed kan afklare disse forhold. Endelig kan den registrerede opfugtning, som ikke er særlig kraftig, stamme tilbage fra totalrenoveringen af huset i 2008, såfremt betondækket ikke har været tilstrækkeligt tørret ned, før strøgulve inkl. plastmembran og isolering er etableret. Under alle omstændigheder kan disse spørgsmål, såfremt

tegninger ikke eksisterer, kun besvares ved åbning af gulvbelægningen, måske 2 steder, af en størrelse, der tillader gennembrydning af betondækket til undersøgelse af konstruktionsopbygning og fugtindhold i betonen.

De generelle problemstillinger omkring fugtige terrændæk/klaplag er beskrevet i afsnittet herunder.

…

Bilag 1. Laboratorieanalyse for skimmelsvampe – Aftrykprøver

…

Analyseresultater er givet i nedenstående skema.

Dyrkningssvar, aftrykprøver udtaget den 15. marts 2013

Pladenr.	Prøveudtagningssted	CFU Skimmelsvampe
1	Soveværelse, ydervæg bag pladebeklædning	2 Aspergillus versicolor 1 Mucor sp. 3 Penicillium sp. ~30 Stachybotrys chartarum
2	Garderobe, ydervæg bag pladebeklædning	>50 Penicillium sp.
3	Garderobe, overside terrændæk	>50 Penicillium sp.
4	Soveværelse, overside af terrændæk	>50 Penicillium sp. ~20 Aspergillus melleus 1 Mucor sp.
5	Entre, inderside, ydermur, forsatsvæg	>50 Penicillium sp. ~30 Acremonium sp.

Bilag 2. Laboratorieanalyse for skimmelsvampe - MycoMeter-test

…

Prøvenr.	Prøveudtagningssted	MycoMeter-værdi	Niveau
3	Garderobe, overside terrændæk	1210	C
4	Soveværelse, overside af terrændæk	1089	C

"

Af ingeniørrapport af 10/11 2013 fremgår bl.a.:

"**Gavlværelse - konstruktionsopbygning (foto nr. 1 og 2 - planskitse):**
Ejer [klageren] havde opbrudt gulv ca. een uge før besigtigelsen og foretaget ophugning i betongulv.
Opbygningen viste, at der mod jord var udlagt plastik, ca. 10 - 30 mm løse Lecakugler 170 mm betonklaplag, 75*75 mm gulvstrøer, 100 mm mineraluld udlagt mellem strøer og 30 mm plankegulv.

Fejlkonstruktion i gavlværelse:
Der mangler kapillarbrydende lag på min. 130 mm.
Herudover er gulvet utilstrækkelig isoleret i forhold til de sælgeroplysninger som er angivet i energimærkningen.
I henhold til energimærke nr. 100229978, dateret d. 23.06.11 er terrændæk angivet isoleret med 220 mm Sondolitt, som udover merisoleringsværdien ville have fungeret som kapillarbrydende lag.

Depot (foto nr. 3 - planskitse):
Trægulv i depot var optaget af ejer forud for besigtigelse.

Som det fremgår af foto nr. 3 er der udlagt 50 mm mineraluld mellem strøer. Der blev ikke foretaget ophugning af betongulv.

Fejl i konstruktionen depot:
Da det må antages, at betonklaplag her, som i gavlværelse er uden kapillarbrydende lag udgør fejlene her, som i gavlværelse, mangel på isolering og kapillarbrydende lag.

Entré (foto nr. 4 og 5 - planskitse):
Klinkegulv udlagt på betonklaplag. Indvendig gipsbeklædning på ydervæg er fort ned i "rende" under klinkegulv.
Som angivet på foto 4 og 5 er der bag demonteret fodlister opfugtet gips med skimmel.

Fejlkonstruktion entré:
Der er en tydelig opfugtning i nederste del af gipsvæg som har medført skimmel bag fodlister. Skaderne skyldes dels manglende kapillarbrydende lag under betongulv, dels at gipsplader er undersænket i 'rende' under gulvklinker."

Af taksatorrapport af 13/1 2014 fremgår bl.a.:

"**2. Er skadebegrebet i forsikringsbetingelserne opfyldt?**

Nej!
I forbindelse med anmeldelsen er ejendommen blevet gennemgået, lige såvel som de med anmeldelsen vedhæftede rapporter.

Vægge:
De oprindelige vægge er opbygget dels som ½ stensmur, dels som hulmur.

I renoveringen indgår forsatsvægge, opbygget som beskrevet i rapport, med gipsbeklædning, plastdampspærre, og 100mm mineraluldsisolering.

Som det fremgår af fugtmålinger, efter hultagning i beklædningen, er ydervæggen let opfugtet, og der er konstateret skimmelvækst i kategori B.

På gipsbeklædningen, er der konstateret mindre forekomster af skimmelvækst begrænset til den nederste del af væggen i entreen og soveværelse, hvilket skyldes opstigende grundfugt/ kuldebro.

Der kunne ikke konstateres andre skader på vægbeklædning, eller ydervægge.

Skaderne på ydervæg og gipsbeklædning opfylder ikke betingelserne for erstatning under ejerskifteforsikringen.

Gulve.
Som det fremgår af rapporten er der målt forhøjet fugt under damspærren, direkte på klaplaget, og forekomster af skimmelvækst i kategori C. Forekomsterne er fundet i soveværelse og garderobe.

Der kunne ikke konstateres skimmelvækst på undersiden af gulvbelægningen. Skaden vurderes ikke til at være omfatte af betingelserne i ejerskifteforsikringen.

Er der tale om nærliggende risiko for skade?

Nej!
Fugten på ydervægge er målt til moderat, lige såvel som skimmelvæksten.

3. Er der undtagelser i forsikringsbetingelserne eller police, som bør overvejes?
Nej

4. Hvad er forholdets årsag og omfang?
Årsagen til skimmelvæksten skyldes dels kuldebroer, dels let opfugtet ydervæg bag forsatsvægge, samt fugt i klaplag.
…
6. Vurderer du at forholdet/forholdene burde have væres oplyst i tilstandsrapporten?
Nej ikke udover den allerede eksisterende bemærkning. Det har ikke visuelt været muligt at konstaterer.

7. Supplerende bemærkninger til besigtigelsen/vurderingen:
Som det fremgår af de vedhæftede rapporter for henholdsvis Teknologisk institut, samt [konsulentfirma], er en del af renoveringen ikke foretaget helt hensigtsmæssigt i forhold til bygningen oprindelige konstruktion, og der foreligger forslag til udbedring af forholdene generelt.

Imidlertid er den anmeldte skimmelsvampeskade begrænset til betondækket og yderside af de oprindelige murer, og ses ikke at have bredt sig til beboelsen direkte, men begrænset til mindre forekomster i den nederste del af gipsvægge, som kan henføres til opstigende grundfugt og kuldebro.

Afslutningsvis er det min opfattelse at skimmelsvampeangrebet ikke har et sådant omfang, at bygningens værdi eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt."

I vurdering fra murermester af 21/3 2014 fremgår bl.a.:

"Ved gennemgang af hus for fugtophobninger i murværk og under døre den 14. marts 2014 må jeg konstatere at fugning ikke er udført korrekt.

Ifølge billeder er det tydeligt at der mangler fuge under døre. Ved vinduer og døre er fugen lagt helt frem (skal ligge tilbage for vandnæse) ellers kan vandet ikke ledes væk og der går råd i træværk.

Manglende fuge under døre medvirker til at regnvandet presses ind under dør og ind i trægulvet hvor der derefter er grobund for råd og skimmelvækst.

Fuger i sider er bagstop lagt helt frem og derefter en mørtelfuge på max 5 mm. Dette giver vandindtrængning og også grobund for råd og skimmelvækst. Bagstop skal længere tilbage så mørtelfuge kommer ind og for fat i notgang i vindue for vedhæftning og helst 3 cm tykkelse på mørtelfuge."

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"**4. Hvilke skader dækker forsikringen**

A. Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var tilstede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B. Forsikringen dækker 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, 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.

5. Hvilke skader dækkes ikke

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

Nævnet har gennemset de fremlagte fotos

Nævnet udtaler:

Skimmelsvamp

Klagerne overtog den 1/6 2012 den forsikrede ejendom, der er fra 1910, og anmeldte via deres advokat i juni 2013, at der var skimmelsvamp i flere af ejendommens rum.

På baggrund af fugt- og mikrobiologisk undersøgelse den 15/3 2013 konstaterede Teknologisk Institut i rapport af 18/4 2013, at der var let forhøjet fugtniveau nederst i fodpanelhøjde i ydervægskonstruktioner i stuen, og at klaplaget/terrændækket i gulvet i soveværelset var delvist opfugtet. De efterfølgende laboratorieanalyser viste, at der i gulve og vægge i bygningens soveværelse og garderobe var et niveau af skimmelsvamp langt over normalt baggrundsniveau. I ingeniørrapport af 10/11 2013 blev det endvidere konstateret, at der også var vækst af skimmelsvamp bag fodlister i entré.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at der enkelte steder er forhøjet fugt målt forneden, bl.a. bagmur i stue mod baghave, og at dette formentligt skyldes fugt nedefra, da der ved opførelsen ikke anvendtes fugtspærre på fundamenter/understøbning. Forholdet har fået karakteren K2. Det fremgår endvidere, at ejendommens beboelse tydeligvis har gennemgået større ind/udvendig renovering, at den fremstår i god vedligeholdt stand, og at den bortset fra de nævnte punkter kun kræver normal vedligeholdelse. Sælger har i tilstandsrapporten oplyst, at ejendommen i hans ejertid siden 2007 er blevet "totalrenoveret med nyt tag, varmesystem, vandinstallation og el", og at "hele huset" er udført som selvbyg eller medbyg.

Teknologisk Institut vurderede, at der er foretaget efterisolering i form af forsatsvægge, og at dette udgør et risikoområde i forhold til skimmelsvamp, især når der er tale om halvstensvægge. I ingeniørrapport af 10/11 2013 vurderes det, at opfugtning i entreen skyldes konstruktionsfejl i form af manglende kapilarbrydende lag under betongulv, og at gipsplader er undersænket i rende under gulvklinker. Det vurderes endvidere, at der er fejlkonstruktion i gavlværelse og depotrum, idet der mangler kapilarbrydende lag på minimum 130 mm og tilstrækkelig isolering.

Selskabets taksator vurderede i besigtigelsesrapport af 13/1 2014, at der i renoveringen indgik forsatsvægge med gipsbeklædning, plastdampspærre og 100 mm mineraluldsisolering, og at skimmelvæksten skyldes kuldebroer og let opfugtet ydervæg bag forsatsvægge samt fugt i klaplag. Han bemærkede endvidere, at en del af renoveringen ikke er foretaget helt hensigtsmæssigt i forhold til bygningens oprindelige konstruktion.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at den byggesagkyndiges og sælgers bemærkninger om renovering i tilstandsrapporten ikke kan have givet klagerne en forventning om, at renoveringen også har omfattet hele bygningens fundament, væg- eller gulvkonstruktioner, og det anmeldte forhold skal derfor efter nævnets opfattelse vurderes i forhold til bygninger opført i 1910.

Herefter, og på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten, finder nævnet efter en samlet vurdering, det ikke er bevist, at der er tale om et dækningsberettigende forhold.

15. 86955

Fuger ved vinduer og døre

Efter sagens indbringelse for nævnet har klagernes advokat oplyst, at der er konstateret manglende og ukorrekt fugning rundt om vinduer og døre. En murermester har den 21/3 2014 vurderet, at fugning ikke er udført korrekt, idet der tydeligt mangler fuger under døre, og idet fuger ved vinduer og døre er lagt helt frem.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at der i hovedbygningen er manglende finish ved ovenlysvinduer på 1. salens mellemgang, og at mindre revner forekommer i facadefuger bl.a. forneden i facade mod vej samt over dørstik mod syd. Det fremgår endvidere at fuger under vinduers bundstykke hverken i hovedbygningen eller i tilbygningen er udført som normalt tilbageliggende bag drypkant i bundstykke, og at fuger bør omlægges korrekt, såfremt der senere er slip.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke er fremkommet med oplysninger, der godtgør, at de anmeldte forhold ved fugerne går ud over, hvad de måtte forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten. Under henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 5.A finder nævnet herefter, at forholdet er undtaget forsikringsdækning. På baggrund af det anførte finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afvisning af at yde dækning for de anmeldte skader.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels