Den 18. januar 2017 blev i sag nr. 89472:

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 ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et forhold vedrørende kuldebro ved sokkel og skimmelsvamp i bryggers og værelser.

Selskabet har bl.a. henvist til, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade, da kuldebroer ikke er ualmindeligt forekommende i ejendomme fra 1968.

Den forsikrede ejendom er opført i 1968. Klageren overtog ejendommen den 1/9 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 31/3 2015.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"Registrering af bygningens tilstand

…

2. Ydervægge		
2.2 Beklædninger	K2	Der er mindre område med trænedbrydning i facadebeklædning mod vest under vindue til værelse mod nordvest.
3. Vinduer og døre		
3.2 Vinduer	K2	Der er trænedbrydning i nederste tætningsliste i vindue mod bryggers og vindue mod stue mod syd.

…

4. Fundament/sokler

4.2 Sokkel	K1	Der er en revne i sokkelpuds mod øst under vindue til køkken og mod vest under vinduer mod stue. Der er puds med mangelfuld vedhæftning ved hushjørne mod sydøst, nordvest og sydvest. Note: Skaden er af mindre omfang og forventelig for denne type sokkel."

Af skadeanmeldelse af 8/1 2016 fremgår bl.a.:

> "Vi har konstateret mug- eller svampelignende tegn i bryggers (væg nær vindue) og soveværelse (vægge nær hjørne) og vi vil gerne bede om jeres råd til, hvordan vi skal forholde os i sagen og hvad det videre forløb er."

Klageren har indhentet en mikrobiologisk undersøgelsesrapport af 2/3 2016, hvoraf det bl.a. fremgår:

> "Efter aftale har vi den 12. februar 2016 besigtiget ovennævnte ejendom med henblik på at opspore eventuelle mikrobiologiske indeklimaproblemer, som f.eks. skimmel- og bakterieangreb samt at identificere årsagen hertil.
> …
> Undersøgelsen koncentrerede sig om ydervægge i hhv. bryggers, børneværelse og soveværelse, hvor der i samtlige tre rum er observeret misfarvninger, der mistænkes at være skimmelrelaterede.
> …
> **Ejendomsdata**
> …
> Ydervægge er i teglsten, dog med betydelige dele udgjort af vinduesbrystninger med lette konstruktioner. Vinduer i ejendommen er med termoruder og vurderes som værende fra opførselstidspunktet.
>
> **Undersøgelse**
>
> *Bryggers*
> Ved besigtigelsen kunne observeres misfarvninger på indvendig vægoverflade mod gavl langs gulv samt i hjørne ved skæring mellem gavlvæg og østvendt facade. Omfanget af misfarvningerne i bryggers vurderes samlet at udgøre ca. 1 m2.
> …
> *Børneværelse*
> Der kunne ved besigtigelsen observeres et mindre område ved skæring mellem brystning og lysning med mørke misfarvninger, der vurderes at være skimmelrelaterede. Omfanget af misfarvningerne vurderes at udgøre <0,25 m2.
> …
> *Soveværelse*
> På overfladen af trægulv kunne i området mellem vinduerne observeres skjolder, der mistænkes at være fugtrelateret. På vinduesrude kunne ved besigtigelsen observeres kraftig kondensdannelse. På vinduesramme ved rude kunne observeres et mindre område med mørke misfarvninger, som mistænkes at være skimmelrelaterede.
> …

Prøveresultat

Fugtighedsmålinger med kapacitetsmåler	
Område	**digitale enheder**
Misfarvet gavlvæg, bryggers	>160
Sokkel, gavlvæg	60-80
Reference, gavlvæg, stue	40-50
Ydervæg (tegl), børneværelse	55-65

Temperatur- og luftfugtighedsmåling			
Område	**RF Pct.**	**Rumtemperatur C°**	**Overfladetemperatur**
Misfarvet gavlvæg, bryggers	56,6	13,4	9,3
Reference, bryggers	56,2	14,2	16,0

Direkte mikroskopi		
Prøve	**Materiale prøvested**	**Arter**
P.1	Malet glasvæv, gavl, bryggers	**Skimmel** – massiv vækst, mange sporer = *Botryotrichum piluliferum* (T), m.fl. **Bakterier** – mange

Overfladeanalyse med kontaktskål				
Prøve Prøvested	**Type**	**Kolonier pr. skål**	**Kimbelastning**	**Arter Artsdominans**
P.1A Glasvæv, gavl, bryggers.	Skimmel Gær + Bakterier	>300 >500	Høj Høj	*Penicillium chrysogenum* (T), dominerer *Mycelia sterilia*, dominerer Bakterier, dominerer
Kontaktskålens overfladeareal er 25 cm².				

Diskussion

Fugtighedsmåling

Fugtighedsmåling i misfarvet område på gavlvæg i bryggers viste ved besigtigelsen et kraftigt forhøjet fugtindhold i konstruktionen. Sammenholdt med referencemåling i øvrig gavlvæg og sokkel, der begge viste normale niveauer, indikerer målingen at der pågår en kraftig opfugtning af konstruktionen overvejende sandsynligt pga. kondensdannelse som følge af en kuldebro i konstruktionen.

Fugtighedsmåling i misfarvet område på børneværelse viste et svagt forhøjet fugtindhold. Placering af misfarvning og opfugtningsgrad korrelerer med kondensdannelse som værende årsag til opfugtningen. Nærværende fugtindhold vurderes ikke at være tilstrækkelig til at give vækstbetingelser for skimmelsvamp, men det kan ikke afvises at fugtindholdet har været højere i perioder med tilsvarende højere fugtbelastning i indeklimaet og evt. lavere udetemperaturer.

Temperatur- og fugtighedsmåling
Måling af overfladetemperaturen i det misfarvede område på gavlvæg i bryggers viste ved besigtigelsen en markant lavere temperatur end referencemåling i samme gavlvæg ca. 60 cm over gulv. Målingerne indikerer tilstedeværelsen af en kuldebro i konstruktionen.

Direkte mikroskopi
Materialeprøve P.1 viste massiv vækst af skimmel med mange sporer. Der var desuden mange bakterier, som tegn på at konstruktionen er opfugtet.

Overfladeanalyse
Overfladeprøve P.1 viste høj kimbelastning af både skimmelsporer og bakterier. Der var dominerende arter i prøven, dvs. at de formentlig vokser på prøvestedet.
…
Artsbestemmelse:
Der forekommer en art, som kan producere helbredsskadelige giftstoffer (T) i prøve P.1A. Det drejer sig om *Penicillium chrysogenum* som dominerer i prøven, dvs. at den formentlig gror på prøvestedet.
…
Der er ikke fundet nogen kendte allergifremkaldende arter (A), men det kan ikke udelukkes, at specielt disponerede personer kan være overfølsomme overfor nogle af de fundne arter.
…
Konklusion
På ydervæg i bryggers, hvorfra overfladeprøve P.1/P.1A er udtaget, er kimbelastningen af skimmelsporer høj, ligesom der forekommer sundhedsskadelige arter. Det er derfor nødvendigt at foretage ændringer og reparationer, der kan fjerne forekomsten af skimmelvækst og årsagen hertil. Se afsnittet 'reparationsanvisning' for nærmere detaljer vedr. sanering af skimmelsvamp.

Vi vurderer omfanget af skimmelvæksten til ca. 1 m2 hvilket kvalificerer forholdet i risikokategori 2: 'Middel risiko. Vedligehold og renovering gennemføres snarest' iht. By og Byg Anvisning 205: 'Renovering af bygninger med skimmelsvampevækst'.

I børne- og soveværelse er udbredelse af skimmelvæksten <0,25m2 og der kan ikke påregnes en negativ påvirkning af indeklimaet herfra for normalt disponerede personer. Af forsigtighedshensyn anbefaler vi dog at skimmelvæksten afrenses, hvilket kan foretages ved afvaskning af området med universalrengøringsmiddel.

Årsagen til skimmelvæksten er overvejende sandsynlig en kuldebro langs bygningens sokkel. Kuldebroen kan udbedres ved efterisolering af sokkel. Eksisterende isoleringsforhold er formentlig ensartede på samtlige fire sider af bygningen, og problemet vedr. skimmelvækst kommer kraftigst til udtryk i bryggers, da dette ikke er opvarmet med egen varmekilde og overfladetemperaturen på ydervæggen derved er lavere, med øget risiko for kondensdannelse til følge."

Klageren har i klageskemaet af 28/5 2016 bl.a. anført:

"Sagsfremstilling
Omkring årsskiftet 2016, måtte vi konstatere at der var betydelig fugt på indersiden af væggen i vores bryggers, som havde udviklet sig til skimmel. Skimmelvæksten optræder også langs soklen andre steder i huset, dog væsentligt mindre udpræget.

Vi kontakter Frida Forsikring, hvor vi har tegnet vores ejerskifteforsikring, og de giver os besked om at vi først skal indhente vurdering samt afslag fra det forsikringsselskab, hvor vi har vores husforsikring. Det gør vi og vurderingsrapporten konkluderer at årsagen med overvejende sandsynlighed er en kuldebro langs bygningens sokkel, der kan udbedres ved efterisolering.

Vi henvender os igen til Frida, der afviser vore krav, bl.a. med begrundelsen at det er normalt for bygninger opført i 1968 (se også vedhæftet).

Herudover anfører de også at forholdet ikke er værdinedsættende, hvilket vel må konstateres er umiddelbart usandt, og henviser til at væggen bør udtørres, afvaskes og males – hvilket i øvrigt er helt uoverensstemmende med den mikrobiologiske undersøgelse vi fik lavet af … (også vedhæftet).

Vi forsøger i vores klage at gøre gældende, dels at vi ikke er enige i at en kuldebro i det omfang der er tale om hos os – og måden den påvirker vores indeklima er 'helt normalt' for en bygning opført i 1968 – og at vi naturligvis gerne modtager dokumentation herfor (hvilket Frida ikke har sendt). Og derudover at vi i høj grad mener at forholdet er værdiforringende.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Enten erstatning for forringet værdi af huset eller at få dækket omkostninger til at udbedre kuldebro (efterisolering af sokkel)."

I brev af 2/8 2016 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Der er tale om et ældre hus, der er opført i år 1968. Vi må gå ud fra, at der ikke ved vores kunders overtagelse har været nogen misfarvningen henset til, at der går 4 måneder før vi modtager en anmeldelse af forholdet.
…
Vi erstatter ikke forhold ved ejendommen, som vores kunder med rette kan forvente
Der er tale om en ejendom fra år 1968. Det er almindeligt forekommende grundet konstruktionen, at der sker indtrængning af grundfugt samt at der er konstruktionsbetingede kuldebroer. Dette er helt almindeligt for ejendomme som din opført i 1968 med denne konstruktion.

Allerede af den grund, at skal være tale om et fysisk forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, er betingelserne for dækning ikke opfyldt i den aktuelle situation.

På det foreliggende grundlag – konstruktionsbetingede kuldebroer – er der desværre ikke tale om en skade, som vi mener bør være dækket af Ejerskifteforsikringen i henhold til Justitsministeriets bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer og forsikringsbetingelsernes punkt 4B.

Sekundært gør vi opmærksom på, at forholdene yderligere ikke er dækningsberettiget, idet hvert enkelt forhold udgør en udgift på under 5.000 kr. til udbedring i henhold til Justitsministeriets bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer om minimumsgrænsen for krav mod ejerskifteforsikringer og forsikringsbetingelsernes punkt 5A.

Konstruktionsbetingede kuldebroer og alm indtrængende grundfugt ikke dækket
Årsagen til, at fugten kan trænge ind, når forholdet skal vurderes omfattet/ikke omfattet af Ejerskifteforsikringen. Årsagen til at fugten har kunnet trænge ind skyldes primært den gængse konstruktion, som vi ser det.

Herudover er der oplyst om forhold i tilstandsrapporten, der betyder, at der også ad den vej kan trænge fugt ind i bygningen. Vi bemærker, at det netop er gavle/facader nordvest og syd, som vores kundes egen fugtfirma nævner i deres rapport med fotos og tekst, som også er oplyst i tilstandsrapporten som skadede, hvad angår klimaskærmen og dermed er tætheden en risikofaktor.

Umiddelbart ser det ud til, at konstruktionen i øvrigt har fungeret efter hensigten gennem de sidste 20 år, hvor sælger har ejet og beboet ejendommen. Sælger har ikke oplyst om, at der har været skader/skimmel, som følge af indtrængende fugt i konstruktionen grundet kuldebroer. Det må derfor have formodningen med sig, at huset har fungeret gennem en længere årrække, med det her nævnte forhold/konstruktion uden, at det har betydet noget for husets funktion som beboelse.

Vi kan derfor heller ikke udelukke, at en ændret brug af ejendommen med fx flere beboere end tidligere, kan have en vis betydning for ophobningen af fugt, da såvel beboere, madlavning, badning, udluftning, opvarmning, tøjtørring og andre forhold kan have en medindflydelse på, at det først omkring 4 måneder efter vores kunders indflytning konstateres misfarvning.

Vi mener ikke, at forholdet med manglende isolering af sokkel nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed er nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Der er derimod tale om en forbedring af den eksisterende konstruktion. Forbedringer er ikke dækningsberettiget under en ejerskifteforsikring.

Indtrængen eller opstigende grundfugt og kuldebroer er ikke ualmindeligt forekommende i ejendomme, der er opført i 1968. Konstruktionerne i ældre huse kan ikke forventes fugtsikret, som det kendes i nyere huse opført efter helt andre krav.

Det var først efter ændringen af bygningsregulativet i 1972 – det vil sige efter vores kunders ejendoms opførelse i 1968 (muligvis på en byggetilladelse fra 1967 eller tidligere) – at der rent byggeteknisk ses mærkbare forbedringer i forebyggelsen mod fugtindtrængning og kuldebroer.

På opførelsestidspunktet i 1968 var det heller ikke sædvanligt at nedlægge omfangsdræn omkring bygningerne. Der var derudover ingen krav vedrørende etablering af et sandfang, ligesom det heller ikke var et krav, at der skulle være tagnedløb fra bygningerne. Det er derfor ikke usædvanligt og det er helt almindeligt, at man i ældre bygninger ser fugtindtrængning i form af opstigende grundfugt af forskellige grunde.

På den baggrund kan det konkluderes, at fugtindtrængning i bygningen ikke er ualmindelig i en ejendom fra år 1968.
…
Den generelle Hustypebeskrivelse advarer om muligheden for kuldebroer og misfarvninger under de særlige OBS-punkter, som det specifikt anbefales køber, at sætte sig ind i.

Vi resumerer:
Der er almindeligt opstigende grundfugt på grund af, at der er tale om en ældre ejendom fra før 1972.

Der er konstruktionsbetingede kuldebroer i ejendommen.

Der er oplyst skader i tilstandsrapporten, som bidrager til opfugtning.

Hvert anmeldt forhold er hver for sig ikke over minimumsgrænsen for krav, fordi en afrensning af skimmel på så små områder kan ske for få tusinde kroner.

Vores kunder er ikke gennem tilstandsrapportens oplysninger blevet stillet en fugtfri ejendom i udsigt. Ejendommen fremstår umiddelbart, som de med rette kan forvente af en sådan ejendom.

Vi henviser til illustrative kendelser fra jer.
Af illustrative kendelser henviser vi fx til: [87.893, 86.778, 85.037]."

Klageren har i mail af 20/8 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Der var ikke nogen misfarvning ved overtagelse. Bryggers (hvor mug/svampevæksten primært befinder sig) var nymalet og det må formodes at sælger ganske enkelt har overmalet området, hvorfor tegn på mug ikke kunne ses ved overtagelse. Det er dog ikke ensbetydende med at den ikke har været der eller har været fjernet umiddelbart før huset blev fremvist. Da væksten er et resultat er en kuldebro i fundamentet, og vi overtog i september 2015, giver det også mening, at væksten først (gen)indtræder i de kolde måneder, hvorfor den først ses fire måneder efter.
…
Der henvises til 'OBS-PUNKTER' i hustypebeskrivelsen, hvoraf fremgår 'Ved overgangen mellem ydervægge og fundament vil der kunne opstår mørkfarvning [...]' - i nærværende tilfælde er der ikke blot tale om mørkfarvning, men en høj grad af opfugtning og skimmelvækst, der ikke er af den art der beskrives i 'OBS-punktet' i hustypebeskrivelsen.

Vi mener ikke at der er tale om et forventeligt forhold og stiller os derudover uforstående overfor henvisningen til at udgiften ikke overstiger 5.000 kroner. Et overslag fra virksomheden der udførte svampeundersøgelsen lød på hhv. 220.000 kroner for efterisolering af soklen og 30.000 kroner for fjernelse af skimmelvæksten.

Frida/Qudos henviser til hustypebeskrivelsen for at påvise at en kuldebro er 'forventelig'. I vores tilfælde er omfanget af kuldebroen imidlertid af en langt mere omfangsrig art, end det i hustypebeskrivelsen omtalte. Selvom man lægger til grund at en art kuldebro må forventes, som følge af bygningens konstruktionstidspunkt, så er overstiger omfanget af den aktuelle opfugtning klart hvad man måtte kunne forvente og hvad der omtales i hustypebeskrivelsen.

Frida/Qudos konstaterer at 'konstruktionen i øvrigt har fungeret efter hensigten gennem de sidste 20 år' – at sælger ikke har oplyst om et værdiforringende forhold som skader/skimmel, kan vel næppe antages at være bevis for at det ikke har været der."

Nævnet har fået forelagt yderligere korrespondance: mail af 5/10 2015 fra selskabet til nævnet.

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

> "**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."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Ejendommen er en 1-plans villa opført i 1968 og overtaget af klageren pr. 1/9 2015. Klageren har i januar 2016 anmeldt, at der er konstateret misfarvning på bryggersvæg langs gulv og i mindre områder i soveværelse og børneværelse.

Af mikrobiologisk undersøgelsesrapport af 2/3 2016 fremgår, at der pågår en kraftig opfugtning af området på gavlvæg i bryggers, hvilket med overvejende sandsynlighed skyldes kondensdannelse som følge af en kuldebro langs bygningens sokkel. Isoleringsforholdene er formentlig ensartede på husets fire sider, men problemet kommer kraftigst til udtryk i bryggers, da dette ikke er opvarmet med egen varmekilde. Der måltes massiv skimmelvækst i et område på ca. 1 m2, hvilket kvalificerer forholdet i risikogruppe 2: 'Middel risiko'. Det anføres i rapporten, at det er nødvendigt at fjerne skimmelvæksten og årsagen hertil, og at kuldebroen kan udbedres ved at efterisolere soklen.

Af undersøgelsesrapporten fremgår videre, at der ved misfarvningen ved vindueslysning i børneværelse måltes et svagt forhøjet fugtindhold i konstruktionen. Udbredelse af skimmelvækst i børne- og soveværelse er <0,25 m2, og der kan ikke på baggrund af skimmelvækstens omfang påregnes nogen negativ påvirkning af indeklimaet. Med henvisning til forsigtighedshensyn anbefales der dog i rapporten, at der foretages afrensning.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold vedrørende kuldebro, kondens og skimmelvækst er af sådan karakter og omfang, at det nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende huse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder det således ikke bevist, at der foreligger en skade i forsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for efterisolering af sokkel – eller andre tilsvarende tiltag – og afrensning af skimmelsvamp.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at kuldebroer efter nævnets opfattelse ikke er usædvanligt forekommende i huse fra 1968 på grund af datidens konstruktions- og isoleringsmetoder. Det må således anses for forventeligt for en køber af et hus fra 1968, at der vil kunne forekomme kuldebroer i et vist omfang, og dette udgør ikke i sig selv en skade.

Nævnet har også lagt vægt på, at der alene ses vækst af skimmelsvamp på mindre og nærmere afgrænsede overflader som følge af kondens. Mindre angreb af skimmelsvamp på overflader som følge af kondens kan imødegås ved øget opvarmning, udluftning og jævnlig, almindelig afrensning. Nævnet finder det ikke bevist, at konstruktionsbetinget skimmelvækst i klagerens ejendom har et sådant omfang, at det nedsætter bygningens værdi nævneværdigt i forhold til andre huse af samme alder.

10. 89472

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt