Ankenævnet for Forsikring

Den 14. juni 2017 blev i sag nr. 90174:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. tegnet en ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for opfugtning af ydervæggen mod nord, samt fugt/skimmelsvamp bag forsatsvægge på ydervæggene mod øst og syd.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1877, og at klagerne overtog ejendommen den 15/6 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 11/6 2009.

I tilstandsrapporten af 11/6 2009 er bl.a. anført:

"

3. Yder- og indervægge			
3.1 Facader/gavle	K1		Facade mod nord ses med åbne/porøse mørtelfuger ved sammenbygning med nabohus.
	K1		Facader og sålbænke fremstår med malet overflade og ses visse steder med uensartet overflade, mindre revnedannelser, reparationer samt løstsidende puds.
3.6 Indvendig vægge	K0		Murede indervægge har visse steder meget grov struktur.
	K1	√	Visse steder fremstår vægoverflade med huller og efterreparationer efter nedtagning af installationer mm.

"

Tilstandsrapportens sælgeroplysninger pkt. 3.2 oplyser:

		Ja	nej	?
3.	**Yder- og indervægge/skillevægge**			
3.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? **Ydervægge er udbedret efter opstående fugt - har ikke været konstateret siden**	☒	☐	☐

Klageren har i klageskemaet af 6/12 2016 til nævnet bl.a. anført:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.**
Supplerende redegørelse er vedlagt.

2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Selskabet tilpligtes at anerkende, at forholdet vedrørende ydervæggen mod nord og/eller forholdet med ydervæggen mod øst og syd, er en dækningsberettiget skade, og dermed tilpligtes at foretage afhjælpning af de konstaterede forhold."

Klagerens advokat har i supplerende redegørelse bl.a. anført:

"Klager erhvervede med den 15. juni 2009 som overtagelsesdag ejendommen …

Kopi af salgsopstilling, købsaftale samt tilstandsrapport fremlægges som bilag 1-3.

Af tilstandsrapportens pkt. 3.1. i sælgeroplysningerne (side 13 af 17) oplyste sælger, at ydervæggene mod var udbedret efter opstået fugt, og at der ikke har været konstateret problemer med fugt efterfølgende.

På baggrund af disse oplysninger blev der i forbindelse med handlens godkendelse taget forbehold for, at sælger nærmere skulle redegøre for omstændighederne i den forbindelse, herunder fremlægge kopi af faktura for det udførte arbejde.

På baggrund heraf gentog sælger oplysningen om, at murerfirmaet [selskab1] havde foretaget afhjælpning af problemerne ved at etablere en fugtspærre mellem sokkel og mur, og som bilag 4 fremlægges kopi af mailkorrespondance med sælgers rådgiver i form af ejendomsmægler … og med den pågældende faktura som underbilag.

Ad fakturaen fremgår, at der er udført fugtisolering af bagvæg mod gade i henhold til overslag samt efter aftale med taksator, hvilket skyldes, at de fugtproblemer der på ny er konstateret tidligere har været anmeldt overfor daværende ejers ejerskifteforsikringsselskab, der i modsætning til Topdanmark har anerkendt skaden som en dækningsberettiget skade.

På baggrund af disse oplysninger om at forholdet var afhjulpet, og at der ikke efterfølgende havde været problemer med fugt, gik klager berettiget ud fra, at problemet var afhjulpet.

Det bemærkes i tilknytning hertil, at arbejdet er udført i 2007, og at sælger i 2009 i forbindelse med handlen angiver, at der ikke siden arbejdet blev udført i 2007 og frem til dette tidspunkt har været problemer.

Det er derfor klagers opfattelse, at Ankenævnet i forbindelse med Ankenævnets vurdering af sagen kan ligge til grund, at der var tale om et totalrenoveret hus, hvor blandt andet fugtproblemer var afhjulpet, og forholdet skal derfor ikke vurderes ud fra ejendommens oprindelige opførelsestidspunkt i 1877, men ud fra de konkrete forhold på erhvervelsestidspunktet.

Klager har imidlertid måtte konstatere, at forholdet med fugtproblemer i den pågældende væg mod nord ikke var afhjulpet, og i løbet af 2015 og 2016 havde forholdet nået et sådant omfang, at der var/er behov for ny afhjælpning heraf, og i den forbindelse blev forholdet anmeldt overfor ejerskifteforsikringen, der imidlertid har afvist det anmeldte forhold, således som det fremgår af den med ejerskifteforsikringen fremlagte korrespondance bilag 5, 6, 7 og 8.

Herudover har klager konstateret problemer med fugt i ydervægge mod øst og syd, hvor der er dog i modsætning til væggen mod nord er monteret en forsatsvæg.

Klager har efterfølgende haft byggesagkyndig [medarbejder] fra [selskab2] til besigtige fugtproblemerne på væggen mod nord samt væggene mod øst og syd, og der blev konstateret væsentlig opfugtning i væggene, ligesom der kunne konstateres fugt i væggene mod øst og syd, og ved et mindre destruktiv indgreb kunne der konstateres, at der med høj sandsynlighed var skimmel og/eller svamp i konstruktionen.

Kopi af erklæringen fra [selskab2] fremlægges som bilag 9.

Denne erklæring har klager fremsendt til indklagede, idet indklagede oprindeligt også havde afvist denne skade, således som det fremgår af den med indklagede fremlagte korrespondance.

På trods af denne erklæring fra [selskab2] fastholdt indklagede sin afvisning af forholdet blandt andet med den begrundelse, at der ikke var dokumenteret fugtproblemer og problemer med skimmelsvamp.

Klager har efterfølgende på baggrund af erklæring fra [selskab2] haft [selskab3] til at foretage nærmere analyser, og der er konstateret problemer med skimmel i vægkonstruktionerne, således som det var indikeret i erklæringen fra [selskab2].

Kopi af rapporten fremlægges som bilag 10.

Klager har efterfølgende indhentet tilbud på afhjælpning af problemet fra [selskab4] … samt endelig opgørelse over de forventede omkostninger til afhjælpning af problemerne fra [selskab2] fremlægges som bilag 11 og 12.

Efter fremkomsten heraf har klager således, som det fremgår af bilag 13, rettet henvendelse til [selskab4] samt [selskab2], og som det fremgår af svaret fra blandt andet [medarbejder hos selskab2] er forsatsvæggen ikke den oprindelige forsatsvæg, men etableret i perioden fra 2001 til 2005, ligesom problemerne med fugt bag/i forsatsvæggen med alt overvejende sandsynlighed også har været tilstede før klagers overtagelse af ejendommen i 2009.

Herudover fremgår det af svaret, at der er en overvejende sandsynlighed for, at den skimmelsvamp, der indtil videre er inde bag konstruktionen kan/vil komme igennem konstruktionen og dermed give indeklimaproblemer i hele ejendommen.

Selskabet har i brev af 6/3 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vores kunder klager ved advokat … over vores afslag på at yde dækning over oplyste fugtproblemer og skimmelsvamp på indersiden af henholdsvis ydervægge mod nord, syd og øst.

Vi må efter fornyet gennemgang af sagen fastholde, at det ikke er sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet i juni 2009 eksisterede aktuelle bygningsskader/nærliggende skadesrisici på ydervægge i ejerskifteforsikringens forstand.

Her følger fakta om forsikringen
Der er tegnet en udvidet ejerskifteforsikring med vilkår DF20131-1.

Vilkår fremlægges som bilag Top1.

Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 15. juni 2009. Forsikringspolicen fremlægges som bilag Top2.

Forsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport H-09-02156-0001 fra den 11. juni 2009 (sagen bilag 3)

Den forsikrede ejendom er opført i 1877.

Sådan har sagsforløbet været
Vores kunde anmelder d. 21. marts 2016 telefonisk, at der 1) er konstateret opfugtning af en ydervæg uden forsatsvæg med afskalning af maling til følge, og 2) at der er mistanke om fugt/skimmel bag forsatsvægge på to øvrige ydervægge.

Derudover anmeldes fugt/kuldebroer omkring ovenlysvinduer på 1. sal, hvilket dog ikke er del af nærværende ankenævnsklage, hvorfor dette forhold ikke kommenteres yderligere.

Ved anmeldelsesbekræftelse af 22. marts 2016, som fremlægges som bilag Top3, oplyses det til vores kunde, at vi allerede på grund af det sene anmeldelsestidspunkt næsten 7 år efter overtagelsen ikke på det foreliggende grundlag kan anse skimmelsvamp som en selvstændig dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen, men at vi vil undersøge,

om opfugtning/skimmelsvamp skyldes en dækningsberettiget skadeårsag, som har været til stede på overtagelsestidspunktet.

Efter fremsendelse af de nødvendige dokumenter til behandling af sagen, som modtages fra vores kunde d. 30 marts 2016, sætter vi taksator på sagen for besigtigelse af de anmeldte forhold.

Vores taksator besigtiger herefter de anmeldte forhold d. 8. april 2016, og den 11. april fremsender vores kunde yderligere korrespondance i forbindelse med handlen direkte til taksator (bilag 4).

Den 14. april 2016 fremsender taksator afgørelse i form af taksatorrapport til vores kunde, hvor der afvises dækning over ejerskifteforsikringen (bilag 5).

Ved henvendelse af 3. juni 2016 fremsender vores kunde anmodning om en revurdering af de anmeldte forhold på baggrund af nye oplysninger. Anmodningen om revurdering er vedlagt notat fra [selskab2] af 1. juni 2016 (bilag 9)

Ved mail af 9. juni 2016 fastholder vi taksators afgørelse (bilag 6).

Ved mail af 27. juni 2016 modtager vi klage fra [advokat] over afgørelsen (bilag 7), og vi fastholder vores afvisning ved e-mail af 14. juli 2016 (bilag 8).

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet ved klageskrivelse af 6. december 2016 fra [advokat].

…

Opfugtning af ydervægge
[Advokaten] anfører i klageskrivelse, 1) at der er udført fugtspærre i murværk mod nord, hvorfor fugtforhold i væggen bør sammenlignes med en nyrenoveret ejendom og ikke med et hus fra 1877, og 2) at der er bag forsatsvægge er konstateret skimmelsvamp, som med overvejende sandsynlighed har været til stede på overtagelsestidspunktet i juni 2009.

Ad 1 – Konstruktion af ydervæg mod nord (uden forsatsvæg)
Vores taksator kunne ved den oprindelige besigtigelse konstatere, at indvendig side af ydervæg mod nord, som er uden forsatsvæg, har afskalling og salpeterudtræk på den nederste del mod gulvet.

Forholdet formodes, at skyldes opstigende grundfugt i ydervæggen, da udvendig side af ydermuren, var i almindelig stand og uden tegn på bygningsskade.

Det var opførelsestidspunktet i 1877 helt normalt, at opføre ydervægge uden fugtspærre, der beskytter mod opstigende grundfugt, og det er således ikke ualmindeligt, at der i bygninger af pågældende alder kan konstateres afskalninger og saltpeterudtræk nederst på ydervægge på grund af opstigende grundfugt.

Det må ligeledes formodes, at forholdet er forværret efter overtagelsen, da forholdet er konstateret på en synlig vægflade, men først anmeldes næsten 7 år efter overtagelsen på trods af, at væggene i henhold til oplysningerne i forbindelse med besigtigelsen er malerbehandlet to gange i vores kundes ejertid.

Det oplyses endvidere, at vores kunde i forbindelse med købet er gjort opmærksom på, at der er indlagt fugtspærre mellem murværk og sokkel, jf. e-mail fra sælger af 18. maj 2009, i henhold til faktura fra [selskab1] af 14. november 2007 (bilag 4).

Det fremgår af fakturaen fra [selskab1], at der er tale om en Vandexbehandling. Der er derfor tale om en kemisk metode, der er fugtbremsende, men ikke fugtstandsende, og behandlingen kan derfor ikke sammenlignes med en fysisk fugtspærre i form af fx murpap, der lægges ind i ydermuren mellem sokkel og murværk. Det fremgår endvidere af fakturaen fra [selskab1], at det kun er ydervæggen mod gade (ydervæg mod nord uden forsatsvæg), hvor der er udført kemisk fugtspærre.

Selvom behandlingen med Vandex er udført korrekt efter forskrifterne, kan der fortsat ske en vis opstigning af grundfugt i ydervæggen efter behandlingen. Derudover skal det bemærkes at kemiske produkter har en væsentlig kortere holdbarhed end en fugtspærre bestående af murpap, hvorfor det heller ikke kan udelukkes at den kemiske fugtspærre på nuværende tidspunkt ikke længere har samme virkning som ved etableringen i 2007.

Det blev under taksators besigtigelse oplyst, at der i forsikringstagers ejertid er malet 2 gange på indvendig side. Malingstypen kendes ikke, og det kan derfor heller ikke siges, om den udførte maling påført på indvendig side af ydervæg efter overtagelsen kan være en medvirkende faktor til nuværende afskalning, fx hvis malingen ikke er tilstrækkelig diffusionsåben.

Ydervægskonstruktionen mod nord adskiller sig efter vores opfattelse ikke hverken konstruktivt eller fugtmæssigt fra tilsvarende ydervæg i bygninger af samme alder, hvor der er indlagt en kemisk fugtspærre.

Nuværende afskalning indvendigt sandsynliggør efter vores opfattelse ligeledes ikke, at der på overtagelsestidspunktet for mere end 7 år siden har eksisteret fugtskader/afskalning i usædvanlig grad i tilsvarende ældre bygninger. Hvis der på overtagelsestidspunktet havde været tale om fugtskader af væsentlig omfang, er det vores opfattelse, at forholdet havde været anmeldt langt tidligere, da der er tale om en synlig ydervæg, som oplyses malerbehandlet i vores kundes egen ejertid.

Hvis vores kunde har haft en forventning om en langtidsvirkende og effektiv fugtspærre på baggrund af sælgers oplysninger i forbindelse med handlen, er der i stedet tale om en bristet forventning, som efter praksis ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. For at en bristet forventning skal kunne dækkes af ejerskifteforsikringen, skal det anmeldte forhold i sig selv udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand i henhold til vilkårenes pkt. 5 og 6. Dette er efter vores opfattelse ikke tilfældet for det aktuelle forhold.

Vi kan på denne baggrund ikke tilbyde dækning til en ændring af den kemiske fugtspærre eller i øvrigt til udbedring af den på nuværende tidspunkt konstaterede afskalning på indvendig ydervæg mod nord i henhold til vilkårenes pkt. 5 og 6, da der ikke er sandsynliggjort konstruktive forhold ved ydervæggen mod nord som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder eller i øvrigt er sandsynliggjort tilstedeværelse af aktuelle fugtskader på overtagelsestidspunktet i juni 2009.

Ad 2 – Skimmel bag forsatsvægge mod øst og syd

Taksator kunne ved besigtigelsen konstatere, at ydervæg mod øst og syd er med beklædning/forsatsvægge, og det oplyses, at der i forbindelse med etablering af inspektionshuller i forsatsvæggen kunne konstateres en muggen/ram lugt fra forsatsvæggen.

Det er vores opfattelse, at forsatsvægge er en meget anvendt/gængs byggemåde på ydervægge i ældre bygninger, bl.a. kosmetiske hensyn.

Vi har ved tidligere afgørelser afvist at dække en nedrivning af forsatsvægge, da der er tale om gængs byggemåde i tilsvarende ældre bygninger, samt at der ikke har været sandsynliggjort en selvstændig skade i form af fugt/skimmel bag forsatsvæggene af en intensitet, som på overtagelsestidspunktet havde indflydelse på indeklimaet i beboelsen.

I forbindelse med fremsendelse af klagen til Ankenævnet fremgår der nye oplysninger, som ikke tidligere har været fremlagt i sagen.

Det fremgår dels, at det må lægges til grund, at nuværende forsatsvægge ikke er de oprindelige forsatsvægge, men at nuværende forsatsvægge er opsat i en tidligere ejers ejertid mellem 2001 og 2005, hvilket fremgår af sælgeroplysningerne i en tidligere udarbejdet tilstandsrapport fra 2005.

Derudover fremgår det, at der er nu konstateret skimmelsvamp bag forsatsvægge i henhold til analyse fra [selskab3] som allerede indikeret i tidligere skrivelse fra [selskab2].

Den konstaterede skimmel
Det fremgår af skimmelanalyserapport af 23. september 2016 foretaget af [selskab3] (sagens bilag 10), at der på gulv i stue i beboelsen er udtaget kvalitativ støvprøve med dyrkningsvar (P1).

Det fremgår, at der i P1 ikke er fundet spiringsdygtige skimmelsvampesporer med betydning for indeklimaet, og at de konstaterede skimmesvampesporer er normalt forekommende i husstøvet i danske bygninger, hvorfor prøven i indeklimaet ikke giver anledning til yderligere bemærkninger, jf. [selskab3] vurderinger og konklusioner på side 3 i rapporten.

Det fremgår endvidere, at der er foretaget en kvantitativ Mycometer materialeprøve fra isoleringen bag forsatsvæggen mod øst (MMM4). [Selskab3] oplyser, at skimmelniveauet i MMM4 svarer til et normalt forventeligt baggrundsniveau og at enzymaktiviteten kommer fra naturligt forekommende svampepartikler, som findes i almindeligt støv, jf. [selskab3] vurderinger og konklusioner på side 3 i rapporten.

At der kan konstateres vækst af skimmelsvamp på prøvested på ydervæg omkring sofa mod nord og bag køkkenskab mod syd i en bygning fra 1877 er efter vores opfattelse ikke overraskende i ældre bygninger, hvor den varme og fugtige indeluft kan kondensere på den kølige overflade på ydervæg, hvilket i særdeleshed gør sig gældende på steder, hvor møbler/køkkenskabe forhindrer en tilstrækkelig luftcirkulation.

Forsatsvægge
Det oplyses af [selskab2], at forsatsvægge mod syd og øst er opbygget af gipsplader med bagvedliggende 100 mm isolering i en stolpekonstruktion af stål.

Den konstaterede opbygning af forsatsvægge, som konstateret af [selskab2] er efter vores opfattelse udført i henhold til gængs byggeskik på udførelsestidspunktet mellem 2001 og 2005.

Det bemærkes i den forbindelse, at det først er ved Byg Erfa blad 09 10 29 udgivet i 2010, at det frarådes at foretage indvendig efterisolering af murværk ved brug af forsatsvægge uden tilstedeværelse af en vandret fugtspærre.

For en sikkerheds skyld har taksator forhørt sig telefonisk hos [selskab3], om analyseresultaterne på baggrund af de udtagne skimmelprøver indikerer, at forsatsvægge er udført i strid med gængs byggeskik mellem 2001 og 2005.

Til dette spørgsmål svarer [selskab3] klart nej. [Selskab3] oplyser videre, at de konstaterede skimmelsvampe er domineret af såkaldte primære kolonisatorer, der kan vokse allerede ved 75 % relativ luftfugtighed, ligesom der er et fravær af mere fugtkrævende skimmelsvampe. Typesammensætningen tyder således på, at murværkets fugtforhold er relativt lavt. Isoleringsprøven (MMM4) indeholder et lavt skimmelniveau, hvilket ligeledes tyder på begrænsede fugtforhold. Da der ikke kan konstateres atypiske sporeforekomster i indeklimaet, har angrebene tilsyneladende ingen partikelmæssig betydning for indeklimaet.

[Selskab3] oplyser endvidere, at de ikke har kendskab til, at der skulle være risiko for, at den begrænsede skimmelforekomst, som er konstateret bag forsatsvæg, skulle kunne trænge igennem forsatsvægge/gipsplader og sætte sig på forsiden af forsatsvæggene, som det er anført af [selskab2] i deres besvarelse af kundens spørgsmål (sagens bilag 13).

Der kan således nu her 12-16 år efter opsætning af nuværende forsatsvægge og mere end 7 år efter vores kundes overtagelse af ejendommen kun konstateres en meget begrænset mængde skimmel bag forsatsvæg mod øst uden betydning for indeklimaet.

Den på nuværende tidspunkt meget begrænsede forekomst af skimmel sandsynliggør efter vores opfattelse ikke, at der på overtagelsestidspunktet i juni 2009 skulle have befundet sig en dækningsberettiget forekomst af skimmelsvamp bag forsatsvægge.

Vi må på baggrund af [selskab3] udtalelse ligeledes stille os tvivlende overfor udsagnet omkring, at det skulle være overvejende sandsynligt, at den begrænsede forekomst af skimmel bag forsatsvægge skulle kunne sprede sig gennem forsatsvægge og give indeklimaproblemer i hele ejendommen, som det fremgår i [advokatens] klageskrivelse, særligt når det ikke er sket i de første 12-16 år efter forsatsvæggenes opsætning.

<u>Vores vurdering af sagen</u>
Selvom [advokaten] siden vores seneste afgørelse i juli 2016 er fremkommet med nye oplysninger i sagen i form af resultater af skimmeanalyser og oplysning om alderen på forsatsvægge, er det forsat vores opfattelse, at der ikke er sandsynliggjort en skade i ejerskifteforsikringens forstand i henhold til vilkårenes pkt. 5 og 6.

Ved vores vurdering har vi særligt lagt vægt på, at forholdet først anmeldes næsten 7 år efter overtagelsen, at forsatsvægge ses opført i overensstemmelse med gængs byggeskik på udførelsestidspunktet, og at der ikke på nuværende tidspunkt kan konstateres usædvanlige forekomst af skimmelsvamp hverken i beboelsesrum eller bag forsatsvægge. De skimmelarter, som er konstateret, er derimod af en type, som ikke er særligt fugtkrævende, og som sædvanligvis kan findes i støv i danske bygninger.

På denne baggrund må vi afvise, at det er sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet i 2009 eksisterede en aktuel bygningsskade, som nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ældre bygninger fra 1877 i almindelig god vedligeholdelsesstand eller i øvrigt andre fysiske forhold ved bygningen, som gav nærliggende risiko for en sådan skade.

Vi kan derfor ikke tilbyde dækning til udbedring af de anmeldte forhold.

Udvidet dækning
Det er ligeledes ikke sandsynliggjort, at der forhold ved ydervæggene som er ulovlige i henhold til byggelovgivningen på opførelsestidspunktet i 1877, hvorfor den udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger i beboelsesbygningen, jf. vilkårenes pkt. 7 A, ikke ses at være relevant for sagen.

Ankenævnet har tidligere truffet afgørelse i lignende sager
Til illustration af vores afslag kan nævnes ankenævnskendelserne AK84.057, AK76.401 og AK74.809. I alle tre ankenævnssager er der tale om ældre ejendomme, hvor der senere er opsat forsatsvægge på indvendig side af ydervæggen, som der konstateres fugt og skimmel bagved. Ankenævnet finder i alle 3 sager, at der ikke er tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand, bl.a. under hensyntagen til, at opbygningen med forsatsvægge er gængs byggemåde i ældre ejendomme, og at der ikke er sandsynliggjort en selvstændig skimmelskade i form af massiv forekomst af skimmel på overtagelsestidspunktet, som nedsætter brugbarheden af særligt beboelsesdelen nævneværdigt.

Vi afventer jeres afgørelse
Vi afventer nu jeres stillingtagen til, hvorvidt vi har behandlet forholdet i overensstemmelse med de for den tegnede ejerskifteforsikring gældende vilkår."

Af selskabets taksatorrapport af 14/4 2016 fremgår bl.a.:

"Jeg var ude hos dig den 8.4.2016, hvor vi sammen så på de anmeldte forhold vedrørende:
Ydervæggen mod … i stueetagen
Vægge med beklædning, …

Ydervæggen mod … i stueetagen
Indvendig side af murværket mod … i stueetagen har afskalling og salpeterudslag på den nederste del fra gulvet og ca. 1 meter op.

Udvendig side af murværket mod … er uden tegn på usædvanlige forhold eller bygningsskade, henset til husets alder.

Vi drøftede ikke hvornår udvendig side af murværket er blevet malet.

Det formodes der er tale om at afskallingen og salpeterudslaget er forårsaget af fugtopstigning.

Som jeg erindrer det oplyste du, at der efter overtagelsen for nu næsten 7 år siden har været malet indvendigt på de aktuelle vægge 2 gange. Hvilken type maling der har været benyttet vides ikke.

Tilstandsrapportens sælgeroplysninger pkt. 3.2 oplyser:

3.	**Yder- og indervægge/skillevægge**			
3.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? **Ydervægge er udbedret efter opstående fugt - har ikke været konstateret siden**	☒	☐	☐

Der er jf. den eftersendte faktura fra murermester [selskab1] foretaget udbedring af fugt i murværket mod … i stueetagen med Vandex Boremørtel i september 2007.

Jf. eftersendte har sælger i mail dateret 18.5.2009 skrevet:

'Mht. fugt i murene har vi haft murefirmaet [selskab1] til at udbedre det, de lagde en fugtspærre ind mellem sokkel og mur. Samme firma stod også for ny gulvbelægning under spabad.'

Vor vurdering af forholdet:
Henset til husets opførelsestidspunkt er det ikke usædvanligt der forekommer fugtopstigning i murværk.

Derfor anses fugtopstigning i murværk fra 1877 ikke som et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen, idet det ikke nedsætter husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Sælger har oplyst i sin mail at der indlagt en fugtspærre mellem sokkel og mur. Det er ikke korrekt.

Der er jf. fakturaen lavet en udbedring med Vandex på den aktuelle væg i 2007.
Udbedringen med Vandex er en kemisk metode.

Den kemiske metode mod opstigende fugt er fugtbremsende, men ikke fugtstandsende og kan ikke sammenlignes med en fugtspærre med fx murpap.

Derfor kan der godt ske en vis fugtopstigning i væggen – også selv om udførelsen med Vandex er foretaget så alle krav i forbindelse med det aktuelle produkt er gjort korrekt og fyldestgørende af mureren i 2007.

Bristede forventninger er i forbindelse med det udførte af mureren i 2007, og det oplyste af sælger er ikke relevant i forbindelse med ejerskifteforsikringen.

Evt. krav i den forbindelse skal rettes mod mureren eller sælger.

Det er vigtigt der benyttes en meget diffusionsåben overfladebehandling på murværket, så fugten i murværket løbende kan afgives til omgivelserne. Såfremt de overfladebehandlinger du har givet væggen efter din overtagelse af huset har været for tætte kan det være medvirkende til væggens nuværende stand.
Set i lyset af du først anmelder forholdet nu næsten 7 år efter overtagelsen, og du har overfladebehandlet væggen indvendigt to gange efter overtagelsen, anses forholdet ikke at have været til stede ved overtagelsen.

Med ovenstående begrundelse er forholdet desværre ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Ejerskifteforsikringens udvidede dækning er ikke relevant i forbindelse med det anmeldte forhold.

Vægge med beklædning
Nogle ydervægge er med beklædning/forsatsvæg i både stueetagen og 1. sal.

Tidspunktet for hvornår beklædningerne/forsatsvæggene og deres overfladebehandling er udført vides ikke.

Det er ikke usædvanligt, at der gennem tiden er opsat beklædninger/forsatsvægge som en sædvanlig konstruktion på murede ydervægge i huse af den aktuelle alder.

Det kan være gjort af kosmetiske hensyn eller for at opnå forbedret komfort, da ydervæggene fra 1877 formentlig er uden hulmur.

Konstruktionen er således ikke usædvanlig i forhold til husets alder mv.

Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres usædvanlige forhold eller skader i forbindelse med væggene med beklædning. Væggenes overfladebehandling bar heller ikke præg af skade, men var i særdeles pæn stand. Derfor er beklædningerne/forsatsvæggene ikke et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen.

Du oplyste der har været åbnet ved gulvet i det nordøstlige hjørne i stueetagen.

Du har mistanke om skimmel bag beklædningerne/forsatsvæggene – særligt i stueetagen som jeg forstod det på dig.

Et evt. forhøjet skimmelniveau bag beklædningerne/forsatsvæggene nu næsten 7 år efter overtagelsen er ikke relevant i sagen, idet udgangspunktet for ejerskifteforsikringens vurdering af en sådan sag, er boligens indeklima ved overtagelsen.

Derfor vil en måling af skimmel bag beklædningerne/forsatsvæggene på nuværende tidspunkt ikke være relevant i forbindelse med ejerskifteforsikringens behandling af sagen.

Ligeledes vil en måling af indeklimaet på nuværende tidspunkt heller ikke være relevant i forbindelse med ejerskifteforsikringens behandling af sagen.

Det er jf. ovenstående skadebegreb af afgørende betydning hvordan et evt. skimmelniveau har været ved overtagelsen af huset i 2009, og i givet fald om skimmelniveauet har påvirket indeklimaet i massiv grad i forhold til husets alder mv.

Da forholdet først anmeldes næsten 7 år efter overtagelsen, er det vores opfattelse, at det ikke er dokumenteret, at indeklimaet i beboelsen på overtagelsestidspunktet i 2009 var påvirket i massiv grad af skimmelsvamp.

Ejerskifteforsikringen kan på denne baggrund desværre ikke tilbyde at dække en nedtagning af beklædning/forsatsvægge og/eller afrensning af evt. skimmelsvamp bag beklædningen/forsatsvæggene.

Ejerskifteforsikringens udvidede dækning er ikke relevant i forbindelse med det anmeldte forhold."

Af notat fra en bygningssagkyndig (selskab1) rekvireret af klagerne af 1/6 2016 fremgår blandt andet:

"**Vedr. mistanke om skimmel og fugt i vægge.**

Undertegnede har den 25-05-2016 besigtigede Jeres ejendom. I den forbindelse er der konstateret følgende:

Der er en væsentlig forøget relativ fugtighed i Jeres bolig. Det har medført at der periodevis dannes væsentlig mængde kondensvand ved ovenlysvinduer. Derudover tegn på / mistanke om at der er skimmelspore i luften.

Ydervægge mod nord er sandsynligvis opført som en massiv teglstens mur. Der er her ikke udført efterisolering / forsatsvægge. På ydervægge mod øst og syd er der dog monteret en forsatsvæg, bestående af gipsplader og ca. 100 mm isolering i en stolpekonstruktion.

I stueetage kunne der konstateres / måles væsentlig forøget fugtindhold i ydervægge mod nord.

Ved etablering af mindre huller i forsatsvæg mod øst kunne der her konstateres fugt / vand i isoleringen / på den oprindelige ydervæg. Ved åbning kom der en muggen og ram lugt som indikere, at der er skimmel / evt. svamp i konstruktionen.

Ovennævnte skader forhold skal udbedres hurtigst muligt da der mistanke om skimmel i konstruktionerne / i bygningen. Skimmel kan medføre gener / sygdomme på personer.

Efter det oplyste er der tegnet ejerskifteforsikring ifm. købet af ejendommen i 2009. Inden der foretages yderligere, bør skaden / forholdet anmeldes hertil, da forholdet evt. kan være dækket af forsikringen."

Selskab3, der er et skimmelsvamp analysefirma, har den 23/9 2016 udfærdiget en rapport i sagen, hvoraf det bl.a. fremgår4:

"**Vedr. indsendte skimmelprøver fra …**

Den 16. september 2016 har vi modtaget 4 stk. dyrkningsprøver 1 stk. isoleringsprøve og 1 stk. tapeaftryk til analyse for skimmelsvampe. Af det fremsendte fremgår det, at prøverne er udtaget den 14. september 2016.

Resultatet af laboratorieanalysen fremgår af det følgende.

Metoder og materialer
Dyrkningsprøven P1 er udtaget i støvfase i indeklimaet. Skimmelsvampesporer udfældes med tiden pa overflader og ved at sammenholde sporeforekomster i støvet med eventuelle vækstområder, eller hvad der erfaringsmæssigt kan forventes i et typisk indeklima, fås en vurdering af indeklimaets skimmelsvampeflora.

Dyrkningsprøverne P2, P3 og P5 er udtaget på formodede vækstområder.
…

13. 90174

Analyseresultater

Dyrkningsprøve udtaget i støv

Prøve nr.	Prøve udtaget	Dyrkningssvar (antal kolonier)
P1	Gulv i stue	*Cladosporium spp. (~20)* *Aspergillus versicolor (3)* *Helicocephalum sp.* *Penicllium spp.* *Mycelia sterilia* *Fungi imperfectum* *Gær*

Dyrkningsprøver udtaget på konstruktion

Prøve nr.	Prøve udtaget	Dyrkningssvar (antal kolonier)	Vækst på prøvested*
P2	På bagvæg mod nord ved sofa	*Aspergillus versicolor (~100)* *Cladosporium spp. (6)* *Ulocladium sp. (1)* *Aspergillus ustus (1)* *Mycelia sterilia*	Ja
P3	På bagvæg øst, bag forsatsvæg	*Penicillium spp. (>150)* *Gær (>50)* *Fungi imperfectum* *Mycelia sterilia*	Ja
P5	Bagvæg mod syd, bag køkkenskab	*Penicillium spp. (~35)* *Aspergillus versicolor (~16)* *Aspergillus niger (4)* *Cladosporium spp. (5)* *Mycelia sterilia* *Gær* *Fungi imperfectum* *Doratomyces sp.*	Ja

*Estimeret ud fra vækstmængde og -mønster på dyrkningsprøve

Mycometer®Materialeprøve fra isolering - materialemåling

Prøvenr.	Prøve udtaget	Mycometer®-værdi (MV)	Kategori		
			A	B	C
MMM4	Isoleringsprøve fra forsatsvæg mod øst	79	X		

Tapeaftryk/materialeprøve udtaget på konstruktion

Prøve nr.	Prøve udtaget	Vækst på prøvested*
T6	Gipsplade bag køkkenskab	Vækst

* Konstateret ved direkte mikroskopi af tapeaftryk

Konklusion og vurderinger

Der er på P1 udtaget i støv ikke konstateret spiringsdygtige skimmelsvampesporer med betydning for indeklimaet. De konstaterede skimmelsvampesporer er normalt forekommende i husstøvet i danske bygninger og giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

Skimmelforekomsten på P2, P3 og PS indikerer, at der er skimmelsvampevækst på de undersøgte materialeoverflader.

Skimmelniveauet i MMM4 svarer til et normalt forventeligt baggrundsniveau. Enzymaktiviteten kommer fra naturligt forekommende svampepartikler, som findes i almindeligt støv. Der er på T6 skimmelsvampevækst."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår blandt andet:

"Hvad dækker den tegnede ejerskifteforsikring
Pkt. 5 Hvad er dækningen betinget af?

Dækningen er betinget af:
1) at skaden/skaderisikoen var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og
2) at skaden/skaderisikoen bliver konstateret og anmeldt i forsikringstiden.

Pkt. 6. Hvilke skader dækker forsikringen (lovens krav)?

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader 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 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.

Af vilkårenes pkt. 7A fremgår følgende udvidede dækning (udover lovens krav):

Pkt. 7A. Ulovlige bygningsindretninger i beboelsesbygning (er)

Forsikringen dækker ulovlige indretninger i beboelsesbygningen, hvis indretningerne er i uoverensstemmelse med byggelovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Det er en betingelse for dækning, at
1) du ikke kan opnå dispensation hos myndighederne, og at
2) indretningen er ulovlig i henhold til byggelovgivningen på tidspunktet for skadeanmeldelsen.

Forsikringen dækker ikke en eventuel manglende højde mellem gulv og loft i beboelsen."

Nævnet udtaler:

Ejendommen er et 2-plans byhus opført i 1877, som klagerne overtog den 15/6 2009. Den 21/3 2016 har de anmeldt til selskabet, at der er problemer med fugt i ydervæggen

mod nord, samt at der fugt/skimmelsvamp bag forsatsvægge mod øst og syd. Forsatsvæggene er efter det oplyste formentlig etableret i perioden 2001 til 2005.

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det den, der rejser et krav, der skal bevise rigtigheden heraf. Det er således klagerne – der har rejst et krav om forsikringsdækning – som skal sandsynliggøre, at forholdet er omfattet af forsikringsdækningen.

Klagernes bygningssagkyndige har i sit notat af 1/6 2016 til klagerne blandt andet anført, at der kunne konstateres et væsentlig forøget fugtindhold i ydervæggen mod nord. Det er endvidere anført, at der i isoleringen bag forsatsvæggen mod øst kunne konstateres fugt/vand, og at en ram lugt kunne indikere skimmel.

Et skimmelsvampeanalysefirma rekvireret af klagerne har i rapport af 23/9 2016 blandt andet anført, at skimmelforekomster på ydervæggen mod nord indikerer, at der er skimmelsvampevækst på de undersøgte materialeoverflader. Af de udførte målinger fremgår det endvidere, at skimmelsvampniveauet svarer til normalt forventeligt baggrundsniveau.

Selskabets taksator har blandt andet anført, at det ikke er usædvanligt, at der forekommer fugtopsivning i murværk på et hus, der er opført i 1877.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold vedrørende fugt i ydervæggen mod nord og fugt/skimmelsvamp bag forsatsvæggene mod øst og syd 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 til afhjælpning heraf.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at opfugtning af ydervægge efter nævnets opfattelse ikke er usædvanligt forekommende i huse fra 1877 på grund af datidens konstruktionsmetoder. Det må således anses for forventeligt for en køber af et hus fra 1877, at

der vil kunne forekomme opfugtning af vægge i et vist omfang, og dette udgør ikke i sig selv en skade. Dette gælder også selvom det fremgår, at sælger i et vist omfang har udbedret en sådan skade. Der er herved lagt vægt på, at den kemiske metode, der er anvendt i ydervæggen mod nord, alene er fugthæmmende, og at en kemisk fugthæmmende løsning har begrænset holdbarhed.

Nævnet har vedrørende de konstaterede forekomster af skimmelsvamp bag forsatsvæggene blandt andet lagt vægt på, at den konstaterede mycometerværdi (MV) i isoleringen bag forsatsvæggen er målt til 79 MV, hvilket ligger i kategori A, der svarer til et normalt forventeligt baggrundsniveau, hvilket efter nævnets opfattelse ikke beviser, at brugbarheden af ejendommens beboelsesrum var nedsat på overtagelsestidspunktet. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at anvendelsen af forsatsvægge, efter det for nævnet oplyste, var gængs på opførelsestidspunktet for disse i perioden fra 2001 til 2005, og at forholdet derfor ikke kan karakteriseres som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels