Ankenævnet for Forsikring

Den 16. marts 2016 blev i sag nr. 88618:

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 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 afviser at dække anmeldte forhold ved bygningens fugttekniske konstruktion og et anmeldt skimmelsvampeangreb.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning og har henvist til skadebegrebet, tilstandsrapporten og en policeklausul.

Den forsikrede bygning er opført i 1960. Forsikringen trådte i kraft den 15/6 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 3/3 2014, hvoraf bl.a. fremgår:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Der mangler stedvis bølgeklodser under tagplader ved udhæng. Note: Risiko for vandindtrængning og fygesne. Ved montering af manglende klodser bør der være opmærksomhed på, at ventilering af tagrummet bliver forringet.
	K2	Tagplader virker nedslidte.Der er enkelte plader med knækkede kanter og krakeleringer. Rygningsplade vipper i overlæg (2-delt rygning) Der er kraftig algebegroning på plader. Note: Tagbelægningen vurderes at være tæt på at være udtjent.

1.4 Hætter/Aftræk	K3	Aftræk fra emhætte udmunder under loftisolering (emhætte virker ikke)
1.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Tagrender er med utætheder, skævheder og tæring
1.8 Spær og lægter	K2	Der er lunker i tag på grund af at spær har sat sig i forhold til murede gavle.
1.9 Vindafstivning	K3	Der er ikke vindkryds i tagkonstruktion
1.11 Ventilation	K1	Tagrummet er ikke tilstrækkeligt ventileret. Note: Der er ikke målt forhøjet fugt i spær og lægter, men der er risiko for at det sker.

...

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Der er revne i murværk over vindue i vestgavi. Vinduesoverligger er med nedbrydning. Note: Skadesudvikling må forventes.
2.2 Beklædninger	K1	Bræddebeklædning på nordfacade er vindridset og stedvis med begyndende blødhed

...

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
6.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1	Der er vægfliser over køkkenbord med dårlig vedhæftning.
	K3	Der er revnet vægfliser i bad
6.4 Gulvafløb	K3	Der er frilagt beton i gulvafløb i bad og gulvafløb i bryggers er af betonrør.
6.7 Rumaftræk	K1	Der er ikke rumaftræk fra bad. Note: Der er oplukkeligt vindue.

Af policen fremgår bl.a.:

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

- Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold nævnt i tilstandsrapporten/el-rapporten jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.

...

- Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade på bygninger/bygningsdele, der ikke er besigtigede/beskrevet i tilstandsrapporten, da der i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på den manglende besigtigelse/beskrivelse.

- 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, bygning A, punkt 1.1, 1.11, 2.1, 3.4 og 4.3, bygning B, punkt 4.2. 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."

Klagerne foranledigede, at Teknologisk Institut undersøgte bygningen. Om denne undersøgelse har Teknologisk Institut i brev af 21/5 2015 til klagerne bl.a. anført:

"**Baggrund**
Husejere oplever gener ved ophold i huset og ønsker nu undersøgt om der er indeklimamæssige problemer i huset.

Formål
Ifølge aftale med kunden havde undersøgelsen følgende formål:
- At undersøge art og omfang af skimmelvækst.
- At vurdere årsager til skimmelvækst.
- At fremsætte forslag til afhjælpende foranstaltninger.

Udestue er ikke omfattet af undersøgelsen, da den påtænkes fjernet i forbindelse med ombygning.

Ved besigtigelsen blev det desuden aftalt, at man ønsker udvendige revner i murværk/sokler omfattet af nærværende undersøgelse.

Data og informationer
Rekvirenten har oplyst følgende:
- Huset bebos af [4 mennesker].
- De nuværende ejere har overtaget huset i juli måned 2014.
- I stue og spisestue samt fordelingsgang har der været linoleum og gulvtæppe oven på et gammelt korkgulv. Belægningen er fjernet og der er lagt en flydende gulvspartelmasse og efterfølgende et trægulv.
- Trægulvet rejste sig i vinteren 2015 ud for skillevæg ved køkken/alrum.
- Der har været fugt på ydervæg mod vest i spisestue.
- Efter juli måned 2014 oplever man fugt og skimmel i værelse mod sydøst ([det ældste barns] værelse).
- Installationer er kontrolleret og der er ikke fundet utætheder.
- Der er foretaget en udbedring af kloak, da der ved fortrappen er konstateret trærødder i kloakken.
- Der har været en vandskade på skabselementer i baggang.
- [Børnene] oplever gener som hovedpine. Den mandlige beboer er efter indflytning begyndt at tage forebyggende astmamedicin.
- [Det ældste barn] er flyttet ud i udestuen, da han oplever færre gener der, end på sit værelse.
- Man oplever, at tøj, der efterlades på gulvet, bliver fugtigt.
- Gulv i bryggers har været gravet op.
- Efter vinteren 2015 er der udvendigt konstateret en række revner i murværk og sokkel.
- Huset er opført i 1960.
- I værelse 3 er der hugget op i gulv mod sydøst.
- Nuværende ejere har ikke foretaget overfladebehandling af sokler. Der er udbedret en revne i sokkel på vestgavl, da man havde en formodning om, at der kom fugt ind.

Rekvirenten har udleveret følgende:
- Der er udleveret en vejledende grundplanstegning fra tidligere salgsannonce.

Analyse- og målemetoder
Analysemetoder er beskrevet i resultatbilag 2 og 3.
Målemetoder er beskrevet i bilag 5.

Sammenfatning
Der er konstateret skimmelvækst på betongulv, på skillevæg og i tagkonstruktion. Der er fremsat udbedringsforslag omhandlende:
- Renovering/skimmelafrensning af tagkonstruktion.
- Etablering at nyt terrændæk og renovering/skimmelafrensning af vægge.
- Etablering af ventilationsanlæg eller bedre udluftningsmuligheder.

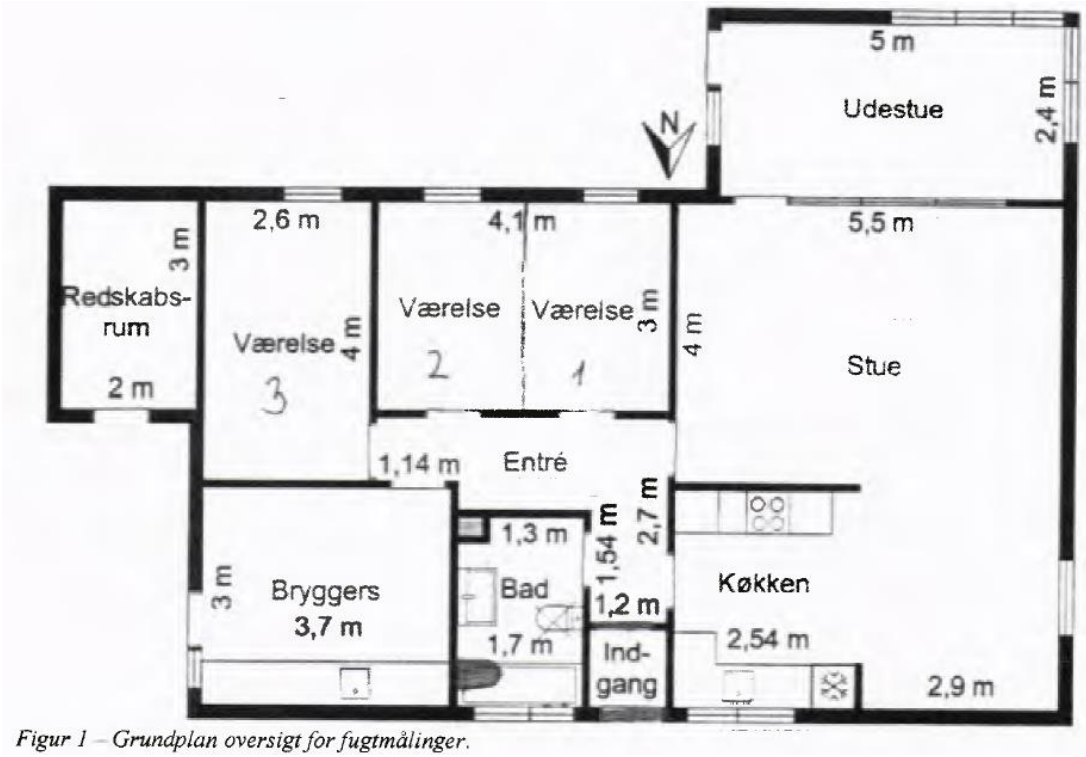
De foreslåede foranstaltninger bør gennemføres snarest muligt.

Besigtigelse og undersøgelser
Fotodokumentationer medtaget i bilag 1.

Der blev gjort følgende iagttagelser.

Gulv, skille- og ydervægge indvendigt

Fugtmålinger med troxler viser følgende på gulve:
- Værelse 1: 22, 22, 19, 20, ved skillevæg 30
- Værelse 2: 21, 20, 31, 20, 23, 20 og ved skillevæg 29
- Værelse 3: 24, 23, 24, 26, 24 ved vægge 34, 31, 30, 36, 30
- Bryggers: 28, 29, 29, 23, 30, 33
- Badeværelse: 39, 40
- Entre: 27, 31, 27, 27, 30 ved skillevægge 31, 37, 48, 45, 35
- Indgang: 27, ved skillevægge 39, 38
- Køkken: 20, 25
- Stue 25, 28, 26, 25, 23, 24, 26, 26, 23, 23, 26, 19, 25, 28, 24, 23, 23, 25, 28 ved skillevæg 33, 30



Figur 1 – Grundplan oversigt for fugtmålinger.

På skillevægge (pudset rødstens murværk) viser troxler nedefra og opefter og er angivet T(x,y,z) måling angivet i parentes. I(x %) er indstiksmåler i fodliste, og G(x-y) er Gannmåling foretaget nedefra og opefter:

- Værelse 1 mod stue: I(10%), G(120-40), T(18, 11, 9) og I(10%), G(100-40) T(22, 10, 10)

- Værelse 3 mod værelse 2: I(21%), G(130-40), T(21, 16, 10) og I(>28%), G(145-40) T(16, 13, 9)
- Værelse 3 mod bryggers: I(>28%), G(135-40), T(17, 10, 8)
- Entre mod værelse 2: I(10%) G(140-40) 1(15,12,9) og I(10%) G(130-40) 1(16,15,10)
- Entre mod værelse 1: I(12%) G(130-40), 1(18,16,9)
- Entre mod bryggers: I(8%) G(60-50), 1(18, 13, 10)
- Entre mod bad: I(10%) G(120-45), 1(18, 12, 12)
- Entre mod køkken: I(11%) G(100-40), 1(20, 14, 10)
- Indgang mod bad: I(11%) G(120-45), 1(20, 13, 8)
- Indgang mod køkken: I(10%) G(80-45), T(16, 10, 10)
- Køkken mod entre: I(11%) G(140-40), 1(14, 11, 10)
- Køkken mod stue: I(10%) G(100-50), 1(16, 10, 9)
- Køkken mod skabselementer: I(11%) G(140-40), 1(15, 13, 10)

På ydervægge (pudset letklinkerblokke) viser Troxler og Gannmåler nedefra og opefter, samt indstiksmåler:

- Værelse 1: I(9%), G(70-40), T(16, 12, 10)
- Værelse 2: I(8%), G(55-40), T(17, 15, 8)
- Værelse 3 mod øst: I(18%), G(130-35), T(21, 13, 9) og 416%), G(50-35), T(20, 14, 8)
- Værelse 3 mod syd: 413%), G(40-35), 1(19, 14, 8) og I(11%), G(60-40),
- T(18, 12, 10)
- Bryggers: T((20,11,9) fliser på ydervæg
- Stue mod nord: I(8%), G(45-40), 1(15, 10, 8) og G(90-50) T(13, 13, 8)
- Stue mod vest: I(10%), G(80-35), T(14, 13, 8) og G(50-35), T(14, 13, 10)
- Stue mod syd: I(13%), G(55-35), T(19, 11, 10) og I(9%), G(70-35), 1(17, 12, 10)

- I værelse 2 blev gulvtæppe i hjørnet mod sydøst løftet. Kork har rejst sig i stødsamlinger og har ikke nævneværdig vedhæftning til betongulvet. Der blev taget aftryks- og MycoMeter-prøve 1 på beton under kork. Se foto 1.
- Gannmåler viser 140 på beton og Troxler 29.

- I værelse 3 blev fodliste ved skillevæg mod bryggers fjernet. Der blev taget aftryks- og MycoMeter-prøve 2 på puds bag fodliste. Skrue i fodliste er korroderet. Se foto 2.
- Gulv mod skillevæg blev hugget op, hvorved følgende opbygning kunne konstateres:
    - Ca. 4,5 cm beton.
    - Ca. 7 cm letklinkernødder.
    - Mere end ca. 50 cm slagger.
    - Muret skillevæg fortsætter ned i terrænet.
    - Der er indlagt fugtspærre i skillevæg i omtrent niveau med underkant betondæk.
    - Fugtspærren gennembryder ikke hele væggens tværsnit. Se foto 3.
- Der blev taget en betonprøve der blev emballeret i plast med hjem til nærmere undersøgelse.
- Ved ophugning i gulv mod sydøst blev der foretaget yderligere ophugning ud mod ydervæg, hvorved følgende kunne konstateres:
    - Fugtspærre er synlig og går ca. 1 cm igennem ydervæg. Se foto 4.
    - Fugtspærren ligger i omtrent niveau med underkant betondæk.
    - Sokkel består af beton og letklinker blokmurværk over fugtspærre, som er pudset.
- I badeværelse er der ingen ventilator, men fristluftventil i vindue.
- I køkken er der emhætte med aftræk.

- Der er sorte misfarvninger bag skab ved ydervæg i værelse 3 og generelt i vinduer ved glas/glasisætningsbånd ved vinduernes bundrammer. Se foto 5-6.
- I bryggers er der sorte misfarvninger ved overgang gulv/ydervæg mod ost. Se foto 7.
- Savsmuldstapet på skillevæg er i varierende omfang løstsiddende.
- I indgangsparti er der forvitringer i puds mod badeværelse.
- Generelt er der foretaget udskiftning af den nederste ca. ½ meter af tapet med en vandret bane, hvorimod overliggende tapet er opsat i lodrette baner.

Tagkonstruktion
- Der er ingen tætningsliste i loftlem.
- Der ligger cirka. 25-30 cm isolering på loftet, hvor det øverste lag er papiruld.
- Der ses ingen dampspærre i loftkonstruktionen.
- Enkelt steder ses der misfarvninger på forskalling, der danner underlag for den hævede gangbro. Se foto 8.
- I tagflade mod nord ses aftræk fra emhætte at være afsluttet i tagrummet. Der er særligt misfarvninger på spærhoveder og lægter i dette område.
- Der blev taget aftrykprøve 3 på side af spærhoved og MycoMeter-prøve 3 på lægte.
- Indstiksmåler viser 10-8 %.
- Eneste tilsigtede ventilering af tagrummet er ventilationsrør i gavlene. Stedvis ses der lys mellem overlægssamlinger i fibercement bølgeplader.

Ydervægge og sokler udvendig
- Ved hjørnet mod nordvest er der en vandret revne mellem sokkel og murværk. I soklen er der et lodret revneforløb, Soklen er malerbehandlet og i revnen ses der sort maling. Se foto 9.
- På vestgavl er der revnedannelse i liggefuge over tegloverligger. (Revnedannelsen er ikke behandlet yderligere, da denne er nævnt i tilstandsrapporten).
- Der er på vestgavl en revnedannelse i sokkel, som er udbedret med mørtel. Revne ses ikke umiddelbart i det overliggende murværk.
- På sydfacade er der 2 steder, i forbindelse med vinduer, revneforløb, der går fra sokkel og hele vejen op gennem murværket.
- På sydfacadens østlige ende er der et revneforløb, der udspringer fra indmuret spærhoved. Se foto 10.
- Ved nedløbsbrønd er sokkelpudsen uden vedhæftning (skruk) og ved afhugning af sokkelpuds ses der planterødder bag pudsen. Se foto 11.

I nedløbsrør i hjørnet mod sydøst er der en revne i samling. Det ser dog ikke ud til, at revnen giver anledning til opfugtning af murværket. I tagrende ses der hvidlig udfældning i samling mod sydøst (der kan være tale om en utæthed). Se foto 10.

Bestemmelse af relativfugtighed
Der henvises til prøvningsrapport i bilag 4.

Fugtindholdet i den udtagne prøve er bestemt til 96,3 % ved en temperatur på 21 °C.

Betonen er således kraftig opfugtet.

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

Af skemaet i bilag 1 fremgår det, at der er konstateret bygningsrelateret skimmelsvamp følgende steder:

1. Opholdsrum, skillevægge på puds bag fodliste.
2. Opholdsrum, terrændæk på beton under gulvtæppe og kork.
3. Loftrum, tag med hældning, træ.

Af skemaet i bilag 2 fremgår det, at niveauet for skimmelforekomst følgende steder ligger langt over normalt baggrundsniveau:

1. Opholdsrum, skillevægge på puds bag fodliste.
3. Loftrum, tag med hældning, træ

Over normalt baggrundsniveau:

2. Opholdsrum, terrændæk på beton under gulvtæppe og kork.

Teknologisk Institut gør opmærksom på, at påvirkning fra skimmelsvampe kan give helbredsgener, jf. Sundhedsstyrelsens udgivelser:
- 'Helbredsproblemer ved fugt og skimmelsvampe i bygninger - om udredning og diagnostik hos alment praktiserende læger', version 1.1, udgivet december 2006.
- 'Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvampevækst. Anbefalinger for sundhedsfaglig rådgivning', version 1.0, udgivet juni 2009.

Gulve og vægge indvendigt

Skimmelvækst på vægge og gulve, samt stedvis løst puds vurderes forårsaget af, at der er et generelt problem med opstigende grundfugt i skillevægge og i mindre grad i ydervægge. Årsagen hertil er, at den indlagte fugtspærre i murværket ikke gennembryder hele væggens tværsnit. Fugt fra skille- og ydervægge går over i terrændækket, da beton er støbt ud mod vægge. Det kan ikke afvises, at der også forekommer opstigende grundfugt igennem selve terrændækket, idet den kapillarbrydende virkning i slaggelaget er tvivlsom.

Manglende friskluftsventilering i de kolde måneder ift. boligens fugtbelastning vurderes at have bevirket, at der opstår kondens på glas i vinduesrammer, samt på fliser ved gulv i bryggers og bag skab i værelse 3. Kondensen skaber vækstbetingelser for skimmel.

Tagkonstruktion

Skimmelvæksten er opstået som følge af opfugtning i tagrummet. Årsagen til opfugtningen vurderes at være:

- Utilstrækkelig ventilation af tagrummet i kombination med, at der ikke er en dampspærre i loftskonstruktionen.
- Aftræk fra emhætte i køkken er ikke ført over tag og har således ledt ikke ubetydelige mængder fugtig luft til spidsloftet.
- Loftlem er utæt.
- Isoleringsgraden i etageadskillelse er over 150 mm, som er maks. grænsen, når der ikke findes en tæt dampspærre i loftskonstruktionen.

Ydervægge og sokler udvendig

- Vandrette revner i overgang mellem sokkel og murværk opstår primært som følge af temperaturbetingede differensbevægelser mellem murværk og beton, samt at der er indlagt en fugtspærre, der skal virke som et glidelag.
- Revneforløb, der på sydfacade starter i sokkel og går op gennem murværket, vurderes forårsaget af jordbundssætninger. De er typisk størst i bygningens første leveår.
- Revne, der udspringer fra indmuret spærhoved, vurderes opstået som følge af, at murværket fastholdes mod sine naturlig temperaturbetingede bevægelser af spærhovedet, som givetvis er fastgjort i bagmur.
- Afskalning af sokkelpuds kan skyldes en kombination af lav vedhæftning mellem sokkel og puds, i kombination med opfugtning i perioder med frost/tø-cykler.

Hvor der i revner i sokkel ses malerbehandling er der tale om en skade, der er opstået inden soklen sidst blev malerbehandlet. Såfremt der blot er tyndpudset over revnerne og de ikke er udbedret i selve murværket, vil de ofte vise sig igen inden for få år.

Udbedringsforslag
På basis af ovenstående foreslås følgende:

Gulve og vægge indvendigt
Når et betondæk er opfugtet i dybden, vil udtørring, uanset opfugtningsårsag, tage lang tid, ofte ½-1 år eller mere. Såfremt opfugtning skyldes fugtopstigning fra terræn under betonen, vil udtørring med blivende resultat selvsagt ikke være mulig. Fugten vil løbende afgives opad, hvilket indebærer, at en ny gulvkonstruktion udlagt på et opfugtet betondæk har risiko for at blive opfugtet til et niveau, hvor skimmelvækst igen kan udvikle sig.

En membranløsning på eksisterende betondæk vurderes ikke mulig, da man ikke umiddelbart kan forbinde membranen til fugtspærre i vægge, som ligger placeret ved underkant terrændæk. Det foreslås derfor, at det eksisterende terrændæk fjernes, og nyt forskriftsmæssigt udført terrændæk opbygges.

I den forbindelse udføres desuden følgende:

- Fodlister og tapet på vægge fjernes.
- Det foreslås, at puds på den nederste ca. ½ meter fjernes.
- Fugtspærre føres igennem hele væggens tværsnit.
- Vægge udtørres.
- Der foretages skimmelafrensning af vægge. Eksempelvis med tørdamp efter MicroClean-metoden.
- Når murværket er tilstrækkelig tørt kan der foretages pudsning på ny med kalkcementmørtel. Det foreslås, at vægge afslutningsvis tyndpudses og evt. malerbehandles med en silikatmaling med et så lavt organisk indhold som muligt, og til indendørs brug.

Tagkonstruktion
- Fiberbølgecementpladernes underside støvsuges med en støvsuger med HEPA Filter. Fiberbølgecementpladernes underside over aftræksrør fra emhætte, trækonstruktioner, samt andre faste overflader i tagrummet afrenses for skimmel. Skimmelafrensningen foretages eksempelvis med tørdamp efter MicroClean-metoden.
- Loftlem udskiftes til ny, isoleret med tætningsbånd.
- Der etableres en tætdampe i loftkonstruktionen.

- Isolering udskiftes. I forbindelse med renovering fjernes oplag i tagrummet, og der foretages en støvsugning af loftrum, spidsloft og skunkrum.
- Aftræk fra køkken føres over tag.
- Der skal etableres tilstrækkelig ventilation i tagrummet, så varm og fugtig luft bortventileres og hindrer opfugtning af tagkonstruktionen. Dette gøres iht. til Byg-Erfa blad (27) 13 11 05 'Tagkonstruktioner med stor hældning - ventilation af tagrum, hanebåndslofter og skunkrum.'
- Idet der nu etableres en tæt dampspærre må husets tæthed forventes at blive markant bedre og den 'naturlige ventilation' igennem utilsigtede utætheder nedsættes. Det foreslås derfor, at der i forbindelse med renovering etableres et ventilationsanlæg med varmegenvinding. Alternativt skal der som minimum badeværelse etableres aftræk over tag med ventilator, der er fugtstyret og konstant tilsluttet spænding. Endvidere bør der etableres friskluftventiler i alle døre/vinduer, hvor denne ikke forefindes i forvejen, eller indbygges friskluftventiler i ydervæggene i alle opholds- og soverum.

Ydervægge og sokler udvendig

Revner i murværk/sokler kan forsøges udbedret som følger. Det kan dog ikke afvises, at revnerne kan opstå på ny:
- Revnerne i mørtelfuger udkradses i fuld dybde og fuges igen på ny.
- Ved revne, der udspringer fra indmuret spærhoved, foreslås der etableret adskillelse mellem murværk og spær ved, at der etableres en dilatationsfuge herimellem. Det bør desuden sikres, at spærret er tilstrækkeligt forankret.

Vandret revne i hjørnet mod nordvest må accepteres, og der må påregnes en vis form for løbende vedligeholdelse af et tyndpudset hus. I dette tilfælde kan der være tale om større vedligeholdelsesbehov som følge af revner i murværket, samt at der er tyndpudset på maskinsten.

Indlæggelse af armering i hver 3. liggefuge centralt omkring de lodrette revnedannelser er også en mulighed, men det må blot forventes, at hvis bevægelserne, der forårsager revner, ikke er fjernet, så vil revner typisk optræde på ny andetsteds.

Revner i sokler skæres op i en dybde og bredde på 2 cm og fuges igen med sandcementmørtel. Der svummes inden fugning, således der opnås god vedhæftning.

Afskallet sokkelpuds reetableres med sandcementmørtel. Soklen svummes, således der opnås god vedhæftning.

Øvrige forhold

- Tætningsband/vinduesramme/glas samt øvrige misfarvninger på fliser i bryggers afvaskes med eksempelvis Rodalonopløsning og efterfølgende rent vand.
- Alt indbo og evt, tøj der lugter skal rengøres, renses, vaskes eller evt. kasseres i forbindelse med rydningen af rummene. Der henvises til Bilag 5. Vejledning vedrørende håndtering af indbo i forbindelse med skimmelrenovering.
- Det sikres, at tagrender og nedløbsrør er tætte.

…

Fugt i støbte og murede materialer

Fugtmåling med GANN-systemet

…

Ved vurdering af resultaterne kan overfladen generelt karakteriseres som tør ved tælletal mindre end 60. Tælletal over 100 indikerer, at der er en begyndende opfugtning på overfladen.

Fugtmåling med TROXLER-systemet
Måleprincip
Ved TROXLER-systemet udsendes en stadig strøm af hurtige neutroner fra en kalibreret neutronkilde ind i den aktuelle konstruktion.
…
Antallet af de reflekterede, langsomme neutroner måles og giver et udslag, der kaldes **tælletallet.**
…
Der kan således ikke gives generelle retningslinjer for vurdering af tælletal."

I klageskemaet af 12/10 2015 har klagerne bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.
…
Kort tid efter indflytningen oplevede klagerne gener ved ophold i huset, og den 13. marts 2015 anmeldte de til Frida Forsikring, at der trængte fugt ind, og at der var skimmel flere steder i huset.

Den 29. april 2015 gennemførte Teknologisk Institut en fugt- og mikrobiologisk undersøgelse af huset og afgav en rapport den 21. maj 2015. Det fremgår heraf, at der er konstateret bygningsrelateret skimmelsvamp flere steder i huset og i loftrummet. Skimmelvækst på vægge og gulve anses for at være forårsaget af opstigende grundfugt i skillevægge og - i mindre grad - i ydervægge.

Skimmelvæksten i tagkonstruktionen skyldes utilstrækkelig ventilation. (Herudover anføres, at aftræk fra emhætte i køkken ikke er ført over tag, hvilket imidlertid ikke er korrekt.)

Teknologisk Institut foreslår, at fugtproblemet afhjælpes ved at fjerne det eksisterende terrændæk og udføre et nyt forskriftsmæssigt udført terrændæk, ligesom det foreslås, at isoleringen i tagkonstruktionen udskiftes, og at der etableres tilstrækkelig ventilation i tagrummet.

Den 3. juni 2015 besigtigede Frida Forsikrings taksator huset, og han konstaterede ligeledes fugt og skimmel i beboelsen og - i mindre grad - i tagrummet.

Frida Forsikring afviste imidlertid, at skaden var forsikringsdækket under ejerskifteforsikringen, og da klagerne bad Frida Forsikring om at foretage revurdering, fastholdt forsikringsselskabet sin afvisning med henvisning til, at den tegnede forsikring ikke dækker skader eller årsagerne til skader, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten i relation til tagrummet og gulve samt facader og gavle.

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

Frida Forsikring skal anerkende, at skaderne i form af fugt og skimmelsvamp i opholdsrum og loftrum er dækningsberettigede under ejerskifteforsikringen, ligesom Frida Forsikring skal erstatte klagers udgifter til afhjælpning af forholdene på den af Teknologisk Institut foreslåede made."

11. 88618

Dertil har selskabet i brev af 4/1 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Begrænset forekomst af skimmel i tagrum
Vores kunder har gennem tilstandsrapporten fra den 3. marts 2014 været gjort opmærksom på, at der er risiko for vandindtrængning gennem ejendommens tag, nedslidte algebegroede tagplader på ejendommen, aftræk til emhætte udlufter i tagrum uanset emhætten ikke virkede på tidspunktet for besigtigelsen og ikke mindst at tagrummet ikke er tilstrækkeligt ventileret.

Vi mener, at vores kunder derigennem er blevet behørigt advaret om, at der er skader og skaderisici i tagrummet og at skimmel i begrænset omfang konstateret omkring 1 år efter overtagelsen ikke er ud over, hvad vores kunder med rette kan forvente på den baggrund.

Vores kunder kunne have udbedret forholdene oplyst i tilstandsrapporten og måske have undgået noget af skimmelforekomsten til trods for det kun forekommer i *begrænset omfang*. Helt undgå skimmel i et ældre tagrum er nok ikke muligt, da der ofte vil være årstidsbestemt skimmel i tagrummet, når der er meget fugtigt uden for og en naturlig ophobning af skimmelsvampesporer i luften udendørs. Et ældre tagrum er ikke helt hermetisk lukket.

Fordi tilstandsrapporten oplyste om de her nævnte forhold i tagrummet, har forsikringen samtidigt også et forbehold, selv om forholdene blev oplyst i tilstandsrapporten, som reelle skaderisici med karakterer mellem K1 - K3.

At loftslemmen kan være en lille smule utæt er ikke ualmindeligt i en ældre ejendom. At få tætnet loftslemmen vil ikke koste mere end den grænse på 5.000 kroner for krav mod Ejerskifteforsikringen, som Justitsministeriet har fastsat. Loftslemmen er ikke noget stort bidrag

Vi er klar over, at forbehold skal være konkret begrundede i tilstandsrapportens oplysninger og være afgrænset til de bygningsdele, der er oplyst i tilstandsrapporten.

Vi mener, at med en oplysning i tilstandsrapporten om flere skaderisici ved tagkonstruktionen indvendigt på grund af, at der er nogle risikobetonede forhold i/ved tagkonstruktionen på grund af stand og udførelse af konstruktioner, er der rimeligt at indsætte et forbehold selv om forholdene er nævnt i tilstandsrapporten og disse forhold og følger heraf allerede af den grund ikke burde være omfattet af tilstandsrapporten.

Vi erstatter ikke forholdet med begrænset skimmel i tagkonstruktionen fordi:

1. Der vil altid være mulighed for årstidsbestemt forekomst af skimmel i en ældre tagkonstruktion
2. Der er oplyst om flere forhold ved tagkonstruktionen i tilstandsrapporten, som klager har haft mulighed for at handle af med sælger i forbindelse med handlen og få forholdene udbedrede før de kunne bidrage til en uhensigtsmæssig situation
3. Policen har fået indsat forbehold på grund af tilstandsrapportens oplysninger om tagrummet
4. Et ældre tagrum er ikke et beboelsesrum og der er derfor ikke samme hensyn at tage til et sådant rum, som et egentligt beboelsesrum. Tolerancen for, hvor meget skimmel der må forekomme er derfor anderledes/større end for et beboelsesrum. Der er kun begrænset forekomst af skimmel i tagrummet.

Endelig fik vores kunder også oplysninger i Energimærket, som har betydning for tagrummet.

Den sagkyndige, som har udført Energimærket må have været af den opfattelse, at der ikke i et hus fra 1960 nødvendigvis er en tæt dampspærre. Hvis der er dampspærre i et ældre hus, er det ofte alucraft eller anden ikke fuldt tæt dampspærre, fordi dengang i 1960 var sådanne materialer almindelige byggematerialer som dampspærre, uanset dette ikke benyttes i nyere/senere tider.

Fugt via sokkel
Der er tale om almindelig opstigende/indtrængende grundfugt.

Her er to problemstillinger:

1. det er almindeligt forekommende med opstigende grundfugt i en ejendom fra 1960
2. den konstaterede delvise fugtspærre har efter 55 år opbrugt sin levetid.

3. beboeradfærd kan have betydning i henhold til udtalelse fra TI

Vi henviser i øvrigt også til jeres beskrivelse af problemstillingen med fugt i ældre huse fra før 1972 fra jeres hjemmeside. Problemstillingen gælder for både huse med og uden kældre.

Revner i facade og skimmel i indvendige facader
Også her har vores kunder i tilstandsrapporten blevet advaret om, at der er revne og nedbrydning i facader/beklædninger. Der er decieret en kommentar i tilstandsrapporten om, at en skadeudvikling må forventes.

At der omkring 1 år senere kan konstateres en skadeudvikling bør derfor ikke komme som en overraskelse for vores kunder.

Og at den bygningssagkyndige måske burde have benyttet en anden karakter end K1 er muligt, *dog fremgår det af noten at en skadeudvikling må forventes.* Vores kunder er derfor advaret herom i tilstandsrapporten.

Herudover er det desværre ikke ualmindeligt, at der i en ældre ejendom med opstigende grundfugt er konstruktionsbetinget skimmel i facader. Der er ingen hulmursisolering og der kan forekomme mørtelrester i murværket, hvilket vil kunne bidrage til forekomst af skimmel. Dette er ikke et forhold, der adskiller ejendommen fra tilsvarende ejendomme.

De bemærkninger, som var i tilstandsrapporten om punkt 2.1 og 2.2 afstedkom et forbehold, fordi der var oplysning om en skadeudvikling og blødhed, hvilket naturligvis kan og vil medføre flere skader, hvis forholdene ikke udbedres.

Vi har i vores brev fra den 11. august 2015 forklaret mere uddybende til vores kunder om, hvorfor vi ikke mener, at forholdene er omfattet af Ejerskifteforsikringens dækning og henviser i det hele til dette brev.

OBS-punkter for supplerende fugtbidrag opstået efter vores kunders overtagelse

Herudover henleder vi opmærksomheden på de ændringer, udbedringer og forhold, som er sket i vores kunders ejertid og som kan have indflydelse i henhold til rapporten fra TI:

- Der er lagt flydende spartelmasse og ny gulvbelægning. Den flydende spartelmasse, som er benyttet må nødvendigvis bidrage med fugt indvendigt i bygningen og sådan fugt kan være svær at fjerne, hvis ejendommen samtidigt har indtrængende grundfugt m.m.

- Der har været en kloakskade, som er udbedret, men kan der være en restopfugtning her fra på ejendommen, som reelt henhører til måske Husforsikringen?

- Der har været en vandskade på skabselementer i baggang og hvordan er fugt derfra håndteret i forbindelse med eventuel udbedring og kan der her være en restfugt, der måske bag håndteres af Husforsikringen?

- Beboeradfærd i form af manglende daglige udluftninger (friskluftventilering)

- Der er en revnet samling i et nedløbsrør

- Der er en utæt tagrende"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Hvilke skader dækker for**
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 at 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 at 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 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.
…
J Skader, der er forårsaget af forhold, som forsikringstager på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået."

14. 88618

Nævnet udtaler:

Teknologisk Institut har i sin rapport af 21/5 2015 anført, at der er et generelt problem med opstigende grundfugt i skillevægge og i mindre grad i ydervægge, og at årsagen hertil er, at fugtspærren i murværket ikke gennembryder hele væggens tværsnit. Dertil kommer, at der muligvis forekommer opstigende grundfugt i terrændækket, idet den kapillarbrydende virkning i slaggelaget er tvivlsom. Den opstigende fugt har ifølge Teknologisk Institut forårsaget skimmelvækst på vægge og gulve samt stedvist løsgørelse af pudsen. Herudover anfører Teknologisk Institut, at manglende udluftning kan have fremmet vækstbetingelserne for skimmelsvamp. Teknologisk Institut har endvidere oplyst, at der i stue, spisestue og fordelingsgang er lagt flydende spartelmasse og et trægulv. Selskabet har oplyst, at det nye gulv og spartelmassen er lagt af klagerne.

For så vidt angår fugtspærren, gør selskabet gældende, at dennes levetid er opbrugt, og at det er normalt med opstigende grundfugt i en ejendom fra 1960, samt at beboeradfærd "kan have betydning". Herudover har selskabet oplyst, at der ikke er hulmursisolering, og at der kan forekomme mørtelrester i hulrummet, hvilket kan bidrage til forekomst af skimmel. Selskabet har endvidere anført, at spartelmassen og den nye gulvbelægning har bidraget med fugt indvendigt i bygningen, at der muligvis er tale om restfugt fra en kloakskade, at der tidligere har været en vandskade på skabselementer i baggangen, at der er en revnet samling i et nedløbsrør og utætte tagrender.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at det uden yderligere undersøgelser og vurderinger og uden parts- og vidneafhøringer ikke er muligt at træffe afgørelse i sagen, herunder navnlig vedrørende fugtspærren og terrændækket. Nævnet bemærker herved, at huset er opført i 1960.

Sagen må herefter finde sin afgørelse ved domstolene, og nævnet afviser derfor sagen, jf. vedtægternes § 4.

15. 88618

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund