**Ankenævnet for Forsikring**

Den 15. februar 2017 blev i sag nr. 89678:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. Han har desuden tegnet husejerforsikring i selskabet. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt skimmelsvampeangreb i den forsikrede bygning.

I 2013 anerkendte selskabet rør- og stikledningsskader som dækningsberettigende i henhold til husejerforsikringen. I den forbindelse blev terrændækket udskiftet.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i henhold til ejerskifteforsikringen med henvisning til at den anmeldte fugt- og skimmelsvampeskade ikke udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at forholdet først opstod efter, at klageren havde beboet bygningen i flere år. Hvad angår husejerforsikringen, har selskabet henvist til, at skimmelsvampeangreb ikke er en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Den forsikrede bygning er opført i 1962. Bygningen blev overtaget af klageren den 1/9 2006.

I klageskemaet af 28/7 2016 har klageren anført, at han kræver at selskabet "… skal finde årsagen til fejlene og renovere dem!". I en sagsfremstilling vedlagt klageskemaet af 28/7 2016 har klageren anført:

> "Vi har opdaget i januar måned store fugt og svamp problemer i vores hus - de fleste angreb er nede ved gulvet i hjørner og langs gulvlister.
>
> Soveværelset er det kommet vandperler og sorte og lyserøde svamp og store sorte pletter på nederste hjørne og bag vores seng og ved radiator, puds er også løsnet bag filten.
>
> Vi havde 2 sengeborde som vi har smidt ud fordi der voksede grønt mug på bagsiderne - vores seng er også angrebet var sorte og grønne områder ved væggen.
>
> Under vores kogeplade i køkkenet har vi 3 skuffer og inden ved bag pladen er der vokset sorte pletter og der er fugtigt - så fugtigt at vi pludselig ikke kan have sukker og salt stående mere - de blev hårde som sten.
>
> Hjørnet i stue er der vandperler og sorte og hvide svampe, og der fortsætter langs den ene side af væggen - puds er løsnet fra væg alle de angrebne steder.
>
> Gangen ved venstre side af hoveddøren sidder er der fugtige sorte pletter på muren.
>
> Sorte fugtige pletter nederst og ved siden af bryggersdøren og langs væg.
>
> Vi har vasket de angrebne steder gentagende gange (for vores helbreds skyld) - men kommer (vokser) frem igen.
>
> Billeder af skaderne er inden vask.
>
> Vi mener at disse angreb er kommet efter renoveringen af vores hus, og ikke de konklusioner alm brand påstår.
>
> Vi har aldrig i de 10 år vi har boet i det hus - haft fugtproblemer!
>
> Angående af overfladebehandlingen i væggene har vi snakket med en lokal maler og siger det ikke har noget at gøre med tætheden - han har lavet mange glatte vægge i sin tid og ikke hørt noget om fugt derefter. (og hvorfor kommer der så det samme fugt angreb i f.eks. gangen - køkkenet eller bryggers, hvor der ikke er lavet noget ændring på væggen?)
>
> Da ingeniør selskabet er hyret af alm brand har vi ingen tiltro til dem og deres ideer.
>
> Vi er sikker på at der en noget helt galt efter renoveringen af skaderne!"

Dertil har selskabet i brev af 4/11 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

> "**Sagsfremstilling**
>
> Ejendommen … blev overtaget af klager den 1. september 2006. I forbindelse med overtagelsen tegnede klager hus- og ejerskifteforsikring i Alm. Brand.

I 2013 konstateres to brud på skjulte rør og ét sammenfald af stikledning under ejendommen. Alle 3 forhold blev dækket over husforsikringen ved at etablere nyt terrændæk i hele ejendommen og udbedre rør.

- Skadenr.: … (forhold 1). Brud på rør i soveværelse. Noteret i vores forsikringssystem den 26. marts 2013.
- Skadenr.: … (forhold 2). Brud på rør i stue. Noteret i vores forsikringssystem den 24. juni 2013.
- Skadenr.: … (forhold 3). Sammenfald på stikledning under hus. Noteret i vores forsikringssystem den 18. september 2013.

Vedlagt som bilag 1 er husforsikringspolice af 18. september 2006 og forsikringsbetingelser. Vedlagt som bilag 2 er husforsikringspolice af 4. juli 2013 og forsikringsbetingelser.

I januar 2016 konstaterer klager skimmel langs fodpaneler visse steder i huset.

Den konstaterede skimmel anmeldes som følgeskade efter udbedring af forhold 1 - 3. Alm. Brand afviser dækning i mail af 4. maj 2016, hvor der henvises til ingeniørrapport af 10. marts 2016. Mail og ingeniørrapport vedlægges som bilag 3 og bilag 4.

Den konstaterede skimmel anmeldes herefter til ejerskifteforsikringen den 10. maj 2016 under skadenr. …43. Vedlagt som bilag 5 er ejerskifteforsikringspolice af 18. september 2006 og forsikringsbetingelser. Alm. Brand afviste, at der var tale om en skade som skulle dækkes. Afvisningsmail vedlægges som bilag 6.

I klageskema underskrevet 28. juli 2016 klages til Ankenævnet for Forsikring. På baggrund af beskrivelserne i klageskemaet igangsætter Alm. Brand undersøgelser på ejendommen, via ingeniør …, for at undersøge, om der er mangler ved det nye terrændæk. Rapport af 27. oktober 2016 fra ingeniør … er vedlagt som bilag 7.

**Vores vurdering**

- Alm. Brand gør gældende, at der ikke er fejl ved terrændækket som er årsag til kuldebroer og skimmel.

Til støtte for ovenstående henvises til side 5 i ingeniørrapport af 27. oktober 2016 (bilag 7). Heraf fremgår, at der i ejendommen ikke teknisk set er ændret på konstruktionerne ved etablering af et nyt terrændæk.

Ingeniøren oplyser, at det må betegnes som værende en fejl, at kuldebroisolering ikke er blevet udført i overgangen mellem sokkel og beton i terrændækket, men at en kuldebroisolering i overgangen mellem sokkel og beton i terrændækket ikke ændrer på det forhold, at de nederste skifter i bagmuren vil være kolde på grund af den naturlige kuldebro i konstruktionen, hvor soklen er af ren beton. Kuldebroisoleringen ville derfor ikke have afhjulpet det anmeldte forhold.

Med udgangspunkt i ingeniørens undersøgelse fastholdes Alm. Brand, at der ikke er fejl ved terrændækket, som er årsag til den konstaterede skimmelsvamp.

- Alm. Brand gør gældende, at der på ejerskifteforsikringen ikke var en skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Til støtte for ovenstående henvises indledningsvis til, at klager oplyser, at skimmelvækst først er opstået efter udbedring af rør- og stikledningsskaderne. Forholdet var derfor ikke til stede på overtagelsestidspunktet.

Med hensyn til den nærliggende risiko for skade henvises til side 5 i ingeniørrapport af 27. oktober 2016 (bilag 7). Heraf fremgår:

*'Problemerne med skimmelvækst i ydervægge i kolde perioder af året vurderes at kunne henføres til lave temperaturer på de indvendige overflader af ydervæggene. Lav temperatur på overfladerne i niveau med gulvene skyldes kuldebro i ydervægskonstruktionerne på grund af, at murværket i ydervæggene (for- og bagmur) er udført på soklen af ren beton (hvilket er tidstypisk for ejendomme opført i 1960èrne), og dermed vil der i lange perioder være risiko for, at den relative luftfugtighed i/nær disse kolde overflader overstiger 75 %RH, hvilket er betingelsen for at skimmelvækst kan opstå.'*

Ingeniøren oplyser endvidere på samme side:

*'50 mm isolering i hulmuren, som var sædvanlig kutyme på tidspunktet, da ejendommen blev opført i 1962, bevirker også, at ydervægge generelt set er relativt 'ringe' isoleret bedømt i forhold til nutidens isolering i ydervægge, og dermed vil ydervæggene generelt være forholdsvis kolde med lave temperaturer udvendigt, hvilket forstærker kuldebroen ved soklen ('opvarmning' af de nederste skifter i bagmuren vil være vanskelig).'*

Idet ejendommen ikke konstruktivt adskiller sig fra tilsvarende ejendomme med samme alder, så finder vi det ikke godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for skade.

Ingeniøren oplyser endvidere på side 6, at skimmel på begge sider at yderdør formentlig skyldes, at falsene omkring yderdøren formentligt er muret massive, uden kuldebroafbrydelse mellem for- og bagmur. Dette er også en tidstypisk konstruktion.

- Alm. Brand gør gældende, at Alm. Brand ikke er forpligtet til at udbedre den skimmel i ejendommen, som er opstået efter udbedring af rør- og stikledningsskaderne.

Alm. Brand har ladet ejendommen besigtige af 2 uafhængige ingeniører (bilag 4 og bilag 7).

Ingeniøren oplyser i bilag 7, side 6, at der er målt fugtindhold i visse ydervægge, der overstiger det fugtindhold man normalt forventer i tilsvarende ejendomme med samme alder. Ingeniøren oplyser endvidere, at målingen indeholder en vis usikkerhed fordi fugtmåleren kan medtage fugt i sokkel og terrændæk når der måles langs gulv.

I et forsøg på at forklare årsagen til, hvorfor der kan konstateres et forhøjet fugtniveau i forhold til tilsvarende ejendomme har ingeniørerne bl.a. følgende bud:

- Der er opsæt væv og foretaget ny malerbehandling (Udført af klager). Overfladen er derfor mere tæt end tidligere, jf. bilag 4, side 2.

- Ændret beboeradfærd, hvor der opvarmes til mindre temperatur fordi komforten i huset er blevet forbedret pga. bedre isolering i terrændækket, jf. bilag 7, side 6.

- Restfugt i betonen. Ingeniøren mener dog ikke dette er tilfældet fordi dette ville have medført ensartede fugtforhold i ejendommen, hvilket ikke er tilfældet, jf. bilag 7, side 6.

Med udgangspunkt i ingeniørrapporterne fastholder Alm. Brand, at der ikke skal ydes forsikringsdækning over hus- og/eller ejerskifteforsikringen til udbedring af kuldebroer eller skimmelsvamp."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i mail af 4/11 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Det er svært for os alm mennesker at vide hvad der er præcis sket - men vi ved at der aldrig har været fugtproblemer af nogen slags før skaderne (heller ikke med den isolering som vores hus er bygget med) med i de år vi har boet i huset.

Vi syntes der er mange usikre forklaringer og årsager i rapporten - en ting er sikkert der er ikke lagt kuldebrogsisolering da man støbte gulve.
Det så vi selv da man gravede et test hul.

F.eks. Det med væv og ny malerbehandling (bilag 4 - side 2) der er ingen væv i entre , under køkken bord og bryggers hvor der også er svampe angreb.
Min far er tilfældigvis maler og har 40 år erfaring - han siger at det har han aldrig hørt om, eller oplevet .

Ingeniøren har skrevet nogle forslag - men der gives ingen garanti for at problemerne bliver løst.

Vi har desværre ingen tiltro til alm, brand eller de eksperter de sender til os."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder:

Rapport af 26/4 2016 fra selskabets ingeniør 1, hvoraf bl.a. fremgår:

"**KONKLUSION**
Årsagen til skimmelvæksten vurderes at være kondensdannelse på den indvendige side af væggen. Når varm og fugtig luft møder en kold overflade, vil fugten kondensere og give gode vækstbetingelser for skimmelsvamp.
Konstruktionen før vandskaden er formentligt blevet ændret ved, at der i terrændækket er etableret en kuldebrosisolering langs soklen/ydervæggen. Derudover er der påført en ny overfladebehandling. Det vurderes ikke, at temperatur og isoleringsforholdene er blevet ændret væsentligt i forbindelse med evt. etablering af kuldebrosisoleringen. Det kan dog ikke afvises, at terrændækket under vandskaden, hvor betonpladen har fået tilført varme fra det utætte vandrør, har været med til at varme solden op, så kondensdannelse er undgået. I den forbindelse meddelte bygningsejeren også, at skaden blev opdaget ved, at det føltes som om, der var gulvvarme i terrændækket. Hvis ikke kuldebrosisoleringen er blevet placeret, er der ingen forskel mellem den nye og den gamle konstruktion.
Det kan ikke afvises, at den nye overfladebehandling er udført tættere (mindre vandsugende) end før vandskaden. Nogle konstruktioner f eks. fuldmurede vægge kan suge noget fugt (f.eks. kondens på overflader) og herefter afgive det igen f.eks. i forbindelse med udluftning. Har den tidligere overfladebehandling været udført mere fugtsugende end den

nye, kan dette være årsagen til, at der nu opleves kondens. Er dette tilfældet, vurderes det at være den benyttede maling, der 'lukker' konstruktionen.

**FORSLAG TIL FORBEDRINGER/YDERLIGERE UNDERSØGELSER**
Umiddelbart vurderes adfærden vedrørende udluftning at være god. Udluftningen kan dog formentligt stadigt optimeres."

Mail af 8/6 2016 fra selskabets ejerskifteskadeafdeling, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Vi dækker ikke dine skader/udgifter**
Ejerskifteforsikringen dækker ikke skader eller risiko for skader, for hvilke det gælder at årsagen er opstået efter jeres overtagelse af ejendommen, jf. betingelser 5045 Punkt 9.2

Der er i forbindelse med 2 tidligere rørskader (…-…) blevet ændret i fugtbalancen i ydervæggen, som betyder at der kommer kondensdannelse på indersiden af væggen i stuen og i soveværelset, der er i forbindelse med rørskaderne, udarbejdet en rapport fra en rådgivende ingeniør som beskriver dette."

Rapport af 27/10 2016 fra selskabets ingeniør 2, hvoraf bl.a. fremgår:

"**3. Modtagne oplysninger**
Ejendommen er opført i 1962 og nuværende ejere overtager huset pr. 10. september 2006.

Inden overtagelsen i 2006 er lagt nyt tag på ejendommen i 2004 og nye vinduer er monteret i 2005. I 2006 blev der desuden lagt nye fliser på gulvene.

I perioden, hvor ejerne har boet i huset, er der ad flere omgange registreret vandskader i gulvene/terrændækket. På et tidspunkt var terrændækket så varmt, at det føltes som om, der gulvvarme i terrændækket, selvom dette ikke var tilfældet.
På grund af de gentagne vandskader blev der således i 2013 etableret nyt terrændæk i hele huset.

Alle gulvene i huset blev brudt op, og der blev gravet ud under gulvene, således at ny isolering efter nutidens standard kunne etableres, inden betonen i terrændækket på ny blev støbt. Kuldebroisolering mellem sokkel og ny beton i terrændækket er etableret (dog er der efterfølgende opstået tvivl om, hvorvidt det er korrekt).

Inden udbedringen af gulvene i huset var betonen i det oprindelige terrændæk støbt i tæt kontakt med soklen.

Der er ikke etableret gulvvarme i de nye gulve/terrændæk i huset.

Før vandskaderne skete var der ikke problemer med skimmelvækst på ydervægge i huset, men efter de nye gulve er lavet, er der store problemer med skimmelvækst på ydervægge, især i niveauet nær gulvet i gavlen mod syd i stuen og soveværelset, men skimmelvækst forekommer også andre steder, og i disse kolde perioder renses skimmelvæksten bort hver uge.

Der luftes jævnligt ud i huset og jævnligt vaskes skimlen bort, men i kolde perioder kommer skimmelvæksten til syne i boligen.

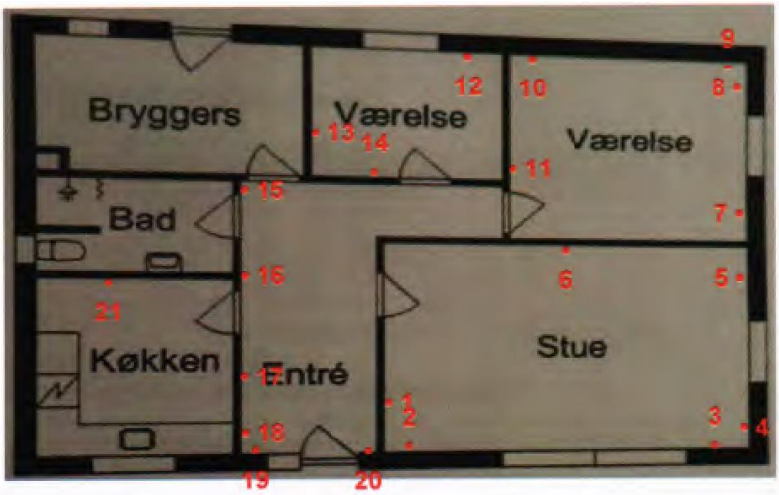
**4. Besigtigelse**
Boligen generelt virker pæn og ren. Vinduer stod på klem, da besigtigelsen blev foretaget, og overordnet betragtet virker der boligen frisk og luftigt.

I stuen er der kun mindre spor efter skimmel i niveaet over fodlisten i de to hjørner mod syd (se fig. 2 og 3). Mindre spor efter skimmelvækst ses desuden nederst på ydervæggene mod syd øg øst i soveværelset (se fig. 4-6). Endeligt kan skimmelvækst i mindre omfang registreres på begge sider af yderdøren, nederst i ydervæggen mod vest (se fig. 7 og 8).

Spor efter skimmelvækst i øvrigt blev ikke registreret.

Ydervægge er målt at være ca. 29 cm i dimension.

**5. Fugtmåling**
Med en Troxler Neutronmåler er fugtindhold orienterende målt i væggene inde i boligen. Målepositioner er vist på nedenstående grundplan over ejendommen:



Grundplan over ejendommen

Følgende måleværdier er registreret:

| Målepunkt | Langs gulve | Niveau svarende til ca. 0,5 m over gulve | Niveau svarende til ca. 1½ m over gulve |
|---|---|---|---|
| 1 | 14 | 11 | 11 |
| 2 | 18 | 14 | 12 |
| 3 | 17 | 11 | 7 |
| 4 | 18 | 11 | 12 |
| 5 | 18 | 12 | 9 |
| 6 | 15 | 10 | 8 |
| 7 | 20 | 12 | 9 |
| 8 | 17 | 10 | 8 |
| 9 | 18 | 10 | 10 |
| 10 | 18 | 11 | 7 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 11 | 17 | 11 | 8 |
| 12 | 16 | 10 | 8 |
| 13 | 18 | 11 | 8 |
| 14 | 19 | 10 | 8 |
| 15 | 15 | 11 | 11 |
| 16 | 14 | 8 | 6 |
| 17 | 11 | 9 | 7 |
| 18 | 13 | 11 | 8 |
| 19 | 21 | 12 | 9 |
| 20 | 17 | 9 | 8 |
| 21 | 13 | 9 | 9 |

Ved måling med Troxler Neutronmåleren aflæses fugtindholdet ikke direkte som vandindhold, men som relative tal. Troxler Neutronmåleren måler det gennemsnitlige fugtindhold fra overfladen til en dybde svarende til 10-12 cm i materialerne. Ud fra kalibreringskurver til Troxler Neutronmåleren kan fugtindhold i væggene beregnes som følger:

| Målepunkt | Beregnet fugtindhold i vægt% | | |
|---|---|---|---|
| | Langs gulve | Niveau svarende til ca. 0,5 m over gulve | Niveau svarende til ca. 1½ m over gulve |
| 1 | 1,0 | 0,3 | 0,3 |
| 2 | 1,8 | 1,0 | 0,5 |
| 3 | 1,6 | 0,3 | ≈ 0 |
| 4 | 1,8 | 0,3 | 0,5 |
| 5 | 1,8 | 0,5 | ≈ 0 |
| 6 | 1,2 | 0,1 | ≈ 0 |
| 7 | 2,2 | 0,5 | ≈ 0 |
| 8 | 1,6 | 0,1 | ≈ 0 |
| 9 | 1,8 | 0,1 | 0,1 |
| 10 | 1,8 | 0,3 | ≈ 0 |
| 11 | 1.6 | 0,3 | ≈ 0 |
| 12 | 1,4 | 0,1 | ≈ 0 |
| 13 | 1,8 | 0,3 | ≈ 0 |
| 14 | 2,0 | 0,1 | ≈ 0 |
| 15 | 1,2 | 0,3 | 0,3 |
| 16 | 1,0 | ≈ 0 | ≈ 0 |
| 17 | 0,3 | ≈ 0 | ≈ 0 |
| 18 | 0,7 | 0,3 | ≈ 0 |
| 19 | 2,4 | 0,5 | ≈ 0 |
| 20 | 1,6 | ≈ 0 | ≈ 0 |
| 21 | 0,7 | ≈ 0 | ≈ 0 |

Fugtindhold i et vist omfang er alle steder registreret i niveauet langs gulvene, men højere oppe er fugtindholdet lavt og i et niveau svarende til forventeligt i indvendigt murværk. I niveauet langs gulvene er det muligt, at Troxler Isotopmåleren 'fanger' en del af betonen i terrændækket og/eller i soklen, og dermed er det beregnede fugtindhold muligvis en anelse over det faktiske fugtindhold i murværket.

Ligevægtsfugtindhold i indvendigt murværk regnes i reglen til ca. 1,0 vægt%, og i ældre huse kan ligevægtsfugtindholdet være lidt højere, svarende til ca. 1,2 vægt%. I praksis viser det sig dog ofte, at registrerede fugtindhold ligger lavere end 'disse normale ligevægtsfugtindhold' (svarende til det beregnede fugtindhold ca. 0,5 meter over gulvene og opefter).

**6. Destruktive indgreb**
I soveværelset blev en del af fodlisten afmonteret i gavlen mod syd. Bag fodlisten ses få, mindre mørke skjolder på væggen, men ellers er der ikke tegn på forekomst af skimmelvækst. Under trægulvet er dampspærre udlagt på betonen i terrændækket og dampspærren er skåret/afsluttet langs ydervæggen. Betonen i terrændækket er støbt i tæt kontakt med soklen, uden kuldebroisolering mellem sokkel og beton i terrændæk (se fig. 9-12).

Udvendigt blev der hugget hul i formuren i det sydøst lige hushjørne. Nogle mursten blev udtaget i de nederste skifter i gavlen mod syd. 50 mm isolering er monteret i hulmuren, og ombukket fugtspærre (asfaltpap) er monteret på soklen, afsluttet ca. 40 mm tilbage i forhold til sokkelpudsens forside. Isoleringen i hulmuren føltes tør.
Soklen er af ren beton - fundamentblokke, der er fyldt ud med beton (se fig. 13-21).

**7. Vurdering**
På baggrund af de foretagne observationer, modtagne oplysninger og udførte fugtmålinger m.v. kan følgende konkluderes:

Problemerne med skimmelvækst i ydervægge i kolde perioder af året vurderes at kunne henføres til lave temperaturer på de indvendige overflader af ydervæggene. Lav temperatur på overfladerne i niveau med gulvene skyldes kuldebro i ydervægskonstruktionerne på grund af, at murværket i ydervæggene (for- og bagmur) er udført på soklen af ren beton (hvilket er tidstypisk for ejendomme opført i 1960èrne), og dermed vil der i lange perioder være risiko for, at den relative luftfugtighed i/nær disse kolde overflader overstiger 75 %Rh, hvilket er betingelsen for at skimmelvækst kan opstå.

Teknisk set er der ikke ændret på konstruktionerne/forholdene med udførelsen af et nyt terrændæk i ejendommen. Det må selvfølgelig betegnes som værende en fejl, at kuldebroisolering ikke er blevet udført i overgangen mellem sokkel og beton i terrændækket, men en kuldebroisolering det pågældende sted mindsker/illuminerer kun, at der optræder en kold randzone i betonen i terrændækket langs ydervæggene. En kuldebroisolering i overgangen mellem sokkel og beton i terrændækket ændrer ikke på det forhold, at de nederste skifter i bagmuren vil være kolde på grund af den naturlige kuldebro i konstruktionen, hvor soklen er af ren beton (i modsætning til senere byggeskik, hvor der i de øverste skifter i soklen anvendes lecablokke eller senere endnu lecatermblokke, som hver især er væsentligt bedre varmeisolerende end ren beton i soklen).

50 mm isolering i hulmuren, som var sædvanlig kutyme på tidspunktet, da ejendommen blev opført i 1962, bevirker også, at ydervægge generelt set er relativt 'ringe' isoleret bedømt i forhold til nutidens isolering i ydervægge, og dermed vil ydervæggene generelt være forholdsvis kolde med lave temperaturer udvendigt, hvilket forstærker kuldebroen ved soklen ('opvarmning' af de nederste skifter i bagmuren vil være vanskelig).

På det foreliggende grundlag er det ikke muligt at angive årsagen til, at problemerne med skimmelvækst først opstår, efter der er lavet nyt terrændæk i ejendommen.

En mulig forklaring kan være, at med ny, bedre isolering i terrændækket, er komforten i huset blevet forbedret, og temperaturen inde er bevidst eller ubevidst blevet sænket. En sænkning af temperaturen inde bevirker at den relative luftfugtighed stiger, og dermed stiger risikoen for skimmelvækst i de kolde zoner.

En anden mulig forklaring kan være, at der er eller har været en smule restfugt i betonen i terrændækket og med en membran/dampspærre udlagt under trægulvene, vil denne fugt blive ledt mod tilstødende vægge.
Fugtforholdene i betonen i terrændækket er ikke undersøgt nærmere (hvilket vil kræve destruktive indgreb i gulvene), men hvis der skulle være tale om restfugt i betonen burde det give sig udslag i, at der kunne registreres ensartet eller omtrent ensartet fugtindhold i henholdsvis yder- og skillevægge, hvilket ikke er tilfældet.

Som anført tidligere er fugtindhold i et vist omfang registreret i niveauet langs gulvene, og højeste fugtindhold registreres i ydervæggene. Hvorvidt Troxler Isotopmåleren 'fanger' en del af betonen i terrændækket og/eller i soklen, og det beregnede fugtindhold dermed er en anelse over det faktiske fugtindhold i murværket, er det ikke muligt at udtale sig om, men fugtindhold over ca. 1,2 vægt% må betegnes som værende fugtindhold over forventeligt i en ældre ejendom som i det aktuelle tilfælde.

Det er undertegnedes opfattelse, at områder hvor der er registreret fugtindhold over de nævnte ca. 1,2 vægt%, er sammenfaldende med områderne, hvor der netop periodevis er problemer med skimmelvækst på ydervæggene.
Områderne skimmelvækst på ydervæggene er desuden sammenfladende med at, skimmelvæksten forekommer i opholdsrum, hvor den relative luftfugtighed generelt kan være højere end i 'sekundære' rum i boligen, som fx brygges og badeværelse (når der ses bort fra tidsrummene, hvor badeværelset benyttes). I den henseende er det vigtigt at nævne, at skimmelvæksten på begge sider af yderdøren vurderes at være 'et andet forhold', bedømt i forhold til skimmelvæksten i øvrigt i yderæggene, idet falsene omkring yderdøren formentligt er muret massive, uden kuldebroafbrydelse mellem for- og bagmur.

Af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**
**9.1.**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, 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. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

**9.2.**
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

**9.3.**
Forsikringsperioden er udvidet til også at omfatte de skader, der konstateres fra handelstidspunktet (købsaftalens underskriftsdato) indtil det juridiske overtagelsestidspunkt, såfremt overtagelse finder sted inden for to måneder fra handelstidspunktet."

11. 89678

Af dækningsskemaet i forsikringsbetingelserne for husejerforsikringen fremgår bl.a., at forsikringen – med en række undtagelser - dækker den direkte skade på det forsikrede ved:

> "**F**
> **Insekt- og svampeskadeforsikring**
> Insekt- og svampeangreb
> Skade i træværk forårsaget af aktiv træødelæggende svamp der medfører, at den nedbrudte bygningsdel viser tegn på væsentlig hurtigere nedbrydning end under normale omstændigheder.
>
> Forsikringen dækker skade som følge af angreb af træødelæggende insekter.
>
> Skaden skal være konstateret og anmeldt i forsikringstiden og indtil 6 måneder efter forsikringens ophør.
> …
> **G**
> **Insekt- og svampeskadeforsikring**
> Råd
> Skade i træværk som er forårsaget ved en langsom forløbende nedbrydning (råd).
>
> Skaden skal være konstateret og anmeldt i forsikringstiden og indtil 6 måneder efter forsikringens ophør."

**Nævnet udtaler:**

Klageren overtog ejendommen, der er opført i 1962, i 2006. I 2013 anmeldte han en række rør- og stikledningsskader til selskabet, hvilke selskabet anerkendte som dækket af forsikringen. Udbedringen bestod blandt andet i, at terrændækket blev udskiftet. I 2016 anmeldte klageren fugt/indeklimaproblemer og skimmelsvampangreb.

Klageren kræver dækning for udgifterne til skimmelsanering samt udgifterne til udbedring af årsagen til skimmelsvampeangrebet. Han har blandt andet anført, at han før udbedringen af rør- og stikledningsskaderne ikke havde fugtproblemer i bygningen. Han har derudover anført, at der ikke er lagt kuldebrosisolering, da man støbte gulvene. I forhold til den indvendige maling af bygningen har han anført, at der også opstår fugtangreb i gangen, køkkenet og bryggerset, hvor der ikke er lavet nogen ændringer på væggene.

For så vidt angår ejerskifteforsikringen har selskabet anført, at klageren har oplyst, at skimmelproblematikken først opstod efter udbedringen af rør- og stikledningsskaderne, samt at bygningen konstruktivt set ikke adskiller sig fra andre tilsvarende bygninger med samme alder.

Derudover har selskabet vedrørende såvel ejerskifteforsikringen som husforsikringen blandt andet anført: "Med udgangspunkt i ingeniørrapporterne fastholder Alm. Brand, at der ikke skal ydes forsikringsdækning over hus- og/eller ejerskifteforsikringen til udbedring af kuldebroer eller skimmelsvamp".

Selskabets ingeniør 1 har sin rapport af 26/4 2016 blandt andet anført, at skimmelsvampeangrebet er opstået som følge af kondensdannelse på den indvendige side af væggen. Kondensdannelsen kan ifølge ingeniøren være opstået som følge af, at den benyttede maling lukker konstruktionen.

I en rapport af 27/10 2016 fra selskabets ingeniør 2 hedder det blandt andet, at problemerne med skimmelvækst vurderes at kunne henføres til kuldebroer i ydervægskonstruktionen. Det er ifølge ingeniøren en fejl, at terrændækket er konstrueret uden en kuldebrosisolering mellem soklen og terrændækket. De nederste skifter i bagmuren ville dog ifølge ingeniøren være kolde, selvom det nye terrændæk var konstrueret med en kuldebroisolering mellem soklen og terrændækket. Herudover henviser ingeniøren til, at ydervæggene er relativt ringe isoleret.

Ingeniør 2 har dog også anført, at det ikke er muligt at angive årsagen til, at problemerne med skimmelvæksten først er opstået efter, at der er udlagt et nyt terrændæk i bygningen. Ingeniøren peger dog på, at en mulig årsag kan være, at beboerne har sænket temperaturen i bygningen, eller at der er tale om restfugt i betonen i terrændækket. Derudover har ingeniøren anført, at der er målt fugtindhold over det forventelige for en ældre ejendom, men at det "beregnede fugtindhold" kan være højere end det faktiske fugtindhold i murværket.

13. 89678

For så vidt angår ejerskifteforsikringen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved bygningen – herunder det oprindelige terrændæk, ydermure eller sokler – der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet i 2006. Nævnet finder desuden, at klageren ikke har bevist, at skimmelsvampeangrebet udgjorde en skade i sig selv på overtagelsestidspunktet i 2006. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning i henhold til ejerskifteforsikringen.

Hvad angår husejerforsikringen bemærker nævnet, at denne indeholder en række dækninger, herunder dækning for skade i træværk forårsaget af aktiv, ødelæggende svamp, jf. punkt f, samt dækning for skade i træværk forårsaget ved langsomt forløbende nedbrydning (råd), jf. punkt g.

På baggrund af de fremlagte oplysninger om, at der er konstateret skimmelsvamp i bygningen som følge af kondensdannelse og kuldebroer, finder nævnet, at det ikke er bevist, at der er tale om en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed i henhold til forsikringens dækninger – eksempelvis for svamp og råd. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning i henhold til husejerforsikringen. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at skimmelsvamp ikke er træødelæggende.

Med hensyn til det nye terrændæk og det arbejde, der er blevet udført i den forbindelse, bemærker nævnet, at et forsikringsselskab almindeligvis er berettiget til at opfylde sin erstatningsforpligtelse efter forsikringen ved til den sikrede at udbetale det beløb, som skaden opgøres til, og forsikringsselskabet har derfor som udgangspunkt ikke pligt til at sørge for/betale for udbedring af eventuelle fejl eller mangler ved det af håndværkerne udførte arbejde i forbindelse med reparation eller genopførelse efter skaden. Forsikringstageren må selv rette de krav, han måtte have i anledning af mangler efter foretaget reparationsarbejde, mod de håndværkere, der har udført arbejdet. Har forsikringsselskabet påtaget sig at udføre eller at forestå udførelsen af reparationsarbejdet, vil selskabet efter omstændighederne herved kunne have påtaget sig en pligt til at gennemføre reparationsarbejdet.

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at det ikke er bevist, at det er fejl ved det udførte arbejde med terrændækket i forbindelse med rør- og stikledningsskader, der er hovedårsagen til den aktuelle skimmelsvampeproblematik, og i givet fald at der foreligger sådanne omstændigheder, at selskabet er indtrådt som ansvarlig for gennemførelsen af arbejdet med udskiftningen af terrændækket. Nævnet kan herefter ikke pålægge selskabet at udbetale erstatning på dette grundlag.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand