Den 14. juni 2017 blev i sag nr. 89976:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG (under konkurs)
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs)
Industrivej 2
4683 Rønnede

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG (under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs). De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde dækning for et konstateret skimmelsvampeangreb og manglende dampspærre i vægge. Klagerne har også anført, at selskabet skal dække omkostningerne, som de har afholdt til sagkyndige rapporter.

Selskabet har henvist til, at de anmeldte forhold ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Den forsikrede ejendom er et bindingsværkshus, som ifølge tilstandsrapporten er opført i 1867. Klageren overtog ejendommen den 1/12 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 29/9 2014, hvoraf det blandt andet fremgår:

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Stråtaget mod nord er med mos. Taget er med nedslidning mod nord og på bygningen med værelse og soveværelse. Note: Der må regnes med begrænset restlevetid på stråtaget, og der må regnes med jævnlig vedligehold.
1.4 Hætter/Aftræk	K3	Aftræk fra bad og toilet udmunder i tagrum,. Note: Tagrum opfugtes af varm fugtig rumluft, og giver næring til borebiller og nedbrydning i tagtømmer.

…

1.13 Dampspærre	K1	Der er ingen dampspærre i loftkonstruktionen.
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Der er revne i østgavl samt stedvis revnedannelse i murstik over vinduer og døre. Note: Det er vigtig, at murværket er tæt mod fugt, og murstik er bærende som overliggere, og revnede fuger skal udbedres.
	K2	Sydgavlens murværk er med smuldrende fuger, og på et mindre område er fugerne med murbier. Note: Det er vigtig, at murværket er tæt mod fugt, og man skal regne med omfugning af sydgavlen.
	K1	Der er stedvise revnedannelser/gamle bevægelsesrevner i det pudsede / vandskurede murværk.
	K2	Der er revnedannelser under og over vindue i soveværelse, samt i sydgavl ved soveværelse. Note: Der er tale om sætnings og bevægelses revner, hvor bygningen til stadighed giver sig og der må regnes med jævnlig vedligehold.

Sælgers oplysninger om ejendommen

		Ja	Nej	Ved ikke
1.	**Generelle oplysninger**			
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? **47**			
	I hvilken periode har du boet på ejendommen? **Alle årene**			
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? Hvis ja, hvilke og hvornår? **1977**	☐	☒	☐
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	☒	☐	☐
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?	☐	☒	☐
3.	**Yder- og indervægge/skillevægge**			
3.1	Er der revner eller andre skader, som er dækket af møbler eller andet inventar? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
3.2	Er der fugtpletter eller mug/skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
7.	**Vinduer og døre**			
7.1	Er der punkterede termoruder (dugruder)? Hvis ja, hvor? **Stue, soveværelse**	☒	☐	☐

3. 89976

I klagebrev af 12/10 2016 til nævnet har klagernes advokat blandt andet oplyst:

> "Forsikringstagerne har inden købet besigtiget ejendommen to gange - første gang i maj 2014 lugtede der kraftigt indendørs ('støvet'/'hengemt'), anden gang i august 2014 var lugten ikke så slem (sælger havde tydeligvis foretaget en længerevarende udluftning).
>
> Derfor gik forsikringstagerne ud fra, at lugten var til at slippe af med - der skulle bare foretages en udluftning.
>
> Ejendommen er et trelænget bondehus fra ca. 1867.
>
> Der henvises til medsendte tegning over ejendommen - bemærk, at i den ene længe er der ikke beboelse (lade og værksted).
>
> Det præcise opførelsesår kendes dog ikke, så sælgerne har sat husets alder til ca. 100 år (sælgerne flyttede ind i 1967).
>
> Der er foretaget en større ombygning/renovering i 1977 (se salgsopstilling og tilstandsrapport).
>
> Forsikringstagerne har ikke kendskab til det eksakte omfang af denne renovering/ ombygning.
>
> Det kan dog oplyses:
>
> - Ejendommens badeværelse (materialevalg m.m.) er tydeligt fra 1970erne
> - I samme del af bygningen (længe) er der i gangen og de to værelser anvendt gipsplader til forsatsvægge, hvorimod der i stuen, kontoret og entreen er anvendt celotexplader
> - Gangens indretning med træpaneler udenpå gipsvæggene samt orange/rødt linoleumsgulv synes ligeledes tidsmæssigt at stamme fra 1970erne.
>
> Ovennævnte forhold indikerer efter forsikringstagernes opfattelse, at det er overvejende sandsynligt, at de to værelser, gangen og badeværelset som minimum er blevet renoveret på samme tidspunkt.
>
> Ejendommens badeværelse er tydeligt fra 1970erne, og gangen synes at være lavet i samme periode.
>
> Ejendomsmægler oplyste under fremvisning af ejendommen, at køkkenelementerne var fra 1990erne.
>
> Der er udarbejdet en tilstandsrapport den 29. september 2014, se vedlagte kopi.
>
> På dispositionsdagen den 6. december 2014 kunne forsikringstagerne konstatere misfarvninger på ydervæggene - de steder, hvor sælger havde haft større møbler stående op ad væggene.
>
> Forsikringstagerne har anmeldt et angreb af skimmelsvamp i soveværelset den 2. juli 2015 overfor HF - selskabet afviste imidlertid at dække skaden, og forsikringstagerne valgte at renovere værelset med egne midler.

I løbet af sommeren 2015 observerede forsikringstagerne en lugt af skimmelsvamp i køkkenskabe ud mod ydervæggen - der blev konstateret tydelig skimmelvækst på bagpladen af skab ud mod ydervæg, og der foretoges en afrensning med Rodalon.

Skimmelsvampen kom dog hurtigt igen, og man anmeldte derfor forholdet til HF den 19. september 2015, hvilken anmeldelse ligeledes blev afvist.

…

I november/december opdager forsikringstagerne en del skimmelsvamp i gangen mod ydervæggen, og i et forsøg på udbedring foretog man en afvaskning med Rodalon og derefter maling med Detoxy Color.

Efterfølgende har man ikke set skimmel på væggene, kun en smule på loftet, som ikke blev 'behandlet'.

Derimod har man konstateret skimmelsvamp på væggene i entreen, dette angreb er behandlet med Rodalon.

I juli 2016 har forsikringstagerne et møde med deres bankrådgiver, idet man ønsker en låneoptagelse til finansiering af etablering af et køkken/alrum.

Da bankrådgiveren orienteres om problemerne med skimmelsvamp, meddeler han, at yderligere långivning ikke er mulig.

Bankrådgiveren opfordrer forsikringstagerne til at indhente en teknisk undersøgelse af problemet.

Forsikringstagerne kontakter herefter [ingeniørfirma1] - [ingeniørfirma1s] rapport af 18. juli 2016 vedlægges.

Herefter kontakter forsikringstagerne undertegnede, og jeg tilskriver HF den 15. august d.a., se vedlagte kopi, hvilken henvendelse besvares den 18. august d.a. af HF, se vedlagte kopi.

Bemærk, at HF vælger at lade en taksator foretage en besigtigelse (side 2, næstsidste afsnit).

Mit svar til HF fremgår af vedlagte mail af 22. august d.a., og samme dag kommenterer HF min mail, se vedlagte kopi af mail.

HF's taksator besigtiger ejendommen, og HF fremsender herefter direkte til forsikringstagerne en afgørelse, se kopi af mail af 13.fm.

…

Som bebudet i korrespondancen med HF agter forsikringstagerne at rekvirere en DNA analyse (analyseformen er anbefalet af HF i mail af 18. august d.a.).

[Ingeniørfirma 2] har udarbejdet en DNA analyse den 26.fm. - se vedlagte kopi.

…

<u>Krav for forsikringstagerne:</u>

Det gøres gældende, at der er en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen - der henvises til min mail af 15. august d.a.

Med hensyn til den manglende dampspærre er det klarlagt fra forsikringstagernes side, at der ikke forefindes en dampspærre (indervæggene), hvilket var et krav i 1977, hvor renoveringen er udført.

HF anfører, at renoveringen af ejendommen skulle være udført i 1950erne/1960erne - dette til trods for indholdet af tilstandsrapport og salgsopstilling.

Hertil kommer indeklimaproblemerne i beboelsesrummene, jf. både rapporten fra [ingeniørfirma 1] og DNA analysen udarbejdet af [ingeniørfirma 2].

Der er således tale om, at bygningens værdi eller brugbarhed er nævneværdigt nedsat som følge af et på overtagelsestidspunktet massivt angreb af skimmelsvamp.

Såfremt ankenævnet finder, at yderligere undersøgelser er nødvendige med det formål at afdække omfang af og årsag til de konstaterede forekomster af skimmelsvamp og fugtforekomster, jf. anbefalingen fra [ingeniørfirma 2] side 2 i rapporten, så ønskes HF pålagt at medvirke til sådanne undersøgelser og bekoste disse."

Selskabets advokat har i brev af 14/11 2016 til nævnet blandt andet anført:

"Klagen vedrører hvorvidt den af Klager anmeldte skade om fugt/skimmel bag forsatsvægge i ejendommen er en dækningsberettiget skade og hvorvidt de af Klager anmeldte forhold opfylder skadebegrebet.

Den 2. juli 2015 anmeldte Klager en skade til Selskabet vedr. fugt/skimmel i ejendommens soveværelse. Skadesanmeldelse vedlægges som **bilag C**.

Den 19. september 2015 anmeldte Klager en skade til Selskabet vedr. skimmel i skabe i ejendommens køkken. Skadesanmeldelse vedlægges som **bilag D**.

Den 18. juli 2016 udarbejdede [ingeniørfirma 1] på Klagers foranledning skimmelsvamperapport i sagen. Rapporten vedlægges som **bilag E**.

Den 15. august 2016 gjorde advokat … på vegne af Klager indsigelse mod Selskabets afvisning af dækning i sagen. Indsigelse vedlægges som **bilag F**. Til denne indsigelse vedlægges den som bilag E fremlagte rapport.
…
Den 27. august 2016 besigtiges ejendommen af ekstern taksator. Skaderapport vedlægges som **bilag H**.

Den 13. september 2016 fremsendte Selskabet skadebrev til Klager, hvori afvisning af dækning af forholdet fastholdes. Skadebrev vedlægges som **bilag I**.

Den 27. september 2016 fremsendte Klagers advokat en af Klager rekvireret DNA-analyse. Klagers advokats mail vedlægges som **bilag J**.

Den 17. oktober 2016 fremsendte Selskabet sine bemærkninger til DNA-analysen til Klagers advokat. Mail fra Selskabet til Klagers advokat vedlægges som **bilag K**.

Selskabet fastholder i det hele sin afvisning i sagen, idet det gøres gældende, at Klager ikke i har formået at bevise eller sandsynliggøre, at de af Klager anmeldte forhold nedsæt-

ter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre ejendomme af samme alder og vedligeholdelsesmæssige stand.

Selskabet bemærker tillige, at Klager ikke har dokumenteret, at der ved Klagers overtagelse af ejendommen var skimmel i ejendommen i en sådan grad, at det udgør en sundhedsmæssig risiko at opholde sig i ejendommen.

…

Selskabet bemærker, at der er tale om en ældre fuldmuret ejendom fra år 1867, som er opført uden grundfugtssikring og isolering. Selskabet bemærker samtidig, at de i sagen omhandlede forsatsvægge er opsat efter ejendommens opførelse i løbet af 1960'erne og 1970'erne. Dette er i overensstemmelse med denne periodes byggeskik.

Selskabet gør således gældende, at både ejendommens ydervægge og forsatsvægge er opført efter almindelig byggeskik på tidspunktet for udførelsen af henholdsvis ydervæggene og forsatsvæggene. Selskabet gør i forlængelse heraf gældende, at der ikke er tale om en konstruktionsfejl eller en ulovlig bygningsindretning, hvorfor forholdet ikke er dækningsberettiget under den af Klager tegnede ejerskifteforsikring. Jeg henviser samtidig i det hele til det fremlagte bilag G og bemærker samtidig i forhold til Klagers advokats bemærkning om krav om dampspærre, at dette kun var et krav for nybyggerier på tidspunktet for renoveringen af Klagers ejendom jf. det dagældende bygningsreglement BR72.

Selskabet fastholder således i det hele, at der ikke er tale om en ulovlig bygningsindretning, ligesom Selskabet fastholder, at den manglende dampspærrer og de i ejendommen fundne forsatsvægge ikke i sig selv udgør en skade.

Selskabet bemærker, at en vis fugtophobning og skimmel mellem de to vægkonstruktioner er forventelig i denne type ejendom, hvilket også er tilfældet mellem ejendommens ydervægge og køkkenskabe. Forholdet kan således ikke betragtes som en skade i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. som refereret ovenfor.

I forhold til den af Klager rekvirerede Mycometer-test bemærker Selskabet, at denne ikke i sig selv kan påvise, hvorvidt indeklimaet i ejendommen er påvirket af skimmel men alene påviser forekomsten af skimmel det sted, hvor prøven er udtaget. Selskabet bemærker samtidig, at der via destruktive indgreb nu er åbnet op ind til skimmeldannelsen, som således nu har fri adgang til at påvirke indeklimaet i ejendommen, hvorfor test af ejendommens indeklima efter foretagelsen af disse destruktive indgreb må anses for ikke at være retvisende.

Selskabet bemærker ligeledes, at taksator ved sin besigtigelse af ejendommen ligeledes kunne konstatere, at ejendommen i det hele taget bar præg af dårlig udluftning. Jeg henviser her til bilag H hvor taksator bemærker, at:

'Herudover skal det nævnes, at indemiljøet i forvejen er usundt med manglende ventilation, som forværres af, at der er isat nyere termovinduer i huset, de få loftsventiler der var i badeværelse, toilet mv. alle var lukket til og for øvrigt var de blot ført op til tagrum.'

Selskabet bemærker samtidig, at der er flere forhold som også er nævnt i ejendommens tilstandsrapport, som kan have indflydelse på de af Klager anmeldte forhold. Tilstandsrapport vedlægges som **bilag L**."

Klagerens advokat har i brev af 27/2 2017 til nævnet blandt andet bemærket:

"**Skimmelforekomster på overtagelsestidspunktet (dispositionsdag 1. december 2014) -**

Skimmelsvamp giver de største gener i sommerhalvåret, på dette tidspunkt er svampene grundet den forholdsvise høje luftfugtighed (udendørs) i aktiv vækst. Dette er en af forklaringerne på, at forsikringstagerne først bemærker generne på dette tidspunkt - den første anmeldelse over for selskabet sker således primo juli 2015.

En anden forklaring er, at gulvtæpper i stue, værelse og soveværelse udskiftes i forbindelse med overtagelsen ligesom vægge rengøres og nymales i forbindelse med indflytningen.

Førnævnte er forklaringen på, at man 'først' bliver opmærksom på generne i stuen i sommeren 2016.

Opmærksomheden henledes i øvrigt på [ingeniørfirma 2s] kommentar i DNA analysen af 26. september 2016 – *'at der er tegn på at skaderne har været der i lang tid (årevis)'*.

Tidspunktet for forsatsvæggenes opsætning -

Ombygningen af ejendommen er foretaget i 1977, jf. den salgsopstilling som … har udarbejdet til brug for ejendommens salg.

Dette tidspunkt stemmer overens med sælgers egne oplysninger i tilstandsrapportens side 14/20 under besvarelsen af spørgsmål 1.2.

Bygningsreglementet 1977 træder som udgangspunkt i kraft 1. februar 1977. Reglementet henviser til byggelovens § 2 hvorefter bygningsreglementet finder anvendelse ved ombygning af og andre forandringer i bebyggelse, som er væsentlige i forhold til bestemmelser i loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser.

Det eksakte omfang af ombygningen i 1977 kendes ikke, men fra forsikringstagernes side gøres det gældende, at der har været tale om et omfang, der medfører, at reglerne i reglementet fra 1977 skal finde anvendelse.

Henset hertil så gøres det gældende, at der er et krav om dampspærre jf. reglementets pkt. 7.6.

DNA analysen af 26.september 2016 -

Analysen dokumenterer, at der er tegn på, at opholdsstuen er påvirket af fugtskaderne og, at der er fundet forekomster af skimmelsvampearter, som findes i fugtskadede bygningsdele.

[Ingeniørfirma 2] konkluderer endvidere, at der erfaringsmæssigt ofte forekommer gener ved længerevarende ophold i lokaler med en profil, som den fundne.

Konklusionen fra [ingeniørfirma 2s] side dokumenterer, at bygningens værdi eller brugbarhed er nævneværdigt nedsat som følge af et på overtagelsestidspunktet massivt angreb af skimmelsvamp.

Der henvises i det hele til analysens indhold.

Indholdet af analysen stemmer i øvrigt ganske godt overens med de konklusioner, som [ingeniørfirma 1] redegør for i sin rapport af 18. juli 2016 herunder de foretagne Mycometer analyser.

Bilag K -

Den kritik (fra taksators side) som fremgår af bilaget giver anledning til følgende bemærkninger –

[Ingeniørfirma 1] repræsentant tildækkede efter prøveudtagningen prøvehullet (det udsavede stykke blev genplaceret og fastgjort med gaffatape) - der er således på ingen måde 'fri adgang'.

Rengøringsniveauet på tidspunktet for DNA analysens udtagning - der er intet belæg for at antage, at rengøringsstandarden skulle have nogen indflydelse. Måtte der have været grund til at påtale rengøringsstandarden ville [ingeniørfirma 2] og/eller [ingeniørfirma 1] have gjort dette.

[Ingeniørfirma 1] udtaler tværtimod, at brug af alle rum er 'normal'.

Eventuel utilstrækkelig udluftning fra forsikringstagernes side er ej heller påtalt af de tekniske rådgivere fra [ingeniørfirma 1] og [ingeniørfirma 2].

Dækning af udgifter til tekniske rapporter -

Forsikringstagerne gør gældende, at ejerskifteforsikringen skal dække de afholdte udgifter til indhentelse af rapporter fra [ingeniørfirma 1] og [ingeniørfirma 2].

Rapporterne har bidraget til belysning af sagens faktuelle og tekniske forhold.

Det forhold, at rapporterne er rekvireret uden en forudgående aftale herom (jf. forsikringsvilkårenes punkt 3.4 bør ikke ændre herpå.

Relevante ankenævnskendelser -
Jeg har på vegne forsikringstagerne i korrespondancen med forsikringsselskabet jf. mail af 15. august 2016 henvist til kendelserne 73.302, 77.726 og 83.501.

Den specifikke henvisning til de omtalte kendelser fastholdes, idet jeg finder, at afgørelserne på udmærket vis fastslår retsstillingen ved massive angreb af skimmelsvamp i bygninger, herunder hvilke udbedringsforpligtelser selskaberne kan pålægges i tilfælde, hvor de massive angreb vedrører beboelsesrum."

Af brev af 16/3 2017 fra selskabets advokat til nævnet fremgår blandt andet:

"Det fastholdes, at den ombygning af ejendommen, som er oplyst sket i 1977 ikke havde et omfang der medførte at reglerne i det gældende bygningsreglement for dette tidspunkt kan finde anvendelse. Det gøres ligeledes på vegne af Selskabet gældende, at Klager ikke har sandsynliggjort endsige dokumenteret, at ombygningen har haft en sådan karakter, at dette bygningsreglement finder anvendelse på vurderingen af nærværende sag. Det

fastholdes således fortsat, at der ikke er tale om en ulovlig bygningsindretning, samt at der er tale om almindelig byggestil for perioden, hvor væggene blev opført.

Selskabet fastholder, at Klager ikke har sandsynliggjort, at der er en skade på ejendommen i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom klager ikke har godtgjort at forholdet påvirker bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt.

Selskabet fastholder, at Klager ikke kan opnå godtgørelse af omkostninger til indhentelse af rapporter i forbindelse med sagen, idet indhentelse af disse ikke på forhånd var aftalt med Selskabet. Jeg henviser i denne forbindelse til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.4.

Jeg henviser samtidig til den for ejendommen udarbejdede tilstandsrapport, hvoraf det fremgår, at flere forhold vedr. ejendommens tag er bemærket med karakteren K3, ligesom det fremgår af tilstandsrapporten, at der ikke er dampspærrer på ejendommens tag. Jeg henviser i denne forbindelse til tilstandsrapportens side 8.

Herudover fremgår det af tilstandsrapportens side 8 og 9, at der er konstateret flere revner i ydermure og fuger som kan have konsekvenser i form af opfugtning af ydermurene."

Klagernes advokat har i brev af 4/4 2017 til nævnet blandt andet anført:

"Henvisningen til tilstandsrapportens bemærkninger vedrørende ejendommens tag og manglende dampspærre på ejendommens tag synes ikke at have nogen relevans for de konstaterede fugt- og skimmelsvampeangreb, der ifølge [ingeniørfirma 1s] rapport af 18. juli 2016 formentlig skyldes opstigende grundfugt samt periodisk fugtophobning i de forskellige konstruktionssammensætninger, jf. rapportens side 6/9.

For så vidt angår revnedannelser i ydermure og fuger så skal det bemærkes, at klagerne har udbedret revnedannelserne efter overtagelsen af ejendommen (udbedret i juli 2016).

Der er endvidere ikke fuldstændig kongruens mellem revnernes placering og skimmelsvampeangrebenes vækstområder."

I skadeanmeldelse af 2/7 2015 til selskabet har klagerne blandt andet oplyst:

"Hvad er beskadiget og i hvilke rum? .....: Skaden er en fugtskade, med skimmelsvamp angreb. Skaden er i soveværelset i 2 hjørner ud mod ydervæggene. Ydervæggene består af noget træfiberplade som desværre holder godt på fugten.

Hvordan blev skaden opdaget?..... .....: Skaden blev opdaget af 2 omgange, første gang da vi flyttede ind, hvoraf vi lagde mærke til at der var lidt fugt i hjørnerne. Heraf luftede vi ud og tænkte ikke mere over det. Idet vi har planer om at renovere rummet har vi af samme årsag heller ikke sat møbler el. lign. op ad vægge da de alligevel skulle pilles ned. Vi blev opmærksomme på at der var skimmel sidste måned da rummet begyndte at lugte af kælder, og tapeten begyndte at skalle af.
Hvornår blev skaden opdaget? (dato og klokkeslæt).: Skaden blev første gang opdaget ved indflytning som værende en fugtskade d. 19-12-2014 kl. 12.00
Skaden blev opdaget som værende skimmelsvamp d. 01-06-2015 kl. 21.00
Hvilken bygningsdel er beskadiget? .....: Indervægge/skillevægge."

10. 89976

I skadeanmeldelse af 19/9 2015 til selskabet har klagerne blandt andet oplyst:

> Skaden er konstateret i .....: Beboelse
> Hvad er beskadiget og i hvilke rum ?.....: Vores nederste køkkenskabe ud i mod ydervægge er blevet ramt af skimmelsvamp - vi kan se at det kommer bagfra skabene og arbejder sig ind i skabet. Vi har forsøgt at vaske det ned i håb om at det kun sad i skabene, men kan konstatere at det kommer igen, og sidder i samlingerne - Derfor vores teori om at det sidder bag ved og arbejder sig ind.
> Hvordan blev skaden opdaget ?.....: Ved kraftig 'kælder lugt' af skabene når de åbnes og vi skal have gryder m.v. ud.
> Hvornår blev skaden opdaget? (dato og klokkeslæt).: .....: 20-07-2015 kl. 18.00
> Hvilken bygningsdel er beskadiget ? .....: Facader/ydervægge
> Hvilken bygningsdel er beskadiget ? .....: Indervægge/skillevægge
> Hvilken bygningsdel er beskadiget ? .....: Andet"

Et rådgivende ingeniørfirma har foretaget en skimmelsvampeundersøgelse af klagernes ejendom, og i rapport 18/7 2016 er det blandt andet angivet:

> "**Baggrund**
> Der er tale om en ældre 3-længet beboelsesejendom fra år 1867 jf. BBR, beliggende i ... Se foto 1 for ejendom. Ejendommen er ifølge det oplyste overtaget af nuværende ejer for 1,5 år siden fra et daværende ældre ægtepar. Den undersøgte del af ejendommen består udelukkende af beboelse og er opført i 1 plan med uudnyttet tagetage. Se bilag 2 for tegningsbilag.
>
> Ejer har i en periode oplevet dårlig lugt i køkkenskabene, som er placeret op mod ydervæggen, samt oplevet misfarvninger på bl.a. væggen i entre, stue og bryggers. På baggrund af den påtænkte renovering ønskes ejer nu belyst, om der kan konstateres tilstedeværelse af skimmelvækst, og i givet fald en indikation af eventuelt omfang. Der er derfor foretaget indikationsundersøgelse med repræsentative åbninger og repræsentative fugtmålinger samt udtagning af skimmelsvampeprøver for at belyse eventuelle problemer i ydervægge.
> …
> Ydervægge består af fuldmurede facader, som er maler-/kalkbehandlet på overfladen, hvorefter der indvendigt er udfærdiget forskellige løsninger for opbygning af indervæggene.
>
> - I stuen (åbning 1) er der uden på pudset murværk gammelt tapet og eftermonteret organiske pladebeklædninger i form af cellutexplader med en overfladebehandling bestående af tapetsering og malerbehandling.
> - I entreen (åbning 2) ses en opbygning formentlig med flere lag puds på murstensvæggen, hvorefter der er monteret cellutexplader med overfladebehandling bestående af tapetsering og malerbehandling.
> - I køkkenet (åbning 3) er køkkenskabene monteret direkte mod den pudsede ydervæg.
> - I gangen (åbning 4) er der uden på blankt murværk isoleret med blød isolering, hvorefter der er monteret en gipsplade med overfladebehandling bestående af malerbehandling. Der er ikke monteret dampspærre i væggen.
>
> …

Følgende er oplyst af bygningsejer ved besigtigelsen:

- Ved indflytning har ejer observeret misfarvninger bag møbler mod ydervægge.
- Misfarvninger på væg i bryggers mod ydervæg, se foto 2.
- Misfarvninger på væg og loft i gang.
- Misfarvning på væg og loft i entré.
- Misfarvning på væg i stue.
- Dårlig lugt i køkkenskabe i køkkenet.

Formål
Formålet med besigtigelsen den 12.07.2016 var at gennemføre en indikationsundersøgelse for forekomst af skimmelsvampe langs ydervæggene samt i givet fald at estimere et omfang af vækstområdernes udbredelse. Undersøgelsen er i henhold til aftale alene foretaget i stueetagen af beboelsen. Ved undersøgelsen er der på forhånd aftalt, at der udføres mindre åbninger i de indvendige organiske vægbeklædninger for dels at undersøge konstruktionssammensætningen, og for dels at udføre fugtmålinger samt udtagelse af skimmelsvampeprøver. Prøvernes resultat bruges som en repræsentativ indikation af skimmelsvampeniveauet.

Undersøgelses- og laboratorieresultater
Udvendig gennemgang
Udvendig fra ses murværket med maler-/kalkbehandlede overflader uden på murstensvæggen. Flere steder ses murværket med revnede og udfaldne fuger, og maler-/kalkbehandlingen ses flere steder med afskalning, hvilket kan medføre risiko for fugtophobning. Se foto 3.

Observationer og fugtregistreringer
Ved besigtigelsen blev der foretaget en visuel gennemgang af lokalerne, og der blev efter aftale udført destruktive åbninger gennem de organiske beklædninger på ydervæggene for måling af fugt og udtagning af skimmelsvampeprøver samt kortlægning af konstruktionsopbygningen. Ved de udførte åbninger blev der foretaget indikationsfugtmålinger med en Gann Hydromette UNI-1 måler. På bilag 2 er det markeret, hvor de destruktive åbninger, prøveudtagningen og fugtmålingen er foretaget.

1. åbning - stue
Rummet er på besigtigelsestidspunktet i normal brug. Ved den udførte åbning i stuen ses misfarvning på pudslaget, se foto 4. Oprindeligt tapet på den pudsede væg ses ligeledes med misfarvning. Der er udtaget en prøve MY1 til analyse. Resultatet af laboratorieanalysen kan aflæses i nedenstående skema. Ved fugtmåling med dielektrisk fugtindikator blev der i den udførte åbning målt 55-60 GANN digits på det pudsede murværk, hvilket defineres som værende 'normal tørt', se foto 5 og Gann skemaet bagerst i rapporten vedrørende 'Murværk'.

2. åbning - entré
Rummet er på besigtigelsestidspunktet i normal brug. Ved den udførte åbning i entréen ses misfarvning på pudslaget og pudslaget ses at være meget porøst, se foto 6. Der er udtaget en prøve MY2 til analyse. Resultatet af laboratorieanalysen kan aflæses i nedenstående skema. Ved fugtmåling med dielektrisk fugtindikator blev der ved den udførte åbning målt 150-155 GANN digits på det pudsede murværk, hvilket defineres som værende 'vådt', se foto 7 og Gann skemaet bagerst i rapporten vedrørende 'Murværk'

3. åbning - køkken
Lokalet er på besigtigelsestidspunktet i normal brug. Ved den udførte åbning i køkkenet foretaget i et køkkenskab ses misfarvning på pudslaget, se foto 8. Der er udtaget en prøve MY3 til analyse. Resultatet af laboratorieanalysen kan aflæses i nedenstående skema. Ved fugtmåling med dielektrisk fugtindikator blev der i den destruktive åbning målt 60-65 GANN digits på det pudsede murværk, hvilket defineres som værende 'normal tørt', se foto 9 og Gann skemaet bagerst i rapporten vedrørende 'Murværk'.

4. åbning - gang
Lokalet er på besigtigelsestidspunktet i normal brug. Ved den udførte åbning i gangen ses pletvis misfarvning på bagsiden af gipspladen, se foto 10 for åbning. Der er udtaget en prøve MY4 til analyse. Resultatet af laboratorieanalysen kan aflæses i nedenstående skema. Ved fugtmåling med dielektrisk fugtindikator blev der i den udførte åbning målt 120-125 GANN digits på det pudsede murværk, hvilket defineres som værende 'meget fugtigt', se foto 11 og Gann skemaet bagerst i rapporten vedrørende 'Murværk'.

Tagrummet/tagbelægning
Ved undersøgelsen blev der udført en overordnet visuel besigtigelse af det uudnyttede tagrum. I tagrummet ses ved besigtigelsen flere steder tegn på nuværende fugtindtrængning eller tidligere skade. Se foto 12. Tagrummet ses med meget lidt isolering, og flere steder er der udlagt gamle inventardele som gangbro/loft. Ved besigtigelsen observeres der hul i tagbelægningen. Generelt ses belægningen af ældre dato og med løbende vedligehold, se foto 13.

Mycometer analyse

Prøvenr.	Prøveudtagningssted	Bemærkning	Analyseresultat		B	
MY-1	Stue	I væg på pudslag.	2922			X
MY-2	Entré	I væg på pudslag.	93		X	
MY-3	Køkken	Bag køkkenskabe på væg.	13051			X
MY-4	Gang	På bagsiden af gipsvæg.	32		X	

Resultaterne fra Mycometer testen inddeles i følgende kategorier (iflg. Producenten):

A	*Mycometer tal mellem 0 – 25*	*Niveauet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrundsniveau.*
B	*Mycometer tal mellem 26 – 450*	*Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau. Dette skyldes ophobning af svampesporer, men kan dog i enkelte tilfælde skyldes vækst af skimmelsvamp. Kun i særligt sensitive sager vil man overveje at skifte materialet.*
C	*Mycometer tal over 450*	*Målingen viser vækst af skimmelsvamp. Materialet bør som udgangspunkt skiftes, med mindre der er gode argumenter imod dette.*

Vurdering og konklusion
På baggrund af den udførte indikationsundersøgelse af ydervæggene, fugtmålingerne samt analyseresultaterne fra prøverne udtaget i de 4 åbninger gennem de indvendige organiske vægbeklædninger vurderer vi, at der bag de nuværende organiske vægbeklædninger må forventes store sammenhængende områder med vækst af skimmelsvampe. Med baggrund i de konstaterede fugtforhold i flere af åbningerne er vækstområderne i fortsat udbredelse. Fugtophobningen skyldes formentlig delvist opstigende grundfugt samt periodisk fugtophobning i de forskellige konstruktionssammensætninger. En egentlig konklusion kan foretages ved genbesigtigelsen, når vægoverflader er tilgængelige.

I prøve MY-1 og MY-3 er enzym tilstedeværelsen fra skimmelsvampe langt over normalt forventeligt niveau. Prøverne MY-2 og MY-4 er med baggrund i de øvrige visuelle registre-

ringer og fugtforhold ikke retvisende for væggene som helhed, og der må som i de 2 øvrige prøver forventes omfattende vækstområder med skimmelsvampe bag de organiske vægbeklædninger.

Tagrum/tagbelægning
I tagrummet ses fugtindtrængning og fugtskadede bygningsdele. Derfor bør den udvendige tagbelægning gennemgås, og eventuelle utætheder skal tætnes inden for en meget kort tidshorisont. Hanebåndsspærrene bør undersøges nærmere, da de i dag fremstår med rådskader og med risiko for angreb af trænedbrydende svampe og/eller insektangreb, som kan skabe risiko for konstruktionssvigt. Dette bør undersøges nærmere, og tagfoden bør gennemgås for eventuelle skader.

På baggrund af ovenstående anbefaler vi, at der inden for kort tid igangsættes udbedrende handlinger, og at der sideløbende foretages yderligere undersøgelser.
…
På baggrund af konklusionen anbefales det, at nedenstående foretages i en helhed, og at der sideløbende med udbedringsprocessen foretages en genbesigtigelse, når alle konstruktioner er tilgængelige.

Foreløbig handlingsplan

- Vi anbefaler, at der benyttes fagfolk til nedenstående. Dvs. skadesbegrænsningsfirmaer som har erfaring med fugtskader, herunder affugtning, skimmelsvampesaneringer og -rengøringer. [Ingeniørfirma 1] kan anbefale firmaer som f.eks. ...

- Der bør ske en genhusning, imens udbedringen foretages, da processen er så omfattende og vil påvirke størstedelen af ejendommen. Som minimum skal stue, entré, køkken, bryggers, gang og værelse tømmes for inventar og effekter. Alle dele fjernes, således at spredning af sporer undgås. Inden genbrug skal faste inventardele støvsuges med støvsuger med mikrofilter og aftørres grundigt med fugtig klud på luftekspонerede overflader. Polstrede møbler, sarte tæpper, bøger og lignende støvsuges grundigt, hvis muligt. Gardiner, tæpper og andre tekstiler vaskes eller renses. Hvis inventar er angrebet af skimmelsvamp, bør dette destrueres og om nødvendigt rengøres.

- Der skal ske en demontering af alle organiske overflader, herunder cellutexplader, tapet, gips og skimmelramt puds på ydervægge, ind til rent fastsiddende murværk og/eller rent pudslag i stue, entre, køkken, bryggers, gang og værelse.

- Når alle overflader på yder- og indervægge er fjernet, skal der udføres genbesigtigelse med udtagning af nye prøver. Ligeledes anbefales det, at der i samme omgang sker en besigtigelse af gulvkonstruktioner, indervægge og lofter, og at der foretages en nærmere undersøgelse af tagkonstruktionen for angreb af trænedbrydende svampe og/eller insektangreb.
  Først herefter er det muligt at udarbejde en konkret behandlingsvejledning på beboelsen som helhed."

Klagernes advokat har i brev af 15/8 2016 til selskabet blandt andet oplyst:

"• Det konstaterede skimmelsvampeangreb er så omfattende og intens, at det nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det kan i den forbindelse tilføjes, at husstanden (to voksne og to børn på henholdsvis 4 år og 1 år) er udsat for indeklimaproblemer. Det mindste barn er således ofte snottet, og man frygter, at barnet har udviklet allergi/udvikler allergi over for skimmelsvamp.
Der foreligger en situation lig situationen i ankenævnskendelsen 73.302 - fysisk forhold, der nedsætter bygningens brugbarhed.
Henset til at de angrebne rum er beboelsesrum, så skal ejerskifteforsikringsselskabet ligeledes sørge for retablering af væggene i en egnet udførelse og i en tilsvarende kvalitet som den eksisterende - der henvises til nævnets konklusioner i kendelserne 77.726 og 83.501."

Af selskabets interne skaderapport af 27/8 2016 fremgår blandt andet:

"**Ved besigtigelse kunne vi konstatere følgende:**
…
Der blev konstateret en varierende bygningsdelsfugtighed på væggen et enkelt sted i stuen og tilstødende kontor ved radiatorer på mellem 58 - 60 % ned mod sokkel og ellers lå fugtighedsprocenten på 38 - 25 % og faldende op fra gulvkonstruktionen.
Der er intet overraskende i [ingeniørfirma 1s] rapport og som ret beset bekræfter mine betragtninger ved besigtigelsen. Herudover skal det nævnes, at indemiljøet i forvejen er usundt med manglende ventilation, som forværres af, at der er isat nyere termovinduer i huset, de få loftsventiler der var i badeværelse, toilet mv. alle var lukket til og for øvrigt var de blot ført op til tagrum.
I tagrummet konstaterede vi, at der ikke var megen isolering og naturligvis her heller ingen dampspærre og der var mangelfuld ventilation. Klimaet her forværre yderligere af alle alskens materialer der var smidt op som forsøg på at skabe lidt isolering. Her fandt vi også nogle stumper cellutexplader med tapet og der er taget fotos af dette der dokumenterer, at dette med ret stor sikkerhed stammer tilbage fra slutningen af 1950-erne eller starten af 1960-erne.
Facadevægge var delvis med småskader i berapningen og ved enkelte fuger og ventilriste var delvis lukket af skidt og fungerede derfor ikke optimalt og yderligere kunne man på terræn se, at der har været vand tæt op til overkanten af fundament diverse steder, så der er i det hele taget tale om usundt fugtigt miljø både inde som uden for beboelsen.

Anvendelsen af cellutexplader i beboelse blev først ulovligt ved nyopførte huse fra 1972 jf. Bygningsreglementet. Det skønnes med sikkerhed efter besigtigelsen og materialevalg, at pladerne er monteret før dette tidspunkt.
…
Min konklusion af det anmeldte forhold
Du får hermed min afgørelse på det anmeldte forhold:

Forhold, der ikke dækkes af din ejerskifteforsikring:

1. Det anmeldte forhold dækkes ikke af din ejerskifteforsikring.

   Forholdet opfylder derfor ikke skadebegrebet i forsikringsmæssig sammenhæng."

15. 89976

Klagerne indhentede en DNA analyse af forholdene i ved ejendommen, og i rapport af 26/9 2016 er det blandt andet noteret:

"**Vurdering**

Analyseresultaterne indikerer meget tydelige tegn på, at opholdsstuen er påvirket af fugtskadede bygningskonstruktioner. Sammensætningen af svampe på prøven viser, at 1) rummet påvirkes af flere typer af Særligt Biologisk Aktive Skimmelsvampe(SBAS), 2) der er forhøjede niveauer af de skimmeltyper, som findes i fugtskadede bygninger, 3) der er tegn på aktuelt opfugtede bygningsdele, 4) der er tegn på opfugtet beton/cement (som ved fugtige gulvkonstruktioner, 5) der er tegn på at skaderne har været der i lang tid (årevis). Det er endvidere usædvanligt at fugtskadesvampene udgør over 50% af de fundne svampe. Vi kan normalt påvise fugtskader i bygninger, hvor andelen er over 5-10%.

Ved udtagningen af prøven kunne der konstateres en meget tydelig muglugt i opholdsstue og entré, hvilket indikerer skimmelsvamp i aktiv vækst.

Erfaringsmæssigt forekommer der ofte gener ved længerevarende ophold i lokaler med en profil som denne.

Iflg. Sundhedsstyrelsen (2009) skal der udvises særlig opmærksomhed, når Chaetomium og Stachybotrys påvises i indeklimaet.

Det anbefales derfor, at der foretages en nærmere undersøgelse for at afdække omfang af og årsag til de konstaterede forekomster af skimmelsvampe samt fugtproblemer i de undersøgte områder. I

Det skal her anføres, at vurderingen her alene er baseret på analyseresultaterne. Da resultaterne kun udgør en del af vurderingsgrundlaget, bør disse altid sammenholdes med observationer og fugtmålinger på stedet, inden endelig konklusion drages.

…

Værdier givet som sporeækvivalenter pr. cm^2		OB0766 Stue	
	Total skimmel	6892,2	
	Streptomyces spp.	63,1	
Støv svampe	Cladosporium herbarum	192,1	
	Alternaria alternata	3,9	
	Wallemia sebi	124,4	
Fugt indikatorer	Acremonium strictum	8,0	
	Cladosporium cladosporioides	[illegible]	
	Cladosporium sphaerospermum	30,8	
	Mucor/rhiz grp	[illegible]	
	Penicillium chrysogenum	[illegible]	
	Pen/asp/Pae. Grp	[illegible]	

16. 89976

Variende fugt indikatorer	Aspergillus glaucus grp	3,2	
	Aspergillus niger	0,2	
	Aspergillus fumigatus	3,7	
	Aspergillus versicolor	300.7	
	Rhizopus stolonifer	0,0	
Kraftig fugt indikatorer	Trichoderma viride	7,7	
	Ulocladium chartarum	0,0	
	Chaetomium globosum	6,6	
	Stachybotrys chartarum	0,0	

Forud for klagernes indhentelse af DNA analysen havde selskabet i mail af 22/8 2016 oplyst:

> "Det er selvfølgelig okay, at i vælger at bruge [ingeniørfirma 2], hvis de er professionelle omkring deres arbejde, men i så fald er det vores forsikringstager selv, som er rekvirent, og bringer analysen ikke til et dækningsberettigende forhold, dækker vi ikke omkostningerne herfor. Vi dækker selvfølgelig, hvis selve forholdet også dækkes af forsikringen.
>
> Hvis vi (Husejernes Forsikring) skal rekvirere et firma til at udtage prøver, bruger vi altid …, og foretrækker at bruge dem. Er vi rekvirenter, dækker vi omkostningerne uanset udfaldet.
>
> Firmaet der laver prøverne skal også forholde sig til det faktum, at der er lavet destruktive indgreb i forsatsvægge inden DNA-prøven, og om dette har indflydelse på det resultat som dna-prøven giver, og hvor stor betydningen er."

Selskabet har i mail af 17/10 2016 til klagernes advokat blandt andet anført:

> "Der er mange faktorer der spiller ind, der ikke er taget stilling til:
> - Der er forinden dna-testen laves destruktive indgreb - har disse indflydelse på skimmelniveauerne.
> - Der er flere alvorlige og kritiske skader benævnt i tilstandsrapporten - har disse indflydelse på tallene.
> - Beboernes/forsikringstagernes brug af huset og deres udluftning af bygningen.
> - Som rapporten beskriver, kan lavt rengøringsniveau også have stor indflydelse på tallene - men der er ikke kommenteret på rengøringsniveauet, og draget konklusioner heraf i rapporten.
> - Forsikringstager har ejet huset i godt 2 år - vurderes det sandsynligt, at forholdet har været tilstede før overtagelsen.
>
> Der er således rigtig mange ubesvarede punkter, hvorfor der ikke kan drages en endelig konklusion ud fra denne sparsomme rapport.
>
> Jeg kan ikke på foreliggende grundlag erkende, at der skulle være tale om et dækningsberettigende forhold, men vil tilbyde at vi rekvirere en rapport fra firmaet …, som er noget mere grundige i deres rapportering?"

17. 89976

I forsikringsbetingelserne hedder det blandt andet:

"**3. Hvad dækkes**

3.1 Forsikringen dækker

- Udbedring af skade på bygningerne.

- Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger.

…

3.3 Dækningen er betinget af at

- forholdet er til stede ved henholdsvis
  Tilstandsrapportens og El-installationsrapportens udarbejdelse, eller

- forholdet er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen

- at forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

…

- Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og opgørelse af et dækningsberettiget forhold. Disse udgifter dækkes kun efter forudgående aftale med Husejernes Forsikring.

…

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

- **Ulovlige bygningsindretninger**
  I strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, By-Erfa blade etc.er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

18. 89976

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog den forsikrede ejendom den 1/12 2014. Ejendommen er ifølge oplysningerne opført i 1867, og der er ifølge tilstandsrapportens sælgeroplysninger foretaget ombygning/renovering i 1977. Klagerne har den 2/7 og 19/9 2015 anmeldt til selskabet, at der er konstateret skimmelsvamp i beboelsesrum i ejendommen.

Klagerne har oplyst, at der er monteret forsatsvægge uden dampspærre, og at dette er årsag til den konstaterede skimmelvækst. Klagerne har anført, at forsatsvæggene må anses for at være en ulovlig bygningsindretning, der er i strid med bygningsreglementet fra 1977.

Det fremgår af sagen, at klagerne i forbindelse med besigtigelser af ejendommen forud for købet havde noteret, at der lugtede kraftigt hengemt indendørs, men at dette var bedret efter længerevarende udluftning. Det fremgår også af sagen, at klagerne har oplyst, at skimmelvæksten medfører indeklimaproblemer, idet det mindste barn i familien ofte er snottet.

Selskabet har afvist, at forholdene udgør en skade i henhold til ejerskifteforsikringen. Selskabet har herved anført, at de monterede forsatsvægge ikke er en ulovlig konstruktion, at der i ejendommen er et dårligt indeklima med manglende ventilation, som er forværret af, at der er isat nyere termovinduer, samt at loftventiler var lukket til.

Klageren indhentede en skimmelsvampeundersøgelse fra et rådgivende ingeniørfirma. Af rapport af 18/7 2016 fremgår det blandt andet, at klagerne har oplevet dårlig lugt i køkkenskabene, som er placeret mod ydervæggen, og at de har oplevet misfarvninger på blandt andet væggene i entre, stue og bryggers. Der er foretaget 4 åbninger af væggene til brug for undersøgelsen, og i stue og entre er det konstateret, at der ovenpå det pudsede murværk er monteret organiske pladebeklædninger i form af cellutexplader med maling og tapetsering som overfladebehandling. I køkkenet er køkkenskabe monteret direkte mod den pudsede ydervæg. I gangen er der på blankt murværk isoleret med blød isolering og monteret en gipsplade, der er malet.

I rapporten anføres det, at der ved åbningen i stuen ses misfarvning på pudslaget, og en mycometertest viste vækst af skimmelsvamp i et niveau, der som udgangspunkt burde medføre udskiftning af materialet (2922). I åbningen i entreen ses der misfarvning på pudslaget, som også er porøst, og der blev ved mycometertest konstateret vækst af skimmel over normalt baggrundsniveau (93). I åbningen i køkkenet er ved mycometertest konstateret vækst af skimmelsvamp i et niveau, der som udgangspunkt burde medføre udskiftning af materialet (13051). I åbningen i gangen er der pletvis misfarvning på bagsiden af gipspladen, og ved en mycometertest blev der fundet vækst af skimmel over normalt baggrundsniveau (32). I rapporten konkluderes det, at der bag de organiske vægbeklædninger må forventes store sammenhængende områder med vækst af skimmelsvampe, og fugtforholdende medførte, at vækstområderne var i fortsat udbredelse. Det er angivet, at fugtophobningen formentlig skyldtes opstigende grundfugt samt periodevis fugtophobning i konstruktionssammensætningerne.

I selskabets skaderapport af 27/8 2016 er noteret, at der er konstateret varierende bygningsdelsfugtighed, og at ingeniørrapporten bekræfter forhold blev konstateret ved besigtigelsen. Det er angivet at indemiljøet er meget usundt med manglende ventilation, ligesom der i tagrummet var mangelfuld ventilation, og facadevægge var delvis med småskader i berapningen og ventilriste var delvis lukket til. Det er angivet, at der er tale om et usundt fugtigt miljø både inde som uden for beboelsen.

Klagerne indhentede en DNA analyse og i rapport af 26/9 2016 er det blandt andet noteret, at analyseresultaterne viser tydelige tegn på at opholdsstuen er påvirket af fugtskadede konstruktioner. Der kunne ved udtagning af prøven konstateres en tydelig muglugt, hvilket indikerer skimmelsvamp i aktiv vækst. Det er angivet, at der erfaringsmæssigt forekommer gener ved længerevarende ophold i lokaler med en profil som den aktuelle.

Det fremgår af selskabets mail af 17/10 2016 til klagernes advokat, at DNA analysen efterlod mange spørgsmål ubesvarede, hvorfor der ikke ud fra denne kunne drages konklusioner om, hvorvidt der var dækningsberettigende forhold. Selskabet tilbød på denne baggrund at rekvirere en rapport fra et andet firma.

Det er nævnets opfattelse, at det er forsikringstageren, der skal bevise, at der er tale om en dækningsberettigende skade. Dog er det praksis, at hvis en forsikringstager gør det antageligt, at der er tale om en dækningsberettigende skade, skal forsikringsselskabet bekoste udgifterne til en undersøgelse, der kan af- eller bekræfte antagelsen, herunder hvad der skal gøres for at udbedre forholdet.

På baggrund af skimmesvampeundersøgelsens vurdering af, at der må forventes store sammenhængende områder med vækst af skimmelsvamp bag de nuværende organiske vægbeklædninger og DNA analysens bemærkning om, at skimmelsvampen kan have indflydelse på indeklimaet i bygningen og efter en gennemgang af sagens øvrige oplysninger, finder nævnet, at det er tilstrækkeligt antageliggjort af klageren, at omfanget af skimmelsvamp på overtagelsestidspunktet kan have nedsat brugbarheden af ejendommens beboelsesrum i et omfang, der udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet finder herefter, at selskabet skal bekoste udgifterne til en sagkyndig undersøgelse, der kan af- eller bekræfte antagelsen, og herunder hvad der skal gøres for at udbedre forholdet. Undersøgelsen skal foretages af en af parterne i fællesskab udpeget sagkyndig.

Nævnet bemærker i den forbindelse, at selskabet i mail af 17/10 2016 - forud for selskabets konkurs - tilbød at rekvirere en yderligere undersøgelse, men dette ses ikke at være sket.

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at klagerne ikke har bevist, at forsatsvæggene, der mangler dampspærre er en ulovlig bygningsindretning. Nævnet finder det derfor ikke godtgjort, at dette forhold isoleret set udgør skade eller risiko for skade i basisforsikringens forstand, eller at det anmeldte forhold er dækningsberettigende i henhold til den udvidede dækning. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det er uklart, hvornår forsatsvæggene er opsat, at de ifølge selskabets taksator bærer præg af at være opsat i 1960'erne-70'erne, og at det efter det oplyste først var med bygningsreglementet, der trådte i kraft den 1/2 1977, at nogle af konstruktionerne ikke længere kunne udføres lovligt.

21. 89976

Udgifter til sagkyndige rapporter

Det fremgår af forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, at den sikrede i forbindelse med udenretlig fremsættelse og opgørelse af krav mod selskabet kan kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet. Det følger af nævnets praksis, at sikrede også kan kræve udgifter til sagkyndig bistand i øvrigt dækket, hvis udgifterne har været rimelige og nødvendige at afholde.

Nævnet finder, at skimmelsvampeundersøgelsen og DNA-undersøgelsen, som klagerne har fået udført, har bidraget væsentligt til at afdække eksistensen og omfanget af den konstaterede skimmelvækst. Nævnet finder henset til sagens udfald, at selskabet skal betale klagernes udgifter hertil.

Kopi af kendelsen er sendt til Topdanmark A/S, der varetager sagsbehandlingen på vegne af Garantifonden for Skadeforsikring, jf. lov 2016-12-08 nr. 1505 om ændring af lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber. Loven giver dækning for visse krav fra danske forsikringstagere i det lichtensteinske forsikringsselskab Gable Insurance AG under konkurs.

Kopi af kendelsen er endvidere sendt til Advodan, Nygade 9, 4700 Næstved, ved advokat Mads Fossing, der under sagen har repræsenteret Gable Insurance AG.

22. 89976

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Gable Insurance AG (under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs), skal dække udgifterne til en undersøgelse, der belyser om der er skimmelsvamp i beboelsesrummene i et omfang, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, herunder hvad der skal gøres for at udbedre forholdet. Undersøgelsen skal foretages af en af parterne i fællesskab udpeget sagkyndig.

Selskabet skal også dække klagerens udgifter forbundet med indhentelsen af rapporterne af 18/7 2016 og 26/9 2016 med tillæg af renter.

Klagerne får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels