Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. marts 2018 blev i sag nr. 90822:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx

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 ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning til udbedring af skimmelsvamp i ejendommens forsatsvægge/ydervægge. Det er klagerens advokats opfattelse, at forsatsvæggene er udført forkert, hvilket har medført skimmelsvamp, der vurderes at have en negativ betydning for indeklimaet. Klagerens advokat har endvidere anført, at bygningsdelen er ulovlig. Klageren er også utilfreds med, at selskabet har afvist at dække en ulovlig bygningsindretning på ejendommens 1. sal. Herudover ønsker han dækning for afholdte omkostninger til teknisk bistand og advokatbistand.

2. 90822

Selskabet har tilbudt en skimmelafrensning af baggang. Selskabet har i øvrigt afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forsatsvæggene er udført korrekt, samt at der ikke er fundet fugt i beboelsen. Selskabet har endvidere afvist at yde forsikringsdækning vedrørende ejendommens 1. sal. Selskabet har anført, at "ejendommens 1. sal er iht. sælgers oplysninger udført i 2007, og gældende bygningsreglement var på dette tidspunkt BR-s-98. Der er enighed om, at konstruktionerne opfylder bestemmelserne i dette bygningsreglement, og det er ikke fra klagers side godtgjort, at der kan stilles krav om overholdelse af nyere bygningsreglement".

Den forsikrede bygning er opført i 1898 og renoveret i den tidligere ejers ejertid fra 2007 til 2014. Klageren overtog ejendommen den 25/7 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 9/5 2014.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	**A**	*Beboelse*	*1898*	*1*	*146*	*0*	*0*	*146*	*0*
2	**B**	*Beboelse*	*1898*	*1*	*50*	*0*	*0*	*50*	*0*
3	**C**	*Carport/udhus*	*1898*	*1*	*55*	*0*	*0*	*0*	*0*
4	**D**	*Carport/udhus*	*1898*	*1*	*146*	*0*	*0*	*0*	*0*
5	**E**	*Maskinhus*	*1898*	*1*	*72*	*0*	*0*	*0*	*0*

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende. Alle bygninger er omfattet af huseftersynet. Bygningerne er opdelt i selvstændige litra, hver gang bygningers konstruktion, funktion eller opførelsesår skifter. Rigtigheden i opgørelsen af arealernes størrelse er ikke den bygningssagkyndiges ansvar.

Bemærkninger	**Ja**	**Nej**	**Bygning**
…			
5. Er der afvigelser i forhold til BBR? (Den bygningssagkyndiges markering af, hvorvidt der er åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på faktisk opmåling). *Bygning B og C er i BBR registreret som udhus.* *Der er således ca 50 m2 beboelse der ikke er registreret i BBR*	☒	☐	B
…			

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

		Ja	Nej	Ved ikke
…				
1.	**Generelle oplysninger**			
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?	☒	☐	☐
	E r det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	☐	☒	☐
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selv-byg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Staldbygning**	☒	☐	☐

…

Allonge 1

…

Bemærkninger til tilstandsrapport:

Vedr s.7 pkt. 5:
Kommunen har godkendt bygning 3 som beboelse med 52 m2.
Det betyder at det samlede beboelsesareal udgør 196 + 52 = 248 m2.
Dette areal stemmer overens med den nye BBR meddelse."

I bilag til klageskema af 1/5 2017 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"indbringes på vegne af Klager en klage over Dansk Boligforsikring, idet Dansk Boligforsikring har afvist at dække udbedring af skimmelsvamp i ejendommens ydervægge samt afvist at dække en ulovlig bygningsindretning, der er konstateret i Klagers ejendom, beliggende …

Ankenævnet for Forsikring skal venligst træffe afgørelse om,

1. hvorvidt den konstateret skimmelsvamp i ejendommens ydervægge/forsatsvægge skal forsikringsdækkes hos Dansk Boligforsikring under henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 3 samt hvilke arbejder Dansk Boligforsikring i givet fald er forpligtet til at erstatte,

2. hvorvidt ejendommens 1. sal er ulovlig, og om ejendommens 1. sal er omfattet af forsikringens udvidet dækning,

3. hvilket beløb Dansk Boligforsikring skal erstatte Klager for afholdte advokatomkostninger, og

4. hvilket beløb Dansk Boligforsikring skal erstatte Klager for afholdte omkostninger til teknisk bistand.

SAGSFREMSTILLING

Ejendommen og tidligere renoveringer/ombygninger

Ejendommen på … (i det følgende benævnt som ejendommen), er opført i ar 1898.

Inden Klagers overtagelse af ejendommen har den tidligere ejer udført flere forskellige renoveringer/ombygninger af ejendommen.

Klagers rådgiver vurderer, at der i perioden fra år 2007 til år 2008/2009 er foretaget efterisolering af ydervægge i ejendommens hovedhus, **bilag 1**.

Inden Klagers overtagelse af ejendommen er en gammel staldbygning/længe på 52 m2, der ligger i forlængelse af hovedhuset, ligeledes ombygget af den tidligere ejer med henblik på fremtidig anvendelse til beboelse. Staldbygningen var ikke hidtil blevet anvendt til beboelse. I denne forbindelse er også foretaget efterisolering af ydervægge. Det vurderes af Klagers rådgiver, at arbejdet ikke har fundet sted før den 15. juni 2009, bilag 1.

Ejendommens tagrum på 50 m2 er ligeledes inden Klagers overtagelse renoveret med henblik på at blive inddraget til beboelse. Det vurderes af Klagers rådgiver, at arbejdet ikke har fundet sted før den 26. september 2011, bilag 1.

Anmeldelse om byggetilladelse hos kommunen

Først den 9. maj 2014 (dvs. efter renoveringsarbejdernes udførelse) ansøger/anmelder den tidligere ejer renoveringsarbejderne i staldbygningen og tagrummet til kommunen, **bilag 2**.

Den tidligere ejer oplyser i sin ansøgning, at renoveringsarbejdet ikke overholder Bygningsreglementet i BR 10 kapitel 2, men at det overholder BR 98.

Tilstandsrapport

Den tidligere ejer indhenter en tilstandsrapport på ejendommen dateret 9. maj 2014, **bilag 3**.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at boligarealet udgør 146 m2 plus 50 m2, i alt 196 m2. Imidlertid fremgår det også på side 7, at der er ca. 50 m2 beboelse, der ikke er registreret i BBR-ejermeddelelsen.

Sælger svarer ja i tilstandsrapporten til spørgsmålet om, hvorvidt der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer. Sælger svarer imidlertid ikke på hvilke tilbygninger m.v. der er tale om eller hvornår de er udført. Sælger svarer, at han ikke ved, om arbejdet er sket med bygningsmyndighedernes tilladelse, men oplyser at bygninger eller dele af bygninger er udført helt eller delvist som selvbyg. I den forbindelse skriver sælger staldbygningen.

Byggetilladelse

Den 28. maj 2014 giver … Kommune byggetilladelse efter Bygningsreglementet 2010 til *'ændret anvendelse af 52 m2 udhus til beboelse samt udnyttelse af 50 m2 tagetage til værelse'*, **bilag 4**.

Købsaftale

Den 25. juni 2014 underskriver Klager købsaftale vedrørende ejendommen, **bilag 5**.

Det fremgår af købsaftalens side 7 (øverst), at sælger har indsendt en ansøgning til … Kommune om registrering af korrekt boligareal på BBR-ejermeddelelsen.

Klager har ikke fået udleveret den salgsopstilling, der henvises til i købsaftalen dateret 24. juni 2014. Derimod er Klager i besiddelse af en salgsopstilling dateret 2. maj 2014 og en salgsopstilling dateret 8. juli 2014, **bilag 6**.

I forbindelse med handlen fik Klager handlet prisen ned fra kr. 1.795.000 til kr. 1.700.000 som følge af almindelig forhandling. Ikke som følge af specifikke fejl ved boligen.

Allonge til tilstandsrapport

Den 15. juli 2014 udarbejder den byggesagkyndige en allonge 1 til tilstandsrapporten, **bilag 7**.

Det fremgår, at kommunen har godkendt bygning 3 som beboelse med 52 m2. Det betyder, at det samlede beboelsesareal nu udgør 196 m2 plus 52 m2, i alt 248 m2. Det fremgår også af allongen, at arealet også nu fremgår af BBR-ejermeddelelsen.

Ejerskifteforsikring

Den 16. juli 2014 sender Dansk Boligforsikring police og forsikringsbetingelser for Klagers ejerskifteforsikring.

Klager tegner en 5-årig udvidet ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring med ikrafttrædelse fra og med overtagelsesdagen den 25. juli 2014, **bilag 8**.

Det fremgår af forsikringspolicen, at det forsikret boligareal er 248 m2. Policen indeholder følgende særlig undtagelse:

> *'Forsikringen omfatter – udover stuehus (Bygning godkendt til beboelse) – også det nedlagte landbrugs sekundære bygninger, såfremt disse er omfattet af tilstandsrapporten. Sekundære bygninger er ALDRIG omfattet af en evt. tilvalgt, udvidet dækning (Forsikringsbetingelsernes punkt 16). '*

Det fremgår endvidere af forsikringspolicen, at forsikringsbetingelserne W.1.1.13 er gældende, **bilag 9**.

Anmeldelse til Dansk Boligforsikring

I foråret og sommeren 2015 ønsker Klager at male facaden på ejendommen og kontakter derfor en lokal murer for at høre, hvad han skal have for at reparere de revner, der er i ejendommens facade. Muren vil gerne have en konsulent til at se på huset. Konsulenten vurderer, at der er opstigende grundfugt i ejendommen.

Idet Klager læser på forskellige medier, at der kan komme skimmelsvamp i forbindelse med grundfugt og isolering af vægge, og idet Klager har helbredsgener, som Klager mistænker for at have sammenhæng med skimmelsvamp, ønsker Klager at få undersøgt ejendommen nærmere.

Den 15. juni 2015 modtager DMR Skimmel 3 stk. dyrkningsprøver til analyse for skimmelsvampe, to prøver er udtaget i støvfase i indeklimaet (hhv. på skab i alrum og skab i soveværelse), mens én prøve er udtaget i væg. Alle prøver massiv vækst af skimmelsvamp, **bilag 10**.

DMR Skimmel vurderer følgende (se min understregning):

> *'Der er på P1-P2 udtaget i støv massiv forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer. Sporeforekomsten indikerer, at indeklimaet belastes af sporer fra et eller flere vækstområder, da der er overrepræsentation af Aspergillus versicolor, Stachybotrys chartarum og Penicillium set i forhold hvad der typisk konstateres på denne tid af året.*
>
> *Der er på P3 udtaget i væg massiv forekomst af skimmelsvampe. Forekomsten indikerer, at der er skimmelsvampevækst på den undersøgte materialeoverflade.*
>
> *Aspergillus versicolor er blandt de hyppigst forekommende skimmelsvampe på fugtige bygningsdele og er ikke ret fugtkrævende – arten kan påbegynde vækst ved blot 75 % relativ luftfugtighed på materialeoverfladen. Aspergillus-arterne kan pga. deres store udbredelse, stærke muglugt og store sporeproduktion have negativ betydning for indeklimaet. Aspergillus versicolor betragtes som en særligt biologisk aktiv skimmelsvamp (SBAS) der kan producere giftstoffer – se desuden bilag 1.*
>
> *Cladosporium er mørk pigmenterede skimmelsvampe, og angriber ofte materialer der opfugtes med jævne intervaller – f.eks. fuger i baderum. Ses også ofte ved kuldebroer på ydermurer, omkring døre, vinduer etc. Vækst af Cladosporium ses ofte på ydervægge i ældre boliger med ringe udluftning og opvarmning – typisk i hjørner eller bag tunge møbler placeret op af ydervæggen. Mindre angreb af Cladosporium har sjældent videre indflydelse på indeklimaet. Cladosporium er den mest almindelige skimmeltype i udeluften, og dermed også i indeluften, om sommeren.*
>
> *Penicillium spp. er en stor og meget omfattende skimmelsvampeslægt og er blandt de hyppigst forekommende skimmelsvampe i både inde- og udeluft i årets kolde perioder, og som vækst på fugtige bygningsdele. Penicillium kan angribe næsten alle organiske bygningsmaterialer og er ofte grønne i udseende. Svampene danner mange og små sporer.*
>
> *Stachybotrys chartarum er en mørk pigmenteret (eng. Black Mold) svampetype og kræver forholdsvist høje fugtforhold. Svampen er cellulosenedbrydende og er blandt de mest hyppige angreb på vandskadede gipsplader og andre papir- eller papmaterialer. Stachybotrys chartarum betragtes som en særligt biologisk aktiv skimmelsvamp (SBAS) der kan producere giftstoffer – se desuden bilag 1.'*

På denne baggrund anmelder Klager de konstaterede forhold til Dansk Boligforsikring den 28. juni 2015, **bilag 11**.

Den 15. juli 2015 giver Dansk Boligforsikring afslag på forsikringsdækning, **bilag 12**.

På denne baggrund retter Klager henvendelse til undertegnede.

Yderligere undersøgelse af ejendommen ved DMR Skimmel

Den 17. september 2015 foretager DMR Skimmel igen en undersøgelse af ejendommen, bilag 13. Det fremgår af rapporten, at der ved hultagning i forsatsvægge kan konstateres lugt af skimmelsvamp.

DMR Skimmel vurderer følgende (se min understregning):

> *'Den udtagne DNA prøve indikerer, at indeklimaet belastes negativt af skimmelsporer- og fragnenter fra områder med skimmelvækst. Det fremgår af analysen, at forekomsten af DNA fra slægterne Penicillium, Paecilomyces og Aspergillus, herunder Aspergillus versicolor og Aspergillus glaucus er over forventeligt niveau, set i forhold til tørre-og ikke-skadede bygninger.*
> *På prøverne udtaget på murværk bag forsatsvæggene, er der bl.a. vækst af de samme skimmeltyper, der er påvist i DNA-prøven.*
>
> *Der kan ikke konstateres skimmelvækst på bagside af forsatsvægs inderste gipslag Med baggrund i nærværende og tidligere undersøgelsesresultater (DMR sag …), er det sandsynligt, at uforholdsmæssigt mange skimmelpartikler i indeklimaet stammer fra vækstområder bag forsatsvægge opsat på fugtigt murværk. Indeklimaet vurderes derfor at være negativt påvirket af skimmel og brugsværdien af boligen nedsat.*
>
> *Den udførte forsatsvæg er ikke udført efter forskrifterne – hverken i forhold til nutidige eller den for udførelsestidspunktet anvendte byggeskik jfr. /6/ til /9/. Ved udførelsen af forsatsvæggene, burde være udført uden det uisolerede hulrum.*
>
> *Det fremgår endvidere af /1/, at det 'ikke er acceptabelt at efterisolere på ikke-renoverede overflader' – maling på murværk burde således have været afrenset.'*

Den 22. oktober 2015 videresender undertegnede rapporten fra DMR Skimmel til Dansk Boligforsikring, **bilag 14**.

Supplerende undersøgelse af [virksomhed 1]

Den 17. december 2015 skriver Dansk Boligforsikring til undertegnede, at [virksomhed 1] rekvireres til at foretage prøver i indeklimaet, selvom dette allerede er udført af DMR Skimmel, **bilag 15**.

Den 4.-5. januar 2016 skriver undertegnede med Dansk Boligforsikring omkring de supplerende prøver, **bilag 16**.

Den 29. januar 2016 sender Dansk Boligforsikring sin afgørelse i sagen sammen med en rapport udarbejdet af [virksomhed 1], **bilag 17**.

Følgende fremgår i rapporten fra [virksomhed 1]:

> *'Med baggrund i gennemgangen er det vores vurdering, at de atypiske skimmelsvampesporer i dyrkningsprøverne skyldes en forurening fra de allerede erkendte vækstområder bag forsatsvægge. ... Ved nærmere gennemgang er der tydeligt sammenfald mellem skimmelsvampearterne bag forsatsvæggen og skimmelsvampearterne, som er konstateret i indemiljøet.*
>
> *Der er altså tale om en atypisk eksponering af ejendommens brugere/indemiljø – hvilket er uhensigtsmæssigt. '*

Dansk Boligforsikring giver alene forsikringsdækning til skimmelafrensning af gangen. Øvrige rum vil Dansk Boligforsikring ikke forsikringsdække.

DMR Skimmels bemærkninger til [virksomhed 1s] rapport

Den 1. februar 2016 sender DMR Skimmel sine bemærkninger til rapporten fra [virksomhed 1], **bilag 18**:

> *'Rapportens konklusion er i store træk identisk med DMR's rapport, og understøtter at der er en væsenlig indeklimapåvirkning.*
>
> *Følgende af særlig interesse fremgår af rapporten:*
>
> *A) 'vurderingen af laboratorieresultater er sammenholdt med de aktuelle støvkoncentrationer og andre observationer gjort på stedet.'*
>
> *B) 'Oftest vil forekomster af sporer fra fugtskadeskimmelsvampe være minimal, hvorfor eventuelle atypiske forekomster i ovenstående støvprøver vil indikere, at indeklimaet er belastet af skimmelsvampesporer fra nært placerede vækstområder'*
>
> *C) 'Ved analyse af støvets indhold af spiringsdygtige skimmelsvampesporer på prøverne KA2-KA5 kan vi konstatere, at der i indeklimaet, foruden den naturligt forekommende skimmelsvampe flora, er atypisk forekomst af sporer fra fugtskadeskimmelsvampe, herunder bl.a. Aspergillus versicolor'*
>
> *D) 'Med baggrund i gennemgangen er det vores vurdering, at de atypiske skimmelsvampesporer i dyrkningsprøverne skyldes en forurening fra de allerede erkendte vækstområder bag forsatsvæggene. I den forbindelse henvises der ligeledes til referenceprøven (KA/TA6), som viser hvilke skimmelsvampearter, som gror i konstruktionen (forsatsvæggen). Ved nærmere gennemgang er der tydeligt sammenfald mellem skimmelsvampearterne bag forsatsvæggen og skimmelsvampearterne, som er konstateret i indemiljøet. Der er altså tale om en atypisk eksponering af ejendommens brugere/indemiljø – hvilket er uhensigtsmæssigt.'*
>
> *Af A) fremgår det, at [virksomhed 1s] vurdering af skimmelfloraen i boligen er sket ude fra en række forhold, og ikke alene på mængden af skimmelsporer på prøven. [Virksomhed 1s] fremgangsmetode i forhold til vurderingen er således helt i tråd med SBi-anvisning 204 (f.eks. side 94), der anviser, at indeklimavurdering ikke kan ske på analyseresultat alene.*

Af B) fremgår det, at atypiske sporeforekomster indikerer indeklimabelastning.

Af C) fremgår det, at der i områderne hvor KA2-KA5 er udtaget, kan konstateres en atypisk sporebelastning – og dermed indeklimapåvirkning jf. B). Dette understreges endvidere i D).

Det fremgår således med al tydelighed af rapporten, at indeklimaet i store dele af bygningen er belastet fra vækstområderne i forsatsvæggene.

Dækningsafvisningen fra Dansk Boligforsikring i andre områder end gang, baseret alene på mængden af sporer på prøve, er, jf. ovenstående, ikke i tråd med hverken [virksomhed 1s] rapport eller SBi's anvisninger på området.

Mængden af sporer på en dyrkningsprøve er langt hen af vejen afhængig af sæson og rengøringsfrekvens, og er, i fugt- og skimmelmæssig henseende, ikke videre interessant. En prøve udtaget om sommeren vil således altid vise højere sporeantal end prøver udtaget om vinteren, ligesom prøver udtaget på beskidte overflader vil vise højere kimtæthed, end prøver udtaget på rengjorte overflader. Vurdering af analyseresultater alene på kimtætheden giver således ingen mening, og kan ikke bruges til beskrivelse af hverken indeklimabelastning til forsikringsmæssig vurdering.

Jeg er ikke i tvivl om, at [virksomhed 1] er enig i ovenstående betragtninger.

Da 4 ud af 5 undersøgte områder i [virksomhed 1s] rapport viser en sporebelastning fra forsats-vægge sammenholdt med DMR's tidligere undersøgelser, vil jeg desuden mene, at også stuen er omfattet af dækning, da der er nærliggende risiko for nedsat brugsværdi, som følge af den 'forkerte' opbygning af efterisolering.'

Den 10. februar 2016 anmoder undertegnede Dansk Boligforsikring igen om at forsikringsdække alle forsatsvægge, idet der er tale om en konstruktionsfejl, og idet indeklimaet er negativt påvirket, **bilag 19**.

<u>Sagen behandles i Dansk Boligforsikrings klageafdeling</u>

Den 11. marts 2016 skriver Dansk Boligforsikring, at sagen er videregivet til selskabets klageafdeling, som varetager sagens videre behandling, **bilag 20**.

Den 6. april 2016 fremsender klageafdelingen sin afgørelse i sagen, hvorefter Dansk Boligforsikring fastholder den tidligere afgørelse, **bilag 21**.

Den 23. juni 2016 bekræfter DMR Skimmel, at den konstaterede skimmelsvamp i ejendommens forsatsvægge nedsætter brugbarheden af boligen nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte huse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand, og at den konstaterede skimmelsvamp i forsatsvæggene var til stede på familiens overtagelsesdag den 25. juli 2014, **bilag 22**.

Den 1. juli 2016 skriver undertegnede til klageafdelingen, idet det fastholdes, at indeklimaet er påvirket, og at forsatsvæggene er udført forkert, **bilag 23**.

Dette brev besvarer Dansk Boligforsikring den 17. august 2016, **bilag 24**.

[Virksomhed 2]

Klager vælger herefter også at rette henvendelse til [virksomhed 2] for en nærmere vurdering af ejendommens konstruktioner.

Den 28. november 2016 fremsender [bygningsingeniør] fra [virksomhed 2] sin vurdering, bilag 1.

[Virksomhed 2] skriver, at den tidligere ejers efterisolering med forsatsvægge i det oprindelige hovedhus er fejludført på opførelsestidspunktet:

> *'Vurdering:*
> - *Det er vores vurdering at selve efterisoleringsvæggen – isoleret set – er lovligt konstrueret på opførelsestidspunktet.*
>
> - *Det er vores vurdering, at efterisoleringsvægge af denne type frarådes udført foran grundfugtigt murværk på opførelsestidspunktet. Efterisoleringsvæggen skjuler og kan i værste fald fremme skimmelangrebene bag efterisoleringsvæggen, hvilket er velbeskrevet i erfaringsblad 040730, som må vurderes at være alment teknisk fælleseje i 2007. Der er dermed tale om en konstruktion der – samlet set – er fejlopført på opførelsestidspunktet.'*

For så vidt angår den gamle staldbygning, der er inddraget til beboelse, er det [virksomhed 2s] vurdering, at efterisoleringen ikke opfylder bygningsreglementets krav på udførelsestidspunktet, og at der er tale om en ulovlig bygningskonstruktion.

For så vidt angår tagrummet, der er inddraget til beboelse, er det ligeledes [virksomhed 2s] vurdering, at både væggene og lofterne ikke er udført i overensstemmelse med bygningsreglementets krav.

På denne baggrund anmoder undertegnede den 1. december 2016 om, at Dansk Boligforsikring foretager en revurdering af sin afgørelse, **bilag 25**.

Den 18. januar 2017 fastholder Dansk Boligforsikring sin afgørelse, **bilag 26**.

Den 1. februar 2017 bekræfter Dansk Boligforsikring, at sagen kan indbringes for Ankenævnet for Forsikring, **bilag 27**.

ANBRINGENDER

Til støtte for klagen gøres følgende synspunkter gældende:

Ad 1 – Vedr. skimmelsvamp i ydervægge/forsatsvægge i det oprindelige stuehus og den tidligere staldbygning/længe samt udbedringsarbejderne

11. 90822

Det fremgår af Betænkning nr. 1520 om Huseftersynsordningen, (**bilag 28**), at der sædvanligvis vil være forsikringsdækning på en ejerskifteforsikring, hvis der før forsikringstagers overtagelse af ejendommen:

1. er foretaget konstruktive ændringer i bygningen, f.eks. efterisolering, og
2. hvis det viser sig, at denne konstruktive ændring – ud over at være udført forkert – er årsag til fugt eller skimmelsvamp.

Før Klagers overtagelse af ejendommen er der foretaget konstruktive ændringer i bygningen, idet der er foretaget efterisolering ved opsætning af forsatsvægge i både det oprindelige stuehus og den tidligere staldbygning/længe, jf. bilag 1.

Det er ligeledes Klagers rådgivers vurdering, at forsatsvæggene er udført forkert, jf. bilag 1 og 13. Dansk Boligforsikrings taksator har foretaget en anden vurdering. Imidlertid forholder Klager sig til eksperternes vurdering.

Den pågældende fejlkonstruktion har medført skimmelsvamp, der vurderes at have en negativ betydning for indeklimaet, jf. bilag 10, 13, 17-18 og 22.

På denne baggrund gøres det gældende af Klager, at der i nærværende sag er tale om en dækningsberettiget skade, som skal dækkes af Dansk Boligforsikring i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 3.1.

Såfremt ankenævnet imod forventning måtte komme frem til, at forsatsvæggene ikke er udført forkert, gøres det gældende, at den konstateret skimmelsvamp med henvisning til dokumentationsmaterialet i sagen har en sådan udbredelse og intensitet, at forholdet i sig selv udgør en dækningsberettiget skade. Til sammenligning kan der henvises til en kendelse nr. 88.270 afsagt den 16. december 2015, også mod Dansk Boligforsikring.

Den nævnte ankenævnssag, kendelse nr. 88.270, omhandler også et tilfælde, hvor forsikringstageren klager over, at Dansk Boligforsikring har afvist at dække skimmelsvamp bag forsatsvægge. Bygningen var – som i denne sag – en gammel bygning og opført i år 1892. Ankenævnet kommer frem til, at forsatsvæggene – i modsætning til nærværende sag – er udført i overensstemmelse med gængs byggeskik på opførselstidspunktet, men det er nævnets vurdering, at bygningens brugbarhed er nedsat nævneværdigt som følge af skimmelsvampen, der er opstået bag ved forsatsvæggene, der er monteret på de oprindelige ydervægge fra 1892.

Det gøres i øvrigt gældende, at de konstaterede skader ikke er beskrevet i den tilstandsrapport, som Klager fik udleveret ved sit køb af ejendom.

I øvrigt har Klager ikke ved købet af huset fået afslag i købesummen for de nu konstateret forhold, idet Klager ikke kendte til forholdene på tidspunktet for købsaftalens indgåelse.

Dansk Boligforsikring er forpligtet til at udbetale en erstatningen til Klager, som skal opgøres som en nyværdierstatning. Dette betyder, at erstatningen skal opgøres til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede (dvs. væggene) ved brug af *samme byggemåde* (min understregning) og på samme sted.

Til brug for erstatningsopgørelsen har Klager derfor tidligere indhentet og fremsendt sådan et tilbud til Dansk Boligforsikring, bilag 25.

Det gøres gældende af Klager, at Dansk Boligforsikring er forpligtet til og skal anerkende at betale et erstatningsbeløb svarende til udførelsen af de arbejder, der er beskrevet i det indhentet tilbud. Det er dette, som Klager ønsker ankenævnets stillingtagen til. Prisen for arbejderne indhentes på ny efter nævnets afgørelse, idet prisen for de pågældende arbejder kan have ændret sig på tidspunktet for ankenævnets afgørelse.

Vedr. den ulovlige 1. sal

Det gøres gældende, at ejendommens 1. sal er en ulovlig bygningsindretning, idet den er udført i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet. Dette har Klagers rådgiver vurderet, jf. bilag 1.

Dette forhold var Klager ikke bekendt med i forbindelse med købsaftalens indgåelse, hvorfor Klager derfor heller ikke ved købet af huset har fået afslag i købesummen som følge heraf.

Det gøres gældende, at den udvidet dækning i forsikringsbetingelserne, bilag 9, også gælder for 1. salen, idet det fremgår af forsikringspolicen, at boligarealet udgør 248 m2, hvilket også omfatter 1. salen. Det gøres derfor også gældende, at 1. salen ikke skal betragtes som en sekundær bygning, som det tidligere er gjort gældende af Dansk Boligforsikring.

Ansøgning om dispensation indgives til kommunen, såfremt ankenævnet giver Klager medhold i, at 1. salen er en ulovlig bygningsindretning.

Vedr. advokatomkostninger

På dette tidspunkt har Klager afholdt følgende advokatomkostninger vedr. den konstateret skimmelsvamp i forsatsvæggene, **bilag 29**:

Faktura nr.	**Dato**	**Kr.**	**Beløb**
Depositum		Kr.	10.000,00
…	21.10.2015	Kr.	10.000,00
…	06.01.2016	Kr.	11.250,00
…	01.03.2016	Kr.	1.250,00
…	25.05.2016	Kr.	6.250,00
…	24.06.2016	Kr.	5.000,00
… og …	28.09.2016/12.12.2016	Kr.	5.000,00
…	01.05.2017	Kr.	2.500,00

I alt inkl. moms	Kr.	51.250,00

På dette tidspunkt har Klager afholdt følgende advokatomkostninger vedr. den ulovlige 1. sal, bilag 29:

Faktura nr.	**Dato**	**Kr.**	**Beløb**
… og …	28.09.2016/12.12.2016	Kr.	12.500,00
…	01.05.2017	Kr.	2.500,00
I alt inkl. moms		Kr.	15.000,00

Ifølge forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, kan den sikrede i forbindelse med udenretlig fremsættelse og opgørelse af krav mod forsikringsselskabet kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet.

Det gøres gældende, at ovennævnte omkostninger har været rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand, idet Dansk Boligforsikring har afvist forsikringsdækning trods sagens dokumentationsmateriale. Det gøres derfor gældende af Klager, at Dansk Boligforsikring er forpligtet til at afholde Klagers advokatomkostninger som opgjort ovenfor.

Vedr. rådgiveromkostninger

På tidspunktet for nærværende klageskrifts indgivelse til Ankenævnet for Forsikring har Klager afholdt følgende rådgiveromkostninger i forbindelse med den konstateret skimmelsvamp i forsatsvæggene, (**bilag 30-31**):

Faktura nr.	**Dato**	**Kr.**	**Beløb**
Betaling for DMR rapport	28.10.2015	Kr.	10.0000,00
… DMR	02.02.2016	Kr.	3.581,25
[Virksomhed 2]		Kr.	15.000,00
I alt inkl. moms		Kr.	28 581,25

For så vidt angår den ulovlige 1. sal har Klager d.d. afholdt følgende rådgiveromkostninger, (bilag 30-31):

Faktura nr.	**Dato**	**Kr.**	**Beløb**
[Virksomhed 2]		Kr.	3.750,00
I alt inkl. moms		Kr.	3.750,00

Ifølge forsikringsbetingelsernes afsnit 3.6.2 dækker forsikringen rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettiget forhold.

Det gøres gældende, at ovennævnte omkostninger har været rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand, idet Klager med det pågældende materiale har dokumenteret, at Dansk Boligforsikring er forpligtet til at betale erstatning til Klager."

Selskabet har i brev af 26/6 2017 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage.

1. Indledning

Klager overtog ejendommen beliggende …, d. 25. juli 2014. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 9. maj 2014.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med 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.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 28. juni 2015, at der var konstateret skimmel i forbindelse med husets forsatsvægge.

Dansk Boligforsikring A/S besigtigede ejendommen d. 7. juli 2015. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag A**.

Selskabet afviste dækning ved afgørelse af 15. juli 2015, da der ikke ved besigtigelsen kunne konstateres fugt, eller fejl i ydervægskonstruktionen.

Efterfølgende har selskabet ved afgørelse af 29. januar 2016 tilbudt en skimmelafrensning af baggang.

Klager har yderligere anmeldt, at den ny udnyttede tagetage ikke opfylder isoleringskravene jf. BR 10. Det er dog ikke Dansk Boligforsikrings opfattelse, at det er godtgjort, at tagetagen skal opfylde BR 10, henset til, at sælger overfor kommunen har oplyst, at arbejdet er udført i 2007 (BR-s-98). Se sagens bilag 4, side 15.

Sagens korrespondance m.m. ses fremlagt af klager.

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

Klagers ejendom er opført i 1898, og ydermurerene er husets oprindelige. Sælger har gennemført en renovering af ejendommen, som bl.a. består i etablering af forsatsvægge i en stor del huset. Desuden er tidligere staldbygning delvist inddraget i beboelsesarealet.

15. 90822

Klager har anmeldt, at der er fundet skimmel på de oprindelige ydermure. Dansk Boligforsikring har ved besigtigelsen konstateret, at konstruktionen er udført med et ventileret hulrum mellem forsatsvæggene og de oprindelige ydermure. Forsatsvæggene er udført med en tæt damspærre og 75 mm isolering. Konstruktionen er udført iht. gældende vejledninger fra fx Energitjenesten.

Ved besigtigelsen er der konstateret moderat fugt i den oprindelige ydermur, men ingen fugt i de indvendige konstruktioner. Efterfølgende undersøgelser af ejendommen, har bekræftet dette. Der er konstateret skimmelvækst bag forsatsvæggene, men der er ikke fundet vækstområder i beboelsen. I den del af beboelsen, hvor der er opsat forsatsvægge, er der ikke konstateret unormale skimmelforhold.

Der er alene fundet skimmel i den del af beboelsen (gang), hvor der ikke er isoleret i lysninger m.m. hvorfor der periodisk vil være kondensfugt pga. kuldebroerne. Dansk Boligforsikring har tilbudt at dække en skimmelafrensning i dette rum. Det vil dog i givet fald være op til klager at foretage eventuelle bygningsændringer, med henblik på, at der ikke igen kommer skimmel som følge af kondensfugt på de kolde overflader.

Klager har ikke påvist fejl i opbygningen af forsatsvæggene, men det syntes at være klagers rådgiveres opfattelse, at det i det hele taget er en fejl, at opsætte forsatsvægge foran en ældre massiv ydermur. På den baggrund må det dog undre, at klager har ønsket dækning iht. fremlagt tilbud, der vedrører opsætning af nye forsatsvægge, præcist som de eksisterende.

Der er ikke tvivl om, at der efter en evt. udbedring iht. klagers ønsker, igen vil være vækstbetingelser for skimmesvamp bag forsatsvæggene. Det er helt almindeligt, at der forekommer periodisk fugt og skimmelvækst i konstruktioner udenfor beboelsen, som fx krybekælder, tagrum og i hulrum bag formuren. Risikoen for at sådan konstruktionsbetinget skimmelvækst påvirker indeklimaet i beboelsen er dog lille, jf. bl.a. SBI 204, s. 86. Dette gælder navnlig når der er opsat en tæt dampspærre.

Det kan ikke undgås, at der periodisk sker opfugtning af husets klimaskærm, herunder også ydermuren, og fugt i disse konstruktioner kan ikke betragtes som skader. Det væsentlige er, at husets konstrueres på en sådan måde, at det sikres, at fugten forbliver i klimaskærmen, sådan som det er tilfældet i klagers ejendom.

Henset til, at der kun er konstateret meget begrænsede skimmelniveauer i beboelsen, og at konstruktionerne her er tørre, har klager ikke sandsynliggjort, at huset skulle være ubeboeligt som følge af skimmel. Der kan i den forbindelse henvises til sundhedsstyrelsens vejledning vedrørende personers ophold i bygninger med fugt- og skimmelsvamp.

Med hensyn til anmeldelse af ulovlige konstruktioner i den af sælger indrettede tagetage, må anmeldelsen forstås sådan, at klager anerkender, at tagetagen opfylder reglerne iht. BR 98, men at det gøres gældende, at den skulle opfylde BR 10.

Det må lægges til grund, at tagetagen er udført i 2007, jf. sælgers tro- og love erklæring til kommunen, og at klager på overtagelsestidspunktet har været bekendt med, og accepteret at sælger ikke i forud for ombygningen havde ansøgt om tilladelse.

Det er selskabets opfattelse, at tagetagen alene skal opfylde de regler, som har været gældende på udførelsestidspunktet, uanset at ansøgningen om tilladelse er indgivet senere. Dette syntes også at være begrundelsen for, at sælger er blevet afkrævet en tro- og loveerklæring vedrørende opførelsestidspunktet.

Kommunen ses at have forholdt sig accepterende til sælgers oplysninger om opførelsestidspunktet, og konstruktionerne må på den baggrund opfattes som lovlige.

3. Konklusion

Forsatsvæggene i klagers ejendom er udført korrekt, og der er ikke fundet fugt i beboelsen, som medfører vækstbetingelser for skimmelsvamp. At der er periodisk fugt og vækstbetingelser for skimmel på de gamle ydermure fra 1898 udgør ikke en skade.

Da skimmelvæksten bag forsatsvæggene ikke kan antages at påvirke/have påvirket indeklimaet i beboelsen, dækker forsikringen ikke en afrensning af skimmel, på de gamle formure bag forsatsvæggene.

Det er ikke sandsynliggjort, at huset skulle være ubeboeligt som følge af skimmelsvamp.

Ejendommens 1. sal er iht. sælgers oplysninger udført i 2007, og gældende bygningsreglement var på dette tidspunkt BR-s-98. Der er enighed om, at konstruktionerne opfylder bestemmelserne i dette bygningsreglement, og det er ikke fra klagers side godtgjort, at der kan stilles krav om overholdelse af nyere bygningsreglement."

Klagerens advokat har i brev af 22/8 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Til støtte for klagen anføres yderligere følgende synspunkter:

<u>Vedr. den ulovlige 1. sal</u>

Som det fremgår af sagens bilag 1, side 3, er væggene på 1. salen ikke udført før den 26. september 2011 ifølge produktionsdatoen på den opsatte gipsplade. Et billede taget af klager fremlægges som **bilag 32**.

Det fremgår samme sted i bilag 1, at lofterne også ifølge klagers rådgiver formentlig er udført samtidig med væggene.

På denne baggrund gør klager gældende, at ændringen fra uudnyttet tagrum til beboelse ikke er sket i 2007, som ellers oplyst af den tidligere ejer. Arbejdet er først udført efter den 26. september 2011.

Det kan på den baggrund ikke lægges til grund, som anført af Dansk Boligforsikring, at tagetagen er udført i 2007 i overensstemmelse med den tidligere ejers oplysninger. Dette er ikke i overensstemmelse med produktionsdatoen på de anvendte gipsplader.

I bilag 1, side 4, vurderer klagers rådgiver, at både væggene og tag/lofter på 1. salen er opført i strid med bygningsreglementets krav på opførelsestidspunktet. De relevante bygningsreglementer er BR 08 og BR 10.

I 2014, hvor byggetilladelsen til ændring fra uudnyttet tagrum til beboelse blev givet, overså kommunen, at de tidligere ejere ikke havde bygget i overensstemmelse med de anførte bygningsreglementer, men i stedet havde bygget efter BRS-98.

På denne baggrund gøres det gældende, at 1. salen er ulovlig.

Klager anerkender ikke, at tagetagen opfylder reglerne iht. BRS 98, idet klagers rådgiver ikke har taget stilling hertil. Klagers rådgiver har alene vurderet konstruktionerne ud fra de på opførelsestidspunktet gældende regler, hvilket ikke er BRS 98.

Klager har på overtagelsestidspunktet ikke accepteret, at den tidligere ejer ikke forud for ombygningsarbejderne havde ansøgt om byggetilladelse, idet klager inden overtagelse af ejendommen modtog bekræftelse på arbejdernes lovlighed. Den 15. juli 2014 udarbejdede den byggesagkyndige en allonge 1 til tilstandsrapporten, bilag 7. Det fremgår, at kommunen har godkendt bygning 3 som beboelse med 52 m2. Det betyder, at det samlede beboelsesareal udgjorde 196 m2 plus 52 m2, i alt 248 m2. Det fremgår også af allongen, at arealet også nu fremgår af BBR-ejermeddelelsen. Ligeledes modtog klager en ejerskifteforsikring, som dækker 248 m2 beboelse, bilag 8.

Klager er enig med Dansk Boligforsikring i, at tagetagen skal opfylde de regler, som var gældende på udførelsestidspunktet, uanset om ansøgningen om tilladelse først er indgivet senere, og ifølge klagers rådgiver er de regler, som var gældende på udførelsestidspunktet, BR 08 og BR 10.

Vedr. klagers tilbud

Dansk Boligforsikring skriver i deres brev til Ankenævnet for Forsikring den 26. juni 2017, side 2, at *'det dog undre, at klager har ønsket dækning iht. fremlagt tilbud, der vedrører opsætning af nye forsatsvægge, præcist som de eksisterende'.*

Når en erstatning skal opgøres efter en ejerskifteforsikring, er klager alene berettiget til en erstatning svarende til, at den beskadigede bygningsdel opføres på ny, men efter samme byggemåde, dvs. i denne sag med forsatsvægge. På den baggrund kræver klager en erstatning svarende til de arbejder, der er beskrevet i de fremlagte tilbud.

Under renoveringsarbejderne har klager mulighed for at vælge en forbedret og dyrere udbedrings-løsning for at undgå skimmelsvamp i fremtiden. Det vil klager også vælge i nærværende sag. Dette er imidlertid underordnet i forhold til den erstatningsopgørelse, der skal foretages efter ejerskifteforsikringen.

På denne baggrund vil der efter en udbedring af skaderne heller ikke igen være vækstbetingelser for skimmelsvamp. Det har klager naturligvis ingen interesse i.

Forsatsvæggene

Et billede taget af klager af forsatsvæggen i den gamle stald, der nu indgår i beboelsen, fremlægges som **bilag 33**. Her fremgår det, at produktionsdatoen for forsatsvæggen er den 15. juni 2009, som også anført i sagens bilag 1.

Dansk Boligforsikring har med deres brev af 26. juni 2017 vedlagt et fakta ark fra Energi Tjenesten, men dette fakta ark bekræfter blot, at man skal være forsigtig med indvendig efterisolering i forhold til risikoen for fugt og skimmelsvamp. I øvrigt bør Dansk Boligforsikring forholde sig til det gældende bygningsreglement og vejledende anbefalinger for håndtering af skimmelsvamp og ikke fokusere på et fakta ark fra Energi Tjenesten, som har deres primære sigte på energibesparelse og ikke skimmelsvamp.

I øvrigt anfører Dansk Boligforsikring at renoveringen er lavet med en tæt dampspærre. Dette er ikke korrekt. Klager oplever trækgener, dels fra et indbygningsskab, dels fra nogle stikkontakter. Dampspærren fra stråvæggene er heller ikke tæt, idet den hverken er tapet eller klemt sammen. Rundt om spær er der ikke lavet samlinger der er tætte, **bilag 34**. Uanset om damspærren havde været tæt, så kan det ikke bortforklares, at DNA prøver viser en sporespredning fra væggene og ind i beboelsen.

Større ombygninger:

Til støtte for klagers synspunkter i sagen henvises til kendelse nr. 87.289 der på flere måder er sammenlignelig.

Med disse supplerende bemærkninger henvises i øvrigt til det tidligere fremførte i klagers klageskrift."

Klagerens advokat har i brev af 30/8 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Til støtte for klagen anføres yderligere følgende synspunkter:

Forsatsvæggene

Som supplement til klagers krav, gøres det gældende at bygningsdelen er ulovlig, idet der ved en anvendelsesændring er krav om at bygningsreglementet skal følges. I bygningsreglementet er der uanset ændringstidspunkt krav, som ikke er overholdt, idet der mangler murpap eller anden fungerende fugtspærre i ydervæggene til at modvirke opstigende fugt.

Dansk Boligforsikring skal ligeledes afholde omkostninger til udbedring heraf, dels som følge af at der er konstateret en skade i form af opstigende fugt og skimmelsvamp, dels som følge af at der er tegnet udvidet dækning."

Selskabet har i brev af 3/10 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S har modtaget klagers supplerende bemærkninger til sagen, og har i den anledning følgende yderligere kommentarer til sagen:

ad 1. sal

Det er ikke usædvanligt, at et renoveringsprojekt kan trække ud, når det i vid udstrækning udføres som 'gørdetselv'. Det forhold at der findes byggematerialer, som er nyere end det af sælger angivne tidspunkt for ombygningen, kan ikke være afgørende for, hvilke regler der skal overholdes.

Det er et almindeligt princip, at det er reglerne på tidspunktet for ombygningens påbegyndelse der skal overholdes. Det ville være urimeligt belastende, hvis bygherre undervejs i et byggeprojekt, ville skulle ændre det planlagte projekt, som følge af løbende ændringer i bygningsreglementet. I givet fald ville ombygningen skulle opfylde 3 forskellige bygningsreglementer, alt efter hvor man var kommet til, når et nyt reglement trådte i kraft.

Det vil ikke være muligt, at foretage en sådan opdeling af 1. salen, og det må fastholdes, at det naturligt må være det tidspunkt, som sælger, iht. tro og love erklæring til kommunen, har oplyst som udførelsestidspunktet, der må lægges til grund.

Klager oplyser, at man inden overtagelsen af ejendommen modtog bekræftelse på arbejdernes lovlighed. Denne bekræftelse ses ikke at være en del af sagen. Klager opfordres til at fremlægge bekræftelsen fra sælger.

Ad forsatsvægge

Det er uklart hvad klager præcist mener med, at selskabet bør forholde sig til det gældende bygningsreglement. Bygningsreglementet stiller ikke særlige krav vedrørende forsatsvægge.

Det fremgår af byggesagen, at sælger har fået tilladelse til at indrette beboelse i en eksisterende bygning, som er opført i 1898. Der er ikke i forbindelse med byggesagen stillet særlige krav vedrørende ændringer af de oprindelige konstruktioner.

Sælger har i ansøgningen redegjort for det udførte arbejde, herunder med angivelse af konstruktioner, isoleringsmængder m.m. Byggetilladelsen er udstedt på baggrund af sælgers oplysninger uden særlige betingelser, hvorfor det har formodningen i mod sig, at kommunen efterfølgende skulle stille krav om andre isoleringsmængder m.m.

De af sælger oplyste isoleringsmængder svarer til det er konstateret på ejendommen. Henset til at lovliggørelsen af ombygningerne er sket i umiddelbar forbindelse med handlen, må det lægges til grund, at klager har været/burde have været, bekendt med indholdet af ansøgningen.

Det bemærkes i øvrigt, at bygningsreglementet ikke indeholder regler vedrørende udførelsen af en vandret fugtspærre i ydermuren. Det fremgår alene af bygningsreglementet, at konstruktionerne skal udføres på en sådan måde, at fugtskader undgås.

I nærværende sag, har man valgt at ventilere ydermuren, og indervæggene er udført med en begrænset isoleringsmængde, således at der forsat vil ske en vis opvarmning af formuren. Det vurderes derfor, at konstruktionerne er fugtteknisk forsvarlige. Der er ingen steder i beboelsen målt forhøjet fugt, som vil kunne give anledning til skader eller skimmelvækst.

At der er fugt i selve klimaskærmen (ydermuren), er uundgåeligt, da muren består af porøse materialer, der naturligt optager fugt fra omgivelser. Ydermuren er udført i materialer, der tåler fugt, og der vil aldrig kunne stilles krav om, at sådan mur under alle forhold skal være tør. Derimod er det af betydning, at konstruktionerne udføres på en sådan måde, at der ikke sker fugtvandring til indervæggen/beboelsen.

Det gøres gældende, at konstruktionerne i klagers ejendom er fugtteknisk forsvarlige, og at de i øvrigt ses udført iht. oplysningerne i byggeansøgningen, som også – for så vidt angår isoleringsmængder – fremgår af energimærket. Det bemærkes, at bygningen har fået energimærke A2010, baseret på korrekte oplysninger om isoleringsmængder og varmekilde."

Klagerens advokat har i brev af 9/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Helt overordnet fastholdes klagers anbringender fra tidligere indlæg.

Bemærkninger om byggeperiode – 1. salen

Dansk Boligforsikring gør gældende, at man ikke skal følge løbende ændringer i bygningsreglementet undervejs i en renovering. Det er nok korrekt. Dog skal det holdes for øje, at en byggetilladelse alene gælder 1 år, hvorefter den bortfalder. Formålet med denne regel er netop at undgå, at bygherrer kan spekulere i at igangsætte en renovering efter regler, der senere hen skærpes i nye bygningsreglementer.

Når vi har konstateret som et faktum, at byggematerialer er dateret i 2011, vil det være forkert at slutte, at man kan støtte ret på, at igangsætningen af renoveringen startede i 2007.

Nu har man ikke spurgt kommunen om, hvad deres holdning hertil vil være. Men Ankenævnet opfordres til at komme frem til, at BR10 skulle gælde.

Klager fremlægger BBR meddelelser, hvor sælger forud for købet har fået tilføjet en oplysning om at bygningsudvidelsen blev lovliggjort ved ansøgning af 28. maj 2014. BRR-meddelelsen fremlægges som **bilag 36**.

Klager har været i god tro i forhold til bygningens lovlighed.

Forsatsvæggen

Dansk Boligforsikring argumenterer for, at arbejderne er udført før 2010, hvorfor reglerne i BR98 skulle følges. Hvis Ankenævnet kommer frem til samme konklusion, vil konsekvensen heraf være, at der var krav om fugtspærre. Det er der nærmere redegjort for i bilag 35.
Klager gør gældende, at uanset om arbejderne skulle følge BR10 eller BR98, opfylder konstruktionen ikke bygningsreglementet.

I BR10 følger det af pkt.

Pkt. 4.6, stk. 1
Bygninger skal udføres så vand og fugt ikke medfører skader eller brugsmæssige gener, herunder forringet holdbarhed og utilfredsstillende sundhedsmæssige forhold, se også kapitel 6, Indeklima.

Stk. 2
Bygninger skal sikres mod skadelig akkumulering af kondensfugt som følge af fugttransport fra indeluften.

Bygninger skal desuden sikres mod opsugning af fugt fra undergrunden. I BR08 bestemmer følgende:
Pkt. 4.6 stk. 1
Bygninger skal udføres så vand og fugt ikke medfører skader eller brugsmæssige gener, herunder forringet holdbarhed og utilfredsstillende sundhedsmæssige forhold, se også kapitel 6, Indeklima.

stk. 2
Bygninger skal sikres mod skadelig akkumulering af kondensfugt som følge af fugttransport fra indeluften. Bygninger skal desuden sikres mod opsugning af fugt fra undergrunden.

BR98

Pkt. 4.1.2
Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener.

Bestemmelsen henviser til SBI-anvisning 189, der angiver en række eksempler på udførelse af drænsystemer, terrændæk og kældergulve.

I SBI-anvisning 189, er der krav om fugtspærre.

Konklusion
Ligegyldigt, hvilket bygningsreglement der skal følges i denne sag, vil man komme frem til samme konklusion, nemlig at konstruktionen er udført i strid med de specifikationskrav og/eller funktionskrav, der er angivet.

For der må heller ikke være mulighed for, at der opstår kondens, som giver anledning til skimmelsvamp. Bemærkningen om at der ikke er fugt i indervæggen er irrelevant.

Herudover henvises til rapporterne fra DMR og [virksomhed 2] og som nævnt anbringender i klageskriftet fastholdes."

Selskabet har i brev af 18/12 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S har modtaget klagers supplerende bemærkninger til sagen, og har i den anledning følgende yderligere kommentarer til sagen:

Ad 1. sal

Klager har som nyt bilag 36 fremlagt kopi af BBR-meddelelsen, hvoraf det fremgår, at ansøgning om lovliggørelse blev fremsendt 28. maj 2014. Henset til at lovliggørelsen jo netop blev udført i forbindelse med handlen, og at dette også udtrykkeligt fremgår af købsaftalen, tilføjer bilag 36 intet nyt til sagen.

At der skulle være en regel, som har til formål at modvirke spekulation i bygningsreglementet, forekommer ikke specielt sandsynligt.

En bygherre må jo til enhver tid forholde sig til det gældende bygningsreglement når en om- eller tilbygning planlægges, og på tidspunktet for indgivelsen af en byggeansøgning, er det vel de færreste, der har mulighed for at tage højde for indholdet af eventuelle fremtidige bygningsreglementer.

Når sælger har anført 2007 som året for ombygningen, må det antages, at dette skyldes, at byggeriet blev planlagt og påbegyndt dette år. Klager har været bekendt med, at byggearbejdet blev udført af sælger selv, og at der ikke var ansøgt herom forud for arbejdets udførelse. Klager har således også haft anledning til at gøre sig bekendt med indholdet af byggeansøgningen, og det er på den baggrund vanskeligt at se, hvad det præcist er for et tab, klager mener at have lidt som følge af, at arbejdet oplyses udført/påbegyndt i 2007 og ikke i fx 2011.

Det er endvidere vanskeligt at se, hvordan Ankenævnet skulle kunne komme frem til, at byggearbejderne skal opfylde andre regler, end dem der følger af den aktuelle byggetilladelse.

Ad forsatsvægge

I forhold til fugtsikringen af husets oprindelige ydermure, gør det ikke den store forskel hvilket reglement man vælger at henholde sig til. Helt overordnet følger det af bygningsreglementet, at beboelsen skal sikres mod skadelig fugt.

Som tidligere anført, er det selskabets opfattelse, at dette krav er opfyldt ved, at man har valgt at ventilere den fugtige ydermur, således som det også anbefales af Energitjenesten, jf. tidligere fremsendte bilag.

Der ses ikke at være nye oplysninger i sagen, og det må derfor antages, at sagen herefter vil kunne forelægges nævnet på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Af den tidligere ejers anmeldelse af byggearbejde af 9/5 2014 til kommunen fremgår bl.a.:

Bygningsreglement

Overholder byggearbejdet Bygningsreglementets bebyggelsesregulerende bestemmelser i BR10 kapitel 2 www.ebst.dk/bygningsreglementet.dk	◉ Nej	○ Ja
Hvis nej, oplys da hvilke bestemmelser, som byggearbejdet ikke overholder og hvorfor Overholder Bygningsreglement 98	☐ Bilag vedlagt	
Overholder byggearbejdet Bygningsreglementets funktionsbaserede brandkrav i BR10 kapitel 5 www.ebst.dk/bygningsreglementet.dk	◉ Nej	○ Ja
Hvis der udføres ikke-traditionelle løsninger, der ligger udenfor eksempelsamlingen, skal dette oplyses - herunder hvilken brandteknisk dokumentation, der vedlægges Overholder Byningreglement 98	☐ Bilag vedlagt	
Overholder byggearbejdet Bygningsreglementets øvrige tekniske bestemmelser i BR10 kapitel 3, 4, 5, 6, 7 og 8 www.ebst.dk/bygningsreglementet.dk	◉ Nej	○ Ja
Hvis nej, oplys da hvilke bestemmelser, som byggearbejdet ikke overholder og vedlæg begrundet ansøgning om dispensation Overholder Byningsreglement 98	☐ Bilag vedlagt	

Af byggetilladelse af 28/5 2014 fra kommunen til den tidligere ejer fremgår bl.a.:

> "I anledning at Deres ansøgning om byggetilladelse vedrørende ejendommen
> …
> meddeles tilladelse efter BR10.
>
> Byggearbejdets art og omfang
> Ændret anvendelse af 52 m2 udhus til beboelse samt udnyttelse af 50 m2 tagetage til værelse

Af tro- og loveerklæring fra den tidligere ejer til kommunen fremgår bl.a.:

> **Tro- og loveerklæring – lovliggørelse**
>
> Undertegnede ansøger/ejer erklærer hermed, at byggeriet er udført i overensstemmelse med Byggeloven og bestemmelserne i det på opførelsestidspunktet gældende Bygningsreglement.
>
> Byggeriet er opført/udført – angiv måned og år: 10 2007
>
> Det erklæres ligeledes, at den fornødne dokumentation vedr. de tekniske forhold er vedlagt denne erklæring".

Af rapport af 22/6 2015 indhentet af klageren fra DMR fremgår bl.a.:

> "**Vedr. indsendte skimmelprøver**
>
> Den 15. juni 2015 har vi modtaget 3 stk. dyrkningsprøver til analyse for skimmelsvampe. Af det fremsendte fremgår det, at prøverne er udtaget den 14. juni 2015.
> …

Analyseresultater

Dyrkningsprøve udtaget i støv

Prøve nr.	Prøve udtaget	Vækstgrad på medie	Dyrkningssvar (antal kolonier)
P1	Støv på skab, alrum (gammelt støv)	Massiv	*Penicillium spp. (N100)* *Aspergillus niger(39)* *Cladosporium spp.(33)* *Aspergillus versicolor(8)* *Stachybotrys chartarum(4)* *Rhoduturola gær(1)* *Mycelia sterilia* *Aspergillus versicolor(44)* *Penicillium spp.(40)*
P2	Støv på skab, soveværelse (gammelt støv)	Massiv	*Cladosporium spp.(26)* *Alternaria spp.(5)* *Aspergillus spp.(2)* *Fungi imperfectum(1)* *Mycelia sterilia*

Dyrkningsprøver udtaget på konstruktion

Prøve nr.	Prøve udtaget	Vækstgrad på medie	Dyrkningssvar (antal kolonier)	Vækst på prøvested*
P3	I væg	Massiv	*Cladosporium spp. (56)* *Penicillium spp. (2)* *Aspergillus versicolor(2)* *Helicocephalum lign.(2)* *Chaetomium globosum(1)* *Ulocladium sp.(1)* *Acremonium sp. (1)*	Ja

*Estimeret ud fra vækstmængde og -mønster på dyrkningsprøve

Konklusion og vurderinger
Der er på P1-P2 udtaget i støv massiv forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer. Sporeforekomsten indikerer, at indeklimaet belastes af sporer fra et eller flere vækstområder, da der er overrepræsentation af *Aspergillus versicolor*, *Stachybotrys chartarum* og *Penicillium* set i forhold hvad der typisk konstateres på denne tid af året.

Der er på P3 udtaget i væg massiv forekomst af skimmelsvampe. Forekomsten indikerer, at der er skimmelsvampevækst på den undersøgte materialeoverflade."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 7/7 2015 fremgår bl.a.:

"**Konklusion:**

Der er ingen fugt i beboelsen. Der er ikke noget mærkeligt i, at der findes noget skimmel i gammelt støv. Der er skimmelsporer i alt støv. Allergikere kan udmærket reagere på støv, men det er

ikke ensbetydende med at huset har et skimmelproblem. Her er ingen fugt, og jeg ser heller ingen fejl i de udførte konstruktioner. Forsatsvæggene er udført efter bogen, med en tæt dampspærre, og ventilationsspalte ud til den massive ydermur.

Huset er opført på marksten, hvilket betyder at de udvendige konstruktioner vil slå revner, som det også ses her på dette hus.
Når konstruktionerne revner er der risiko for at murkonstruktionen bliver opfugtet. Det væsentlige er dog, at konstruktionerne er udført sådan, at fugten ikke trænger ind i de indvendige konstruktioner.
Fuger omkring vinduer har en levetid mellem 5-8 år, herefter kan fugeslip forventes og fugerne har ikke længere den tætning disse bør have.

Der er etableret ventilering imellem den udvendige massive mur via de gamle ventiler til krybekælderen. Jeg antager, at hulmuren er med åbninger i toppen af muren, men det har jeg ikke mulighed for at konstatere. Jeg kan ikke sige noget sikkert om ventilationsarealet, det kan evt. undersøges nærmere oppefra. Fugtmålingerne er ok, og det tyder på at ventilationen er tilstrækkelig. Det kan ikke undgås at der vil være noget i formuren.
…
Udbedring:

Det er vigtigt at de udvendige facader bliver vedligeholdt.

Skader bliver repareret og facaderne bliver beskyttet med en diffusionsåben overfladebehandling. Hvad er omkostningerne til det skadet og evt. følgeskader: Almindelig vedligeholdelse af en gammelt hus."

Af rapport af 6/10 2015 indhentet af klageren fra DMR fremgår bl.a.:

"Notat vedr. fugt- og skimmelundersøgelse på …

… har kontaktet DMR Skimmel for at få foretaget en vurdering og undersøgelse af indeklimaets belastning fra eventuelle skjulte fugt- og skimmelproblemer. Tidligere fremsendte prøver (DMR sag …) indikerede, at indeklimaet belastes af sporer fra et eller flere vækstområder, hvorfor nærværende undersøgelser blev igangsat.

Mistanken er rettet mod fugt i forsatsvægge, og formålet med den udførte inspektion er, at undersøge om:

- der kan konstateres indeklimabelastning (undersøgt med DNA-test)
- der er fugt og skimmelvækst i forsatsvæggen
- forsatvæggene er opført uhensigtsmæssigt og/eller i strid mod gængs byggeskik på opførelsestidspunktet

Feltobservationer og fugtmålinger
Der er gennemført en inspektion af ejendommen d. 17. september 2015. Repræsentative fotos fra inspektionen er vedlagt i bilag 1, bilag 2 er analyseresultater, mens bilag 3 og 4 beskriver generelle forhold vedr. skimmel og måleforhold.

Bygningen er opført som landbrugsejendom, med dertilhørende faciliteter. Landbruget er senere nedlagt, og bygningen er omregistreret til enfamilieshus. Bygningen fremstår generelt pæn og velholdt, dog med mindre revner og afskalning flere steder på facade og sokkel. Det oplyses, at tagnedløb ikke var tilsluttet flere steder ved indflytning. Indvendigt fremstår boligdelen nyistandsat.

Ifølge nuværende ejer, har tidligere ejer erhvervet ejendommen i 2007, hvor denne har foretaget ombygning og modernisering i perioden frem til 2014. Blandt andet er ydervægge efterisoleret med forsatsvægge, som beskrevet og illustreret herunder samt på foto 3-6:

12,5 mm gipsplade.
Dampspærre.
12,5 mm gipsplade.
70 mm isoleret stålskellet.
Ca. 50 mm uisoleret hulrum.
Ca. 230 mm massiv teglmur.

Under vinduespladerne er der anvendt såkaldt reflektiv isolering, der består af aluminiumsfolie og mellemlag af skummateriale.

Fugtmålinger med Tramex-måler i forsatsvæggenes gipsplader viser ikke forhøjede fugtniveauer i disse (foto 17+18), ligesom fugtmålinger i træværk ikke giver anledning til bemærkninger (foto 7+8).

Ved hultagning i forsatsvæggene kan der konstateres træk i hulrummet mellem isolering og ydervæg og lugt af skimmelsvamp. Murværk er delvist malet bag forsatsvæggene.

Fugtmålinger i murværk bag forsatsvægge viser kraftig opfugtning med målinger fra 120 til over 140 Gann digits (foto 6, 19+20 og 23-24).

Tilsvarende høje fugtniveauer kan måles i baggangen omkring vinduerne, hvor der ikke er udført lysninger i gips (foto 13+14).

Måling af luftfugtighed i forsatsvæggen i gang viser -90 % relativ luftfugtighed ved 17°C.

Fugtmålinger i murværk uden forsatsvægge, viser også høje fugtniveauer indtil ca. 1,5 m over gulv.

I vinduespladerne af træ, kan der måles >17 % træfugt (foto 15-16).

I indvendige skillevægge, gulve og lister af træ, er der ikke målt forhøjede fugtniveauer.

Prøveudtagning og -analyse
Som led i omfangs- og risikovurderingen er der forud for destruktive undersøgelser udtaget 1 stk. DNA prøve (DNA1) på ældre støv, til vurdering af den indeklimamæssige belastning fra mulige skjulte vækstområder. DNA-holdige skimmelsporer- og fragmenter udfældes med tiden på overflader, og ved at sammenholde DNA-forekomster på overflader (i støvet) med eventuelle vækstområder og/eller hvad der erfaringsmæssigt kan forventes i et typisk indeklima, fås en vurdering af indeklimaets skimmelsvampeflora og -belastning.

Der er fra murværk bag forsatsvægge og fra bagside af forsatsvægs gipsplade, udtaget stikprøver til be- eller afkræftelse af skimmelsvampevækst på konstruktionerne (prøverne P/T2, P/T3 og P/T4).

Resultater fremgår af bilag 2.

Vurdering
Den udtagne DNA prøve indikerer, at indeklimaet belastes negativt af skimmelsporer- og fragnenter fra områder med skimmelvækst. Det fremgår af analysen, at forekomsten af DNA fra slægterne Penicillium, Paecilomyces og Aspergillus, herunder Aspergillus versicolor og Aspergillus glaucus er over forventeligt niveau, set i forhold til tørre- og ikke-skadede bygninger.
På prøverne udtaget på murværk bag forsatsvæggene, er der bl.a. vækst af de samme skimmeltyper, der er påvist i DNA-prøven.

Der kan ikke konstateres skimmelvækst på bagside af forsatsvægs inderste gipslag

Med baggrund i nærværende og tidligere undersøgelsesresultater (DMR sag …), er det sandsynligt, at uforholdsmæssigt mange skimmelpartikler i indeklimaet stammer fra vækstområder bag forsatsvægge opsat på fugtigt murværk. Indeklimaet vurderes derfor at være negativt påvirket af skimmel og brugsværdien af boligen nedsat.

Den udførte forsatsvæg er ikke udført efter forskrifterne – hverken i forhold til nutidige eller den for udførelsestidspunktet anvendte byggeskik jfr. /6/ til /9/. Ved udførelsen af forsatsvæggene, burde være udført uden det uisolerede hulrum.

Det fremgår endvidere af /1/, at det *'ikke er acceptabelt at efterisolere på ikke-renoverede overflader'* – maling på murværk burde således have været afrenset.
…
Referencer og baggrundslitteratur:
/1/ Undersøgelse og vurdering af fugt og skimmelsvampe i bygninger.
By og Byg Anvisning 204. Statens Byggeforskningsinstitut. 1. udgave, 2003.
…
/9/ BYGERFA blad 37 09 10 29 (gældende siden 2009).
…
Laboratorieresultat – skimmelsvampeanalyser – bilag 2
…

Analyseresultater

Tapeaftryk suppleret med dyrkningsprøver

Prøve nr.	Prøve udtaget	Vækstgrad på medie	Dyrkningssvar (antal kolonier)	Vækst på prøvested*
P2/T2	På pudset mur bag forsatsvæg i stuen	Massiv	*Cladosporium spp. (72)* *Alternaria spp.(2)* *Aspergillus versicolor(1)* *Penicillium sp.(1)* *Mycelia sterilia*	Vækst
P3/T3	På pudset mur bag forsatsvæg i gangen	Massiv	*Cladosporium spp.(~100)* *Aspergillus versicolor(~70)* *Fusarium spp.(~14)* *Penicillium spp. (7)*	Vækst
P4/T4	På bagside af inderste lag gipsplader	Ingen	Ingen vækst	Ingen

*Konstateret ved direkte mikroskopi af tapeaftryk

Konklusion og vurderinger
Der er på T2-T3 skimmelsvampevækst. De supplerende dyrkningsprøver P2-P3 domineres af *Cladosporium spp.* og *Aspergillus versicolor*.

Der er på T4 ikke konstateret vækst af skimmelsvampe, og der er på den supplerende dyrkningsprøve P4 ikke konstateret forekomster af spiringsdygtige skimmelsvampesporer som tyder på skimmelvækst på eller i umiddelbar nærhed af prøvetagningsstedet.
…

Rating:	A	B	C	D	E	F

Resultat:	D

På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er et forhøjet niveau af skimmelsvampe i bygningen og en unormal sammensætning, som indikerer en tidligere eller nuværende forekomst af fugtskadede konstruktioner."

Af mail af 13/10 2015 fra en bygningskonstruktør fra DMR til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Ad 1) Indvendig påføring med gipsvægge var ikke-eksisterende i 1898, hvorfor både skimmel i forsatsvæggene og forsatsvæggene i sig selv adskiller si væsentlig fra andre huse opført i 1898, Fugtforhold i væggen forventes ligeledes at være forhøjet pga. efterisoleringen, grundet mindsket opvarmning og ventilation af murværket.

Ad 2) Det er oplyst, at forsatsvægge er opsat før nuværende ejeres overtagelse, hvorfor det er vores opfattelse at skimmelsvampene i forsatsvæggene har årsag i bygningens konstruktion, som den var på det tidspunkt, hvor familien overtog huset den 25. juli 2014".

29. 90822

Af rapport af 15/1 2016 fra virksomhed 1 vedrørende indeklimaundersøgelse indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"**Resultat af laboratorieanalysen**

SKIMMELSVAMPE på overflader	Vækst på MATERIALE	Dyrkningssvar	Vækst på SUBSTRAT
KA1 – Sofastue, på reol (indikations- prøve), se foto 2		*Botryotrichum sp.* Gær *Sterilt mycelium*	Ringe
KA2 – Køkken, på reol (indikations- prøve), se foto 3		*Penicillium spp.* *Cladosporium spp.* *Aspergillus versicolor* /2 Gær Sterilt mycelium	Moderat
KA3 – Værelse (…), på legekøkken (indikationsprøve), se foto 4		*Penicillium spp.* *Cladosporium spp.* *Aspergillus versicolor* /6 *Alternaria sp.* *Fusarium sp.* *Staphylotrichum sp.* Sterilt mycelium	Moderat
KA4 – Soveværelse, på reol (indikationsprøve), se foto 5		*Penicillium spp.* *Cladosporium spp.* *Aspergillus versicolor* /5 Gær Sterilt mycelium	Moderat
KA5 – Gang, på vindueskarm (indikationsprøve), se foto 6		*Penicillium spp.* *Trichoderma sp.* *Aspergillus versicolor*/15 Gær	Massiv
KA/TA6 – Gang, på oprindelig yder- væg (referenceprøve)	Vækst	***Cladosporium spp.*** *Penicillium spp.* *Aspergillus ochraceus Aspergillus versicolor* ≥25 *Acremonium sp.* *Absidia sp.* Sterilt mycelium	Massiv

0<ringe<10, 10<moderat<50, massiv>50. Fremhævet skrift = dominerende.
KA = kontaktaftryk.

Konklusion
Karakteristik af indemiljøets skimmelsvampeflora
I vurderingen af det biologiske indeklima, i forhold til spiringsdygtige skimmelsvampesporer og -fragmenter, er der foretaget en samlet vurdering af ovenstående dyrkningsprøver, se prøverne KA1-KA5. Prøven KA/TA6 er udelukkende udtaget som referenceprøver fra et allerede erkendt skimmelsvampevækstområde (jf. rapporten udarbejdet af Dansk Miljørådgivning A/S).

Det forholder sig således, at indikationsprøver fra støv, udtaget på vandrette overflader i opholdsrum som omhandlende, kan give et misvisende billede af de faktuelle forhold. Vurdering af vores laboratorieresultater er derfor sammenholdt med de aktuelle støvkoncentrationer og andre observationer gjort på stedet. Mængde og sammensætning af skimmelsvampe-sporer i boligens støv er desuden sammenholdt med typiske forekomster i almindeligt husstøv.

Oftest vil forekomster af sporer fra fugtskadeskimmelsvampe være minimal, hvorfor eventuelle atypiske forekomster i ovenstående støvprøver vil indikere, at indeklimaet er belastet af skimmelsvampesporer fra nært placerede vækstområder, hvad enten de er erkendte eller ej.

Ved analyse af støvets indhold af spiringsdygtige skimmelsvampesporer på prøven KA1 kan vi konstatere, at mængden og artssammensætningen af skimmelsvampe på overflader i det pågældende rum er karakteristisk for almindeligt husstøv. Udefrakommende sparer vil med tiden aflejres på overflader, og de konstaterede sporeforekomster kan således tilskrives den naturligt forekommende skimmelsvampeflora i vores omgivelser.

Ved analyse af støvets indhold af spiringsdygtige skimmelsvampesporer på prøverne KA2-KA5 kan vi konstatere, at der i indeklimaet, foruden den naturligt forekommende skimmelsvampeflora, er atypisk forekomst af sporer fra fugtskadeskimmelsvampe, herunder bl.a. *Aspergillus versicolor*.

At vi generelt kan konstatere kolonier af *Aspergillus versicolor* i dyrkningsprøverne KA2-KA5 er atypisk. Det skyldes, at der ikke vil ske så markant en aflejring af *Aspergillus versicolor* fra naturens side – med mindre der er tale om meget 'gammelt' støv, hvilket ikke er tilfældet i den omhandlende ejendom.

Opsummering
Med baggrund i gennemgangen er det vores vurdering, at de atypiske skimmelsvampesporer i dyrkningsprøverne skyldes en forurening fra de allerede erkendte vækstområder bag forsatsvæggene. I den forbindelse henvises der ligeledes til referenceprøven (KA/TA6), som viser hvilke skimmelsvampearter, som gror i konstruktionen (forsatsvæggen). Ved nærmere gennemgang er der tydeligt sammenfald mellem skimmelsvampearterne bag forsatsvæggen og skimmelsvampearterne, som er konstateret i indemiljøet.

Der er altså tale om en atypisk eksponering af ejendommens brugere/indemiljø – hvilket er uhensigtsmæssigt."

Af mail af 1/2 2016 fra DMR fremgår bl.a.:

"Som aftalt kommentar til rapport … dateret 15. januar 2016 fra [virksomhed 1] samt brev fra Dansk Boligforsikring dateret 29. januar 2016.

Formålet med [virksomhed 1s] undersøgelsen var, at udtage dyrkningsprøver fra indemiljøet, og på den vis belyse, om der sker en kontaminering af indemiljøet fra vækstområder i forsatsvæggene.

Rapportens konklusion er i store træk identisk med DMR's rapport, og understøtter at der er en væsenlig indeklimapåvirkning.

Følgende af særlig interesse fremgår af rapporten:

A) *'vurderingen of laboratorieresultater er sammenholdt med de aktuelle storkoncentrationer og andre observationer gjort på stedet.'*

B) *'Oftest vil forekomster af sporer fra fugtskadeskimmelsvampe vare minimal, hvorfor eventuelle atypiske forekomster i ovenstående støvprøver vil indikere, at indeklimaet er belastet af skimmelsvampesporer fra nært placerede vækstområder'*

C) *'Ved analyse af støvets indhold af spiringsdygtige skimmelsvampesporer på prøverne KA2-KA5 kan vi konstatere, at der i indeklimaet, foruden den naturligt forekommende skimmelsvampeflora, er atypisk forekomst af sporer fra fugtskadeskimmelsvampe, herunder bl.a. Aspergillus versicolor'*

D) *'Med baggrund i gennemgangen er det vores vurdering, at de atypiske skimmelsvampesporer i dyrkningsprøverne skyldes en forurening fra de allerede erkendte vækstområder bag forsatsvæggene. I den forbindelse henvises der ligeledes til referenceprøven (KA/TA6), som viser hvilke skimmelsvampearter, som gror i konstruktionen (forsatsvæggen). Ved nærmere gennemgang er der tydeligt sammenfald mellem skimmelsvampearterne bag forsatsvæggen og skimmelsvampearterne, som er konstateret i indemiljøet. Der er altså tale om en atypisk eksponering af ejendommens brugere/indemiljø – hvilket er uhensigtsmæssigt.'*

Af A) fremgår det, at [virksomhed 1s] vurdering af skimmelfloraen i boligen er sket ude fra en række forhold, og ikke alene på mængden af skimmelsporer på prøven. [Virksomhed 1s] fremgangsmetode i forhold til vurderingen er således helt i tråd med SBi-anvisning 204 (f.eks. side 94), der anviser, at indeklimavurdering ikke kan ske på analyseresultat alene.

Af B) fremgår det, at atypiske sporeforekomster indikerer indeklimabelastning.

Af C) fremgår det, at der i områderne hvor KA2-KA5 er udtaget, kan konstateres en atypisk sporebelastning og dermed indeklimapåvirkning jf. B). Dette understreges endvidere i D).

Det fremgår således med al tydelighed af rapporten, at indeklimaet i store dele af bygningen er belastet fra vækstområderne i forsatsvæggene.

Dækningsafvisningen fra [virksomhed 1] i andre områder end gang, baseret alene på mængden af sporer på prøve, er, jf. ovenstående, ikke i tråd med hverken [virksomhed 1s] rapport eller SBi's anvisninger på området.

Mængden af sporer på en dyrkningsprøve er langt hen af vejen afhængig af sæson og rengøringsfrekvens, og er, i fugt- og skimmelmæssig henseende, ikke videre interessant. En prøve udtaget om sommeren vil således altid vise højere sporeantal end prøver udtaget om vinteren, ligesom

prøver udtaget på beskidte overflader vil vise højere kimtæthed, end prøver udtaget på rengjorte overflader. Vurdering af analyseresultater alene på kimtætheden giver således ingen mening, og kan ikke bruges til beskrivelse af hverken indeklimabelastning til forsikringsmæssig vurdering.

Jeg er ikke i tvivl om, at [virksomhed 1] er enig i ovenstående betragtninger.

Da 4 ud af 5 undersøgte områder i [virksomhed 1s] rapport viser en sporebelastning fra forsatsvægge sammenholdt med DMR's tidligere undersøgelser, vil jeg desuden mene, at også stuen er omfattet af dækning, da der er nærliggende risiko for nedsat brugsværdi, som følge af den 'forkerte' opbygning af efterisolering."

Af mail af 23/6 2016 fra DMR fremgår bl.a.:

"1) *Er det din vurdering, at den konstaterede skimmelsvamp i boligens forsatsvægge nedsætter brugbarheden af boligen nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte huse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand?*

Ad 1) Ja.

2) *Er det din vurdering, at den konstaterede skimmelsvamp i forsatsvæggene var til stede på familiens overtagelsesdag den 25. juli 2014?*

Ad 2) Ja."

Af tilbud af 11/9 2016 vedrørende opbygning af forsatsvægge fremgår bl.a.:

"**AD 1.01 OPBYGNING AF FORSATSVÆGGE**

Denne position indeholder følgende:

- Opbygning af forsatsvægge som de eksisterende. Væggene opbygges med 70 mm stålskellet, dampspærre og 2 lag gips. Der isoleres med 70 mm mineral uld i kl 37 som det eksisterende. Dampspærre tapes i samlinger og fuges mod terrændæk og loft.

- Lysninger ved vinduer og døre udføres som det eksisterende.

- Fodpaneler leveres og monteres som de eksisterende.

AD 1.02 MALER

Denne position indeholder følgende:

- Malerarbejde. Pladesamlinger og skruehuller spartles 2 gange. Væggene fuldspartles, der opsættes filt og malerbehandles.

- Malerbehandling af træværk. Lysninger, indfatninger og fodpaneler grundes og males 2 gange.

AD 1.03 ELEKTRIKER

Denne position indeholder følgende:

- Reetablering af stikkontakter mm. som det eksisterende.

Pos.	Emne		Pris, ex. moms
1.01	Opbygning af forsatsvægge.	Kr.	177.000,00
1.02	Malerbehandling.	Kr.	70.200,00
1.03	Elektriker.	Kr.	19.300,00
	Samlet	Kr.	266.500,00,-
	Moms	Kr.	66.625,00,-
	I alt	Kr.	333.125,00,-"

Af tilbud af 25/10 2016 vedrørende skimmelsanering af ydervægge fremgår bl.a.:

"Ifølge aftale og besigtigelse på stedet den 14-10-2016, fremsendes hermed tilbud på skimmelsanering, samt beskrivelse af tilhørende arbejder omfattet af tilbuddet.

Omfang.

Alle gulve afdækkes med plastik, pap samt masonit plader som tapes i samlinger. Der opstilles 3-5 luftrensere, samlet kapacitet 500 cm3. h. pr. 50 m2 gulv areal. Vindues karme demonteres og stilles til opmagasinering på 1 sal.
Demontering af alle fortsatte vægge i deres helhed ind til murværk.
Afslibning af murværk for maling skruk puds mv. til fast sanerings egnet overflade. Affald bortskaffes.
Alle blotlagte vægge skimmelsaneres med egnet metode Protox Hysan, tørisblæsning, MicroClean. Metodevalget tages når den endelige sanerings overflade er kendt.

Afslutningsvis gennemføres en skimmel rengøring af hele bolig arealet. Der støvsuges på alle flader med støvsuger påmonteret HEPA filter, efter 1 døgns luftrensning gentages støvsugningen og alle vandrette vaskbare flader aftørres med fugtig klud tilsat egnet rengøringsmiddel.

Økonomi,

… tilbudspris for ovenstående arbejder andrager kr. 181.826,00
De oplyste priser er eksklusiv moms. men inklusiv, timer, grej, materialer, transport samt affalds håndtering.

Forudsætninger:

230 V elstik
Vandstik
Arbejderne udføres på hverdage 07:00-15:00

El er demonteret ved arbejdernes opstart.
VVS på vægge er demonteret ved arbejdernes opstart.
Huset er ryddet for løsøre inden opstart."

Af mail af 28/11 2016 fra virksomhed 2 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har fået kigget lidt på de renoverede bygningsdele. Jeg har valgt at holde mig til, at den daværende renovering er oplyst udført i to dele Del 1 (som er udført først) har været efterisolering af ydervægge i hovedhuset, og del 2 (som er udført efterfølgende) har været inddragelse af hhv. stueetagen i midter-længen og uudnyttet tagrum i hovedhuset til beboelse.

Del 1 – Efterisolering af vægge i stuehus.

Baggrund:

- Efterisoleringen af ydervægge er udført i perioden 2007 til formentligt 2008/2009.
    - Efterisoleringen er udført med 50 mm hulrum, 75 mm isolering, 2-lag gips med dampspærre af PE-folie klemt mellem gipspladerne.
    - oprindelig ydervæg måler 23 cm (oplyst i rapport fra DMR) og må derfor vurderes at være en massiv 1-stens væg.
- Der er opstigende grundfugt i oprindelige ydervægge af mursten, som har forårsaget uacceptable skimmelforekomster i bag efterisoleringsvægge/på oprindelige vægge
- Der er udført nyt terrændæk af beton med 200 mm isolering (oplyst af tidligere ejer). Terrændæk er opført i 2007 eller derefter. Huset har med overvejende sandsynlighed oprindeligt været opført med ventilerede trægulve på bjælkelag.

Litteratur:

- Bygningsreglement 'BRS-98' beskrevne isoleringskrav, vurderes ikke at kunne lægges til grund for de udførte efterisoleringer af vægge, da der ikke er tale af en ombygning af selve klimaskærmen, men udelukkende om et 'frivilligt' energiforbedrende tiltag. Vægkonstruktioner beskriver hvordan nyopførte ydervægge skal opføres – ikke hvordan en indvendig efterisolering skal udføres.
- Bygningsreglement 'BRS-98' kræver for terrændæk en U-værdi på minimum 0,2 og at der etableres et kapillarbrydende lag på minimum 150 mm.
- SBI-anvisninger fra før august 2009 behandler ikke emnet om grundfugtige vægge, men foreskriver at der skal udføres dampspærre, og at selve skelettet skal friholdes fra oprindelige vægge grundet kuldebroer. Begge dele er opfyldt.
    - Først i august 2009 kommer SB1-anvisning 224, som beskriver at oprindelige vægge skal renses af for tapet, lim mm. før efterisolering. Dette forhold kan være uopfyldt men må betegnes som værende af sekundær karakter i forhold til jeres problemstilling.

- Byg-erfa blad fra 30. juli 2004 'Fugtopstigning i ydermure – efter endt renovering af terrændæk i ældre bygninger' beskriver direkte at indvendige efterisoleringer af grundfugtigt murværk kan forårsage skimmelvækst og derfor frarådes.

    - Byg-erfa blad fra 29. juli 2004 'Indvendig efterisolering – ældre ydermure over terræn' indeholder intet om grundfugt.

    - Byg-erfa blad fra 29. oktober 2009 'Indvendig efterisolering af ældre ydermure' stå der at grundfugtigt murværk ikke er egnet til indvendig efterisolering.

- Bygningsreglement 'BRS-98' krav til isolering og kapillarbrydende egenskaber til nyetablerede terrændæk vurderes overholdt med de af sælger oplyste 200 mm isolering.

Vurdering:

- Det er vores vurdering at selve efterisoleringsvæggen – isoleret set – er lovligt konstrueret på opførelsestidspunktet.

Det er vores vurdering, at efterisoleringsvægge af denne type frarådes udført foran grundfugtigt murværk på opførelsestidspunktet. Efterisoleringsvæggen skjuler og kan i værste fald fremme skimmelangrebene bag efterisoleringsvæggen, hvilket er velbeskrevet i erfaringsblad 040730, som må vurderes at være alment teknisk fælleseje i 2007. Der er dermed tale om en konstruktion der – samlet set – er fejlopført på opførelsestidspunktet.

- Bygningsreglement 'BRS-98' krav til isolering og kapillarbrydende egenskaber til nyetablerede terrændæk vurderes overholdt med de af sælger oplyste 200 mm isolering.

<u>DEL 2 – Ændret anvendelse af stueetagen i midterlængen til bolig og uudnyttet tagrum i hovedhuset til bolig.</u>

Baggrund:

- Vægge i midterlængen er ikke udført for 15.06.2009 (jf. produktionsdato på opsat gipsplade oplyst af nuværende ejer).

    - Efterisoleringen er udført med 50 mm hulrum, 75 mm isolering, 2-lag gips med dampspærre af PE-folie klemt mellem gipspladerne.

    - Oprindelig ydervæg måler 23 cm (oplyst i rapport fra DMR) og må derfor vurderes at være en massiv 1-stens væg.

- Vægge på 1. sal i hovedhuset er ikke udført før 26.09.2011 (jf. produktionsdato på opsat gipsplade – oplyst af nuværende ejer). Lofter er formentligt udført samtidigt hermed, da der er tale om ændring fra uudnyttet tagrum til beboelse.

    - Lofter er opbygget med troltex-plader, dampspærre og 300 mm isolering.

- Byggetilladelse er i 2014 udstedt med baggrund i 'BRS-98' da ombygningen af tidligere ejere er oplyst udført i 2007.

    - Oplysninger fra tidligere ejer må på foreliggende grundlag vurderes at være fejlagtige, hvilket gør at kommunens byggetilladelse er afgivet på forkert grundlag. Det er praksis at byggetilladelser gælder et år fra udstedelse, og at de ansøgte byggearbejder skal være opstartet inden da. Det må derfor betragtes som urimeligt, at ombygninger der reelt er udført i 2009, 2010 og 2011 er søgt godkendt jf. bestemmelserne i 'BR-S 98'. De korrekte bestemmelser burde være hhv. BR 08 og BR 10.

Litteratur:

- BR 08, kap. 7.3.2, stk, 1 var gældende på opførelsestidspunktet. Heri star at U-værdien for væggene skal være minimum 0,2 – dvs. min. 150 mm isolering for fuldmurede ydervægge.

    - Dog kan der kompenseres fra kravet hvis der er udført andre energioptimeringer som kan modsvare den mangelende isoleringsevne.

- BR 10, kap. 7.3.2, stk 1 var gældende på opførelsestidspunktet. Heri står at U-værdien for taget/lofterne skal være minimum 0,1 – dvs. min. 350 mm isolering.

    - Dog kan der kompenseres fra kravet hvis der er udført andre energioptimeringer som kan modsvare den mangelende isoleringsevne.

- SBI-anvisninger fra før 2009 behandler ikke emnet om grundfugtige vægge, men foreskriver at der skal udføres dampspærre, og at selve skelettet skal friholdes fra oprindelige vægge grundet kuldebroer. Begge dele er opfyldt.

    - Først i august 2009 kommer SBI-anvisning 224, som beskriver at oprindelige vægge skal renses af for tapet, lim mm. før efterisolering. Dette forhold kan være uopfyldt men må betegnes som værende af sekundær karakter i forhold til jeres problemstilling.

- Byg-erfa blad fra 30. juli 2004 'Fugtopstigning i ydermure – efter endt renovering af terrændæk i ældre bygninger' beskriver direkte at indvendige efterisoleringer af grundfugtigt murværk kan forårsage skimmelvækst og derfor frarådes.

    - Byg-erfa blad fra 29. juli 2004 'Indvendig efterisolering – ældre ydermure over terræn' indeholder intet om grundfugt.

    - Byg-erfa blad fra 29. oktober 2009 'Indvendig efterisolering af ældre ydermure' stå der at grundfugtigt murværk ikke er egnet til indvendig efterisolering.

Vurdering:

- Det er vores vurdering at både vægge og tag/ loft er opført med isoleringsmængder der ikke opfylder bygningsreglementets krav til isolering på udførelsestidpunkterne, og som udgangspunkt dermed er ulovlige.

- Der kan dog være udført andre energibesparende tiltag på bygningen som kompenserer herfor, og gør at den manglende isolering er udført lovligt. Sandsynligheden herfor må dog vurderes som meget lav, da der ikke fremgår oplysninger herom nogen steder i byggeansøgning/byggetilladelse.

- Dog kan det forhold at skrålofter er isoleret med 300 mm i stedet for 350 mm formentligt betragtes som en mindre mangel.

- Det er vores vurdering, at efterisoleringsvægge af denne type frarådes udført foran grundfugtigt murværk på opførelsestidspunktet. Efterisoleringsvæggen skjuler og kan i værste fald fremme skimmelangrebene bag efterisoleringsvæggen, hvilket er velbeskrevet i erfaringsblad 040730, som må vurderes at være alment teknisk fælleseje i 2007. Der er dermed tale om en konstruktion der – samlet set – er fejlopført på opførelsestidspunktet.

NB!

Der kan også være ulovlige forhold omkring nyetablerede terrændæk, hvor der ikke er anvendt de påkrævede isoleringsmængder?"

Af mail af 27/8 2017 fra klageren til virksomhed 2 fremgår bl.a.:

"Kan man ændre en bygning fra stald til beboelse uden at der i ydermuren er eller bliver etableret en horisontal fugtspærre? Ombygningen er tidligst sket i 2007.

Spørgsmålet bedes bare i første omgang besvares med et 'Ja / nej', hvis muligt."

Af mail af 28/8 2017 fra virksomhed 2 til klageren fremgår bl.a.:

"Nej

Der er tale om en anvendelsesændring, som gør at bygningsreglementet skal følges uanset om det er BR-S 98, BR08 og BR10, som er det bygningsreglementer der potentielt kan være tale om.

Såfremt renoveringen henhører under BR-S 98, fremgår det klart af afsnit 4.1.2, at SBI-anvisning 189 skal følges. 1551-anvisning 189, 2. udgave fra 1999 står der på s. 44 at der skal etableres murpap eller anden fungerende fugtspærre i ydervægge til modvirkning of grundfugt.

Såfremt bygningen er opført efter BR08 eller BR10 fremgår det klart of begge bygningsreglementers afsnit 4.1 stk. 6, at også renoverede bygninger (ikke kun nybyggede bygninger) skal renoveres så de ikke udgør risici for skimmelvækst."

Af police af 25/7 2014 fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse: Forsikringen omfatter – udover stuehus (Bygning godkendt til beboelse) – også det nedlagte landbrugs sekundære bygninger, såfremt disse er omfattet af tilstandsrapporten. Sekundære bygninger er ALDRIG

omfattet af en evt. tilvalgt, udvidet dækning (Forsikringsbetingelsernes punkt 16)."

Af forsikringsbetingelserne fremgår 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 intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Med '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.
…
16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:
16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel 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 bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
Undtagelser til pkt. 16.1:

a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt.

b) Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1."

Ankenævnet *for* Forsikring

39. 90822

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1898 og renoveret i den tidligere ejers ejertid fra 2007 til 2014. Klageren overtog ejendommen den 25/7 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 9/5 2014.

Det fremgår af sagen, at den tidligere ejer har foretaget efterisolering ved opsætning af forsatsvægge i en stor del af ejendommen samt inddraget en staldbygning til beboelse og et taggrum til værelse. Sælgeren anmeldte byggearbejdet i staldbygningen og tagrummet den 9/5 2014 til kommunen, og den 28/5 2014 meddelte kommunen tilladelse efter BR10 til "ændret anvendelse af 52 m2 udhus til beboelse samt udnyttelse af 50 m2 tagetage til værelse". Den tidligere ejer har på tro- og loveerklæring til kommunen anført, at byggeriet er udført i oktober 2007.

Det fremgår endvidere, at klageren underskrev købsaftale vedrørende ejendommen den 25/6 2014. Af købsaftalen fremgik, at sælgeren havde indsendt en ansøgning til … Kommune om registrering af korrekt boligareal på BBR-ejermeddelelsen. Den 15. juli 2014 udarbejdede den byggesagkyndige "allonge 1" til tilstandsrapporten. Af denne fremgik, at kommunen havde: "godkendt bygning 3 [tidligere carport/udhus] som beboelse med 52 m2. Det betyder, at det samlede beboelsesareal nu udgør 196 m2 plus 52 m2, i alt 248 m2." Det fremgår også af allongen, at arealet også nu fremgår af BBR-ejermeddelelsen. Den 16. juli 2014 sendte Dansk Boligforsikring police og forsikringsbetingelser for klagerens ejerskifteforsikring.

I klageskemaet har klagerens advokat blandt andet anført: "Ankenævnet for Forsikring skal venligst træffe afgørelse om, 1. hvorvidt den konstateret skimmelsvamp i ejendommens ydervægge/forsatsvægge skal forsikringsdækkes hos Dansk Boligforsikring under henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 3 samt hvilke arbejder Dansk Boligforsikring i givet fald er forpligtet til at erstatte, 2. hvorvidt ejendommens 1. sal er ulovlig, og om ejendommens 1. sal er omfattet af forsikringens udvidet dækning, 3. hvilket beløb Dansk Boligforsikring skal erstatte Klager for afholdte advokatomkostninger, og 4. hvilket beløb Dansk Boligforsikring skal erstatte Klager for afholdte omkostninger til teknisk bistand.

Dansk Boligforsikring skal ligeledes afholde omkostninger til udbedring heraf, dels som følge af at der er konstateret en skade i form af opstigende fugt og skimmelsvamp, dels som følge af at der er tegnet udvidet dækning".

Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning til udbedring af skimmelsvamp i ejendommens ydervægge/forsatsvægge. Det er klagerens advokats opfattelse, at forsatsvæggene er udført forkert, hvilket har medført skimmelsvamp, der vurderes at have en negativ betydning for indeklimaet. Klagerens advokat har anført, at i fald nævnet når frem til, at forsatsvæggene ikke er udført forkert, gøres det gældende, at den konstaterede skimmelsvamp har en sådan udbredelse og intensitet, at forholdet i sig selv udgør en skade. Klagerens advokat har endvidere gjort gældende, at "bygningsdelen er ulovlig, idet der ved en anvendelsesændring er krav om, at bygningsreglementet skal følges. I bygningsreglementet er der uanset ændringstidspunktet krav, som ikke er overholdt, idet der mangler murpap eller anden fungerende fugtspærre i ydervæggene til at modvirke opstigende fugt. Dansk Boligforsikring skal ligeledes afholde omkostninger til udbedring heraf, dels som følge af at der er konstateret en skade i form af opstigende fugt og skimmelsvamp, dels som følge af at der er tegnet udvidet dækning".

Klageren er endvidere utilfreds med, at selskabet har afvist at dække en ulovlig bygningsindretning på ejendommens 1. sal, idet isoleringskravene ikke er opfyldt. Det er klagerens advokats opfattelse, at det ulovlige forhold er dækket af forsikringens udvidede dækning. Advokaten har anført, at væggene på 1. salen ikke er udført før den 26/9 2011, og har henvist til produktionsdatoen på den opsatte gipsplade samt virksomhed 2's vurdering af ejendommens konstruktioner. Det er herefter advokatens opfattelse, at tag/lofter på 1. salen er opført i strid med bygningsreglementets krav på opførelsestidspunktet, som er BR-08 og BR-10. Advokaten har anført, at "ansøgning om dispensation indgives til kommunen, såfremt ankenævnet giver klager medhold i, at 1. salen er en ulovlig bygningsindretning".

Herudover ønsker klageren dækning for afholdte omkostninger til advokatbistand og teknisk bistand. Klagerens advokat har anført, at klageren har afholdt 51.250 kr. i advokatomkostninger

og 28.581,25 kr. i rådgiveromkostninger vedrørende skimmelsvamp i forsatsvægge og 15.000 kr. i advokatomkostninger og 3.750 kr. i rådgiveromkostninger vedrørende den ulovlige 1. sal.

Selskabet har tilbudt en skimmelafrensning af baggang. Selskabet har i øvrigt afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forsatsvæggene er udført korrekt, samt at der ikke er fundet fugt i beboelsen. Selskabet har anført, at det "at der er periodisk fugt og vækstbetingelser for skimmel på de gamle ydermure fra 1898 udgør ikke en skade". Selskabet har endvidere anført, at "da skimmelvæksten bag forsatsvæggene ikke kan antages at påvirke/have påvirket indeklimaet i beboelsen, dækker forsikringen ikke en afrensning af skimmel, på de gamle formure bag forsatsvæggene. Det er ikke sandsynliggjort, at huset skulle være ubeboeligt som følge af skimmelsvamp". Selskabet har også afvist at yde forsikringsdækning vedrørende ejendommens 1. sal. Selskabet har anført, at "ejendommens 1. sal er iht. sælgers oplysninger udført i 2007, og gældende bygningsreglement var på dette tidspunkt BR-s-98. Der er enighed om, at konstruktionerne opfylder bestemmelserne i dette bygningsreglement, og det er ikke fra klagers side godtgjort, at der kan stilles krav om overholdelse af nyere bygningsreglement".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

<u>Forsatsvægge</u>

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren har bevist, at forsatsvæggene ikke er udført i overensstemmelse med sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet. Nævnet finder endvidere, at klageren har bevist, at den konstaterede skimmel nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at DMR har foretaget en fugt- og skimmelundersøgelse, og at det af rapport af 6/10 2015 fra DMR blandt andet fremgår, at "ved hultagning i forsatsvæggene kan der konstateres træk i hulrummet mellem isolering og ydervæg og lugt af skimmelsvamp. Murværk er delvist malet bag forsatsvæggene. Fugtmålinger i murværk bag forsats-

vægge viser kraftig opfugtning med målinger fra 120 til over 140 Gann digits … Tilsvarende høje fugtniveauer kan måles i baggangen omkring vinduerne, hvor der ikke er udført lysninger i gips …". Nævnet har endvidere lagt vægt på, at det af rapporten fremgår, at "den udtagne DNA prøve indikerer, at indeklimaet belastes negativt af skimmelsporer- og fragmenter fra områder med skimmelvækst. Det fremgår af analysen, at forekomsten af DNA fra slægterne Penicillium, Paecilomyces og Aspergillus, herunder Aspergillus versicolor og Aspergillus glaucus er over forventeligt niveau, set i forhold til tørre- og ikke-skadede bygninger. På prøverne udtaget på murværk bag forsatsvæggene, er der bl.a. vækst af de samme skimmeltyper, der er påvist i DNA-prøven. Der kan ikke konstateres skimmelvækst på bagside af forsatsvægs inderste gipslag. Med baggrund i nærværende og tidligere undersøgelsesresultater (DMR sag …), er det sandsynligt, at uforholdsmæssigt mange skimmelpartikler i indeklimaet stammer fra vækstområder bag forsatsvægge opsat på fugtigt murværk. Indeklimaet vurderes derfor at være negativt påvirket af skimmel og brugsværdien af boligen nedsat. Den udførte forsatsvæg er ikke udført efter forskrifterne – hverken i forhold til nutidige eller den for udførelsestidspunktet anvendte byggeskik jfr. /6/ til /9/. Ved udførelsen af forsatsvæggene, burde være udført uden det uisolerede hulrum. Det fremgår endvidere af /1/, at det 'ikke er acceptabelt at efterisolere på ikke-renoverede overflader' – maling på murværk burde således have været afrenset".

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet har fået foretaget en indeklimaundersøgelse, og at det heraf blandt andet fremgår, at "ved analyse af støvets indhold af spiringsdygtige skimmelsvampesporer på prøverne KA2-KA5 kan vi konstatere, at der i indeklimaet, foruden den naturligt forekommende skimmelsvampeflora, er atypisk forekomst af sporer fra fugtskadeskimmelsvampe, herunder bl.a. Aspergillus versicolor". Nævnet har endvidere lagt vægt på, at det af rapporten fremgår, at "med baggrund i gennemgangen er det vores vurdering, at de atypiske skimmelsvampesporer i dyrkningsprøverne skyldes en forurening fra de allerede erkendte vækstområder bag forsatsvæggene. I den forbindelse henvises der ligeledes til referenceprøven (KA/TAB), som viser hvilke skimmelsvampearter, som gror i konstruktionen (forsatsvæggen). Ved nærmere gennemgang er der tydeligt sammenfald mellem skimmelsvampearterne bag forsatsvæggen og skimmelsvampearterne, som er konstateret i indemiljøet. Der er altså tale om en atypisk eksponering af ejendommens brugere/indemiljø – hvilket er uhensigtsmæssigt".

43. 90822

Nævnet har yderligere lagt vægt på, at klageren har anmodet virksomhed 2 om en vurdering af ejendommens konstruktioner, og at bygningsingeniøren på baggrund heraf har anført, at "det er vores vurdering, at isoleringsvægge af denne type frarådes udført foran grundfugtigt murværk på opførelsestidspunktet. Efterisoleringsvæggen skjuler og kan i værste fald fremme skimmelangrebene bag isoleringsvæggen, hvilket er velbeskrevet i erfaringsblad 040730, som må vurderes at være alment teknisk fælleseje i 2007. Der er dermed tale om en konstruktion der – samlet set – er fejlopført på opførelsestidspunktet".

Klagerens advokat har gjort gældende, at "bygningsdelen er ulovlig, idet der ved en anvendelsesændring er krav om at bygningsreglementet skal følges. I bygningsreglementet er der uanset ændringstidspunktet krav, som ikke er overholdt, idet der mangler murpap eller anden fungerende fugtspærre i ydervæggene til at modvirke opstigende fugt".

Selskabet har i brev af 3/10 2017 hertil bemærket, at bygningsreglementet ikke indeholder særlige regler om forsatsvægge. Endvidere har selskabet anført: "Det bemærkes i øvrigt, at bygningsreglementet ikke indeholder regler vedrørende udførelsen af en vandret fugtspærre i ydermuren. Det fremgår alene af bygningsreglementet, at konstruktionerne skal udføres på en sådan måde, at fugtskader undgås. I nærværende sag, har man valgt at ventilere ydermuren, og indervæggene er udført med en begrænset isoleringsmængde, således at der forsat vil ske en vis opvarmning af formuren. Det vurderes derfor, at konstruktionerne er fugtteknisk forsvarlige."

Klagerens advokat har i brev af 9/11 2017 hertil blandt andet bemærket: "Ligegyldigt, hvilket bygningsreglement der skal følges i denne sag, vil man komme frem til samme konklusion, nemlig at konstruktionen er udført i strid med de specifikationskrav og/eller funktionskrav, der er angivet. For der må heller ikke være mulighed for, at der opstår kondens, som giver anledning til skimmelsvamp. Bemærkningen om at der ikke er fugt i indervæggen er irrelevant."

44. 90822

Spørgsmålet er herefter, hvilke udgifter selskabet er forpligtet til at dække. Nævnet finder, at selskabet skal dække udgifterne til skimmelsvampsanering og fjernelse af forsatsvægge.

Da en reetablering af forsatsvægge efter alt at dømme vil resultere i nye skimmelsvampeangreb, kan nævnet ikke pålægge selskabet at dække udgifterne til at reetablere forsatsvæggene, med mindre der bliver foretaget nødvendige ændringer af den oprindelige konstruktion fra 1898.

Disse ændringer er efter nævnets opfattelse ikke omfattet af forsikringsdækningen, hvorfor klageren selv må bekoste en eventuel udførelse heraf.

Såfremt klageren ikke sørger for udførelsen af de nødvendige konstruktive ændringer af ydervægge, skal selskabet dække udgifterne til istandsættelse af de oprindelige ydervægge i en egnet god kvalitet.

1. salen

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at 1. salen er udført i strid med det gældende bygningsreglement på opførelsestidspunktet.

Nævnet lægger på baggrund af tro- og loveerklæringen til grund, at byggeriet i hvert fald er blevet påbegyndt i oktober 2007, og at det således var BR-98, der var gældende for byggeriet. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der kan stilles krav om overholdelse af nyere bygningsreglement.

Nævnet bemærker, at sagen er afgjort på skriftligt grundlag, og at det ikke kan afvises, at en prøvelse ved domstolene på fuldt oplyst grundlag kan føre til et andet resultat.

45. 90822

Advokatomkostninger og udgifter til sagkyndig rådgivning og rapporter

Det fremgår af forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, at sikrede i forbindelse med udenretlig fremsættelse og opgørelse af krav 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 den sagkyndige rådgivning, som klageren har antaget, herunder rapporter, har bidraget væsentligt til at afdække eksistensen og omfanget af dækningsberettigende skader. Nævnet finder derfor – og henset til sagens udfald – at selskabet skal erstatte klagerens omkostninger hertil med i alt 28.581,25 kr.

Nævnet finder, at selskabet ligeledes skal betale en del af klagerens advokatomkostninger, idet nævnet finder, at advokatens indsats i sagen har bidraget væsentligt til blandt andet at fremskaffe de nødvendige bevisligheder. Nævnet finder, at beløbet efter et samlet skøn kan fastsættes til 35.000 kr. inklusive moms.

46. 90822

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal dække udgifterne til afrensning af skimmelsvampeangrebet, herunder fjernelse af de eksisterende forsatsvægge. Selskabet skal derudover enten dække udgifterne til genetablering af forsatsvæggene, hvis klageren bekoster de fornødne konstruktive ændringer af ydervæggene mv., eller dække udgifterne til istandsættelse af oprindelige vægge i en egnet god kvalitet. Selskabet skal herudover dække klagerens omkostninger til sagkyndige rådgivning med i alt 28.581,25 kr. og klagerens advokatomkostninger med i alt 35.000 kr.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt