Den 29. juni 2016 blev i sag nr. 88750:

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 :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. De klager over, at selskabet afviser at yde forsikringsdækning for et anmeldt skimmelsvampeangreb i bygningens kælder. Kælderen var indrettet med trægulve og cellutexplader på kældervæggene.

Selskabet afviser at yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet.

Den forsikrede bygning er opført i 1936. Forsikringen trådte i kraft den 15/9 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 3/7 2013, hvoraf bl.a. fremgår:

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
…			
5. Kældre/krybekældre/terrændæk			
5.1 Gulvkonstruktion		K1	Der er revne i betongulv i fyrrum.
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)			
6.3 Fuger		K3	Fuger omkring badekar i kælder er defekte. Note: Der er risiko for vandindtrængende til underliggende konstruktion.
		K3	Der er defekt fuge i bruserum i stueetagen. Note: Der er risiko for vandindtrængende til underliggende konstruktion.

I brev 27/11 2015 vedlagt klageskemaet har klagernes tidligere advokat bl.a. anført:

"**Sagens karakter**

Indledningsvist skal det oplyses, at parterne er enige om, at der er konstateret skimmelsvamp på ydervægge bag celloteks plader i ejendommens kælder.

Parterne forventes tillige at blive enige om, hvad erstatningen skal opgøres til, såfremt Ankenævnet kommer frem til, at FRIDA er forpligtet til at erstatte skaderne.

Uenigheden i sagen går herefter alene på, om FRIDA er berettiget til at afvise skaderne med henvisning til, at de konstaterede skader ikke opfylder forsikringsbetingelsernes afsnit 4.B og 4.C.

…

Sagsfremstilling

…

I kælderen er væggene beklædt med celloteks plader, som er monteret direkte på ydervæggene ved brug af trælægter. Uden på celloteks pladerne er der sat glasvæv, som er overmalet med en ikke diffusionsåben maling.

Klager bemærker efter indflytning en muglugt i kælderen.

Den 6. februar 2015 begynder klager at nedrive celloteks pladerne i kælderen. Klager opdager herefter misfarvninger, der kunne være skimmelsvamp. Billeder af kælderens vægge efter fjernelse af celloteks pladerne er fremlagt som bilag 4.

Da lugten er særdeles generende for klager og disses tre børn, er klager nødsaget til straks at foretage udbedring med det formal at fjerne skimmelsvampen.

…

Anbringender

<u>Principielt</u>

Under sagen gøres følgende synspunkter gældende:

På ejendommen er der konstateret et fysisk forhold i form af skimmelsvamp, der nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 4.B (bilag 1).

Bygningens brugbarhed er nedsat, fordi der er konstateret sundhedsfarlig skimmelsvamp. Hertil kan tilføjes, at [bygherrerådgiver] har udtalt, at den konstaterede skimmelsvamp kan påvirke indeklimaet negativt, jf. bilag 9. Klager oplever i øvrigt, at blive fysisk dårligere ved ophold i boligen. Klager har haft gener efter indflytning og var ikke forud for indflytning plaget af lignende gener. En væsentlig gene var også lugten i huset.

Det er almindelig kendt blandt skimmelsvampeeksperter, at der kan ske påvirkning af indeklimaet, selvom skimmelsvampeangrebet sidder inde bag vægbeklædning. Det er således helt forkert, når FRIDA gør gældende, at der ikke er risiko for sundhedsfare ved blot at lade celloteks pladerne sidde.

Forholdet adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand, fordi det ikke er forventeligt, at der i en ejendom fra 1936 er skimmelsvamp, som gør, at man får helbredsgener ved ophold i boligen.

I en ejendom fra 1936 med kælder kan der alene forventes små angreb af skimmel på ydrevægge, da disse ikke er fugtsikret. Den efterfølgende konstruktionsmæssige ændring i form af celloteks plader mangedobler omfanget af skimmelsvampe angrebene både i omfang og intensitet. Skimmelangreb på flere kvadratmeter vil altid kræve en udbedring, jf. SBI anvisning nr. 204 og 205.

Det skal bemærkes, at det ikke er en betingelse for forsikringsdækning, at brugbarheden er væsentligt nedsat. Det er tilstrækkeligt for forsikringsdækning under en ejerskifteforsikring, at brug barheden er nævneværdigt nedsat. Ordet 'nævneværdigt' er ikke det samme som ordet 'væsentligt', idet ordet 'nævneværdigt' blot betegner et forhold, der ligger ud over, hvad en køber almindeligvis kan forvente i forhold til tilsvarende ejendomme. Denne betingelse er opfyldt i nærværende sag.

Den konstaterede skimmelsvamp var til stede, da klager overtog ejendommen, fordi skimmelsvampen har årsag i kældervæggenes konstruktion i form af den efterfølgende opsætning af celloteks plader. Skimmelsvampeangrebene er således udviklet igennem mange år.

De konstaterede skimmelskader er ikke beskrevet i den tilstandsrapport, som klager fik udleveret i forbindelse med ejendomskøbet.

Til støtte for at klager skal gives medhold kan for eksempel henvises til ankenævnskendelsen nr. 70.828. I denne sag var der også tale om skimmelsvamp i en ældre kælder fra 1926 som havde årsag i opstigende grundfugt og forsatsvægge. I denne sag var der endda angivet en K2 skade i tilstandsrapporten med en advarsel om, at der var fugtige kældervægge. Nævnet udtaler følgende i denne sag:

> *'Klageren var ved tilstandsrapporten advaret om fugt i kælderen. Nævnet finder imidlertid, at der er tale om et angreb af skimmelsvamp, der har en sådan intensitet, at klageren i henhold til ejerskifteforsikringen har krav på dækning af udgiften til nedtagning og bortskaffelse de bygningsdele i kælderen, hvori der er fundet massiv skimmelvækst. Endvidere skal selskabet bekoste bekæmpelse af skimmelsvampeangrebet.'*

Som det fremgår af ovennævnte kendelse, er det for nævnet alene afgørende, om skimmelsvampen har en sådan omfang og intensitet, at det berettiger til forsikringsdækning. Spørgsmålet om, hvorvidt selve kælderens konstruktion er almindelig eller ej, blev ikke tillagt betydning for nævnets afgørelse.

Samlet set gøres det herefter gældende, at de konstaterede skimmelsvampeskader er/var dækket under klagers ejerskifteforsikring hos FRIDA med henvisning til forsikringsbetingelserne punkt 4.B (bilag 1). De konstaterede skader kan ikke heller ikke undtages fra dækning under henvisning til de særlige forbehold, som fremgår af forsikringspolicen (bilag 1).

Subsidiært

Såfremt Ankenævnet imod forventning måtte komme frem til, at den konstaterede skimmelsvamp ikke havde/ville få et omfang, som berettiger til erstatning under ejerskifteforsikringen efter det almindelige skadesbegreb, gøres det subsidiært gældende, at der i hvert fald bestod en nærliggende risiko for udvikling af væsentlig skimmelsvamp på overtagelsesdagen som følge af kælderens konstruktion, jf. forsikringsbetingelserne punkt 4.0 (bilag 1).

Såfremt Ankenævnet imod forventning ikke kommer frem til, at skimmelsvampeangrebene udgør en skade på overtagelsestidspunktet, gøres det således subsidiært gældende, at kælderens konstruktion på overtagelsesdagen gav nærliggende risiko for, at der senere ville opstå skimmelsvamp i boligen, hvis der ikke blev sat ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Dertil har selskabet i brev af 11/1 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vores kunde har den 10. februar 2015 anmeldt til os, at:
Jeg begyndte at fjerne vægbeklædning D 6.2.14 Her har jeg opdaget noget der minder om skimmelsvamp Væggene var beklædt med celloteks plader, monteret direkte på ydervægge med trælægter. Uden på celloteks plader var der sat glasvæv som var malet med ikke diffusions åben maling.
…
Det er ikke ualmindeligt, at boligejere i tidligere tider efterisolerede med cellutexplader i deres ejendomme. I nyere tider må man ikke længere benytte cellutexplader til dette formål. Det er imidlertid hverken en skade eller et ulovligt forhold ved bygningen, at der er sket en sådan efterisolering for en årrække siden.

Det er almindeligt og forventeligt, at der bag disse plader i en kælder fra 1936, der er bygget uden de særlige fugtstandsende foranstaltninger, der gælder for nyere tiders byggerier, kan være skimmel bag pladerne. Ved at lade pladerne sidde på kældervæggene og i øvrigt anvende kælderen ud fra dens oprindelige formål, er der ikke nogen risiko forbundet ved, at lade disse plader sidde, uanset der er skimmel bagved.
…
Det er almindeligt og forventeligt med opstigende grundfugt i en ældre kælder. Det er også almindelig og forventeligt, at der bag vægpladebeklædning i en ældre fugtig kælder kan være mørkfarvninger på grund af skimmel.

Det kan sagtens have været overraskende for vores kunder, at de konstaterede de mørke aftegninger på vægge bag beklædningen, da de fjernede beklædningen, men det ændrer ikke ved, at væggene i kælderen ikke er anderledes end de med rette kan forvente i en ældre kælder med en oplyst 'let pladekonstruktion' på bagmuren, se de kendelser og den artikel fra ankenævnet, som vi har henvist til.

Allerede af den grund er der ikke tale om en skade i Ejerskifteforsikringens forstand, altså en skade, der opfylder den definition for skader, som fremgår af Justitsministeriets bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer og forsikringsbetingelserne.

Hvis vi skulle erstatte forholdet, ville dækningen blot bestå i, at væggene blev afrensede ved afvaskning. Det kan gøres for et beløb, der ikke overstiger kravet fra bekendtgørelsen om, at Ejer-skifteforsikringen ikke skal behandle krav under 5.000 kroner.

Og *hvis* afvaskningen ville koste mere end 5.000 kroner, ville erstatningen skulle beregnes i overensstemmelse med de regler, der gælder for erstatningsopgørelse, altså med fradrag af afskrivning:

Tabel A

Alder indtil:	Erstatning:
30 år	100 pct.
60 år	93 pct.
90 år	78 pct.

Og selvrisiko 5.000 kroner.

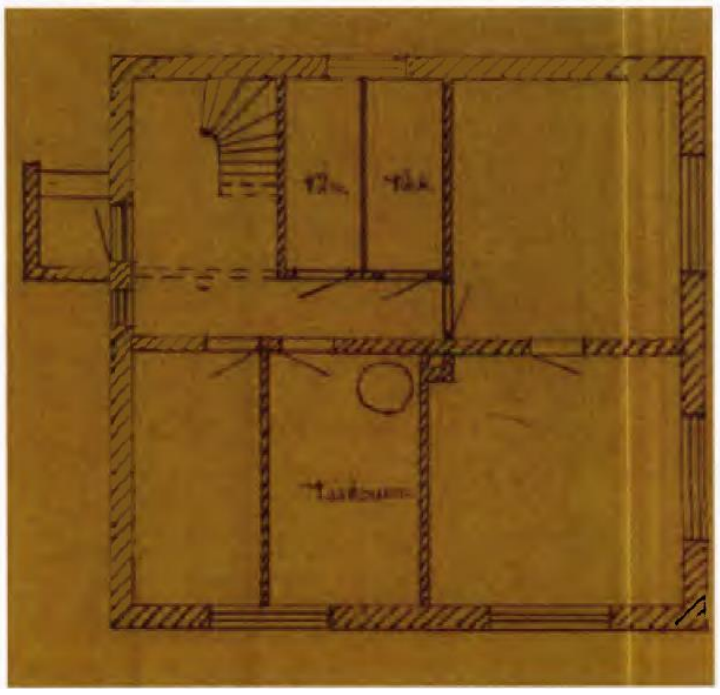
Om det reelt ville efterlade et beløb at erstatte, tvivler vi på. Vi har tilbudt vores kunder, at de indhenter et tilbud på afvaskning af skimmel og sender det til os, så vi kan få et indtryk af prisen, uanset forholdet her og nu ikke er omfattet af forsikringen.

Vi tilbød også vores kunde, at tage dialogen på den baggrund. Det har vores kunde imidlertid ikke ønsket.

Advokaten oplyser, at klager har følt det nødvendigt at reparere straks i kælderen på grund af, at forholdet var generende for klager og deres børn.

Det fremgår af plantegningen fra salgsopstillingen, at der ikke er udført beboelsesrum i kælderen:
…
Kælderen er indrettet, som det er typisk for en kælder i en ældre ejendom med fyrkælder, disponibelt rum og et værksted. Herudover er der udført et badeværelse.

Det fremgår af byggesagsmappen, at kælderen aldrig har været udført med henblik på beboelse i dette ords rette betydning:



At der senere hen bliver udført et badeværelse i kælderen, ændrer ikke ved dette.

Der er ikke påvist nogen sundhedsskadelig situation i hverken kælder eller stueplan. Hvis der havde været påvist en sundhedsskadelig situation, gør vi opmærksom på, at Ejerskifteforsikringen ikke er en personforsikring, men derimod en bygningsforsikring, der dækker visse bygningsskader.

Vores kunde har indhentet en rapport hos [bygherrerådgiver]. Vi er ikke bekendt med firmaet, men kan se, at firmaet oplyser, at vores kunder er i gang med en omfattende renovering, der inddrager hele kælderen:
…
Hvis der er konstateret råd i gulvet, bør dette meldes til Husforsikringen, som går forud for en Ejerskifteforsikring.

Vores kunder har ikke påvist, at der er tale om en diffusionstæt malerbehandling. Den udtalelse er en udokumenteret påstand.
…
Der er tale om et ældre badeværelse udført i 1967. Det har således eksisteret i kælderen siden og er omkring 49 år gammelt nu.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er risiko for vandudtrængning til underliggende konstruktioner og karakteren er K3 for:

Kritiske skader **K3**
Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Ud over at bygningsdelene er bygget efter tidligere tiders byggeskik, er de også ældre og der er risiko for opfugtninger i andre bygningsdele uden for badeværelset i henhold til tilstandsrapporten.

Og vi kan konstatere, at der er konstateret opfugtning i netop et rum, der ligger ved siden af badeværelset. Det kan supplere den almindelige opstigende og indtrængende grundfugt på en uhensigtsmæssig måde sammen med de nævnte revner i klimaskærmen (murværket).

Det er vores opfattelse, at rummet har fungeret gennem en meget lang årrække, som det var og forefandtes til det oprindelige tiltænkte funktionsforemål.

Vi er helt uforstående over for, at vores kunde venter omkring 1½ år med, at anmelde forholdet til Ejerskifteforsikringen, hvis det forholdt sig sådan, at der var en kraftig og helt uholdbar lugt af skimmel i kælderen.

Da kælderen ikke er et beboelsesrum skal det ikke opfylde de samme byggetekniske tolerancer og standarder, som et beboelsesrum, hvad angår mængde af fugt og forekomst af skimmel. Kælderen afviger ikke fra andre tilsvarende kældre fra 1936, hvor der er naturligt opfugtet. Da skimmel er en lige så naturlig følge af en opfugtning, vil det være mere reglen end undtagelsen, at der vil forekomme skimmel i et eller andet omfang i ældre kældre bag cellutex-pladebeklædningen, som var en lige så almindelig måde, at efterisolere på i tidligere tider.

Vi henviser igen til jeres kendelse 61057, hvor I er opmærksomme på dette.
…
Når der først 1½ år senere kan konstateres opfugtning og skimmel bag cellotex-pladerne, må de skyldes, at den almindelige sædvanlige grundfugt formentlig er blevet 'presset' og dermed forøget af konkurrerende skadeårsager, så som vand vejrligssituationer, vand fra kælderbadeværelset som er nævnt som kritiske skader og fugtrisiko, vaske- og tørrerum i kælderen, manglende daglig udluftning fordi så ville lugten ikke være så udpræget, som vores kunder beskriver det og en manglende generel opvarmning året rundt til minimum 20 grader uanset vejret uden for.

Eller sagt med andre ord, så kan brugeradfærd i kælderen have et ikke uvæsentligt bidrag til situationen gennem de sidste cirka 1½ - 2 år.

Da der ikke var konstateret udfordringer i kælderen i sælgers tid, kan det meget vel være et afgørende fakta, at der nu bebor 5 mennesker i dagligdagen med badning, tøjvask, tørring og ureparerede skader i kælderen ud over almindelig forventelig opstigende grundfugt.

Der er ikke anden umiddelbar forklaring på, at konstruktionen og brugen har holdt gennem 49 år og først nu skulle være problematisk.

Derfor erstatter vi ikke forholdet

- Fordi vi i henhold til vores argumentation ikke mener forholdet nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ældre kældre uden egentlig beboelsesrum med overnatning.

- Fordi det er almindeligt med opfugtning i en ældre kælder — ikke mindst i se sidste par års større regelmæssige skybrud.

- Fordi det er forventeligt, at der kan være skimmelforekomst bag pladebeklædningen i en ældre kælder.

- Fordi der i tilstandsrapporten punkt 6.3 er nævnt kritiske skader i form af risici fra badeværelset og derfor er opfugtning og følgeskade der skyldes punkt 6.3 ikke omfattet.

- Fordi det umiddelbart ud fra de foreliggende oplysninger kunne tyde på, at vores kunders brugeradfærd siden overtagelsen har betydning for fugtsituationen i kælderen

- Fordi der må være planlagt en renovering, da det af deres rådgivers rapport fremgår, at hele kælderen var renoveret og det anmeldte rum stod for renovering:
  Ved 1. besøg var ejeren færdig med at nedrive eksisterende beklædning på vægge og ved at optage de gamle gulvbrædder med henblik at renovere rummet da der efter en renovering af resten af kælderen fortsat var lugtge-
  En eventuel påstand om, at hele kælderen allerede er renoveret, men at netop dette ene rum ikke var planlagt renoveret, er umiddelbart vanskeligt at forestille sig.

- Og herudover er policen med et forbehold for punkt 6.3 — kritiske skader i kælderbad og eventuel vandudtrængning der fra.

Kommentar til udbedring

Hvis I mod vores forventning ikke mener, at det er almindeligt med opfugtning i en ældre kælder og almindeligt med sortsværtning af skimmel i plamager bag vægbeklædninger, der har siddet monteret i rigtig mange år.

Og hvis I — modsat skønsmand og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige - mener, at den bygningssagkyndige har beskrevet det anmeldte forhold korrekt, men derimod klart forkert

Hvis I mener, at vores kunder ikke med rette kunne forvente en opfugtet ældre kælder og plamager bag ved en vægbeklædning, som de valgte at fjerne under en renovering

Og hvis øget badning i det ældre skaderamte badeværelse, vasketøj og tøjtørring i en større mængde end tidligere beboer og den omstændighed, at der ikke sker en daglig udluftning etc. må antages at være helt uden betydning for fugtsituationen i kælderen ….

Hvis vores forbehold for kælderbadeværelset nævnt ktitisk skadet i punkt 6.3 skulle være ugyldigt
…..

….. og I dermed vurderer, at forholdet med skimmel bør være omfattet af Ejerskifteforsikringens dækning, gør vi gældende, at der alene bør ske en afvaskning af væggene og en partiel reparation af eventuelle pudsskader, der alene er beskadiget som følge af skimmel og ikke af andre årsager, så som den almindelige opfugtning.

At der er valgt behandlet hele 3 gange med Rodalon og benyttet en meget stort antal timer henset til, at vi i andre skadesager om skimmel blot får et firma til, at behandle vægoverfladen en gang med Protox Hysan og efterfølgende afvaskning og dermed anvender et ikke uvæsentligt mindre antal arbejdstimer, bør ikke komme Ejerskifteforsikringen til skade.

Der bør ske en afskrivning på prisen for vægreparationen i henhold til bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, bilaget om afskrivning på udvalgte bygningsdele.

Det er mur/væg som repareres i kælderen og dermed er der afskrivning, uanset det er en puds reparation og overfladebehandling. Herudover gælder en selvrisiko.

Egne arbejdstimer afregnes i øvrigt heller ikke til 350 kroner i timen, som forudsat af vores kunders rådgiver, men derimod i overensstemmelse med jeres praksis.

Vi forstår det sådan, at der er indhentet tilbud på hele vægge og ikke kun på eventuelle partiel pudsreparationer/pudsning af væggene.

Det er derfor vores vurdering, at det her nævnte fra kundens rådgiver er meget i overkanten af, hvad vi må antages at skulle erstatte, hvis vi blev underkendt i vores vurdering i jeres kendelse.

1.3 Udbedring

Der er p.t. fjernet beklædning på vægge, loft, samt fjernet trægulv. Der skrabet 2-3 mm puds af væggene. Derefter er alle overflader behandlet 3 gange med Rodalon. Der er brugt ca. 50 arbejdstimer til dette af ejeren selv, kapitaliseret til 350 kr. a ´'50 = 17.500 kr.

Der er indhentet tilbud fra murer på poregasbeton isolering og pudsning af væggene på 45.000 kr. og det vurderes at der kan lægges nyt gulv på nye strøer for ca. 10.000 kr., men det anbefales at der lægges klinker for at forebygge evt. nye fugtskader.

Vi henviser i øvrigt til vores tidligere argumentation i skadesagen.

Hvad angår skade på trægulv og loft, så har vi ikke modtaget nogen dokumentation for, at disse bygningsdele var skadet og vi har ikke kunnet konstatere skade ved besigtigelsen.

Da det ikke er hensigtsmæssigt med en trægulvbelægning i en ældre fugtig kælder, bør dette gulv blot fjernes så gulvet fremstår 'råt'."

Heroverfor har klagerne i brev af 27/1 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Frida skriver på side 8. At opfugtning af kælderrum kan stamme fra den k3 det er noteret ved overtagelse i badeværelset ved siden al. Denne skade blev udbedret umiddelbart efter indflytning. Jeg lavede det dog selv hvorfor jeg ikke har dokumentation for hvornår reparationen blev udført.

4.
Frida skriver på side 9. De skriver at der skal være 20 grader konstant i en kælder året rundt. Dokumentation for denne påstand ønskes. Temperaturen er svær at få under 12 grader i det pågældende rum, da der løber fritliggende varmerør gennem rummet. Selvom varmeapparatet blev slukket vil der være en varmekilde i det pågældende rum.

Frida skriver på side 9. at årsagen kan skyldes 'manglende daglig udluftning' Dette kan ikke lade sig gøre i den kælder. Der er bevidst ikke udskiftet vinduer som i resten af huset. Det er de gamle 1 lags ruder som er meget utætte. Dette for at sikrer en konstant cirkulation i kælderen. Desuden er der gasfyr i kælderrummet ved siden al. Fyret trækker luft fra rummet via et luftspjæld (hul) i det ene vindue. Så selvom der aldrig blev luftet ud (hvilket der gør) vil der altid være en fornuftig cirkulation al luften i den pågældende kælder.

6.
Frida lægger vægt på at kælderen ikke er til beboelse. Samt at de kun er dæknings forpligtet hvis generne påvirker det 'beboelige' område. De undlader dog at kommenterer udtalelsen i tilstandsrapporten byggesagkyndiges anbefaling om at lukke til kælderen for at beskytte specielt børnene.
Vi har en forventning om at man køber et hus med en brugbar kælder, når sælgers tilstandsvurdering beskriver en tør kælder. Når ran så bliver rådet af en byggesagkyndig til at lukke af til kælderen, samt er generet af lugten i det beboelige område af huset, at der så er grundlag for dækning af skaden."

Efterfølgende er selskabet og klagerne fremkommet med yderligere kommentarer i mail af 8/3 2016 og brev af 15/3 2016 til nævnet.

10. 88750

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder:

Klagernes mail af 10/2 2015 til selskabet, hvoraf bl.a. fremgår:

> "Jeg havde gennem længere tid kunnet lugte en dårlig lugt i kælderen. Jeg har så fjernet vægbeklædningen for at se hvad der skete inde bag ved. Jeg begyndte at fjerne vægbeklædning D 6.2.14 Her har jeg opdaget noget der minder om skimmelsvamp. Se vedhæftede foto. Jeg har haft besøg af en god ven som bør have forstand på det og han var ikke i tvivl om at det er skimmelsvamp.
>
> Væggene var beklædt med celloteks plader, monteret direkte på ydervægge med trælægter. Uden på celloteks plader var der sat glasvæv som var malet med ikke diffusions åben maling. Som jeg vurderer det skal al vægbeklædning, gulv, loftbeklædning fjernes. Der skal behandles for skimmelsvamp og ny beklædning skal sættes op. Vel at mærke en diffusionsåben beklædning. I tilstandsrapporten er der ingen bemærkninger til kælder og sælger har angivet at det er en tør kælder. Se vedhæftede.
> Jeg mener derfor at det er en sag som falder ind under ejerskifteforsikringen.
>
> Efter at have konstateret ovenstående skade bliver jeg bekymret for hvad der sker bag træbeklædningen i badeværelset i kælderen. Jeg har endnu ikke åbnet men kan hurtigt gøre det hvis i ønsker det inden en besigtigelse."

Selskabets mail af 23/2 2015 til klagerne om en besigtigelse den 20/2 2015. Af mailen fremgår bl.a.:

> "Ved besigtigelsen var vægbeklædningen (cellutexplader) nedtaget. På indvendig side af rummets ydervægge, kunne der ses områder med skimmelvækst.
>
> Ejendommen er opført tilbage i 1936. Det er forventeligt, at der kan forekomme op/indstigende grundfugt i kældervægge opført på daværende tidspunkt, da disse ikke er sikret mod fugt. Endvidere har man en gang i 1950/60'erne (mit bedste bud) opsat cellutexplader på indvendig side af ydervæggene. Det var helt almindeligt at opsætte cellutexplader på daværende tidspunkt.
>
> At der danner sig skimmel bag cellutexbeklædningen er helt sædvanligt og påregneligt i sådanne huse med pågældende alder og konstruktioner. På dette punkt adskiller jeres hus sig ikke fra andre tilsvarende ejendomme med samme alder og konstruktioner.
>
> Kælderen er ikke godkendt til beboelse. Man dækker kun fjernelse af skimmel på kælderydervægge i sådanne rum, når skimlen påviseligt har en negativ indvirkning på indeklimaet oppe i selve boligen — og der tages udgangspunkt i konstruktionen/forholdene på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Vægbeklædninger er nu nedtaget og derfor kan I ikke løfte beviset for, at den konstaterede skimmel på overtagelsestidspunktet har været til stede i et omfang, som har haft en indvirkning på indeklimaet.
>
> Ejerskifteforsikringen dækker derfor desværre ikke det anmeldte forhold."

11. 88750

Rapport af 21/9 2015 fra klagernes bygningsrådgiver hvoraf bl.a. fremgår:

"**1 BAGGRUND**
Ejeren, [klageren] og frue har bedt mig rapportere om problemer med råd og skimmel opdaget ved renovering af kælderrum mod syd og baderum på 1. sal, som er udført uden vandafvisende og tæt beklædning.

Undertegnede har besøgt ejendommen 2 gange. 1. gang i februar 2015 og 2. gang d. 17. august 2015.08.28

1.1 Kælder, tilstand
Ved 1. besøg var ejeren færdig med at nedrive eksisterende beklædning på vægge og ved at optage de gamle gulvbrædder med henblik at renovere rummet da der efter en renovering af resten af kælderen fortsat var fugtgener i form af 'muggen kælder' og det mistænktes at der var fugt og skimmelsvamp bag vægbeklædning og under gulvbrædderne.

Ejeren berettede at familien umiddelbart efter overtagelsen bemærkede skimmellugt i kælderen og gik herefter i gang med at rense og male vægoverflader. Da der forefindes vaskemaskine og baderum i kælderen er kælderen meget benyttet og det har forringet brugen af den, at det har været forbundet med sundhedsfare at benytte den. Da døren til kælderen ikke er tæt må det formodes at beboerne også i stueetagen har været påvirket af svampesporernes sundhedsskadelige virkninger.

Væggene i kælderen bestod af plasticmaling på filt, bløde plader (Cellolit) på trælægter pr. ca. 600 mm uden isolering på de kalkede og pudsede murede vægge. Der var før renoveringen ikke umiddelbare tegn på opfugtning af vægge berettede ejeren, idet der hverken sås skjolder eller mørke partier, der indikerede opfugtede materialer. Som det kan ses af billedet fra salgsprospektet var kælderrummet benyttet som centralopvarmet arbejdsrum med pæne nymalede overflader og der var hverken forventeligt og intet der indikerede at der skjult bag vægoverfladerne gemte sig fugt og skimmelsvampe og der stod heller ikke noget herom i huseftersynssrapporten.

Undertegnede kunne konstatere at der var større partier på flere m2, angrebet af sort skimmelsvamp på de pudsede vægge og at de yderste dele af gulvbrædderne ud mod både ydervæge og mod indervæg var nedbrudt af råd. Der var en kraftig lugt af skimmelsvamp og undertegnede rådede ejeren til straks at lukke alle døre op til stuen for at beskytte særligt børnene mod sundhedsfare og til at sørge for god udluftning og affugtning. Hvilket blev gjort efterfølgende.

1.2 Årsag
Det vurderes at der længe før nuværende ejers køb af ejendommen, har været fugt og skimmelsvamp på væggene samt råd på undersiden af de yderste gulvbrædder, givetvis som følge af for ringe ventilation og forstærket af en diffusionstæt malerbehandling. Det vurderes at fugtproblemerne ikke var synlige ved salget fordi der umiddelbart før var blevet malet og lakeret gulv.

I huseftersynsrapporten er der i pkt. 5 vedr. kælder, er der nævnt at der ikke har været konstateret fugtproblemer i kælderen. Køberen har således før handlen ikke været opmærksom på at der skulle kunne være fugtproblemer eller skimmelsvamp i kældervæggene.

1.3 Udbedring
Der er p.t. fjernet beklædning på vægge, loft, samt fjernet trægulv. Der skrabet 2-3 mm puds af væggene. Derefter er alle overflader behandlet 3 gange med Rodalon. Der er brugt ca. 50 arbejdstimer til dette af ejeren selv, kapitaliseret til 350 kr. a'50= 17.500 kr.

Der er indhentet tilbud fra murer på poregasbeton isolering og pudsning af væggene på 45.000 kr. og det vurderes at der kan lægges nyt gulv på nye strøer for ca. 10.000 kr., men det anbefales at der lægges klinker for at forebygge evt. nye fugtskader.

1.4 Baderum, tilstand
… "

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Hvilke skader dækker forsikringen**

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

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

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

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
...
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.
...
Udvidet dækning
Alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 200.000 kroner før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for skimmelskadet indbo og arealmangel. Maksimumløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af forsikringen.

13. 88750

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på op-/udførelsestidspunktet ikke var i overensstemmelse med gældende småhus-/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter.

Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne. Vi hjælper gerne med at udarbejde forslag til ansøgningen til myndigheden."

Nævnet udtaler:

Klagerne kræver, at selskabet anerkender, at det anmeldte skimmelsvampangreb i ejendommens kælder udgør en dækningsberettigende skade, jf. klagernes tidligere advokats brev af 27/11 2015.

Til støtte for deres krav gør klagerne gældende, at der blev konstateret skimmelsvamp bag ved cellutexplader i kælderen, der var monteret på kældervæggene, og at klagerne har oplevet helbredsgener ved ophold i boligen. Klagerne henviser endvidere til, at det fremgår af rapporten af 21/9 2015 fra klagerens bygningsrådgiver, at det var forbundet med sundhedsfare at benytte kælderen, og at stueetagen også blev påvirket af svampesporerne. Bygningsrådgiveren har endvidere anført, at der var tale om flere kvadratmeter, som var angrebet af sort skimmelsvamp, at det yderste af gulvbrædderne var nedbrudt af råd, at der længe før klagernes køb af ejendommen har været fugt og skimmelsvamp på væggene samt råd på undersiden af de yderste gulvbrædder, at klagerne ved besigtigelsen var færdige med at nedrive den eksisterende beklædning på vægge, og var ved at optage gamle gulvbrædder. Klagernes tidligere advokat har i sit brev af 27/11 2015 til nævnet, blandt andet anført, at det er almindelig kendt blandt skimmelsvampeeksperter, at der kan ske påvirkning af indeklimaet, selvom skimmelsvampeangrebet sidder inde bag vægbeklædning.

Selskabet har i sin mail af 23/2 2015 til klagerne bl.a. anført, at klagerne ikke har bevist, at skimmelsvampen på overtagelsestidspunktet havde en indvirkning på indeklimaet, at cellutexpladerne blev opsat i 1950-60erne, og at det var helt normalt at opsætte sådanne plader i kældre på dette tidspunkt. Selskabet har i sit brev af 11/1 2016 til nævnet endvidere anført, at kælderen ikke er godkendt til beboelse, og at indretningen af kæl-

deren og forekomsten af skimmelsvamp er sædvanlig i ældre kældre, der ikke er fugtsikrede.

Nævnet finder, at det som ubestridt kan lægges til grund, at kælderen ikke er godkendt til beboelse. Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved selve konstruktionen af kælderens vægge, som de fremstod, da klageren overtog ejendommen, der udgør fejl ved den konkrete bygning.

Med hensyn til det oplyste om opfugtning og skimmelsvamp er nævnet enigt med selskabet i, at en kælder i et hus fra 1936 som følge af datidens konstruktioner ofte er fugtig, og at forekomst af skimmelsvamp derfor i et vist omfang må påregnes. Efter en gennemgang af sagens oplysninger – herunder oplysningerne om omfanget af Opfugtningen og forekomsten af skimmelsvamp bag ved cellotexpladerne - finder nævnet, at klagerne på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at generne som følge af skimmelsvamp på overtagelsestidspunktet havde et sådant omfang eller en sådan intensitet, at det nedsatte brugbarheden af ejendommens beboelsesdel eller kælderen nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder derfor, at klageren ikke har bevist, at forholdet udgjorde skade eller risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Peter Thønnings