Ankenævnet for Forsikring

Den 6. i sag nr. 90961:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Gable Insurance AG (nu under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (nu under konkurs). Hun klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde dækning for fugt og skimmel i husets gulvkonstruktion samt bag lofter og forsatsvægge.

Topdanmark Forsikring A/S har som administrationsselskab for Garantifonden for skadesforsikringsselskaber givet tilsagn om dækning af rådskader i køkkengulvet (12,8 m2), fugt og skimmel bag lofter i et værelse, toilet og mellemgang (32,1 m2) og bag forsatsvægge i tre værelser (28,5 m2) samt delvise udgifter til en skimmelrapport, som klageren har indhentet.

Klageren kræver derudover dækning for skader i gulve i stueplan (112 m2), lofter i stue- og kælderniveau (234 m2) og forsatsvægge i stueplan (45 m2) samt alle udgifter til skimmelrapporter, projektering, byggestyring og fagtilsyn, kvalitetskontrol og slutrengøring efter skimmelsanering samt advokatomkostninger forud for sagens indbringelse for Ankenævnet for Forsikring.

Topdanmark Forsikring A/S har afvist klagerens krav med henvisning til, at der ikke er konstateret skader i ejerskifteforsikringens forstand, og for gulvkonstruktionens vedkommende, at kravet ikke er rettidigt anmeldt til Garantifonden.

Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus opført i 1967 med en længebygning i stueplan og en tilbygning i kælderniveau. Ejendommen er en helårsbolig, som klageren har fået tilladelse af kommunen til at anvende som fleksbolig til fritidshusbrug. Forsikringen trådte i kraft den 1/5 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 15/2 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K2	Tagpladerne bærer præg af overfladeforvitring, og har en del mosbegroning, der kan fremme forvitringsprocessen. Note: Tagpladerne vil dog kunne fungere en årrække endnu uden behov for udskiftninger, men afskalninger kan komme lidt ujævnt og med tiden må forventes behov for udskiftning.
…		
B. Sekundære bygningsdele		
7. gulvkonstruktion og gulve		
7.2 Belægninger	K1	Trægulvene fremstår generelt med ridser i gulvlak samt småskader i parketstave. Ved stuevindue er der afstand mellem stavene.
8. Indervægge/skillevægge		
8. Ingen bemærkninger		
9. Lofter/etageadskillelser		
9. Ingen bemærkninger		
…		

Sælgers oplysninger om ejendommen

		Ja	Nej	Ved Ikke
…				
2	**Tage**			
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)? Hvis ja, hvor? Er utætheden udbedret?	☒	☐	☐

Utæthed ved vetil i lille toilet – er udbedret i 2015."

Klagerens advokat har i klagen af 8/7 2017 til nævnet blandt andet anført:

"**PÅSTAND:**

Selskabet skal tilpligtes at dække følgende skader:

1) Skader i gulvkonstruktionen i stuen 112m2 – kr. 232.500 incl. moms
2) Lofter 234m2 (bortset fra lofter i toiletrummet og mellemgangen) – kr. 437.700 incl. moms
3) Forsatsvægge i endegavlen i stuen og værelse 2 (45m2) – 89.156,25 incl. moms

Herudover skal Selskabet tilpligtes at betale følgende udgiftstyper og udgifter:

4) Den resterende halvdel af udgiften til [skimmelrådgiver] kr. 29.200 + den faktura, som forventes at blive fremsendt til Klager for tillægsnotatet af 9. maj 2017.

5) Omkostninger til projektering, byggestyring og fagtilsyn, både til de anerkendte og ikke anerkendte skader – kr. 74.045.

6) Kvalitetskontrol efter skimmelsanering og slutrengøring af ejendommen efter skimmelsvamp, både til de anerkendte og ikke anerkendte skader – kr. 51.475.

7) Advokatomkostninger forud for udarbejdelse af klageskriftet – Kr. 19.375.

SAGSFREMSTILLING

Klager overtog ejendommen, beliggende … den 1/5 2016 med disposition den 24/4. Ejendommen består af 302 m2 boligareal og har status som helårsbolig med flekshusstatus.

Klager begyndte umiddelbart efter overtagelsen en planlagt renovering af ejendommen
…
De planlagte arbejder var følgende:

Udskiftning af tagplader udefra (udført)
Opsætning af spots i (udført)
Udskiftning af vinduer (udført)
Nyt badeværelse (påbegyndt)
Udskiftning af defekte radiatorer i stueetage (udført)
Køkkenet er skiftet (Dette var ikke planen, men modulerne blev nedtaget for at lave rådskade i køkkengulv og da det blev monteret igen, var det for ustabilt grundet vand- og rådskade)
Ulovligt el (delvist udført)
Delvist nyt gulv i underetage med gulvvarme (udført)

Ovennævnte arbejder har ikke noget med de skader, som kræves forsikringsdækket at gøre.

Klager fandt forskellige forhold, som blev behandlet af Husejernes Forsikring før, at de gik konkurs. 1-2 måneder før, at selskabet går konkurs opdager vores elektriker i forbindelse, at der er skimmel i isolering over loft ifm, da han skal udskifte nogle spots. Desuden op-

dager klager, at gulvet i stuen rejser sig, når det har regnet meget. Klager får en taksator fra Husejernes Forsikring til at se på de to forhold, som han pure afviser som dækningsberettiget. Taksator mener ikke, at der er tale om skimmel og han mener, at forholdene omkring gulvet i stuen skyldes, at huset står uopvarmet. Det er imidlertid ikke korrekt. Huset har jordvarme og solceller, hvorfor der er varme på året rundt. Desuden havde der indtil få dage før, taksator var der, boet håndværkere i huset, der kan bekræfte at der var varme på ejendommen.

Klager besluttede i forlængelse af taksators afvisning af forekomsten af skimmel, at iværksætte en undersøgelse af [skimmelrådgiver] for at få redegjort, hvor omfattende skimmelsvampen var. Rapporten blev udarbejdet i november 2016, **bilag 5**.

Det viser sig, at der er store forekomster af skimmel i gulve, lofter og forsatsvægge.

Topdanmark Administration overtager skadesbehandlingen af sagen efter Husejernes Forsikrings konkurs. Deres taksator kan ifølge klager godt se, at der er tale om skader. Men da han senere sender sin afgørelse, er det alene nogle af skaderne, der anerkendes som dækningsberettiget. Også denne taksator bruger argumentet omkring manglende opvarmning (som er faktuelt forkert), som afvisningsgrund. Afgørelsen af 10. marts 2017, fremlægges som **bilag 6**.

Selskabet har dækket følgende nedenstående skader og accepteret de af klager fremsendte tilbud.

1) Udbedring af rådskade i Køkkengulv – kr. 52.125 incl. moms
2) Skimmel i tagkonstruktion i toiletrum – kr. 6.206,25 incl. moms
3) Skimmel i loft i mellemgang – kr. 8.562,50 incl. moms
4) Skimmel i loft værelse 3 – kr. 33.812,50 incl. moms
5) Skimmel i forsatsvægge i rum 3 og kælderrum mod syd – 65.250 incl. moms

For at supplere det fremlagte dokumentationsmateriale indhenter klager en ny udtalelse fra [skimmelrådgiver]. Rapporten fremlægges som **bilag 7**. Rapporten fremsendes ved brev af 9. maj, **bilag 8** til Selskabet med opfordring om at dække skaderne. Anmodningen afvises ved e-mail af 31. maj 2017, **bilag 9**.

…

Selvbyg:

Sælger har overfor Klager oplyst, at huset er opført som et gasbeton hus uden forsatsvægge. Hans far har opsat nogen forsatsvægge ca. 1970 og han selv har opsat bl.a. i underetagen.

Sælger har selv lagt en refleksiv isolering over alle lofter (under isolering), som har fungeret som en dampspær. Det er gjort for ca 10 år siden.

Anbringender:

Til støtte for påstanden henvises der i særlig grad til bilag [skimmelrapport og notat af 9/5 2017].

Gulvkonstruktionen i stuen

Der er ifølge [skimmelrådgiver] konstateret skimmelsvampeskader i gulvkonstruktionen i stuen som følge af konstruktionsfejl, idet der ikke er udlagt en fugtspærre. Ligeledes er gulvet overisoleret. Skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Konstruktionsfejlene har

medført skimmelsvamp, der nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Et forhold skal alene nedsætte husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt (underforstået en lille afvigelse fra det 'normale') for at blive betragtet som en skade i forsikringsretligt forstand.

Det gøres endvidere gældende at forholdet adskiller sig markant fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand, fordi det ikke er forventeligt, at der i en ejendom fra 1967 er så meget skimmelsvamp.

Det gøres gældende at grundet skimmelvækst i gulvkonstruktionen er indeklimaet negativt påvirket i en grad der nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt.

Den konstaterede skimmelsvamp var til stede, da klager overtog ejendommen.

Det gøres endvidere gældende at væksten af skimmelsvamp har et sådan udbredelse, at forholdet i sig selv udgør en dækningsberettiget skade (selv uden konstruktionsfejl).

Og for god ordens skyld bemærkes det, at skaden kræves dækket under standarddækning.

Lofter (bortset fra lofter i toiletrummet og mellemgangen)

Skaderne i lofterne skyldes tidligere opfugtning på grund af utætheder i taget. Dette er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Der er tale om vækst i samtlige lofter i stueplan, dvs. mange m2 og langt ud over, hvad der kan accepteres i en ejendom fra 1967. Loftpladerne er mange steder helt overgroet og sorte.

Skaderne var tilstede på overtagelsestidspunktet og de vurderes at påvirke indeklimaet negativt.

Skimmelsvamp bag forsatsvægge i endegavlen i stuen og værelse 2.

Det er håndværksmæssigt ukorrekt at opsætte en forsatsvæg på en fugtig ydervæg.

Der er konstateret skimmelsvampevækst langs ydrevæggene og atypisk sporesammensætning bag forsatsvæggene. Det vurderes, at skimmelsvampeforekomsten har et omfang, så det påvirker indeklimaet negativt.

Der er tale om en efterfølgende konstruktionsmæssig ændring, der bringer konstruktionen ud af balance rent fugtmæssigt. Havde der ikke været en forsatsvæg, havde der næppe været samme problemer.

Det gøres endvidere gældende at væksten af skimmelsvamp har et sådan udbredelse, at forholdet i sig selv udgør en dækningsberettiget skade (selv uden konstruktionsfejl).

Generelt:

Til støtte for at skaderne er dækket under ejerskifteforsikringen kan der henvises til gældende praksis, der er oplistet betænkning nr. 1520, side 127 ff., hvoraf fremgår følgende:

'Vurderingen af, om forekomst af fugt og skimmelsvamp udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, beror på en sammenligning mellem på den ene side den konstaterede forekomst af fugt og eventuelle skimmelsvampe i det konkrete hus og på den anden side, hvad man – på baggrund af husets opførelsestidspunktet og konstruktionsmåde – må forvente i relation til forekomsten af fugt og eventuelle skimmelsvampe i tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.'

'Hvis en konstruktion derimod ikke på opførelsestidspunktet er udført håndværksmæssigt korrekt, og det er årsagen til en fugt- eller skimmelsvampeskade, vil ejerskifteforsikringen sædvanligvis dække skaden.'

Det understøttes ligeledes af ankenævnets praksis herom, se. f.eks. kendelse nr. 71.989.

'Endelig kan fugt og/eller skimmelsvamp have en sådan udbredelse eller intensitet, at forholdet i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.'

Det understøttes ligeledes af ankenævnets praksis herom, se. f.eks. kendelse nr. 70.828 eller 64.313.

Selskabets bemærkninger om påvirkning af indeklimaet:

Taksators udokumenterede bemærkninger om at skimmelsvampen er lukket inde i konstruktionerne og derfor ikke udgør et indeklimaproblem må stå for Selskabets regning. Disse udtalelser står i skærende kontrast til gængs viden, både inden for rådgivningsbranchen, WHO og vores egen sundhedsstyrelses anbefalinger.

Taksator antager fejlagtigt, at der ikke kan ske påvirkning af indeklimaet fra lofter med dampspærre. Det er ikke korrekt. Der er skrevet efterhånden meget litteratur om at afgasningen fra skimmelsvampene (Voc'ere) kan ske også igennem sådanne konstruktioner. Og vi kan ikke måle voc'erne, da de er mange gange mindre end sporerne.

Taksator mener tilsyneladende ikke, at indeklimaet kan vurderes uden at der er foretaget målinger af indeklimaet (læs luftprøver).

Det er en almindelig opfattelse blandt skimmelsvampeeksperter, at luftprøver ikke kan bruges til at vurdere indeklimapåvirkningen, men alene som kvalitetssikring af en rengøring efter en skimmelsanering. Derfor baserer indeklimaundersøgelserne på en helhedsvurdering på baggrund af en besigtigelse, konstruktionsopbygning, prøver af forskellig art, fugtmåleringer, visuelle undersøgelser, lugt, erfaring mv.

De skader, som Selskabet faktisk har dækket baseres på de selv samme metoder og vurderinger fra [skimmelrådgiver]. Så årsagen til at Selskabet alene følger konklusionerne synes at bero på en forkert opfattelse af, at indeklimaet ikke kan påvirkes af skimmel fra lofterne.

Uden af gå dybere ind i den diskussion henviser jeg til, at klager med rapporterne fra [skimmelrådgiver] har frembragt behørig dokumentation for at der er skimmelsvamp bag de 3 konstruktionsdele i et omfang, der ligger langt ud over hvad der efter gældende SBI anvisning 204, og som kræver udbedring på grund sundhedsrisiko. Vurderingen er foretaget af indeklimaekspert og må i sagens natur have større vægt end taksator vurdering.

Selskabets bemærkninger til støtte for en afvisning ikke tilstrækkelig underbygget til at afvise skaderne.

Ad udskiftning af el i lofterne:

Selskabet gør indsigelse til at elinstallationerne skal udskiftes i forbindelse med udbedring efter skimmelsvampeskaderne i lofterne.

Hertil oplyser klagers byggetekniske rådgiver følgende.

El-installationer er normalt anbragt under isoleringen og membranen. For at udskifte isolering og membran skal installationerne demonteres.

Slutrengøring:

Det er helt sædvanligt i lignende sager, at der gives dækning til slutrengøring af ejendommen efter en skimmelsanering efter at konstruktionerne er lukket igen.
I en ejendom i sædvanlig størrelse på 130 m2 udgør udgiften ca. 10-12.000. I nærværende ejendom vil udgiften nok udgøre kr. 20.000 grundet størrelsen af ejendommen.

Projektering, byggestyring og fagtilsyn:

Det er helt sædvanligt i sager som disse, at der tildeles ressourcer til projektering byggestyring og kvalitetssikring. Der skal være nogen, der tager ansvaret for at løsningerne er forsvarlige og tilsynet med udførslen. Udgiften udgør typisk kr. 25-30.000. Grundet de mange skader og det store antal m2 vil prisen være højere i denne sag. Selskabet har ikke tilbudt at projektere udbedringsløsninger, som nogle selskaber gør for at spare på udgifter til den teknisk rådgiver. Men dermed følger der også et rådgiveransvar, hvorfor mange selskaber vælger at udlicitere denne opgave i større sager som denne. Selskabet har ikke tilbudt at følge op på at renoveringen vil foregå ordentligt, og klager har ingen forudsætninger for at checke om sanering og konstruktionsopbygning foregår korrekt og forsvarligt. Der er indhentet et tilbud på opgaven, der udgør kr. 74.045 incl. moms, både for de anerkendte skader og for de endnu ikke anerkendte skader.

Kvalitetssikring efter skimmelsanering:

Det er helt sædvanligt i sager som disse, at der tildeles ressourcer kvalitetskontrol af afrensningen og til slutrengøring af ejendommen. Der er indhentet et tilbud på opgaven, der udgør kr. 51.475 incl. moms, både for de anerkendte skader og for de endnu ikke anerkendte skader for så vidt angår kontrollen. Slutrengøringen skal pågå under alle omstændigheder grundet de dækningsberettiget skader.

Afskrivninger:

Gulvbrædderne er ikke beskadiget. Skimmelsvampen befinder sig på betonens overflade.

Forsatsvæggene er heller ikke beskadiget. Skimmelsvampen sidder på den oprindelige ydrevæg.
Loftbrædderne er ikke beskadiget. Skimmelsvampen sidder oppe i konstruktionen omkring forskallingen og i isoleringsmaterialet.

Ankenævnet bedes både til afklaring af denne sag, men også til brug for en generel afklaring i lignende sager præcisere, at der derfor ikke skal ske afskrivning af ikke-beskadige bygningsdele for at komme ned til betonen eller ind til den oprindelige væg og udbedre skaden.

Ønsket om afklaring skyldes, at enkelte selskaber fejlagtigt (efter min opfattelse) afskriver på hele entreprisen i sådanne skadesager, nok specielt i sager, hvor forsikringstager ikke er repræsenteret af en advokat. Og det har stor økonomisk negative konsekvenser for forsikringstagerne.

Tekniske undersøgelsesomkostninger:

Selskabet tilbyder at dække halvdelen af omkostninger til [skimmelrådgiver] på kr. 58.400, svarende til kr. 29.200. Det accepteres af klager som en foreløbig løsning. Dog kræves resten af undersøgelsesomkostninger dækket, hvis Ankenævnet giver klager medhold at de øvrige skader skal dækkes.

Advokatomkostninger:
Såfremt Ankenævnet kommer frem til at skaderne er dækningsberettiget bedes nævnet ligeledes præcisere, at advokatomkostninger forud for klagen til ankenævnet skal erstattes."

Topdanmark Forsikring A/S har i brev af 2/8 2017 til nævnet blandt andet anført:

"Klager har efter overtagelsen udskiftet tagkonstruktion fra tagpladekonstruktion til etablering af græstag på hele ejendommen, udskiftet vinduer, igangsat nyt badeværelse, udskiftning af køkken samt nyt gulv i underetage med gulvvarme.

Rids af sagsforløbet
Klager anmelder kort efter overtagelsen i maj 2016, at gulve i køkken, bryggers, stue og værelse er vand- råd- og skimmelsvampskadet. Herudover anmeldes masonitvægge og VVS.

Dette besigtiges den 25. maj 2016 af Husejernes Forsikring og afvises ved skaderapport fra den 14. juni 2016. Den 20. oktober 2016 besigtiges ejendommen igen af Husejernes Forsikring, således gulv i hovedhusets stue på ca 40 m2, loft på toilet, og lofter i disponible rum i tilbygning/underetage.

I mellemtiden har Husejernes Forsikring dækket ulovlig el den 8. juli 2016.

Ved skaderapport fra den 26. oktober 2016 afvises toiletloft som værende under bagatelgrænsen, gulv i hovedhusets stue afvises ligeledes, og der medgives dækning til en lokal utæthed på 5 m2 i tilbygningen/underetage.

Garantifonden har ved Topdanmark Administration efter Husejernes konkurs besigtiget ejendommen ved taksator med henblik på at kunne fastsætte erstatning for de skader, som Husejernes Forsikring har anerkendt og som herved kunne anmeldes til Garantifonden. Herudover har Garantifonden behandlet nye anmeldelser på lofter og forsatsvægge, som ikke var behandlet af Husejernes Forsikring.
Besigtigelse er foretaget den 3. februar 2017. Herefter gennemgås alle skader og deres status ved Husejernes Forsikring samt nye skader anmeldt til Garantifonden vedrørende lofter og forsatsvægge til behandling ved skaderapport fra den 10. marts 2017.

…
Gulve
Klager kræver dækning for udskiftning af 112 m2 gulv i stue.

Gulve i køkken er dækket:
Topdanmark Administration har godkendt tilbud på 52.125,- kr. for gulv i køkken. Dette tilbud indeholder udskiftning af gulve på 12,8 m2. Husejernes har anerkendt en partiel reparation af to konkrete rådskader ved skaderapport fra den 14. juni 2016 som forhold 2.

Vi har imødekommet dækning på udskiftning af gulvet i køkkenet i sin helhed og henviser til vedlagte tilbud fra den 18. februar 2017 side 1.

Gulve i tilbygningen/kælderplan
Gulve i disponible rum i tilbygning er blevet behandlet af Husejernes Forsikring. Vi henviser til skaderapport fra Husejernes Forsikring fra den 14. juni 2016 forhold 4.

Gulvene her er afvist af Husejernes Forsikring ved denne skaderapport fra den 14. juni 2016 som forhold 4, idet forsikringens skadebegreb ikke er vurderet opfyldt. Afgørelsen er fastholdt ved mail fra den 24. juni 2016.

Da det i klagers advokats skrivelse alene henvises til 'Gulvkonstruktionen i stuen' lægger vi til grund, at tilbygningens gulve i disponible rum ikke er omfattet af klagen. Dette også fordi det i klageskriftet angives, at der allerede er planlagt etablering af gulvvarme her, hvilket vil medføre at gulve under alle omstændigheder berøres. Vi bemærker desuden, at gulve er overtaget med tæppebelægning, og at gulve herved fungerer som undergulv.

Afgørende for om et forhold, som allerede er blevet behandlet og afvist af Husejernes Forsikring, kan anmeldes til Garantifonden, er om de særlige anmeldelsesfrister, der følger ændringslovens nr. 1505 af 8/12 2016 § 6 a, er overholdt.
…
Da gulvene i tilbygningens disponible rum er afvist ved skaderapport fra den 14. juni 2016 og fastholdt den 24. juni 2016 og først indklaget til nævnet den 8. juni 2017, anser vi ikke tilbygningens gulve for rettidigt anmeldt til Fonden, idet der således ikke er rettidigt indklaget efter særlovens § 6a, stk.2.

Gulv i stor stue
Gulvene i hovedbygningens stue er ved skaderapport fra Husejernes Forsikring fra den 26. oktober 2016 afvist som forhold 9.

Idet vi henviser til særlovens § 6a. stk. 2 anser vi ikke kravet vedrørende gulvet i den store stue som rettidigt anmeldt, idet der først er klaget til nævnet den 8. juni 2017, selvom stuegulvet er afvist den 26. oktober 2016.

Skimmel i lofter
Garantifonden ved Topdanmark Administration har godkendt tilbud på lofter i toiletrum, mellemgang og et værelse, hvor der konkret er konstateret skader efter tidligere utætheder. Erstatningen er ved tilbudspriser fastsat til samlet 48.581,25 kr. Vi henviser til vedlagte tilbud side 1-5.

Klagers advokat angiver, at der ønskes dækning for alle ejendommens lofter udover toilet og mellemgang, hvorfor vi finder anledning til at bemærke, at der allerede er medgivet dækning udover toilet og mellemgang for et værelse på 25 m2 (Værelse 3 i stueetage).

Vi finder det ikke sandsynliggjort, at der udover de konkret dækkede lofter, hvor der er konstateret skade efter tidligere lokale utætheder ved overtagelsen har været tale om aktuelle skader.

Vi lægger herved særlig vægt på, at der i klagers egen ejertid er udskiftet tagkonstruktion, som er ændret fra tagpladebeklædning til etablering af græstag på hele ejendommen. Der er i den forbindelse ligeledes foretaget efterisolering.

Klagers egen efterisolering er af Husejernes Forsikring vurderet etableret med utilstrækkelig ventilation. Efterisolering kræver oftest etablering af tæt dampspærre nedadtil, hvilket klager efter sagens oplysninger ikke har iagttaget.

Henset til en så omfattende ændring af tagkonstruktionen, er det ikke muligt at konstatere, hvorvidt der udover de konkrete ældre utæthedsskader har været tale om skimmelforhold i lofterne, som i sig selv nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med en tilsvarende ejendom fra 1967. Vi bemærker i den forbindelse, at klagers advokat på side 7 i sin klageskrivelse oplyser, at loftbrædder ikke er beskadiget, idet skimlen er konstateret oppe i konstruktionen omkring isoleringen.

Målinger som er foretaget efter etablering af ny tagkonstruktion og efterisolering af lofter anser vi ikke for retningsgivende for ejendommen, som den er overtaget. Her må også medtages i betragtning, at der under udskiftning af tagkonstruktionen har været åbent til det fri. Sammenholdt med klagers oplysninger om, at lofter ikke er beskadigede, og at skimmel er at forefinde oppe i konstruktionen anser vi det ikke sandsynliggjort, at der udover de medgivne dækninger er tale om aktuelle skader på tidspunktet for overtagelsen, der adskiller sig nævneværdigt fra en tilsvarende ejendom fra 1967.

Garantifonden dækker således lofter i toilet, hvor sælger også i sælgeroplysninger har bekræftet, at der tidligere har været en utæthed, som er udbedret, i mellemgang og i værelse 3.

Vi kan ikke anerkende dækning for etablering af nye lofter i hele ejendommen, da vi ikke henset til den omfattende konstruktionsudskiftning fra tagplader til græstag og efterisolering finder det sandsynliggjort, at lofter på overtagelsestidspunktet har været beskadiget udover de konkret konstaterede skader efter lokale utætheder. At lofter ikke i sig selv er beskadigede bekræfter dette.

Ud fra disse oplysninger anser vi det ej heller sandsynliggjort, at lofter skulle have medført et indeklima, som i sig selv udgør en aktuel bygningsskade sammenlignet med en tilsvarende ejendom fra 1967.

Vi bemærker i den forbindelse, at vi ikke finder det sandsynliggjort, at det som ejendommen er overtaget har været nødvendigt at udskifte alle el-installationer i lofter i den forbindelse også henset til, at det tilkendegives, at der er planlagt etablering af spots i lofter, som under alle omstændigheder må påhvile klager, når der er tale om planlagte ændringer.

Forsatsvægge
Klager har til Husejernes Forsikring anmeldt følgende i maj 2016: 'I værelse fjernede vi desuden vægge lavet masonit, hvor vi fandt en del myrer og tegn på mus samt en VVS-

installation, som muligvis er ulovlig'. Vi henviser til Husejernes Forsikrings skaderapport fra den 14. juni 2016.

Forholdet vedrørende forsatsvægge ses dog ikke indgående behandlet af Husejernes Forsikring.

Garantifonden har ved Topdanmark Administrations taksator besigtiget og behandlet forsatsvægge ved rapport fra den 10. marts 2017.

Vi anerkender således, at forholdet vedrørende forsatsvægge er rettidigt anmeldt til Garantifonden, derved at anmeldelse er sket inden den 31. marts 2017, som var anmeldelsesfristen for nye skader til Garantifonden.

Vi bemærker for god ordens skyld, at der for så vidt angår ulovlig VVS er udbetalt erstatning til klager fra Garantifonden. Dækningsbeløb var sat til 61.250,- kr.

Vi har anerkendt, at forsatsvægge i værelse 3, nedtages og bortkøres, idet der her er konstateret skade i loftet, som også er anerkendt udskiftet, og det ikke kan udelukkes at der er en sammenhæng mellem lofter og vægge i lokalet.

Herudover har vi godkendt at dække fjernelse af forsatsvægge i de to kælderrum mod syd, hvor forsatsvæggene henset til, at der er tale om kælderniveau og ejendommens tidstypiske konstruktion er vurderet dækningsberettiget.

Vi har afvist at dække fortsatsvægge i værelse 2 og stue oppe i stueetagen, idet vi ikke finder det sandsynliggjort, at forsatsvæggene her udgør en aktuel skade på bygningen, som nedsætter bygningens værdi nævneværdigt sammenlignet med en tilsvarende bygning fra 1967 opført i letbeton.

Konstruktionen er ikke usædvanlig for en ejendom med den pågældende alder, og forsatsvægge er opsat med korrekt dampspærre i form af alucraft i tråd med tidens byggeskik. Konstruktionen i sig selv realiserer således ikke ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Vi finder det ej heller sandsynliggjort, at forsatsvægge i stue og værelse 2 oppe i stueetagen grundet intakt dampspærre medfører, at der er tale om skimmel, som i sig selv realiserer forsikringens skadebegreb på tidspunktet for ejendommens overtagelse sammenlignet med en tilsvarende ejendom i letbeton fra 1967. Vi bemærker, at klagers advokat også har anført, at forsatsvægge ikke i sig selv er beskadigede trods mange års levetid.

Teknisk bistand
Topdanmark Administration har godkendt dækning for 29.200,- kr. for dækning af undersøgelsesomkostninger.

Dette er et betragteligt beløb til teknisk bistand, og henset til skadernes omfang og mindre kompleksitet, er det vores opfattelse, at vi har set ganske velvilligt på dette, derved at omkostningerne er afvist af Husejernes Forsikring.

Vi anser udskiftning af et rådskadet køkkengulv, fjernelse af forsatsvægge og udskiftning af lofter i toilet og gang som skader, der ikke kræver byggetilsyn og projektering, idet der er indhentet tilbud på arbejderne hos håndværker, som indeholder både omfang, udbedringsløsning og fast pris. Skader af denne kaliber kræver ikke projektering og fagtilsyn.

Advokatomkostninger
Vi finder det ikke sandsynliggjort, at der i relation til de dækkede skader har været behov for advokatdeltagelse særligt henset til, at der er dækket et betragteligt beløb til teknisk bistand. Således anser vi ikke advokatomkostninger for nødvendige eller rimelige.

Dækningerne er ligeledes imødekommet forinden klagers advokat indtrådte i sagen.

Vi anser således ikke klager berettiget til dækning for advokatomkostninger efter forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3.

Vi bemærker, at vi ikke efter nævnets vedtægter dækker advokatbistand til ankenævnssagen.

Selvrisiko
Efter særlovens § 5a, stk. 2 gælder der en selvrisiko på 20.000,- kr. for første skade i Fonden. Den samlede selvrisiko nedskrives dog alene med 5.000,- kr.

For efterfølgende skader gælder den policemæssige selvrisiko, som udgør 5.000,- kr. pr.-skade. Dog samlet højst 30.000,- kr. i forsikringstiden.

Selvrisiko på 20,000,- kr. er afholdt i forbindelse med erstatning af VVS, Herved udgør den samlede selvrisiko efterfølgende 25.000,- kr.

Der skal således fratrækkes 5.000,- kr. i selvrisiko for anerkendt skade på køkkengulv, 5.000,- kr. for skade anerkendt skade på loft i toilet, der trækkes som følge heraf ikke særskilt selvrisiko for loft i mellemgang og endeligt 5.000,- kr. for forsatsvægge. Yderligere fratrækkes 5.000,- kr. for ulovlig el.

Afskrivning
Lofter er ikke angivet i afskrivningstabellen, hvorfor der ikke er foretaget afskrivning på lofter.

Der er ej heller foretaget afskrivning på fjernelse af forsatsvægge.

Gulv i køkken, som er rådskadet er der ikke i det godkendte beløb foretaget afskrivning på, selvom dette havde været muligt efter afskrivningstabellerne. Da det godkendte beløb således er meddelt klager uden meddelelse om, at der vil blive foretaget afskrivning, foretager vi ikke afskrivning for udskiftning af køkkengulvet.

Såfremt Garantifonden tilpligtes dækning af stuegulv tages forbehold for afskrivning.

Skimmelsanering
Vi bemærker, at der i alle tilbud vedrørende de dækkede skader er indeholdt udgifter til afrensning for skimmel i forbindelse med de konkrete skader. Vi henviser til vedlagte tilbud fra den 18. februar s. 1-5.

Vi bemærker i den forbindelse, at ejendommen er under gennemgribende renovering, som i sig selv medfører behov for slutrengøring.

Vi kan ikke på det foreliggende grundlag tilbyde yderligere skimmelsanering end de til de dækkede skader tilknyttede, som allerede er indeholdt i de godkendte tilbud."

13. 90961

Klagerens advokat har i brev af 21/8 2017 til nævnet blandt andet anført:

"**Gulve i tilbygningen/kælderplan**

Klager er enig i at skimmel i gulvene i kælderplan ikke er omfattet af klagen. Der var skimmel i gulvene. Da klager imidlertid have planer om at ophugge gulvene og lægge gulvvarme, har man valgt ikke at forfølge et krav om erstatning.

Dette punkt skal således ikke omfattes af klagesagen.

Gulvene i stueplan 112 m2

I klageskriftet omtales gulve stue, i alt 112 m. Det skal dog præciseres, at klagepunktet vedrører gulve i stueplan, bestående af stue, alrum, værelse 1-3 og gangarealer.
…
Klager har følgende bemærkninger til Topdanmarks administrations indsigelse om at skaderne på gulve i stueplan ikke er rettidigt anmeldt.

I oktober 2016 behandlede Husejernes Forsikring et anmeldt forhold om myreangreb og løftede gulvbrædder i stuegulvet. Forholdet blev afvist med den begrundelse, som Topdanmark administration oplyser i svarskriftet.

Herefter vælger klager at få ejendommen nærmere undersøgt. Det sker ved [skimmelrådgiver] i november 2016. Først her får klager kendskab til de omfattende skimmelsvampeangreb i konstruktionerne.

Klagers fremsender rapporten fra [skimmelrådgiver] til Husejernes Forsikring den 24. november og anmelder nye konstaterede skimmelsvampeskader. Den 28. november 2016 bekræftes modtagelsen af anmeldelsen, men klager henvises til at anmelde til konkursboet og følge med på hjemmesiden.

Topdanmark administration overtager skadebehandlingen af sagen efter Husejernes Forsikrings konkurs.

Klagers rådgiver kommer i februar 2017 kontakt med taksator …, der også er i besiddelse af rapporten fra [skimmelrådgiver] og kalkulationerne, der ligger bag de nye skader. [Taksator] besigtiger ejendommen den 7. februar 2017. Klagers rådgiver er også forud for besigtigelsen i skriftlig kontakt med taksator, se mail af 3. februar 2017. Den samlede korrespondance med oplistning af skader og kalkulationer med Husejernes Forsikring og Topdanmark administration fremlægges som **bilag 13**.

I bilag 6, taksatorrapport af 10. marts oplister [taksator] de skader han mener skal behandles. I stuen omtales skaden – skade [nr.] Forhold 3 skimmel mv. i gulvkonstruktion i stue.

I taksatorrapporten oplistes, hvad Husejernes forsikring tidligere har skrevet om gulvet i stuen. Her nævnes skimmel ikke, hvilket bekræfter at der er tale om en ny skade, som Topdanmark Administration er gjort opmærksom på forud for den 31. marts 2017.

På baggrund af ovenstående redegørelse og bilag 13 gøres det gældende, at skaderne er nye og rettidigt anmeldt.

Topdanmark administrations behandling af skaderne i gulvene i stueplan

Skimmelsvampeskaderne i gulvene i stueplan er som nævnt ovenfor rettidigt anmeldt.

Noget andet er, at Topdanmark administration ved sit svar af 2. august indikerer (ud fra et forkert antagelse om at forholdene havde været afvist af Husejernes forsikring), at skaderne i gulvene i stueplan ikke er realitetsbehandlet hos Topdanmark administration.
…
Topdanmark administration **opfordres** til at hurtigt at anerkende at skaderne er rettidigt anmeldt og realitetsbehandle denne del af sagen, så forholdet enten bliver dækket eller kan medtages i nærværende klagesag.
…
Yderligere om dokumentation for skimmelsvampens omfang i gulvene i stueplan

I forhold til om skimmel i gulvene i stueplan har et omfang, der kan kræves dækningsberettiget henvises der – ud over bilag 7 – til bilag 5, side 3 under stueplan, hvor det anbefales at optage alle gulvene og foretage skimmelsanering.

Prøveresultaterne fremgår af bilaget, side 7-10, der viser massiv vækst af særligt biologisk aktive skimmelsvampe, der er kendte for at påvirke indeklimaet negativt.

Skimmel i lofter:
Topdanmark Administration gør gældende, at klager selv har forårsaget skaderne (manglende ventilation) som følge af deres udskiftning af tagbelægningen.

Taget er skiftet i sommeren 2016, hvor klager ikke har haft åbent ned til lofterne. Der er naturligvis ikke kommet den mængde skimmel i tagkonstruktionen over lofterne som [skimmelrådgiver] konstaterer i løbet af et par måneder.

Som det fremgår af bilag 7, men også af bilag 5 er der i høj grad tale om gamle skimmelangreb, som følge af tidligere utætheder i det gamle tag.

Det forekommer i øvrigt besynderligt at fremføre denne argumentation, når Topdanmark Administration dækker nogle af lofterne.

Ift. skimmelsanering skal afrensning af spær mv., bortkørsel af angrebet isolering etc. dækkes i henhold til tilbud.

Tekniske omkostninger:

Overordnet set, så har Husejernes Forsikring afvist vores formodning om skimmel. Derfor vælger vi at få lavet en gennemgang af [skimmelrådgiver], der viser, at der er massiv forekomst af netop skimmel.

Advokatomkostninger:

Hvis klager får medhold i klagen, skal Topdanmark jf. praksis dække advokatomkostninger forud for udarbejdelse af klageskrift. Det er underordnet, at Topdanmark Administration har dækket nogle af de anmeldte skader. Advokatomkostningerne vedrører de skader, som blev afvist og som er genstand for denne klage."

15. 90961

Topdanmark Forsikring A/S har i brev af 7/9 2017 til nævnet bl.a. anført:

"**Gulv i stor stue**
Til klagerens advokats opfordring kan vi oplyse, at vi, Topdanmark Administration, fastholder, at forholdet vedrørende gulvet i stor stue ikke er rettidigt anmeldt til Garantifonden

Til støtte for sin påstand om at forholdet er rettidigt anmeldt til Garantifonden, har klagerens advokat henvist til Topdanmark Administrations taksators brev af 10/3 2017, og har hertil anført, at forholdet er omtalt i brevet. Videre fremgår det dog af klagerens advokats brev, at forholdet ikke er realitetsbehandlet af Topdanmark Administration.

Vi mener, at Husejernes Forsikring har afvist forholdet ved gulvet i den store stue, og at denne afvisning burde være indklaget til Ankenævnet for Forsikring inden for de frister, der følger af særlovens § 6 a, stk. 2.

Vi lægger vægt på at forholdet allerede ved skadebrev af 14/6 2016 blev afvist af Husejernes Forsikring. Dette brev angår skadeanmeldelse af 17/5 2016, som er gengivet i skadebrevet af 14/6 2016. Af skadebrevet fremgår bl.a.:

Vi har modtaget og vurderet Deres anmeldelse vedrørende følgende forhold:

Skaden er konstateret i:	Beboelse
Hvad er beskadiget og i hvilke rum?	Gulve i køkken/bryggers/stue (sammenhængende) og værelse er vand-/råd-/skimmelsvampskadet. Mulig ulovlig VVS installation i værelse. Stor indtrængning af myre fra gulvet i stue efter, at huset er blevet tømt.
Hvordan blev skaden opdaget?	Da vi kom til huset lugtede der dårligt. Vi besluttede at fjerne gulvtæppe i værelse og linoleum i køkken/bryggers og fandt trægulve og opstrøgning neden under beskadiget. I værelse fjernede vi desuden vægge lavet masonit, hvor vi fandt en del myre og tegn på mus samt en VVS installation, som muligvis er ulovlig. Myreangreb i stue kunne vi se med det blotte øje.
Hvornår blev skaden opdaget?	Den 15/5 kl 9

…
Som det er gengivet ovenfor, anmeldte klageren allerede ved skadeanmeldelse af 17/5 2016, at hun havde konstateret, at 'Gulve i køkken/bryggers/stue (sammenhængende) og værelse er vand-/råd-/skimmelsvampskadet.' Dette forhold blev afvist ved skadebrevet af 14/6 2016.

Af skaderapport af 26/10 2016 fremgår endvidere, at klageren havde anmeldt et forhold ved 'gulv i stue'. Herom har Husejernes Forsikring i skaderapporten bl.a. anført en række betragtninger om fugtforholdene i gulvkonstruktionen. Husejernes Forsikring har i skaderapporten anført, at forholdet ikke er dækket af forsikringen.

Det er vores opfattelse, at klagen for nævnet vedrører det samme forhold ved gulvet i den store stue, som Husejernes Forsikring har afvist. Klageren har efter vores opfattelse anmeldt en generel problematik med fugt i gulvkonstruktionen, og skimmelsvamp, hvilket Husejernes Forsikring ved brevet af 14/6 2016 og skaderapporten af 26/10 2016 har afvist at dække. At Husejernes Forsikring i sin skaderapport af 26/10 2016 oplyste, at forholdet ved stuen først blev anmeldt ved besigtigelsen, mener vi ikke at kunne føre til et andet resultat, idet forholdet jo allerede tidligere var anmeldt og behandlet af Husejernes Forsikring.

Det forhold, at vores taksator i sit brev af 10/3 2017 har berørt forholdet ved gulvet i stuen, mener vi ikke at kunne føre til et andet resultat. Brevet indeholder efter vores opfattelse ikke et løfte til klageren om, at forholdet vedrørende gulvkonstruktionen er rettidigt anmeldt til Garantifonden. Vi mener, at der ikke er grundlag for at anse, at Topdanmark Administrations skulle være afskåret fra, at gøre gældende at forholdet ikke er rettidigt anmeldt, idet vi bemærker, at taksatoren i det hele taget foretager oplistning og status på alle forhold, der har været behandlet af Husejernes Forsikring for at skabe et overblik.

Vi bemærker i den forbindelse, at klagerens advokat har anført i sit brev 21/8 2017 til nævnet, at forholdet ikke er blevet realitetsbehandlet af Topdanmark Administration.

Skimmel i lofter
Klagerens advokat påstår, at der ikke ville kunne opstå skimmelsvamp i 'lofterne' som følge af, at klageren har etableret ny græstag i sommeren 2016.

Vi fastholder, at der er ikke er grundlag for dækning for forhold ved isoleringsmaterialet og loftbeklædning udover det, vi har anerkendt i vores forrige brev til nævnet.

Vi lægger vægt på, at det fremgår af rapporten af 24/11 2016 fra klagerens rådgivningsfirma, [skimmelrådgiver], at der på tidspunktet for udarbejdelsen af undersøgelsen pågik en større renovering af bygningen, og at tagbelægningen i sommeren 2016 blev udskiftet til et græstag. Vi bemærker, at det fremgår af rapporten fra klagerens rådgivningsfirma, hvilket klagerens advokat også har gengivet i sit brev til nævnet:

> '...at den primære årsag til de konstaterede skimmelsvampevækstområder i vægge og gulvkonstruktioner skyldes tidligere opfugtninger som følge af lokale utætheder i den tidligere tagbelægning'.

Såfremt der havde været tale om en skimmelsvampeproblematik på overtagelsestidspunktet i april 2016, er det nærliggende at antage, at dette forhold ville have givet anledning til nærmere undersøgelser i sommeren 2016, da man udskiftede tagbelægningen og foretog efterisolering. Vi lægger til grund, at tagbelægningen blev udskiftet, uden at klageren i den forbindelse fandt anledning til at undersøge den oprindelige loftisolering nærmere.

Endvidere har vi lagt vægt på, at klagerens bygning aktuelt har et tag med en relativ lille rejsning – antageligt en ½ meter – se foto på forsiden af rapporten af 24/11 2016. Der er derfor tale om en forholdsvis kompakt tagkonstruktion. Hertil bemærker vi, at det fremgår af Husejerens Forsikrings skaderapport af 26/10 2016, at tagkonstruktionen med græstaget er udført som et koldt tag, der efter Husejernes Forsikrings taksator er utilstrækkelig ventileret.

Derudover har vi lagt vægt på, at det er normalt, at der forefindes skimmelsvamp i en tagkonstruktion fra 1967, selvom det forefindes i massive mængder. Endvidere påpeger vi, at skimmelsvampeprøvudtagning, som beskrevet i rapporten af 24/11 2016, blev foretaget i blotlagte områder af det indre af tagkonstruktionen, og at dette skete på et tidspunkt hvor hele bygningen undergik en større renovering. Denne fremgangsmåde giver efter vores opfattelse ikke et retvisende billede af, hvorvidt indeklimaet i beboelsen med intakte oprindelige bygningskonstruktioner/dele på overtagelsestidspunktet var påvirket. En større renovering af en bygning med fjernelse af forsatsvægge, lofter og gulve vil betyde en vis transport af skimmelmateriale i bygningen. Rapporten af 24/11 2017 indeholder ikke en endelig vurdering af indeklimaet på overtagelsestidspunktet – den indeholder blot en vurdering af indeklimaet ca. ½ år efter overtagelsen i en bygning, der er under større renovering, og hvor man har åbnet for gulve, vægge, vvs og lofter – samt efterisoleret lofter og udskiftet tagbelægningen,

Vi kan ikke anerkende dækning for etablering af nye lofter i hele ejendommen, da vi ikke henset til den omfattende konstruktionsudskiftning fra tagplader til græstag og efterisolering finder det sandsynliggjort, at lofter på overtagelsestidspunktet har været beskadiget udover de konkret konstaterede skader efter lokale utætheder. At lofter ikke i sig selv er beskadigede bekræfter dette.

Vi mener desuden, at det ikke er sandsynliggjort, at der var forhold ved lofterne der havde medført et indeklima, som i sig selv udgør en aktuel bygningsskade sammenlignet med en tilsvarende bygning fra 1967.

…

Advokatomkostninger

Vi bemærker, at klagerens advokat tilsyneladende først blev inddraget i sagen i maj 2017, jf. brev af 9/5 2017 til Topdanmark Administration fra klagerens advokat. Dette brev angår så vidt ses brevet af 10/3 2017 fra Topdanmarks Administrations taksator. Den 8/6 2017 blev klagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Vi fastholder, at klageren ikke er berettiget til dækning for advokatudgifter, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3. Vi kan herefter ikke tilbyde klageren dækning for advokatudgifter."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

Af skimmelsvampeundersøgelse af 24/11 2016 fremgår bl.a.:

"**Resumé**

Vi har, som aftalt med …, Rådgivende Ingeniør, foretaget en skimmelsvampeundersøgelse af omhandlende bolig. I forbindelse med undersøgelsen er der udtaget dyrkningsprøver (KA), tillægsaftryk (TA) samt materialeprøver (MA) på yder- og skillevægge samt i loft- og gulvkonstruktionerne.

Ved laboratorieanalyse af de udtagne prøver fra yder- og skillevægge samt loft og gulvkonstruktioner, kan vi konstatere, at der er vækst af skimmelsvampe på størstedelen af de udtagne prøver, se senere afsnit 'Undersøgelses- og laboratorieresultater' samt tegningsbilag 1.

Ved fugtregistrering af tilgængelige konstruktioner i boligen kan der på besigtigelsestidspunktet flere steder registreres forhøjede fugtniveauer i porebetonfundamenter/-sokler

under trægulvene samt i skillevægge, se senere afsnit 'Undersøgelses- og laboratorieresultater' samt tegningsbilag 1.

På baggrund af besigtigelses- og laboratorieresultater samt sundhedsfaglige anbefalinger fra Sundhedsstyrelsen i forhold til skimmelsvampe i boliger, er det vores vurdering, at boligen ikke bør anvendes, før der er foretaget skimmelsvampesanering eller på anden måde udført foranstaltning til nedbringelse af eksponeringsrisikoen med hensyn til skimmelsvampeangrebene.

For nærmere beskrivelse af sundhedsfaglige anbefalinger fra Sundhedsstyrelsen i forhold til skimmelsvamp i boliger, se bilaget 'Anbefalinger fra Sundhedsstyrelsen i forhold til skimmelsvamp i boliger'.

Skadesårsag
Væg- og gulvkonstruktioner
Det vurderes, at den primære årsag til de konstaterede skimmelsvampevækstområder i vægge og gulvkonstruktioner samt de registrerede forhøjede fugtniveauer i terrændæk og porebetonfundament/-sokkel samt yder- og skillevægge skyldes opfugtning som følge af opstigende grundfugt.

Loftkonstruktion
Det vurderes, at den primære årsag til de konstaterede skimmelsvampevækstområder i loftkonstruktioner skyldes tidligere opfugtninger som følge af lokale utætheder i den tidligere tagbelægning – fibercementplader (bølge- eller skifereternit).
…
Besigtigelsen
Ved besigtigelsen blev der foretaget en visuel gennemgang af omhandlende bolig. Her kunne det flere steder i loftkonstruktionerne, i områder hvor der var foretaget åbninger, konstateres tegn på tidligere vandskader på gipsplader samt forskallingsbrædder m.m. i form af sorte misfarvninger samt vandskjolder. Det kunne desuden konstateres, at der flere steder i huset var monteret forsatsvægge på ydervægge i både stue- og kælderplan. Anvendelse af forsatsvægge stiller store krav til eksisterende konstruktioner – i den forbindelse henviser vi til BYG-ERFA erfaringsblad (31) 15 11 15 'Indvendig efterisolering af ældre ydervægge af murværk'. Erfaringsbladet beskriver, at fugtbelastede/opfugtede ydervægge ikke er egnet til påforing ved opsætning af forsatsvægge.

Der er i forbindelse med undersøgelsen af huset udført destruktive åbninger i forsatsvægge samt loft- og gulvkonstruktioner for at klarlægge, hvorvidt der kan konstateres vækst af skimmelsvampe. I forbindelse med gennemgangen kunne der konstateres følgende konstruktionsopbygning af forsatsvægge, loft- og gulvkonstruktionerne:

Stueplan
- Gulvkonstruktion – 32 mm massivt trægulv, alukraft og 100 mineraluldsisolering på bjælker klodset op på terrændæk.
- Gipsloft – 2 x 13 mm. gipsplader, alukraft (dampspærre) 100 mm. mineraluldsisolering.
- Gipsloft – 13 mm. gipsplade, 10 mm spånplade, alukraft og mineraluldsisolering.
- Træloft – 19 mm. profilbrædder, 3,5 mm træfiberplader, afstandsliste og dampspærre.

- Forsatsvæg – 15 mm. træfiberplade, alukraft (dampspærre), træregler og 100 mm. mineraluldsisolering.

Kælderplan

- Gipsloft – 13 mm. gipsplade, alukraft (dampspærre) og mineraluldsisolering.

- Forsatsvæg – 2 x 13 mm. gipsplade, 0,20 mm PE-folie, stålrigler og 100 mm. isolering.

Der blev desuden i forbindelse med gennemgangen foretaget stikprøvevis fugtregistrering af gulv- og vægkonstruktioner samt fodpaneler og indfatninger.

Fugtregistrering i stueplan – 27.10.2016
Ved fugtregistrering af porebetonfundament/-sokkel ved skillevæg i stue kunne der registreres opfugtning. Der blev registreret mellem 100-120 Gann digits i porebetonen, hvilket er uacceptabelt og over for det forventelige for konstruktionen, der henvises til Gann-skema vedrørende fugt i beton.

Ved fugtregistrering af skillevæg i porebeton mellem gang og toilet kunne der registreres opfugtning. Der blev registreret mellem 85-130 Gann digits i porebetonen, hvilket er uacceptabelt og over for det forventelige for konstruktionen, der henvises til Gann-skema vedrørende fugt i beton.

Ved fugtregistrering af ydervæg i porebeton bag skab i gang, kunne der registreres opfugtning. Der blev registreret mellem 100-120 Gann digits i porebetonen, hvilket er uacceptabelt og over for det forventelige for konstruktionen, der henvises til Gann-skema vedrørende fugt i beton.

Ved fugtregistrering af gulvklinker i køkken kunne der registreres opfugtning. Der blev registreret mellem 85-145 Gann digits i klinkerne, hvilket er uacceptabelt og over for det forventelige for konstruktionen, der henvises til Gann-skema vedrørende fugt i beton.

Ved fugtregistrering af underside af trægulv i stue kunne der registreres træfugt på 16% til 17%, hvilket er uacceptabelt, og ligger over det forventelige for konstruktionen, se senere afsnit **– Fugt**.

Ved fugtregistrering af fodpaneler kunne der generelt registreres træfugt på 16% til 18%, hvilket er uacceptabelt, og ligger over det forventelige for konstruktionen, se senere afsnit **– Fugt**.

Fugtregistrering af kælderplan – 27.10.2016
Ved fugtregistrering af forskallingsbrædder i loftkonstruktionen kunne der generelt registreres træfugt på 16% til 18%, hvilket er uacceptabelt, og ligger over det forventelige for konstruktionen, se senere afsnit **– Fugt**

Ved fugtregistrering af fodpaneler og indfatninger kunne der generelt registreres træfugt på 16% til 18%, hvilket er uacceptabelt, og ligger over det forventelige for konstruktionen, se senere afsnit **– Fugt**.

Fugtregistrering af stueplan – 14.11.2016
Ved fugtregistrering af fodpanel og indfatninger omkring døre kunne der registreres træfugt på 8% til 14%, hvilket er acceptabelt, og ligger inden for det forventelige for konstruktionen, se senere afsnit – Fugt.

Ved fugtregistrering af betonfundament/-sokkel i værelse 3 kunne der registreres opfugtning. Der blev registreret mellem 110-130 Gann digits i betonen, hvilket er uacceptabelt og ligger over det forventelige for konstruktionen, der henvises til Gann-skema vedrørende fugt i beton.

Prøveudtagning
For at klarlægge om der er skimmelsvampevækst i yder- og skillevægge samt loft- og gulvkonstruktioner i omhandlende ejendom, er der udtaget følgende dyrkningsprøver samt tillægsaftryk/materialeprøve (KA/TA1-KA/TA9 og KA/MA/TA10 og KA/TA11-KA/TA22), se endvidere nedenstående laboratorieanalyseskema.
…
Vurderingsgrundlag
Prøver fra bygningsdele – mulige vækstområder/smittekilder
Ved mikroskopi af de hjemtagne prøver (KA/TA1-KA/TA6, KA/TA9, KA/MA/TA10, KA/TA11-KA/TA20, KA/MA/TA21 og KA/TA22) kan vi konstatere, at der er skimmelsvampevækst på undersøgte overflader i følgende rum, se tegningsbilag 1:

Stueplan
- På skillevæg i køkken (KA/TA1), se foto 2
- På alukraft under trægulv i stue (KA/TA2), se foto 3
- På underside af trægulv i stue (KA/TA3), se foto 4
- På bagbeklædning i skab i gang (KA/TA4), se foto 5
- På gipsplade i loft på toilet (KA/TA5), se foto 6
- På bagside af glasvæv på skillevæg mod toilet i gang (KA/TA6), se foto 7
- På porebetonfundament/-sokkel under trægulv i alrum (KA/TA13), se foto 14
- På alukraft under trægulv i alrum (KA/TA14), se foto 15
- På alukraft under trægulv i værelse 1 (KA/TA15), se foto 16
- På porebetonfundament/-sokkel under trægulv i gang (KA/TA16), se foto 17
- På porebetonfundament/-sokkel under trægulv i værelse 3 (KA/TA18), se foto 19
- På træfiberplade over loftprofil i stue (KA/TA19), se foto 20
- På alukraft over loftprofiler i alrum (KA/TA20), se foto 21
- På overside af gipsplade i loft i gang (KA/MA/TA21), se foto 22

Kælderplan
- På forskallingsbræt i loft i kontor (KA/TA9), se foto 10
- På overside af alukraft over gipsplade i loft i disponibel rum (KA/MA/TA10), se foto 11
- På bagside af filt på skillevæg i gang (KA/TA11), se foto 12
- På bagside af gipsplade i forsatsvæg i disponibel rum 1 (KA/TA12), se foto 13
- På bagside af glasvæv på forsatsvæg i disponibel rum 2 (KA/TA22), se foto 23

Ved mikroskopi af de hjemtagne prøver KA/TA7 og KA/TA8 kan vi konstatere, at der ikke er skimmelsvampevækst på de undersøgte overflader. Der kan dog på kontaktaftrykket fra prøverne konstateres en atypisk forekomst af skimmelsvampesporer, herunder sporer fra fugtskadeskimmelsvampe. Dette kan indikere, at prøven er udtaget i umiddelbar nærhed af et vækstområde/påbegyndende vækstområde, se tegningsbilag 1:

Stueplan
- På bagside af gipsplade i loft i værelse 3 (KA/TA7), se foto 8
- På ydervæg bag forsatsvæg i værelse 3 (KA/TA8), se foto 9"

Af taksatorrapport af 10/3 2017 fra Topdanmark Forsikring A/S til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg besøgte dig den 3. februar 2017, hvor vi sammen med din rådgiver og din entreprenør gennemgik de skader, som du har anmeldt til os/husejernes forsikring.

Ejendommen er besigtiget 25. maj 2016 af taksator [1 fra Husejernes Forsikring] og rapport er udfærdiget den 14. juni 2016.

Ejendommen er besigtiget den 20. oktober 2016 af taksator [2 fra Husejernes Forsikring] og rapport er udfærdiget den 26. oktober 2016.

Jeg har nu behandlet sagen i forhold til den tegnede ejerskifteforsikring og fremsender hermed som aftalt min redegørelse.
…
Forhold 2 Fugtskade i Entre og gang
I rapport af 14. juni 2016 skrives følgende: I længebygningen er det anmeldte forhold konstateret, i forbindelse med fjernelse af click-gulv i entre. I entreen er der placeret en opvaskemaskine og gulvet ses at fremstå med udtryk, som efter fugtpåvirkning. Gulvet ses med slibemærker og i dårlig stand. Vandskaden skønnes, at være af ældre dato og i den forbindelse ses gulvet, at have rejst sig. Omfanget af gulve er ca. 1,9 m2 i entre og 6,8 m2 i gang arealet. Gulvet er et bøgestav parketgulv. Ved almindelig personbelastning af gulvet, oplevedes der ikke svagheder i bæreevnen eller nedbøjning ud over det almindelige, hvorfor det antages, at den underliggende konstruktion er i orden. Det har ikke været muligt at skønne, om der er yderligere skader under gulvet, fordi der ikke var fjernet mere gulv.
Det må lægges til grund, at det er en utæthed der forårsager til det observerede.
Forholdet er forsøgt udbedret, som formentligt skal søges i den visuelle anskuelse, at der er udlagt et nyt klikgulv med en opretning, idet der ses slibeområder som kan kædes sammen med, at det originale gulv antageligvis har rejst sig i en vis udstrækning.

I henhold til vilkår henledes opmærksomheden på, at der ikke ydes erstatning, som følge af byggemetoder der var fremherskende på det tidspunkt ejendommen blev opført, herunder at der er opstigende grundfugt og som kan henledes til en eventuel skimmelkonstatering

Afvisningen er ligeledes begrundet med, at forholdet ikke nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi nævneværdigt i sammenligning med andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvilket ifølge dine/jeres forsikringsbetingelser er en af forudsætningerne for at opnå erstatning.

Jeg mener ikke, at du har godtgjort, at det anmeldte forhold har resulteret i eller vil resultere i en skade. Det betyder, at skadedefinitionen juridisk set ikke er opfyldt.

Forhold 3: Skimmel mv. i gulvkonstruktion i stue.
I rapport af 14. juni 2016 skrives følgende: 'Du oplyser at der er observeret myrer udfor et terrasseparti i stuen, vendende imod haven. Der ses, at der er opsat myredåser. Det ses, at myrerne har forårsaget, at de afsluttende gulvbrædder, ud imod facaden, er skubbet fra hinanden i fer og not.

Der er ligeledes hul i gulvkonstruktionen, udfor en terrassedør, som leder ud til en overdækket terrasse. Hullet ses til at være på ca. 30x50 cm. Der ses i hullet under isoleringen, et tværgående varmerør, hvorfor det ikke kan udelukkes, at de observerede fugtskader i køkkenregionen også kan stamme fra brud herfra. Under spartelmassen, er der et bøgestav parketgulv, udlagt på gulvstrøer, som er malet med grøn kobber. Der er benyttet glasuld som isolering og på undersiden af trægulvet er der monteret alukraft.'

Vedrørende de indtrængende myrer, skal dette forhold anmeldes til ejendommens Husforsikring, idet ejerskifteforsikringen ikke yder erstatning for det anmeldte forhold.

Parketgulvet i stor stue blev besigtiget den 20. oktober 2016 jf. rapport af 26. oktober 2016. Her skrives følgende:
'Parketgulvet, som udgør ca. 40 m2 fremstod ustabilt i midterområdet ved personbelastning. Gulvkonstruktionen er udført med 22 mm bøgeparket. Under gulve er der monteret alukraft. Gulvbrædder er monteret på imprægneret gulvstrøer 115*50 mm udlagt med en afstand på ca. 60 cm. Isolering mellem gulvstrøer ca. 100 mm.
Yderste brædder ved glasfacade var fjernet ved min besigtigelse, i henh. til … efter aftale med Husejernes forsikring.

Fugtmålinger i gulv ved indstiksmåler viste 16,5 % vandindhold. Den relative fugtighed i rummet blev målt til 74%., rumtemperatur 15,7 grader
Fugt i gulvstrøer under alukraft 15,6 % ved indstik. Betonklaplag varierende mellem 77-88 digits. Målinger i naborum mod indkørsel viste følgende:
11,7 % vandindhold ved 15,7 grader. Stabilitet af gulv ok.
Målinger i smallere og mindre stuegulv (høj del):
16,2 ved indstik, 15,7 grader. Stabilitet af gulv ok.
… oplyste, at gulvet i perioden ligger stabilt, i andre (efter kraftig nedbør) ligger ustabilt Som ved besigtigelsen.
Sagen afvises med henvisning til nedenstående:
Det er oplyst, at der i ombygningsperioden, hvor bygningen har stået uopvarmet, har vist sig, at gulvet i perioder fremstår ustabilt, i perioder stabilt.
Ændringer af fugtforhold er årsagen til, at gulv i perioder er stabilt, i perioder ustabilt.
Med en relativ fugtighed på 74 % og en rumtemperatur på 15,7 grader optager gulvet luftfugtigheden (målt til 16,5 % vandindhold i gulvbrædder) hvor ved gulvbrædder udvider sig med en opspænding/deformation til følge. Det er ikke acceptabelt at eksisterende gulve udsættes for fugt i det omfang der her er gældende under ombygningen. Nylagt parketgulv i køkken er ligeledes påvirket af fugten i en grad som kræver en afslibning. Gulvet fremstår med markant 'vaskebrætstruktur' og med betydelig spændinger i samlinger.
Da der intet er angivet vedr. opspænding eller manglende stabilitet af stuegulv hverken under skader i tilstandsrapport eller under sælgeroplysninger, tilskrives den manglende stabilitet de uacceptable fugtforhold.

I rapport fra [skimmelrådgiver] skrives følgende vedr. stuegulvet, at der på alukraft og underside trægulvfundet massiv vækst af forskellige skimmelsvampesporer.
Ved fugtregistrering af betonfundament/-sokkel i værelse 3(Nordøst)3 kunne der
Registreres opfugtning. Der blev registreret mellem 110 -130 Gann digits i betonen,
Hvilket er uacceptabelt og ligger over det forventelige for konstruktionen.

Ved fugtregistrering af fodpanel og indfatninger kunne der registreres træfugt på 8 % til 18 %, hvilket er uacceptabelt og ligger over det forventelige for konstruktionen.
Det vurderes i rapporten, at den primære årsag til de konstaterede skimmelsvampevækstområder i vægge og gulvkonstruktioner samt de registrerede forhøjede fugtniveauer

i terrændæk og porebetonfundament/---sokkel samt yder- og skillevægge skyldes opfugtning som følge af opstigende grundfugt.

I henhold til vilkår henledes opmærksomheden på, at der ikke ydes erstatning, som følge af byggemetoder der var fremherskende på det tidspunkt ejendommen blev opført, herunder at der er opstigende grundfugt og som kan henledes til en eventuel skimmelkonstatering)

…

Forhold 1 Skimmel i tagkonstruktion i toilet.

Jf. rapport af 26. oktober 2016 skrives: Loftkonstruktionen som er fra år 1967 er udført med loftgipsplade, spredt forskalling, alukraft og isolering. Loftgips var fjernet ved besigtigelsen. Ved besigtigelsen kunne der konstateres råd/svampedestruktion partielt i enkelte forskallingsbrædder, samt skimmel i området hvor rumaftræk er ført gennem tag.

Jf. rapport fra [skimmelrådgiver] er der målt massiv vækst på gipsplade i loft.

Toilet omfatter et areal på 2,1 m2. Forholdet er anerkendt som en skade af Husejernes forsikring. Jeg kan anerkende at der rengøres i det pågældende rum efter fornøden støvsugning.

Der vil være en selvrisiko på 5.000 kr. den samlede selvrisiko nedskrives til 15.000 kr.

Forhold 2 Skimmel i loft i mellemgang ved vaskerum.

jf. rapport af 26. oktober 2016 skrives: 'Afdækket loftisolering i tilbygning, opført af tidligere ejer blev besigtiget.

I rummet var ca. 5 kvm loftgipsplade og alukraft demonteret, således loftisolering var frilagt. Underside isolering var kraftig misfarvet og skimmelbelagt.

Skimmel er placeret under isolering over alukraft. Årsagen må således henføres til, at vand fra utætheder i tag før udskiftning, er årsagen til skimmel. Dette indebærer samtidig, at skaderne er i et begrænset område.

[Klagers hovedentreprenør] oplyste, at der tidligere var trængt vand ind gennem væg del der var underterræn (skrænt) og at vandet havde løbet på betongulvet. Dette vurderes ikke som årsagen til skimmel, da denne er konstateret over alukraft i loftkonstruktionen.

I tilstødende badeværelse og i tilstødende mellemgang samt ved nyt ovenlys, hvor gipslofter var nedtaget eller med manglende færdiggørelse, kunne der ikke konstateres skimmel på hverken loftplader eller på den frilagte loftisolering.

Dette bygningsafsnit, er som de øvrige udført med ny tagbelægning udført med græstørv samt en efterisolering af køber. Målinger af blotlagte og uisoleret vægoverflader i det berørte rum, viste 64,8 digits ved 13 grader i vægdel under terræn. Betongulv 88,5 digits ved 13,4 grader. Den relative fugtighed viste 73,4 ved 13,4 grader.

Der kunne ikke konstateres skimmel på vægge eller gulv.

På gl. dør, som ikke var fjernet, kunne der konstateres en del overfladeskimmel.

Forholdet er anerkendt som en skade af Husejernes forsikring.

Jeg kan anerkende at der rengøres i det pågældende rum efter fornøden støvsugning

Der vil ikke blive trukket selvrisiko for denne skade da skadeårsag og bygningsdel er den samme som i forhold 1.

Jeg afventer overslag/tilbud på udbedring.

Forhold 3 Skimmel i øvrige lofter.

I rapport fra [skimmelrådgiver] skrives følgende vedr. loftkonstruktioner:

Der er registreret lofter med 2 x 13 mm gipsplader, alukraft og 100 mm isolering

Samt 13 mm gipsplade, 10 mm spånplade, alukraft og isolering.

Trælofter med 19 mm profilbrædder, 3,5 mm træfiberplader, afstandsliste og dampspærre.

I underetage/kælder er lofter 13 mm gipsplade, alukraft og isolering.
Rapporten fra [skimmelrådgiver] foreslår at lofter inkl. Forskalling og dampspærre samt isolering, nedtages og bortkøres i stue, alrum, køkken, værelser, bryggers, gange, toiletter og bad samt entre.

Jf. rapport er der massiv forekomst af skimmel på bagside af gipsloft i værelse mod nordøst (tidligere benævnt værksted) men dog ingen vækst, men det skulle indikere at prøven er udtaget i umiddelbar nærhed af et vækstområde/påbegyndende vækstområde.

I kælder foreslås lofter nedtaget og bortkørt i disponible rum, gangarealer og kontor samt baderum. Her er der fugtregisteret i forskallingsbrædder og målt træfugt på 16 til 18 % hvilket betegnes som uacceptabelt. Heri er jeg ikke enig da bygningen har stået uopvarmet i byggeperioden og målingen svarer meget godt til hvad der er målt i gulve af tidligere taksator.
Jf. [skimmelrådgivers] rapport er på forskallingsbrædt i loft i kontor fundet moderat forekomst af vækst.
På overside af alukraft i disponibelt rum er der fundet ringe vækst.

Skaderne i lofterne er primært konstateret i forbindelse med pågående elarbejder. Hvis der er tale om lofter der skal de – og remonteres i forbindelse med ulovligt el skade nr. … skal udskiftningen betales over elskaden. Da der også er tale om planlagt arbejde i forbindelse med udskiftning af el i øvrigt dækkes lofter i forbindelse hermed ikke.

Som følge af ovennævnte vil jeg anerkende at loftet i værelse 3 (nordøst) udskiftes. Omfang er ca. 25 m2. Jeg kan anerkende at der rengøres i det pågældende rum efter fornøden støvsugning. Der vil ikke blive trukket selvrisiko for denne skade da skadeårsag og bygningsdel er den samme som i forhold 1.
Jeg afventer overslag/tilbud på udbedring.

Jeg kan ikke anerkende udskiftningen af øvrige lofter i stueetagen samt i underetagen/kælder Det begrundes med at det ikke er påvist af dig at skaden har været tilstede ved din overtagelse af ejendommen og heller ikke påvist af dig at skimmelvæksten i tagrum/loft har påvirket indeklimaet i stort omfang ved overtagelsen. Det skal bemærkes at tagrum uden adgang betragtes som lukkede tagrum i stil med flade tage og at evt. skimmelvækst i sådanne lukkede tagrum ikke vil påvirke indeklimaet i boligen såfremt der er dampspærre normal for udførelsestidspunktet af konstruktionen.
Det vurderes i [skimmelrådgiver] rapporten, at den primære årsag til de konstaterede skimmelsvampevækst områder i loftkonstruktioner, skyldes tidligere opfugtninger som følge af lokale utætheder i den tidligere tagbelægning.
Det kan efter min vurdering ikke udelukkes at der også er sket en vis forøgelse i forbindelse med udskiftningen af tag og også fordi bygningen har været uopvarmet i en periode under ombygningen.

Skimmelafrensning dækkes jf.vilkår med en max. dækning på 100.000 kr. beløbet er inkl. Flytning af indbo.
Jeg kan ikke anerkende at spærkonstruktioner afrenses og behandles med desinfektionsmiddel.

Vurdering af skade … Skimmel i forsatsvægge.
Du skriver i din anmeldelse Da vi kom til huset lugtede det dårligt. I værelse (Mod øst) fjernede vi vægge lavet af masonite, hvor vi fandt en del myre og tegn på mus samt en VVS installation som muligvis er ulovlig

I [skimmelrådgivers] rapport anbefales det at fjerne forsatsvægge på gavle og ydervægge i værelse 3 (nordøst) og værelse 2 (øst) samt stue mod nordvest.
I stueetagen er forsatsvægge med 15 mm træfiberplade, alukraft, træregler og 100 mm isolering.
I værelse 3 er der fundet moderat forekomst men ingen vækst, det skulle indikere at prøven er udtaget i umiddelbar nærhed af et vækstområde/påbegyndende vækstområde.
I kælder foreslås det at fjerne forsatsvægge i disponible rum nr. 1 og 2 (rum i sydgavl)
I kælder er forsatsvæg 2 x 13 mm gipsplade, 0,2 mm PE-folie, stålrigler og 100 mm isolering.
I begge kælderrum mod syd er der fundet massiv forekomst og vækst.
I kælder formodes det at årsagen er massive betonfundamenter/sokkel uden intakt udvendig fugtsikring samt massive gasbetonblokke, alt er en kuldebro som med isoleringstykkelsen vil medføre skimmelvækst flere gange henover året.

Jeg vil anerkende at forsatsvægge i værelse 3 nedtages og bortkøres da jeg ikke kan udelukke at der er en vis sammenhæng mellem den anerkende skade i loftet og denne.
Jeg kan også anerkende at forsatsvæggene i kælderrum mod syd nedtages og bortkøres.
Jeg kan anerkende at der rengøres i det pågældende rum efter fornøden støvsugning.
Der vil være en selvrisiko på 5.000 kr. denne skade. Den samlede selvrisiko forventes nedskrevet til 10.000 kr.
Jeg afventer overslag/tilbud på udbedring.

Jeg kan ikke anerkende at forsatsvægge i stue og værelse 2 nedtages og fjernes.
Det begrundes med at det ikke er påvist af dig at skaden har været tilstede ved din overtagelse af ejendommen og heller ikke påvist af dig at skimmelvæksten i forsatsvæggen har påvirket indeklimaet i stort omfang ved overtagelsen. Det skal bemærkes at forsatsvægge med intakt dampspærre og beklædning betragtes som lukkede tagrum i stil med flade tage og at evt. skimmelvækst i sådanne lukkede konstruktioner ikke vil påvirke indeklimaet i boligen såfremt der er dampspærre normal for udførelsestidspunktet af konstruktionen."

Af notat af 9/5 2017 udarbejdet af klagerens skimmelrådgiver fremgår bl.a.:

"**AD GULVKONSTRUKTIONEN I STUEN**

Har du konstateret konstruktionsfejl i gulvopbygningen set i forhold til opførelsestidspunktet i 1967 og i givet fald hvilke?

Ja – Der er ikke udlagt en fugtspærre (dampstandsende lag af 0,05 mm polyethylenplastfolie elle tilsvarende, jf. Bygningsreglement 1966) oven på terrændækket. Gulvkonstruktionen er konstateret opbygget som beskrevet i afsnittet 'Besigtigelsen' i vores rapport, dateret den 24.11.2016:

- Gulvkonstruktion (stueplan) – 32 mm massivt trægulv, alukraft og 100 mm mineraluldsisolering på bjælker klodset op på terrændæk.

Hvad er årsagen til de konstaterede skimmelsvampeangreb?

Det vurderes, som beskrevet i afsnittet 'Skadesårsag' i vores rapport, dateret den 24.11.2016, at den primære årsag til de konstaterede skimmelsvampevækstområder i gulvkonstruktioner samt de registrerede forhøjede fugtniveauer i terrændæk og porebetonfundament/-sokkel samt yder- og skillevægge skyldes opfugtning som følge af opstigende grundfugt.

Var skimmelsvampeangrebene efter din vurdering til stede på overtagelsestidspunktet 1. maj 2016?

Ja.

Kan du ud fra de udtagne prøver og dine øvrige undersøgelser udtale dig om omfanget af skimmelsvampeangrebene i stuegulvet?

Ja – Det vurderes, på baggrund af de udtagne prøver (jf. vores rapport, dateret den 24.11.2016), at der er vækst af skimmelsvamp under samtlige trægulvskonstruktioner i stueplan. På baggrund af de konstaterede skimmelsvampevækstområder under trægulvskonstruktionerne anbefales det, at alle trægulvskonstruktionerne demonteres i deres helhed i stueplan.

Er omfanget af skimmelsvampeangreb sædvanligt for tilsvarende ejendomme fra 1967, eller ligger det ud over hvad der kan forventes?

Det er ikke unormalt, at man kan konstatere sporadisk vækst af skimmelsvamp i gulvkonstruktioner i ældre bygninger med opstigende grundfugt. Det er dog ikke normalt, at man kan konstatere vækst i samtlige gulvkonstruktioner i en ejendom af denne type.

Vurderer du, ud fra dine undersøgelser og erfaring med sådanne sager, at omfanget af skimmelsvampeangrebene i gulvet påvirker indeklimaet negativt?

Ja – Det vurderes, at omfanget af skimmelsvampevækst i gulvkonstruktionen er af et omfang, som vil kunne påvirke indeklimaet negativt.

AD SKIMMEL I ØVRIGE LOFTER (BORTSET FRA LOFTER I TOILETRUMMET OG MELLEMGANGEN)

Hvad vurderer du er årsagen til de fundne skimmelsvampeangreb i lofterne?

Det vurderes, som beskrevet i afsnittet 'Skadesårsag' i vores rapport, dateret den 24.11.2016, at den primære årsag til de konstaterede skimmelsvampevækstområder i loftkonstruktioner skyldes tidligere opfugtninger som følge af lokale utætheder i den tidligere tagbelægning, fibercementplader (bølge- eller skifereternit).

Var skimmelsvampeangrebene efter din vurdering til stede på overtagelsestidspunktet 1. maj 2016?

Ja.

Kan du ud fra de udtagne prøver og dine øvrige undersøgelser udtale dig om omfanget af skimmelsvampeangrebene i lofterne?
Ja – Det vurderes, på baggrund af de udtagne prøver (jf. vores rapport, dateret den 24.11.2016), at der er vækst af skimmelsvamp over samtlige lofter i stueplan. På baggrund af de konstaterede skimmelsvampevækstområder over lofterne, samt at man ikke kender omfanget af mulige vandskader fra utætheder i den tidligere tagbelægning, fibercementplader (bølge- eller skifereternit), anbefales det, at alle lofter (profilbrædder og gipsplader) demonteres i deres helhed i stue- samt kælderplan.

Er omfanget af skimmelsvampeangreb sædvanligt for tilsvarende ejendomme fra 1967, eller ligger det ud over hvad der kan forventes?

Det vurderes, på baggrund af de konstaterede skimmelsvampevækstområder over lofterne samt at man ikke kender omfanget, at mulige vandskader (skimmesvampevækstområder) fra utætheder i den tidligere tagbelægning, fibercementplader (bølge- eller skiferetternit), at omfanget af skimmelsvampeangrebene i loftkonstruktionerne ikke er sædvanligt for tilsvarende ejendomme fra samme periode.

Vurderer du, ud fra dine undersøgelser og erfaring med sådanne sager, at omfanget af skimmelsvampeangrebene i lofterne, på grund af omfang og intensitet, påvirker indeklimaet negativt?

Ja – Det vurderes, at omfanget af skimmelsvampevækst i loftkonstruktionen er af et omfang, som vil kunne påvirke indeklimaet negativt.

AD SKIMMEL BAG FORSATSVÆGGE I ENDEGAVLEN I STUEN OG I VÆRELSE 2

Hvad vurderer du er årsagen til de fundne skimmelsvampeangreb bag forsatsvæggene?

Det vurderes, som beskrevet i afsnittet 'Skadesårsag' i vores rapport, dateret den 24.11.2016, at den primære årsag til de konstaterede skimmelsvampevækstområder bag forsatsvæggen samt de registrerede forhøjede fugtniveauer i porebetonfundament/-sokkel samt ydervægge skyldes opfugtning som følge af opstigende grundfugt.

Var skimmelsvampeangrebene efter din vurdering til stede på overtagelsestidspunktet 1. maj 2016?

Ja.

Såfremt der ikke havde været opbygget med forsatsvægge, ville der så forventeligt været skimmelsvampeangreb som konstateret under dine tidligere undersøgelser?

Det kan ikke udelukkes, at man kan konstatere mindre områder med vækst af skimmelsvamp på ydervægge i ældre bygninger med opstigende grundfugt, da ydervægge som regel er beklædt/malet med organisk materiale, som for eksempel plastmaling, filt og tapet.

Det anbefales, at man ikke etablerer forsatsvægge på ydervægge, hvor der er problemer med opstigende grundfugt, da dette med stor sandsynlighed vil føre til vækst af skimmelsvamp mellem ydervæggen og den opsatte forsatsvæg. Der henvises til de udtagne prøver i vores rapport, dateret den 24.11.2016, hvor der kan konstateres skimmelsvampevækstområder langs ydervæggen på fundamentet/soklen under trægulvene samt en atypiske sporesammensætning bag forsatsvæggene.

Anvendelse af forsatsvægge stiller store krav til eksisterende konstruktioner – i den forbindelse henvises til BYG-ERFA erfaringsblad (31) 15 11 15 'Indvendig efterisolering af ældre ydervægge af murværk'. Erfaringsbladet beskriver, at fugtbelastede/opfugtede ydervægge ikke er egnet til påforing ved opsætning af forsatsvægge.

Kan du ud fra de udtagne prøver og dine øvrige undersøgelser udtale dig om omfanget af skimmelsvampeangrebene i forsatsvæggene?

Ja – Det vurderes, på baggrund af de udtagne prøver (jf. vores rapport, dateret den 24.11.2016), at der med stor sandsynlighed er vækst af skimmelsvamp bag forsatsvægge i stuen og værelse 2. På baggrund af de konstaterede skimmelsvampevækstområder langs ydervæggen på fundamentet/soklen under trægulvene samt den konstaterede atypiske sporesammensætning bag forsatsvæggen i værelse 3 anbefales det ligeledes, at forsatsvæggene i stuen og værelse 2 demonteres i deres helhed.

Vurderer du, ud fra dine undersøgelser og erfaring med sådanne sager, at omfanget af skimmelsvampeangrebene i forsatsvæggene, på grund af omfang og intensitet, påvirker indeklimaet negativt?

Ja – Det vurderes, at omfanget af skimmelsvampevækst bag forsatsvæggene er af et omfang, som vil kunne påvirke indeklimaet negativt."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3 Hvad dækker forsikringen?**

3.1 Forsikringen dækker.

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

…

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

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

3.2 Dækningen er betinget af, at

- forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller
- forholdet er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

…

4 Hvad dækker forsikringen ikke?

- Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

…

5 Erstatningsberegning

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning. Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadestidspunktet vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted.

Der afskrives i erstatningsbeløbet som følge af slid og ælde i overensstemmelse med de afskrivningstabeller, der fremgår af 'Afskrivningstabeller for udvalgte bygningsdele' jf. pkt. 19.

Det samlede erstatningsbeløb, som udbetales, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden. Dog udgør det samlede erstatningsbeløb, som kan udbetales, mindst den offentligt fastsatte ejendomsværdi ved forsikringens ikrafttræden med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.

…

18 Udvidet dækning

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

- **Ulovlige bygningsindretninger**

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

…

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

Undtagelser:

a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun, hvis betingelserne for dækning under pkt. 3. er opfyldt.

…

- **Skimmelafrensning**

Afrensning, herunder eventuel flytning af indbo som følge af anden dækningsberettiget skade dækkes med op til 100.000 kr. i hele forsikringens løbetid."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1967. Klageren overtog ejendommen den 1/5 2016 og begyndte umiddelbart efter overtagelsen en renovering af bygningen. Hun anmeldte derefter fugtskader og skimmel til ejerskifteforsikringen.

30. 90961

Gulvkonstruktionen

Klageren kræver, at selskabet skal dække skader i gulvkonstruktionen i stuen, i alt 112 m2. Hun har anført, at gulvkonstruktionen er fejlkonstrueret, idet der ikke er ilagt en fugtspærre, og idet gulvet er overisoleret, og at denne fejlkonstruktion har medført fugt og skimmelsvamp. Klageren har i brev af 21/8 2017 til nævnet præciseret, at klagepunktet vedrører flere trægulve i stueplan og omfatter stue, alrum, tre værelser og gangarealer. Klageren har samtidig oplyst, at gulvene i tilbygningen, som er i kælderplan, ikke er omfattet af klagen.

Topdanmark Forsikring A/S har på vegne af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber anført, at klagen ikke er rettidigt indbragt for Ankenævnet for Forsikring for at kunne opnå dækning hos Fonden. Topdanmark Forsikring A/S har dækket en rådskade i køkkengulvet, som blev anerkendt af Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS den 24/6 2016.

Lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber blev ændret ved lov nr. 1505 af 8/12 2016. Loven trådte i kraft den 9/12 2016.

Det fremgår af § 6 a, stk. 1, 1. pkt., i lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber, at krav vedrørende ejerskifteforsikringer, der ønskes dækket af Fonden, skal anmeldes til Fonden senest den 31/3 2017.

Det fremgår af lovens § 6 a, stk. 2, at krav, der følger af en klage over en afgørelse truffet af Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS, der er indbragt for Ankenævnet for Forsikring inden Gable Insurance AG's konkurs den 19/11 2016, og hvor klageren får helt eller delvist medhold, anses som rettidigt anmeldt til Fonden. Tilsvarende anses klager over krav, der er blevet afvist af Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS inden for de seneste 4 uger inden Gable Insurance AG's konkurs den 19/11 2016, og som er indbragt for Ankenævnet for Forsikring senest 4 uger efter lovens ikrafttræden, og hvor klageren får helt eller delvist medhold, som rettidigt anmeldt til Fonden.

31. 90961

Det fremgår af lovens § 6 a, stk. 3, at klager over Fondens afgørelser om udbetalinger, der indbringes for Ankenævnet for Forsikring i medfør af § 17, og hvor klageren får helt eller delvist medhold, anses som rettidigt anmeldt til Fonden. Det fremgår af § 17 i lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber, at afgørelser om udbetalinger truffet af Fonden kan indbringes for Ankenævnet for Forsikring senest 3 måneder efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende.

Klageren anmeldte den 17/5 2016 til Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS, at gulve i køkken/bryggers/stue (sammenhængende) i stueplan, var vand-/råd-/skimmelskadet. Selskabet besigtigede den 25/5 2016 og afviste dækning ved brev af 14/6 2016. Den 24/6 2016 anerkendte selskabet at dække en rådskade i køkkengulvet. Under en efterfølgende besigtigelse den 20/10 2016 anmeldte klageren, at hele gulvet i den store stue i perioder var ustabilt. Selskabet afviste dækning ved brev af 26/10 2016. Med hensyn til de afviste forhold lægger nævnet til grund, at selskabet den 14/6 2016 tog stilling til gulvene i entre/gang og i den store stue ved terrassepartiet, og at selskabet genoptog sagsbehandlingen den 26/10 2016 og tog stilling til hele gulvet i den store stue.

Klageren fremsendte en fugt- og skimmelsvamperapport til Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS, som modtog rapporten den 24/11 2016 efter Gable Insurance AG's konkurs den 19/11 2016. Af rapporten fremgik, at der var konstateret skimmelsvamp under trægulve i den store stue, alrummet, værelse 1 og 2 og på fundament/sokkel under trægulve i gangen ud for værelse 1 og i værelse 3.

Topdanmark Forsikring A/S besigtigede ejendommen på vegne af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber den 3/2 2017, og i taksatorrapport af 10/3 2017 bekræftede Topdanmark Forsikring A/S dækningstilsagnet fra Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS til køkkengulvet og fastholdt selskabets afslag på dækning af gulvene i entre/gang og i den store stue. Taksatorrapporten behandlede ikke gulvene i værelse 1, 2 og 3 og i gangen ud for værelse 1.

Klagen er modtaget hos Ankenævnet for Forsikring den 8/6 2017.

Nævnet finder, at forholdet vedrørende fugt og skimmel i gulvene i entre/gang er afvist af Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS den 14/6 2016. Klageren skulle herefter have indbragt en klage herover for Ankenævnet for Forsikring inden Gable Insurance AG's konkurs den 19/11 2016, jævnfør § 6 a, stk. 2, 1. pkt., i lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber, for at kunne opnå dækning hos Fonden.

Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS behandlede ikke anmeldelsen vedrørende bryggersgulvet, hvor vinyl var lagt ovenpå et parketgulv. Nævnet finder, at klageren også skulle have indbragt en klage herover for Ankenævnet for Forsikring inden Gable Insurance AG's konkurs den 19/11 2016, jævnfør lovens § 6 a, stk. 2, 1. pkt., for at kunne opnå dækning hos Fonden.

Nævnet finder, at forholdet vedrørende fugt og skimmel i stuegulvet blev genoptaget af Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS ved besigtigelsen den 20/10 2016 og afvist den 26/10 2016. Klageren skulle herefter have indbragt en klage herover for Ankenævnet for Forsikring senest 4 uger efter lovens ikrafttræden den 9/12 2016, jævnfør § 6 a, stk. 2, 2. pkt., i lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber, for at kunne opnå dækning hos Fonden.

Da klagerne over disse forhold er indbragt den 8/6 2017, er de indbragt for sent.

Det kan ikke føre til et andet resultat, at Topdanmark Forsikring A/S har medtaget forholdene vedrørende gulvene i entre/gang og i den store stue i taksatorrapporten af 10/3 2017. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tidsfristerne i § 6 a, stk. 2, i lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber for rettidig anmeldelse til Fonden regnes fra den afgørelse, som Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS har truffet. Nævnet har også lagt vægt på, at Topdanmark Forsikring A/S fastholdt afvisningen og ikke gav dækningstilsagn.

Nævnet kan herefter ikke pålægge Topdanmark Forsikring A/S på vegne af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber at behandle kravene for fugt- og skimmelskader i entre/gang, bryggers og i den store stue.

Nævnet finder, at klagerens fremsendelse den 24/11 2016 af fugt- og skimmelundersøgelsen til Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS er en anmeldelse af nye forhold vedrørende gulvene i alrummet, værelse 1, 2 og 3 og gangen ud for værelse 1. Topdanmark Forsikring A/S har været i besiddelse af rapporten ved udarbejdelse af taksatorrapporten af 10/3 2017, og nævnet finder, at anmeldelse af disse gulve er sket rettidigt til Fonden inden den 31/3 2017, jf. § 6 a, stk. 1, i lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber. Topdanmark Forsikring A/S har ikke behandlet gulvene i taksatorrapporten af 10/3 2017, hvilket nævnet sidestiller med en afvisning af kravene. Klage herover er indbragt for Ankenævnet for Forsikring inden for 3 måneder fra klagerens modtagelse af taksatorrapporten og dermed rettidigt for at kunne opnå dækning hos Fonden, jævnfør § 6, stk. 3, i lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber.

Nævnet finder herefter, at Topdanmark Forsikring A/S har været uberettiget til at afvise at behandle krav om fugt og skimmel i gulvene i alrummet, værelse 1, 2 og 3 og gangen ud for værelse 1.

I et notat af 9/5 2017 har en skimmelkonsulent udtalt, at der er konstateret konstruktionsfejl i gulvopbygningen i forhold til opførelsestidspunktet i 1967, idet der ikke er udlagt en fugtspærre oven på terrændækket, som Bygningsreglement 1966 foreskriver. Skimmelkonsulenten har vurderet, at den primære årsag til de konstaterede skimmelsvampevækstområder i gulvkonstruktioner samt de registrerede forhøjede fugtniveauer i terrændæk og porebetonfundament/-sokkel samt yder- og skillevægge skyldes opfugtning som følge af opstigende grundfugt. Ifølge skimmelkonsulenten er det ikke unormalt, at man kan konstatere sporadisk vækst af skimmelsvamp i gulvkonstruktioner i ældre bygninger med opstigende grundfugt. Det er dog ikke normalt, at man kan konstatere vækst i samtlige gulvkonstruktioner i en ejendom af denne type.

Efter en gennemgang af sagen og en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort dækningsberettigende skader ved gulvkonstruktionen. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at opstigende grundfugt efter nævnets opfattelse ikke er usædvanligt forekommende i huse fra 1967 med terrændækskonstruktion på grund af datidens konstruktionsmetoder. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at en fugtspærre lagt på terrændækket ikke ville have hindret fugtopstigning i sokkel og skillevægge med påvirkning af gulvkonstruktionen.

Nævnet finder, at der ikke er påvist skader ved gulvkonstruktionen i ejerskifteforsikringens forstand, og at den konstaterede skimmel derfor ikke udgør en dækningsberettigende følgeskade.

Ejerskifteforsikringen er tegnet med udvidet dækning for ulovlige bygningsindretninger. Nævnet bemærker, at forsikringen ikke dækker ulovlige terrændækskonstruktioner.

Lofter

Klageren kræver, at selskabet tilpligtes at dække udskiftning af 234 m2 lofter med skimmel. Hun har anført, at skaderne i lofterne skyldes tidligere opfugtning på grund af utætheder i taget.

Topdanmark Forsikring A/S har på vegne af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber anført, at Fonden ikke kan anerkende dækning for etablering af nye lofter i hele ejendommen, da det henset til den omfattende konstruktionsændring fra tagplader til græstag og efterisolering ikke findes sandsynliggjort, at lofterne på overtagelsestidspunktet har været beskadiget udover de konkret konstaterede skader efter lokale utætheder. Fonden har dækket lofter i toilettet og i værelse 3 i stueplan samt i mellemgangen i tilbygningen/kælderplan.

Det fremgår af sagen, at klageren efter overtagelsen har udskiftet bølgeeternittaget med et tag af græstørv lagt på tagpap og efterisoleret. Huset havde tagpaptag, da Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS besigtigede første gang den 25/5 2016.

I tilstandsrapportens pkt. 1.1 er det om tagbelægningen/rygningen med karakteren K2 anført: "Tagpladerne bærer præg af overfladeforvitring, og har en del mosbegroning, der kan fremme forvitringsprocessen. Note: Tagpladerne vil dog kunne fungere en årrække endnu uden behov for udskiftninger, men afskalninger kan komme lidt ujævnt og med tiden må forventes behov for udskiftning". I pkt. 9 er det om lofter/etageadskillelser anført: "Ingen bemærkninger". Sælgeren har i sælgeroplysningerne svaret bekræftende på, at taget har været utæt og har anført: "Utæthed ved ventil i lille toilet – er udbedret i 2015".

Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS besigtigede den 20/10 2016 loft i toilettet og i et rum i tilbygningen, hvor loftgips var fjernet. Loftskonstruktionen var udført med loftgipsplade, spredt forskalling, alukraft og isolering. I toilettet kunne der konstateres råd/svampedestruktion partielt i enkelte forskallingsbrædder samt skimmel i området, hvor rumaftræk var ført gennem taget. I rummet i tilbygningen kunne det konstateres, at undersiden af isoleringen over alukraften var kraftigt misfarvet og skimmelbelagt. I tilstødende badeværelse og mellemgang samt ved et nyt ovenlys, hvor gipslofter var nedtaget eller med manglende færdiggørelse, kunne der ikke konstateres skimmel på loftsplader eller den frilagte loftsisolering. Selskabets taksator vurderede, at skaden var i et meget begrænset område som følge af utætheder i taget før tagudskiftningen. Selskabets taksator vurderede endvidere, at den nye tagkonstruktion var udført med en meget reduceret og efter hans opfattelse utilstrækkelig ventilation.

I et notat af 9/5 2017 har en skimmelkonsulent vurderet, at den primære årsag til de konstaterede skimmelsvampevækstområder i lofterne skyldes tidligere opfugtninger som følge af lokale utætheder i den tidligere tagbelægning.

Efter en gennemgang af sagen og en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at den konstaterede skimmel er en følgeskade af dækningsberettigende skader, herunder fejlkonstruktion, ved det oprindelige tag ud over de områder, som Garantifonden har anerkendt. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren har stillet sig i en dårlig bevismæssig position ved at have udskiftet det oprindelige tag, inden forholdet ved lofterne blev anmeldt. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at der i tilstands-

rapporten ikke er bemærkninger om utætheder ved taget eller fugtskader på lofterne, og at den bygningssagkyndige har anmærket, at tagpladerne bærer præg af overfladeforvitring og dog vil kunne fungere en årrække endnu uden behov for udskiftninger. Nævnet har også lagt vægt på, at Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS ved besigtigelsen den 20/10 2016 vurderede, at det nye tag af græstørv er udført med en meget reduceret ventilation.

Forsatsvægge

Klageren kræver, at selskabet skal dække udskiftning af forsatsvæggene i endegavlen i stuen og i værelse 2 i stueplan, i alt 45 m2. Hun har anført, at det er håndværksmæssigt ukorrekt at opsætte en forsatsvæg på en fugtig ydervæg, og at dette har medført skimmel bag forsatsvæggene.

Topdanmark Forsikring A/S har på vegne af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber anført, at konstruktionen i sig selv ikke realiserer ejerskifteforsikringens skadebegreb, idet konstruktionen ikke er usædvanlig for en ejendom med den pågældende alder, og idet forsatsvæggene er opsat med korrekt dampspærre i form af alucraft efter tidens byggeskik. Fonden har dækket fjernelse af forsatsvægge i to kælderrum samt forsatsvæggen i værelse 3 i stueplan, idet det ikke kan udelukkes, at der er en vis sammenhæng med den anerkendte skade i loftet.

Det fremgår af sagen, at sælgeren over for klageren har oplyst, at huset er opført som et gasbetonhus uden forsatsvægge. Sælgerens far har opsat nogle forsatsvægge omkring 1970, og sælgeren har selv opsat forsatsvægge blandt andet i tilbygningen/kælder.

I et notat af 9/5 2017 har en skimmelkonsulent vurderet, at den primære årsag til de konstaterede skimmelsvampevækstområder bag forsatsvægge skyldes opfugtning som følge af opstigende grundfugt. Han har anført, at det anbefales, at man ikke etablerer forsatsvægge på ydervægge, hvor der er problemer med opstigende grundfugt, og har henvist til et BYG-ERFA erfaringsblad fra 2015.

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at etablering af forsatsvægge på ydervæggene i stueplan ikke er udført i overensstemmelse med gængs byggeskik på opførelsestidspunktet. Nævnet finder, at forholdet ikke kan karakteriseres som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at skimmelen derfor ikke udgør en dækningsberettigende følgeskade.

Skimmelafrensning

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

Nævnet bemærker indledningsvist, at skimmel i gulve i entre/gang, bryggers og den store stue ikke er anmeldt rettidigt for at kunne opnå dækning hos Garantifonden for skadesforsikringsselskaber og derfor ikke indgår i vurderingen.

Af skimmelrapport af 24/11 2016 fremgår, at dyrkningssvar af aftrykprøver under gulve i alrummet, værelse 1, 2 og 3 og gangen ud for værelse 1 har vist massiv vækst af skimmelsvampe. Dyrkningssvar af aftrykprøver fra lofter i stueetagen har vist massiv vækst i toiletrum og stue, moderat vækst i alrum og massiv forekomst, men ingen vækst i et værelse. I tilbygningen/kælder har dyrkningsprøver vist moderat vækst i kontoret og ringe vækst i et disponibelt rum. Endvidere fremgår det af rapporten, at dyrkningssvar af aftrykprøve fra ydervæg bag forsatsvæg i værelse i stueetagen har vist moderat forekomst, men ingen vækst i et værelse. I tilbygningen/kælder har dyrkningsprøver vist massiv vækst på bagside gipsplade i et disponibelt rum.

I et notat af 9/5 2017 har skimmelkonsulenten vurderet, at omfanget af skimmelsvampevækst i gulvkonstruktionen, i loftskonstruktionen og bag forsatsvæggene er af et omfang, som vil kunne påvirke indeklimaet negativt.

Nævnets flertal udtaler herefter:

Efter en gennemgang af sagen og en samlet vurdering finder flertallet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var angreb af skimmelsvamp i et omfang, der har påvirket indeklimaet og nedsat bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Der er herved blandt andet lagt vægt på klagerens ombygningsarbejder, hvorefter bygningen har stået åben under udskiftning af tag og vinduer, og på oplysningen fra taksatoren hos Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS om, at det nye tag ikke er udført med tilstrækkelig ventilation. Der er endvidere lagt vægt på, at skimmelundersøgelsen er foretaget et halvt år efter klagerens overtagelse af ejendommen, og at aftrykprøverne ikke er suppleret med Mycometer®-tests.

Flertallet finder herefter, at det ikke er bevist, at skimmelsvampen i sig selv på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnets mindretal udtaler:

Efter en gennemgang af sagen og en samlet vurdering finder mindretallet, at klageren har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var angreb af skimmelsvamp i et omfang, der har påvirket indeklimaet og nedsat bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Der er herved blandt andet lagt vægt på, at klageren anmeldte fugt og skimmel bag gulve og forsatsvægge straks efter overtagelsen og få måneder senere skimmel bag loftet. Mindretallet har også lagt vægt på resultatet af fugtmålingerne og skimmelprøverne, og at en skimmelkonsulent har vurderet, at omfanget af skimmelsvampevækst i gulv- og loftskonstruktionen og bag forsatsvæggene er af et omfang, som vil kunne påvirke indeklimaet negativt.

Mindretallet finder herefter, at Fonden skal yde dækning til en skimmelsanering af gulvkonstruktionen i alrummet, værelse 1, 2 og 3 og gangen uden for værelse 1 samt af de lofter og forsatsvægge, der ikke allerede er givet dækningstilsagn til. Mindretallet finder tillige, at der skal ske skimmelafrensning af spærkonstruktionen som nævnt i skimmelrapporten af 24/11 2016. Der er herved blandt andet lagt vægt på, at der er tale om et

tag med en lille rejsning, hvor forekomst af skimmel på spærene vurderes at påvirke indeklimaet negativt som ved lofterne.

Der træffes vedrørende dette punkt afgørelse efter stemmeflertallet.

Udskiftning af el i lofterne

Nævnet finder, at Fonden skal dække en demontering og retablering af elinstallationerne i lofterne i toilettet og værelse 3, hvis udbedringen nødvendiggør dette.

Opgørelse af erstatningen

Nævnet har noteret sig, at Topdanmark Forsikring A/S på vegne af Fonden har dækket de anerkendte skader uden afskrivning.

Nævnet bemærker, at det i taksatorrapporten af 10/3 2017 er anført, at "Skimmelafrensning dækkes jf. vilkår med en max. dækning på 100.000 kr. beløbet er inkl. Flytning af indbo".

Af forsikringens udvidede dækning fremgår: "**Skimmelafrensning** Afrensning, herunder flytning af indbo som følge af anden dækningsberettiget skade dækkes med op til 100.000 kr. i hele forsikringens løbetid".

Da skimmelafrensningen i denne sag er omfattet af basisdækningen, følger det af bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, at det samlede erstatningsbeløb, som udbetales, ikke kan overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden. Dette fremgår også af forsikringsbetingelsernes punkt 5. Nævnet finder herefter, at erstatningen for de dækningsberettigende skader skal opgøres inden for dette dækningsmaksimum og uden særskilt dækningsmaksimum for udgifterne til skimmelafrensning.

Omkostninger til projektering, byggestyring og fagtilsyn

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at karakteren af udbedringsarbejderne nødvendiggør bistand til projektering, byggestyring og fagtilsyn.

Udgifter til skimmelrapporter, kvalitetskontrol efter skimmelsanering samt slutrengøring

Topdanmark Forsikring A/S har på vegne af Fonden dækket halvdelen af udgiften til skimmelrapporten af 24/11 2016 svarende til 29.200 kr.

Klageren kræver dækning for den anden halvdel af udgiften til skimmelrapporten og dækning for udgiften til et notat af 9/5 2017 udarbejdet af skimmelkonsulenten.

Nævnets flertal udtaler:

Nævnets flertal finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække en større del af klagerens udgifter til rapporter henset til omfanget af de dækningsberettigende skader.

Topdanmark Forsikring A/S har på vegne af Fonden anerkendt at dække en skimmelafrensning ved køkkengulv, lofter og forsatsvægge i et areal på i alt 73,4 m2. Nævnets flertal finder på baggrund af det anerkendte areal, at Fonden også skal dække en kvalitetskontrol efter skimmelsaneringen og en slutrengøring. Der er herved blandt andet lagt vægt på, at dette er sædvanlige arbejder i forbindelse med en skimmelsanering, og at der er tale om skimmelafrensning af bygningsdele, der ikke var omfattet af klagerens planlagte renoveringsarbejder. Flertallet finder efter en samlet vurdering, at Fonden skal dække en andel af omkostningerne til kvalitetskontrol og slutrengøring med 10.000 kr. inklusive moms.

Nævnets mindretal udtaler:

Nævnets mindretal finder, at skimmelrapporten har dokumenteret dækningsberettigende forhold, og, at Fonden derfor skal dække klagerens udgifter hertil med 90 %. Der er herved bl.a. lagt vægt på, at en del af gulvkonstruktionen i stueplan ikke dækkes på grund af ikke rettidig anmeldelse til Fonden.

Nævnets mindretal finder endvidere, at Fonden skal dække en kvalitetskontrol efter skimmelsaneringen og en slutrengøring. Der er herved blandt andet lagt vægt på, at dette er sædvanlige arbejder i forbindelse med en skimmelsanering, og at der er tale om skimmelafrensning af bygningsdele, der ikke var omfattet af klagerens planlagte renoveringsarbejder. Fonden skal efter en samlet vurdering dække en andel af omkostningerne til kvalitetskontrol og slutrengøring med 45.000 kr. inklusive moms. Mindretallet har herved lagt vægt på, at en del af gulvkonstruktionen i stueplan ikke dækkes på grund af ikke rettidig anmeldelse til Fonden.

Der træffes vedrørende disse punkter afgørelse efter stemmeflertallet.

Advokatomkostninger forud for udarbejdelse af klageskriftet

Det følger af forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, at sikrede kan kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at advokatudgifter har været rimelige og nødvendige at afholde i sagen som følge af forhold ved selskabets sagsbehandling, sagens kompleksitet eller lignende. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at udbetale dækning til rådgivning. Nævnet bemærker i den forbindelse, at det fremgår af nævnets vedtægter, at hver part bærer egne advokatomkostninger i forbindelse med behandlingen af sagen i nævnet.

Kopi af kendelsen er sendt til Topdanmark Forsikring A/S, der varetager sagsbehandlingen på vegne af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber.

42. 90961

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Topdanmark Forsikring A/S skal som administrationsselskab for Garantifonden for skadesforsikringsselskaber dække udgifterne til demontering og retablering af elinstallationerne i lofterne i toilettet og værelse 3, hvis udbedringen nødvendiggør dette, og dække udgifterne til kvalitetskontrol og slutrengøring efter skimmelafrensning af de dækningsberettigede rum med 10.000 kr. inklusive moms. En kontanterstatning skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt