Ankenævnet for Forsikring

Den 6. december 2017 blev i sag nr. 90764:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i forbindelse med, at han havde konstateret skimmelsvamp bag en isoleringsvæg (varmvæg) i et køkken.

Klageren har anmeldt, at der bag en gipsvæg i køkkenet er konstateret skimmelsvamp. Gipsvæggen var en såkaldt isoleringsvæg, der bestod af gipsplader med pålimet skumisolering, som var monteret med isolerede stållægter direkte på ydermuren uden brug af dampspærre.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til skadesbegrebet. Selskabet har også anført, at klageren havde planlagt at renovere køkkenet, hvorfor der ikke er lidt et tab.

Klageren har anført, at "sort skimmelsvamp bag en skjult gipsvæg" er en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Han har også anført, at det "ikke var muligt at afhjælpe det skjulte skimmelangreb uden at nedtage gipsvæggen", "fjerne det gamle køkken", "ødelægge den dyre bordplade og i det mindste også ødelægge elementerne ud mod gipsvæggen".

Den forsikrede ejendom er et rækkehus i tre plan opført i 1955. Klageren overtog ejendommen den 1/6 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 18/10 2014, der ikke indeholder oplysninger af relevans for sagen. Klageren anmeldte forholdet til selskabet den 23/1 2017.

I klageskema af 19/4 2017 til nævnet samt i vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

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

Det lugtede dårligt i køkkenet, og under en mindre renovering i huset viste det sig at der var sat en forsatsvæg (varmvæg) op på den ene ydervæg. Under denne væg var der udviklet et skimmel-angreb, som man ikke kunne se udefra.

Væggen var ikke blevet opdaget under gennemgang til tilstandsrapport, så intet er nævnt heri.

Forsikringsselskabet har lange behandlingstider, så jeg var nødt til selv at hyre håndværkere til at udbedre skaden.

2 personer i husstanden fik langvarig hoste og vejrtrækningsproblemer efter væggen blev åbnet (vi vidste ikke om det var relateret, men vi har både allergi og astma).

2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Jeg har bedt om dækning af mine udgifter til udbedring af skaden, men forsikringsselskabet afviser.

Jeg har fået tanken om det kunne skyldes at en udbedring af skaden krævede en større operation, da vi bl.a. var nødt til at fjerne hele køkkenet for at komme til varmvæggen, og efterfølgende bygge køkkenet op igen = stor omkostning.
…
Det lugtede grimt i køkkenet, og vi opdagede at der var sat en forsatsvæg (varmvæg) op på den ene ydervæg, under hvilken der var kommet skimmelangreb. Denne væg var ikke undersøgt eller nævnt i tilstandsrapporten.

23/1-2017 opdagede og anmeldte jeg skaden.

25/1-2017 blev jeg tilbudt en besigtigelsestid 2/2-2017 kl. 13:30. Jeg svarede samme dag, at jeg den dag havde mulighed fra kl. 15:45, alternativt man-tirs-ons i samme uge hvor jeg kunne hele dagen.

Herefter blev jeg tilbudt en tid 9/2-2017. I mellemtiden havde jeg hyret håndværkere til at påbegynde udbedring af skaden, da vi har børn og en nyfødt i huset, og både jeg selv om min søn fik problemer med hoste og vejrtrækning efter vi åbnede væggen op i køkkenet. (Vi ved ikke om det er relateret, men vi har begge meget allergi og jeg har derudover astma).

14/2-2017 sendte jeg som aftalt flere billeder til konsulenten, hvorefter han rapporterede til forsikringsselskabet.

23/2-2017 rykkede jeg forsikringsselskabet for svar, da udbedringen af skaden gjorde mig økonomisk sårbar. Ingen svar.

28/2-2017 rykkede jeg konsulenten for svar, hvorefter han kontaktede forsikringsselskabet og bad dem om at svare mig.

1/3-2017 modtager jeg afslag på dækning af skaden fra forsikringsselskabet:
- Der måltes ikke forhøjede fugtværdier i væggen.
- Der blev registreret kuldebroer i væggen.
- Konstruktionen er ikke ulovlig, da varmvægsplader ikke kræver dampspærrer.

1/3-2017 svarer jeg:
- Jeg er uenig i at konstruktionen er OK – varmvægge har ofte indbygget dampspærre, men tilslutninger til hjørner og alle samlinger skal være helt tætte, så dampspærren er intakt. Det var den ikke vores køkken, og det ses tydeligt på billederne. Pladerne var ikke engang afsluttet mod gulvet, så der var der helt åbent ind under pladerne.
- Jeg vedlægger en vejledning fra KNAUFF som tilbageviser forsikringsselskabets påstand, bl.a. beskriver producenten hvordan man skal være meget omhyggelig med dampspærren og at der ikke må slippe luft ind under konstruktionen. Osv. Osv.
- Jeg påpeger at jeg ikke anmelder en ulovlig bygningskonstruktion, men en skade forårsaget af denne.

2/3-2017 svarer forsikringsselskabet:
- Nægter at behandle forholdet vedrørende dampspærre da dette handler om en ulovlig bygningskonstruktion.
- Fastholder afgørelsen da der er kuldebroer i væggen.
- Henviser til OBS-punkterne i tilstandsrapporten, som beskriver at kuldebroer er normalt i ældre huse.
- Hvis jeg stadig er uenig skal jeg sende en klage.

3/2-2017 svarer jeg med en officiel klage
- Jeg fastholder at der er tale om en skade og ikke blot en ulovlig konstruktion. (Og jeg noterer mig at forsikringsselskabet har ændret mening ift. den første e-mail, og nu accepterer, at der er tale om en ulovlig bygningskonstruktion).
- Jeg gør opmærksom på, at der i de OBS-punkter omkring kuldebroer, som forsikringsselskabet specifikt henviser til, står ordret, at disse overflader på væggen altid skal være tilgængelige og jævnligt kunne rengøres. Hvilket de naturligvis ikke er i vores køkken.
- Jeg præciserer igen at der ikke blot er tale om et område på en væg som bliver mørksodet eller får skimmel. Men at der er tale om en skjult væg som ingen vidste var der, under hvilket der er begyndt at gro skimmelsvamp. Intet står nævnt i tilstandsrapporten.
- Jeg henviser til '*Bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.*'. Bilag 1 stykke 2C, stykke 4 samt stykke 6B.
- Jeg tilbyder dokumentation for flere lægebesøg i renoveringsperioden, for både jeg selv og min søn.

23/2-2017 rykker jeg for svar på min klage.

30/3-2017 modtager jeg svar på min klage.

- Klagebehandler mener ikke at jeg har sandsynliggjort at der er sket en skade på min ejendom, og derfor fastholder han afslag på dækning.
- Varmvæg kræver ikke dampspærre og ud fra billederne kan de ikke se fejl i opsætningen. Dog ser de nogle gennembrud, bl.a. i forbindelse med elinstallationer – hvorfor der her godt kan være opstået kondens og skimmel på den bagvedliggende mur.
- Skimmel og mørkfarvning ses i begrænset omfang.
- Skimmel kan tilføre gener for husets beboere, men kun hvis det er i et omfang som i praksis før huset beboeligt på overtagelsestidspunktet. Og kun her vil forsikringsselskabet dække.
- Der er ikke tale om en skade.
- De forhold jeg anmelder nedsætter ikke husets brugbarhed eller værdi ift. tilsvarende huse.

30/3-2017 svarer jeg på klagen og beder om hurtigt svar så jeg kan gå videre hvis nødvendigt.

- Jeg anmelder ikke en opsat gipsvæg, men en skade forårsaget af en forkert opsat gipsvæg.
- Jeg erklærer mig uenig i at man ud fra billederne ikke kan se at gipsvæggen er opsat forkert – og tilbyder flere billeder.
- Gør igen opmærksom på at gipsvæggen ikke var afsluttet mod gulvet, men var trukket op og helt åben. Samt revner og sprækker i alle samlinger. Intet svar.

11/4-2017 rykker jeg igen for svar.

19/4-2017 har jeg endnu ikke fået svar, og sender derfor klage til ankenævnet.

Til Ankenævnet vil jeg gerne kommentere klagebehandlerens påstande, især omkring at der ikke er tale om en skade og at skaden ikke nedsætter husets værdi eller brugbarhed, samt opsætningen af varmvæggen.

Jeg kan ikke forstå at man med mine beskrivelser, konsulentens udtalelser og ikke mindst alle mine billeder, kan påstå at der ikke er fejl i opsætningen af varmvæggen. Der er jo tydelige brud i samlinger og ved ledningsgennemførsel, samt mod hele gulvet, hvilket skal være helt tæt hvis man ikke bruger alm. dampspærre Men uanset hvad man mener om opsætningen, så ændrer det ikke på det faktum, at vi opdagede skjult skade BAG VED varmvæggen – i form af skimmelsvamp som groede frem.

Jeg oplever også at forsikringsselskabet negligerer omfanget af skimmelsvampen – jeg synes at der var meget, og det lugtede ikke godt. Havde vi ikke skilt køkkenet ad og banket puds af muren, renset af osv. så kan jeg kun forvente at skimmelsvampen havde fortsat med at gro inde bag ved væggen, og så kunne det gå helt galt.

Og påstanden om at husets værdi ikke blev nedsat er jeg også meget uenig i – jeg tror ikke at nogen mennesker ville betale fuld pris for et hus, hvis de opdagede at der var skjult angreb af skimmelsvamp, som lugter, bag ved en forsatsvæg i køkkenet. Vel og mærke en væg som ikke blot kan pilles ned eller udskiftes uden at rive hele køkkenet ud. Endda et relativt nyt køkken, som man ikke bare 'alligevel ville udskifte'.

Jeg håber at ankenævnet vil læse al korrespondancen og hvis I har spørgsmål eller brug for yderligere dokumentation, så må I endelig kontakte mig."

Selskabet har i brev af 22/5 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**1. Indledning**

Klager overtog ejendommen beliggende …, d. 23. maj 2015. Købsaftalen fremlægges som **bilag A**. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 18. oktober 2014 (**bilag B**).

Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år. Police med betingelser fremlægges som **bilag C**.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 23. januar 2017, at gipsvægge i køkken var opsat uden brug af dampspærre, og at der var skimmel bag køkkenskabe. Skadeanmeldelsen vedlægges som **bilag D**.

Dansk Boligforsikring A/S besigtigede ejendommen d. 9. februar 2017. På besigtigelsestidspunktet var alt dog fjernet, og klager var i gang med at opsætte nyt køkken. Besigtigelseskonsulenten har derfor i høj grad baseret sit notat på billedmateriale modtaget fra klager. Besigtigelsesnotat af 14. februar 2017 fremlægges som **bilag E**.

Dansk Boligforsikring har ved e-mail af 1. marts 2017 afvist dækning, da der ikke er konstateret skader på klagers ejendom, og da gipsvæggen (Isoleringsvæggen) vurderes at have været opsat iht. producentens vejledning. Den pågældende konstruktion kræver ikke dampspærre. Afgørelsen fremlægges som **bilag F**.

Dansk Boligforsikring har ved e-mail af 30. marts 2017 fastholdt afgørelsen (**bilag G**).

2. Dansk Boligforsikring A/S 'opfattelse af sagen.

Klagers ejendom er opført i 1955. Der er således tale om byggeri der traditionelt er dårligt isoleret, og hvor det er forventeligt, at der vil være kuldebroer i ydermurskonstruktionen.

Klager har godt 1,5 år efter overtagelsen anmeldt, at isoleringsvæggen i køkkenet var udført uden dampspærre. Forholdet blev opdaget i forbindelse med opsætning af nyt køkken.

Dansk Boligforsikring har ikke haft mulighed for at besigtige de anmeldte konstruktioner, da disse blev nedrevet d. 23. januar 2017 samtidigt med, at skaden blev anmeldt.

Det ses af det af klager fremsendte billedmateriale, at den anmeldte gipsvæg er en isoleringsvæg (varmvæg). Isoleringsvæggen består af gipsplader med pålimet skumisolering, som monteres med isolerede stållægter direkte på ydermuren uden brug af dampspærre (se bilag E1).

På flere af de af klager fremsendte billeder ses mørkfarvede områder på ydermuren, som kan være skimmel. Der blev dog ikke ved besigtigelsen målt forhøjet fugt i ydermuren.

Klager har ikke fået foretaget undersøgelser af skimmel/indeklima, og det er som sådan ikke muligt at sige noget nærmere om omfanget af evt. skimmelvækst på ydermuren. Det er desuden uvist, om klager har afholdt udgifter til fjernelse af skimmel.

Besigtigelseskonsulenten vurderer, at evt. skimmel må skyldes kondens, som følge af ejendommens oprindelige konstruktioner. Det er ikke vurderet, at forholdet går ud over, hvad der kan siges at være normalt for et ældre hus.

3. Konklusion

Klager har selv fjernet isoleringsvæggen i køkkenet, og det er derfor klager, der må påvise, at der skulle have været tale om et dækningsberettigende forhold.

Det fremsendte billedmateriale viser ingen skader på klagers ejendom, og det vurderes ikke, at der har været tale om en fejlkonstruktion. Klager har desuden ikke påvist, at der har været skimmelvækst i et omfang, som i sig selv ville kunne medføre dækning.

Endelig må det lægges til grund, at klager havde planlagt at renovere køkkenet, hvorfor det heller ikke er påvist, at der er lidt et tab.

Der er herefter ikke noget grundlag for dækning, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1."

Til dette har klageren fremsendt mail af 19/6 2017, hvor det bl.a. er anført:

"Helt overordnet må jeg sige, at jeg oplever Dansk Boligforsikring (DB) / [medarbejder1s] bemærkninger som tendentiøse. Flere steder ligner det et bevidst forsøg på at spinne historien, så det skal se ud som om jeg kun har anmeldt en manglende dampspærre (som alene ikke er dækning for i forsikringen) og at jeg blot opdagede dette imens jeg alligevel var ved at bygge nyt køkken. Dette er naturligvis faktuelt forkert, og jeg vil opfordre sagsbehandleren til at læse hele tidligere korrespondance grundigt!

1. Indledning
DB skriver at jeg blot anmelder, at gipsvægge i køkkenet er opsat uden dampspærre og skimmel bag køkkenskabe. Dette er ikke hele sandheden – se DB's bilag D. Her beskriver jeg netop hvordan der lugtede 'underligt', og hvordan vi opdagede den skjulte gipsvæg uden dampspærre samt skimmel bag elementer, men OGSÅ skimmel bag gipsvæggen (som jo er en skjult skade). Dette opdagede vi i forbindelse med en mindre renoveringsopgave, hvor jeg ville undersøge muligheden for at lægge ny gulvbelægning.

DB skriver, at vi var ved at opføre nyt køkken da besigtigelseskonsulenten var på besøg. Vi havde på det tidspunkt ventet 18 dage fra vi opdagede skimmelsvampen bag den forkert monterede gipsvæg, og da jeg fik tilbudt tiden 9. februar besluttede jeg at hyre en håndværker til at pille gipsvæggen ned så vi kunne få fjernet skimmelsvampen. Vi havde på det tidspunkt et spædbarn i huset, og både jeg selv og min 5-årige søn var begyndt at få problemer med hoste og utilpashed, og var ved lægen flere gange. Derfor vurderede jeg, at jeg ikke kunne vente med at reagere indtil konsulenten havde været på besøg – i tilfælde af at de to hændelser var relaterede.

Det var ikke muligt at skille køkkenet ad uden at ødelægge det, bl.a. bordpladen var monteret så den gik ind i væggen, og ikke mulig at afmontere så den kunne genmonteres. Så da konsulenten var forbi havde vi taget køkkenet ud, fjernet den skjulte gipsvæg, renset af for skimmel med Hysan osv., banket puds af hvor der var værst skimmelsvamp og mu-

ret/pudset op igen, samt malet med speciel skimmelhæmmende maling. Og var pt. ved at sætte fliser på væggen.

Derudover har jeg aldrig modtaget besigtigelsesnotatet som DB henviser til i bilag E, så det bliver første gang nu jeg kommenterer på dette:

Jeg noterer mig at også konsulenten, i sit notat, undlader at oplyse, at vores primære problem var, at der var sort af skimmel inde bag gipsvæggen. Dette mener jeg ellers fremgik tydeligt af både billeder, vores samtale under besøget, samt den oprindelige anmeldelse hos DB.

Konsulenten oplyser i notatet, at det er hans opfattelse at gipspladerne er opsat efter producentens anvisninger. Her vil jeg igen henvise til samtlige producenter af varmvægsplader, samt diverse gør-det-selv guides der kan findes med en simpel søgning på internettet – fælles er at de alle gør et stort nummer ud af at oplyse, at alle samlinger skal være tætte fordi der ikke må kunne strømme varm fugtig luft fra rummet ind under den isolerede gipsplade. Og dette var jo netop problemet i vores køkken. Gipspladerne havde sluppet i alle inderhjørnerne, og fx mod gulvet var der hverken afsluttet tæt gulv eller forsøgt tætnet med fugemasse, der var tværtimod flere cm åbning mellem gulv og gipsvæg. For ikke at tale om ledningsgennemgange som også var åbne.

Jeg undrer mig over, at konsulenten i bekymret mine fortalte mig, at vi skulle være varsomme med skimmelsvamp pga. helbredet, da jeg fortalte at jeg selv og min søn var syg pt. og min søn havde hostet i 2 uger. Hvorefter han skriver i sit notat at det er normalt for denne type bebyggelse. Mig bekendt er der ikke problemer med skimmel i de andre 65 rækkehuse i vores ejerforening – velsagtens fordi de ikke har monteret en gipsvæg på ydermuren uden at tætne mellem gulv/sider og kanter, som man bør.

Da jeg lavede anmeldelsen var det min opfattelse, at man altid skal lave en dampspærre i den slags konstruktioner, men jeg kunne læse i vejledningerne, at dette ikke behøves hvis man i stedet monterer tæt til hjørner og kanter, samt tætner alt lufttæt med fugemasse. Dette har jeg også forsøgt at forklare i den tidligere korrespondance med DB, men de vender hele tiden tilbage til min første påstand omkring dampspærre, og tager ikke stilling til det faktum, at gipsvæggen ikke var monteret efter anvisningerne, og faktummet at gipsvæggen var skjult og ikke oplyst om i tilstandsrapporten samt at der var sort af skimmel inde bagved gipsvæggen (dvs. det handler ikke om sortfarvning ved kuldebroer og skimmel bag køkkenelementer, som DB tydeligvis gerne vil have det til at lyde).

Men uanset den dårlige montering, så består den skjulte skade jo af sort skimmelsvamp bag en skjult gipsvæg – og som jeg forstår i reglerne bør forsikringsselskabet derfor dække udbedring af skaden. Så det store fokus på årsagen til det skjulte skimmelsvampeangreb er måske ikke så vigtigt i den sammenhæng.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Igen drejer DB historien så det lyder som om, at jeg kun anmelder, at isoleringsvæggen i køkkenet var udført uden dampspærre og at forholdet blev opdaget i forbindelse med opsætning af nyt køkken. Det må jeg igen påpege er halve sandheder, idet DG undlader at nævne, at jeg netop anmelder skimmelsvamp bagved den skjulte isoleringsvæg og at det jo er dette som afstedkommer den større operation med nyt køkken til følge (idet vi beslutter os for at fjerne den skjulte isoleringsvæg og i stedet sætte fliser op) og er nødt til montere et nye køkken og gulvbelægning, da det gamle både gik i stykker under processen og heller ikke ville passe ind længere efter gipsvæggen var væk og rummet reelt blev ca. 7

cm. dybere. Som jeg forklarede besigtigelseskonsulenten, så overvejede vi oprindeligt at udskifte gulvet i køkkenet. Men efter vi opdagede den skjulte væg med skimmelsvamp bag, besluttede vi os for at lægge gulvvarme, nu da vi alligevel havde skilt rummet ad, og som jeg forklarede konsulenten, så ville jeg selvfølgelig holde gulvvarmen udenfor sagen ift. DB.

DB henviser til bilag E1, som er en vejledning til Gyproc Isoleringsvæg, som jeg tidligere i korrespondancen selv har henvist til, for at underbygge min påstand om 'dampspærre' – som dog kan klares med en tætning med fugemasse, se nederst på side 3 i bilaget. Se også vedhæftede bilag 'efterisoleringselementer.pdf', som også tydeligt forklarer, at der ikke må kunne slippe varm indeluft ind under den isolerede gipsplade, se udråbsteksten midt på den sidste side i vedhæftede. Derfor skriver alle vejledninger at alle tilslutninger, hjørner, kanter og sider skal tætnes korrekt – hvilket netop ikke var gjort korrekt i vores køkken. Og hvilket billederne gerne skulle vise – jeg har også flere billeder hvor man kan se at væggen ikke engang slutter tæt til gulvet, men er trukket flere cm op – uden nogen form for tætning. Giv mig besked hvis I ønsker flere nye billeder som viser dette tydeligere.

DB skriver også at stållægterne var isolerede, hvilket ikke var tilfældet. Det burde kunne ses på billederne, men ellers kan min håndværker også bekræfte dette.

DG forholder sig usikkert til om jeg har afholdt udgifter til fjernelse af skimmel, og til det kan jeg blot bekræfte, at det har jeg, for skimmelangrebet og efterfølgende renoveringsarbejde har trods alt ikke afhjulpet sig selv. Det har været en større opgave og ført en del ekstra opgaver og udgifter med sig.

DG vurderer også, at forholdet ikke går ud over hvad der kan siges at være normalt for et ældre hus. Og igen må jeg henvise til, at der mig bekendt ikke er lignende skimmel skader i de andre 65 rækkehuse af samme type i ejerforeningen – og at der jo er tale om skimmelsvamp bag en (dårligt opført) skjult gipsvæg, som netop er opført i nyere tid, og ikke oprindeligt sammen med huset!

3. Konklusion

DB skriver at det fremsendte billedmateriale ikke viser nogen skade på min ejendom. Det er jeg naturligvis lodret uenig i, og både jeg selv og mine håndværkere oplevede det skjulte skimmelangreb som grimt, og som noget der bare ville udvikle sig til det værre, hvis vi ikke fik det lukket op og renset ned. Og jeg synes egentlig, at jeg havde udvalgt nogle billeder som viste dette ret tydeligt. Og hvis I også ønsker en udtalelse fra mine håndværkere, så kan jeg godt arrangere kontakten, blot giv mig besked.

DB skriver også, at jeg havde planlagt at renovere køkkenet, hvorfor det ikke er påvist, at der er lidt et tab. Det er også en påstand som DB kommer med uden grundlag, og jeg mener, at jeg har svaret tydeligt på dette i teksten længere oppe. Jeg har ikke haft noget som helst ønske om at bruge den sidste tid af min barsel på at hyre håndværkere med kort varsel og være projektleder på at afhjælpe et skjult skimmelangreb og bygge nyt køkken op som konsekvens af dette, men jeg kan virkelig ikke se hvad alternativet skulle have været? Det var jo ikke muligt at afhjælpe det skjulte skimmelangreb uden at nedtage gipsvæggen. Og det var ikke muligt at nedtage den skjulte gipsvæg uden at fjerne det gamle køkken. Og det var ikke muligt at fjerne det gamle køkken uden at ødelægge den dyre bordplade og i det mindste også ødelægge elementerne ud mod gipsvæggen. Så skulle alternativet være at lukke hullerne i gipspladen igen, uden at kende det fulde omfang af skimmelsvampeangrebet og blot krydse fingre for at lugten ville forsvinde og at

skimmelsvampen i øvrigt ikke ville brede sig? Hvorefter de 5 år på ejerskifteforsikringen kunne udløbe og DB kunne give mig fingeren? Det har så heller ikke været mit ønske :)"

Hertil har selskabet i brev af 25/7 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Klager anfører, at man besluttede, at hyre en håndværker til at fjerne varmvæggen bag køkkenet, da man fik oplyst, at besigtigelsen ville blive d. 9. februar 2017. Oplysningen stemmer ikke med, at klagers egne billeder, der er optaget d. 23. januar 2017 (samme dag som skaden anmeldes), viser, at alle køkkenelementer inkl. varmvæggen er fjernet (se fx klagers billede IMG_1344).

Klager anfører desuden, at der er afholdt udgifter til skimmelsanering m.m. I det omfang klager har fået udført skimmelsanering og/eller skimmelundersøgelser, opfordres klager til at fremlægge resultatet af skimmelundersøgelser, samt dokumentation for de afholdte udgifter.

Det fastholdes at Dansk Boligforsikring ikke har modtaget nogen dokumentation for skader på klagers ejendom, og det er i øvrigt uvist, om de mindre revner m.m. som bl.a. ses i de indvendige hjørner af køkkenet, har været tilstede ved klagers overtagelse af huset, eller de evt. er opstået i forbindelse med nedrivningen af køkkenet."

Heroverfor har klageren i mail af 16/8 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

"Hermed mine kommentarer til Dansk Boligforsikrings (DB) seneste bemærkninger til nedenstående kommentarer.

DB oplyser, at jeg tager fejl når jeg i kommentaren nedenfor forklarer, at jeg først gik i gang med at hyre håndværkere og nedtage køkken efter jeg fik tilbudt en besigtigelse 9. februar.

Jeg kan ikke finde datoen på billedet som DB henviser til, men det er muligt, at jeg har taget munden for fuld i den kommentar. Jeg kan desværre ikke huske alle de små detaljer så klart længere, da sagen efterhånden har strakt sig over mere end et halvt år. Men på foranledning af DB's bemærkning har jeg gravet lidt mere i sagen omkring datoer for anmeldelse og igangsætning af udbedring af skade:

Jeg kan se, at jeg i min anmeldelse til Ankenævnet har noteret dato for opdagelse af skaden til 18/1, mens at jeg i anmeldelsen til DB har noteret 21/1. Men uanset om det var den 18/1 eller 21/1 så kan det godt passe at jeg sætter gang i håndværker ift. at afmontere det gamle køkken for at fjerne skimmelsvampen bag gipsvæggen inden jeg får tilbudt endelig besigtigelse 9/2. Jeg husker at jeg var heldig at kunne få håndværkere med kort varsel, og jeg hjalp også selv til/knoklede fra morgen til aften i en stor del af forløbet (jeg var delvist på barsel i den periode).

Mht. Udgifter til 'skimmelsanering', så fandt vi ikke nogen grund til at købe en undersøgelse, da vi ikke var i tvivl om, at det var skimmelsvamp, også ifølge håndværkere osv.

Men jeg betalte håndværkere for at pille køkkenet forsigtigt ned, nedtage gipsvæggen, banke puds ned hvor der var værst skimmel, bygge op igen, reparere etc. Jeg afrensede selv yderligere både mekanisk og med diverse skimmelmidler. Og derefter skiftede jeg

selv gulvet (det oprindelige gulv passede heller ikke længere efter gipsvæggen var blevet fjernet og rummet blev nogle cm længere) opsatte nye køkkenelementer, etc.

Det viste sig at det eksisterende køkken ikke kunne nedtages uden at tage skade, bl.a. sad bordpladen monteret inde i væggen! Og vinklen var armeret med flere stykker metal som skulle skæres med vinkelsliber osv. Så vi besluttede at spare penge og tid ved at undlade at genetablere gipsvæggen efter afrensning, og i stedet tilpasse de nye køkkenelementer og bordpladen til den nu 'flyttede' væg. Jeg har selv gjort en stor del af arbejdet ifm. køkkenet, så jeg har mange kvitteringer på byggematerialer osv. Vil I have alle disse? Jeg har i første omgang blot vedhæftet kvitteringer på de materialer jeg brugte direkte til skimmelafrensningen, samt tømrer og håndværker til nedtagning og bortkørsel af køkken, nedtagning af gipsvæg, fjerne puds, afrensning af skimmel, opbygning af oprindelig væg bagved gipsvæggen, især omkring vinduet, fræsning af el og stikkontakter i den nye væg osv.

Jeg er ked af, at DB forsøger at så tvivl om de revner og sprækker man kan se omkring gipsvæggen vitterligt var der da vi flyttede ind, for det kan jeg garantere 120% at de var. Og hvis nødvendigt kan jeg henvise til flere mennesker som har set det og kommenteret på det tidligere.

Men hvis man nu tænker sig lidt om, så giver det jo slet ikke mening, at der var skimmelsvamp og sorte områder bag ved gipsvæggen, omkring disse revner og sprækker, hvis ikke disse revner og sprækker havde været der meget længe, og dermed forårsage skimmelsvampen. På diverse billeder kan man tydeligt se, at skimmelsvampen er ekstra slem omkring disse revner og sprækker og fx også ved ledningsgennemføringen, som heller ikke var korrekt lavet (men skjult oven over køkkenskabet). Det viser i sig selv at der har været revner og sprækker i lang tid inden vi flyttede ind, for netop at skabe grobund for at skimmelsvampen kunne udvikle sig.

Desuden kan man også se på billederne, at der ikke engang er forsøgt fuget i hjørnerne bag ved køkkenelementerne (det område som ikke var synligt før køkkenelementet kom ud).

Og mod gulvet er der også et gab på flere cm langs hele væggen.

Se tidligere fremsendte billeder og beskrivelser, samt vedhæftede billeder og beskrivelser nedenfor:

- Køkken-A.jpeg: Her er fjernet et køkkenoverskab fra væggen, men gipspladen er uberørt. Her kan man se, at ledningsgennemføringen ikke slutter tæt, og der er hul ind til ledningen – hvilket har medført skimmelsvamp bag ved gipspladen (kan ses på billede Køkken-B.jpeg som er taget efter gipsvæggen er fjernet).

- Køkken-C.jpeg: Her ser man hvordan der ikke engang er forsøgt fuget i hjørnet imellem gipsplade og mur, bag ved køkkenelementerne i området som ikke var synligt. Samt gabet på flere centimeter mod gulvet – som fortsætter langs hele væggen.

- Køkken-D/E/F.jpeg: Viser lysningen i vinduet som er bygget op med gipsplader, hvor fugen er sluppet, og må have været sådan længe. Gipsvæggen er ikke begyndt at blive nedtaget på dette tidspunkt, på det to af billederne kan man se, at der hænger en hylde på gipsvæggen (Den hang der da vi flyttede ind – se salgsopstillingen!).

- IMG_1959.JPG: Til slut har jeg fundet dette billede fra 2015, som tydeligt viser at fugen har været mangelfuld siden før vi flyttede ind. Men inden DB bebrejder mig for ikke at lave en ny fuge da vi flyttede ind, så husk på at ingen vidste at der var tale om en varmvæg som skal holdes tæt (heller ikke nævnt i tilstandsrapport). Og desuden var der jo stadig problemerne med stort hul ved ledningsgennemføring, manglende fuge bag køkkenelement samt ingen afslutning mod gulv langs hele væggen, bag ved køkkenelementerne.
Se billeder og fakturaer vedhæftet denne e-mail i .zip format."

Selskabet har herefter i brev af 18/9 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Klager redegør for, at der på overtagelsestidspunktet skulle have været nogle mindre utætheder i varmvæggen hvor fugen har sluppet, omkring ledninger m.m.

Det har som nævnt ikke været muligt for selskabet at besigtige disse forhold, men det bemærkes, at ejerskifteforsikringen ikke indeholder nogen garanti for at alle konstruktioner på ejendommen fremstår som nye og i håndværksmæssig kvalitet.

Det er ikke selskabets opfattelse, at de af klager beskrevne forhold går ud over hvad man som køber kan forvente af et 'brugt' hus fra 1955.

Det må antages at sagen kan forelægges nævnet på det foreliggende grundlag."

Af besigtigelsesnotat af 14/2 2017 udfærdiget til brug for selskabets vurdering af sagen fremgår bl.a.:

"**Anmeldt forhold:**
Gipsvæg sat op uden dampspærre.

Beskrivelse:
I forbindelse med renovering af køkken opdager kunden, at isoleret gipsvæg indvendigt på oprindelig ydermur i køkken er sat op uden dampspærre. Kunden har også observeret skimmelvækst på ydermure i køkken (se skadeanmeldelse).

Ved besigtigelsen var køkkenelementer og den indvendige isolerede gipsvæg forinden nedtaget og bortskaffet, ligesom at kunden selv have afrenset vægge for skimmelvækst og malet disse. Køkkenet fremstod under genopbygning (billede 2-3).

Ved stikprøvevise fugtmålinger kunne der ikke registreres tegn på forhøjede fugtværdier i de oprindelige ydermure (billede 4-5). Med laser hygrometer kunne der registreres kuldebroer i ydermurene, især i hushjørnet.

Det blev ved besigtigelsen aftalt, at kunden skulle tilsende undertegnede billeder til brug for vurderingen af sagen, som er modtaget på mail d.d.

Konklusion:
Med afsæt i billeder modtaget fra kunden er det min vurdering, at den opsatte isolerede gipsvæg har været udført som præfabrikerede varmvægsplader, der monteres direkte på kolde ydermure uden dampspærre i.h.t. producentvejledninger.

Der er i forhold til de modtagne billeder intet, der i min optik indikerer, at selve varmvægspladerne skal have givet anledning til fugtproblemer med deraf skimmelvækst til følge.

Skimmelvækst, der på billederne synes at være koncentreret i hushjørne, i vinduesfals og nederst på vægge, er i min optik mere sandsynligt affødt af kuldebroer i de oprindelige ydermure, der vurderes udført efter datidens gængse byggeskik. Måling med laser hygrometer viste forekomst af kuldebroer.

I den forstand adskiller byggesættet sig ikke væsentligt fra, hvad der ses i tilsvarende af samme alder og byggemetode. Kuldebroer forekommer ikke usædvanligt i byggesæt af denne alder og karakter med deraf skimmelvækst på de indvendige vægflader, og især bag fx køkkenelementer, hvor ventilationen er ret begrænset.

Tilstandsrapport:
Er det anmærket i tilstandsrapporten: nej

Udbedring:
Vurderes ikke at skal behandles.

Bilag:
5 stk. billeder.
Div. billeder modtaget fra kunden på mail den 14. februar 2017."

Af forsikringsbetingelserne (W.1.1.13) fremgår det bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1
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 bygningens 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."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos taget af klageren.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1955 og blev overtaget af klageren den 1/6 2015. Klageren har oplyst, at han i forbindelse med en mindre renovering af ejendommen opdagede, at der var opsat en forsatsvæg (varmvæg) i ejendommens køkken, og at der bag denne var skimmelsvamp.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke er "skader på klagers ejendom" og at det har vurderet, at der ikke har været tale om en fejlkonstruktion. Endvidere har selskabet anført, at klageren ikke har påvist, at der har været skimmelvækst i et omfang, som i sig selv ville kunne medføre dækning. Selskabet har også bemærket, at klageren havde planlagt at renovere køkkenet, hvorfor der ikke er lidt et tab.

Klageren har oplyst, at han fik mistanke om, at der var tale om skimmelsvamp, da der lugtede dårligt i køkkenet. Da der blev åbnet ind til væggen, fik han selv og hans 5-årige søn problemer med hoste og utilpashed, hvilket efter det oplyste ikke var tilfældet, før der blev åbnet.

Klageren har anført, at han ikke kan forstå, "at man med mine beskrivelser, konsulentens udtalelser og ikke mindst alle mine billeder, kan påstå at der ikke er fejl i opsætningen af varmvæggen. Der er jo tydelige brud i samlinger og ved ledningsgennemførsel, samt mod hele gulvet, hvilket skal være helt tæt hvis man ikke bruger alm. dampspærre Men uanset hvad man mener om opsætningen, så ændrer det ikke på det faktum, at vi opdagede skjult skade BAG VED varmvæggen – i form af skimmelsvamp som groede frem". Klageren har også anført, at han ikke fandt "nogen grund til at købe en undersøgelse, da vi ikke var i tvivl om, at der var skimmelsvamp, også ifølge håndværkerne osv.".

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det den, der rejser et krav, der skal bevise rigtigheden heraf. Det er således klageren – der har rejst et krav om forsikringsdækning – som skal sandsynliggøre, at der forelå en skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Efter nævnets praksis kan der blive tale om at pålægge selskabet at betale for afrensning af skimmelsvampangreb i medfør af forsikringens basisdækning, hvis der på overtagelsestidspunktet er tale om et sådant angreb, at det påvirker brugbarheden af først og fremmest ejendommens beboelsesdel nævneværdigt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke er bevist, at den konstaterede skimmelsvamp er en følge af fejl eller ulovligheder ved ejendommens konstruktion vurderet i forhold til opførelsestidspunktet/ændringstidspunktet. Nævnet finder endvidere – ud fra samme vurderingsgrundlag – at klageren ikke har bevist, at forekomsten af skimmelsvamp på overtagelsestidspunkt nedsatte bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren fik udbedret skaden, uden at selskabet fik lejlighed til at foretage besigtigelse, hvorfor klageren herved har bragt sig i en bevismæssig vanskelig position. Endvidere har nævnet lagt vægt på, at klageren først anmeldte forholdet ca. 1 ½ år efter sin overtagelse af ejendommen, og at klageren på det foreliggende grundlag ikke har godtgjort, at de konstaterede skimmelforekomster adskiller sig væsentligt fra, hvad der er sædvanligt i byggeri af samme alder som klagerens, hvor der kan forekomme kuldebroer og skimmeldannelse bag f.eks. køkkenelementer.

De af klageren fremlagte fotos mv. og det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt