Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. august 2018 blev i sag nr. 91040:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. Klageren overtog ejendommen den 1/5 2014 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 27/1 2017. Ejendommen er opført i 1962. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"

Bemærkninger	Ja	Nej	Bygning
...			
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Gulv under fast tæppe i gang er ikke besigtiget.*	☒	☐	A

...

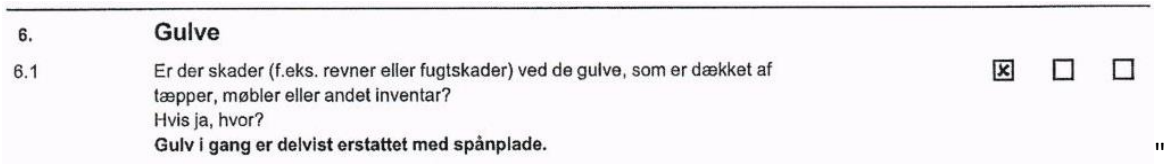
Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
...		
B. Sekundære bygningsdele		
7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.1 Gulvkonstruktioner	K1	Gulv i gang har ujævnheder og fjedrer nogle steder ved belastning.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat	Ja	Nej	Ved ikke

...

2. 91040



6.	**Gulve**			
6.1	Er der skader (f.eks. revner eller fugtskader) ved de gulve, som er dækket af tæpper, møbler eller andet inventar? Hvis ja, hvor? **Gulv i gang er delvist erstattet med spånplade.**	☒	☐	☐

"

I klageskema af 28/6 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag

- Vi vil ultimo 2016 lægge et klik-gulv oven på det eksisterende gulv i vores entre.
- I entréen er det nogle ujævnheder i det eksisterende gulv, som vi vil erstatte med en spånplade for at plane gulvet, inden vi lægger klik-gulv.
- Da vi fjerner de eksisterende gulv opdager vi at isoleringen er våd/fugtig, og at der er svampelignende vækst på undersiden af gulvet.
- Vi kontakter vores husforsikring, som sender en vvs'er, der undersøger om vi har læk på vores vandrør – Det har vi ikke.
- Vi rådgives af [rådgivrer1] til at brække gulvet op, ud mod en ydermur, for at undersøge om der kan være tale om opsivende grundvand, da dette ville kunne ses i ydermuren – Det er der ikke tale om.
- Vi kan konstatere af svampe-væksten er koncentreret omkring vores varmvandsrør under gulvet, og vi kan se at det tilsyneladende fortsætter under gulvene, ind i de andre rum.
- Vi får, på eget initiativ, gennemført en Fugtundersøgelse (af firmaet [virksomhed1]).
- Denne rapport konstaterer, at der er tale om skimmelsvamp, at skaden formodes at være forsaget grundet manglende fugtspærre under varmerør, og de anbefaler at gulvet i hele huset skiftes – rapporten er vedhæftet.
- Vi melder skaden hos vores ejerskifteforsikring, og medsender samtidig rapporten fra [virksomhed1].
- Vi får et afslag med henvisning til forbehold i policen rettet med bemærkningen i husets tilstandsrapport.
- Vi klager over afgørelsen – (er vedhæftet, samt resten af kommunikationen mellem os og ejerskifteforsikringsselskabet).
- Klagen afvises.
- Afvisningens ordlyd får os til at tro, at der er nogle misforståelse omkring forholdene, så vi tager i mod deres tilbyd, om at sende én ud til selvsyn.
- Efterfølgende modtager vi endnu et afslag.
- Vi kontakter nu jer.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi mener ikke at skimmelsvampen under vores gulv, kan relateres til bemærkningerne i tilstandsrapporten, da det jvf. rapporten fra [virksomhed1], skyldes konstruktionsmetoden af varmekanaler og den manglende fugtspærre.

Vi vil gerne have dækket udgifterne til, at få fjernet det eksisterende gulv, renset for skimmelsvamp, samt etableringen af et nyt gulv i hele huset, på nær badeværelse og bryggers. Desuden

håber vi at få fuld eller delvis dækning til et nyt køkken, da det nuværende nødvendigvis skal fjernes, og ikke kan genetableres, efter konstruktionen af et nyt gulv."

Selskabet har i mail af 6/11 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi må fastholde, at det anmeldte forhold ikke på nuværende tidspunkt berettiger vores kunde til erstatning ud fra de foreliggende oplysninger.

På det foreliggende grundlag må vi derfor fastholde vores tidligere vurdering.

Her kan I se, hvad skadesagen drejer sig om
Vores kunde har købt en 5-årig Ejerskifteforsikring med basisdækning hos os. Forsikringen er trådt i kraft den 1. juni 2014 og forsikringsvilkårene E11 gælder for forsikringen:
…
Vores kunde anmelder den 20. marts 2017 til os, at:

'*Vi har nedsat brugsværdi i boligen på grund af skimmelskade. (se vedhæftede rapport). Skade er konstateret ultimo 2016.*'

…
Anmeldelsen sker 2 år og 9 måneder efter vores kunde overtog ejendommen.

Den 2. april 2017 har vi svaret vores kunde på hans anmeldelse. Svaret sker 12 dage efter anmeldelsen til os.

Det fremgik af den tilstandsrapport, som blev udleveret til vores kunde før hans beslutning om, at købe ejendommen, at der var flere oplysninger/forhold omkring gang-/entre-gulvet:
…
Vores kunde fik før købet af ejendommen oplyst, at:

1. en byggeteknikers udtalelse om, at han ikke kunne se ganggulvet under tæppet og derfor ikke på det fornødne sikre grundlag kunne oplyse om tilstanden
2. at byggeteknikeren kunne mærke, at gulvet i gang/entre havde ujævnheder og fjedrede nogle steder (altså flere steder) ved belastning
3. at sælger kun delvist har repareret ganggulvet og at det er sket med en spånplade

Vores kunde har på dén baggrund haft mulighed for, at spørge mere ind hos sælger omkring gang-/entre-gulvet og i øvrigt forhandle et afslag i prisen for ejendommen af netop dén grund. Vi kan ikke se, at vores kunde valgte at forhandle på dette forhold og dets betydning for bygningen, men derimod at vores kunde accepterede prisen for ejendommen med det ikke besigtigede gang-/entrégulv, der var ujævnt og fjedrede og kun delvist repareret med en spånplade.

På baggrund af tilstandsrapportens oplysninger om dels at gulvtæppet ikke blev fjernet ved besigtigelsen, så gulvbelægningen kunne besigtiges og gulvbelægningen derfor henstod som reelt ubesigtiget, dels at der er anmærket en skade på gulvbelægningen, indsatte vi et forsikringsteknisk forbehold på policen:

'*Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade på bygninger/bygningsdele, der ikke er besigtigede/beskrevet i tilstandsrapporten, da der i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på den manglende besigtigelse/beskrivelse.*'

Forholdet ved gang-/entrégulvet er ikke omfattet af Ejerskifteforsikringens dækning
Vi kan ikke hjælpe vores kunde med erstatning for forholdet med/ved gang-/entrégulvet.

Grunden til dette er, at det i tilstandsrapporten er oplyst, at gulvet ikke er besigtiget og at der er konstateret skade på gulvet i gang-/entré.

Forhold oplyst i tilstandsrapporten er ikke omfattet af Ejerskifteforsikringens dækning:
…
Dette skyldes, at det er forsikringens formål, at hjælpe med forsikringsdækning for de forhold, som en køber med rette ikke kunne forvente var til stede på ejendommen og giver skade ejendommen.

I vores kundes tilfælde har han været klar over, at gulvet i gang-/entré var ubesigtiget, det var skadet inden køb i form af ujævn og fjedrende gulv flere steder i gangen uanset det relativt lille areal m2 og en sælgeroplysning om kun en delvis reparation af det totale ganggulv.

Vores kunde kan ikke med rette påberåbe sig, at forholdet går ud over, hvad han med rette kan forvente af ganggulvet henset til de forholdsvise massive informationer, der lå i salgsmaterialet om netop ganggulvet.

Når et mindre areal som et ubesigtiget ganggulv er ujævnt og kan fjedre flere steder og det samtidigt fra sælger er oplyst, at der alene er en partiel reparation af ganggulvet, må køber kunne forvente, at der ér forhold ved gulvet der bør repareres:



Årsagen til forholdet skal ikke afklares af den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten, hvis det ikke er visuelt konstaterbart, men vores kunde kunne og burde have handlet over for sælger inden købet netop ud fra de mange samlede informationer om, at gulvet er ubesigtiget, er ujævnt og fjedrende at gå på flere steder samt der tidligere er sket en partiel reparation med en spånplade

(før tilstandsrapporten blev udarbejdet og hvor der konstateredes ujævnheder og fjedrende steder uanset tidligere partiel reparation).

Når vores kunde i stedet venter og lader tiden passerer og først efter omkring 2 år og 9 måneder anmelder forholdet til os – uden i øvrigt at have repareret forholdet oplyst i tilstandsrapporten, mener vi ikke, at der er tale om et forhold, der berettiger vores kunde til dækning fra forsikringen.

Vi kan ikke tilbyde at betale for [virksomhed1s] rapport.
Skimmelundersøgelse fra [virksomhed1] er ikke dækket af Ejerskifteforsikringen.

Vores kunde har startet deres anmeldelse med at sende os en rapport over en skimmelundersøgelse på ejendommen. En sådan undersøgelse er ikke dækket af Ejerskifteforsikringen uden forudgående skriftlig aftale. Vi henviser til forsikringsbetingelserne.

Hvis vi i forbindelse med skadebehandlingen har et behov for en decideret undersøgelse af en given skimmelproblematik på en ejendom, har vi et landsdækkende ingeniørfirma, som er specialister inden for dette område og som vi bestiller i så fald. Dette firma benytter vi til sådanne særlige undersøgelser og ikke forskellige andre mindre aktører på området.

Vi har både af den grund, men også fordi det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, afvist at betale for rapporten.

Der må i øvrigt levnes et selskab en rimelig tid til afklaring af et anmeldt forhold, herunder at foretage eventuelle undersøgelser. Også af den grund bør vi ikke skulle betale for, at vores kunde opstarter deres anmeldelse til os i marts måned 2017 med en undersøgelse, som de har iværksat uden at involvere os og for et forhold, der er konstateret på ejendommen ultimo december 2016 i henhold til vores kundes anmeldelse."

Klageren har i mail af 21/12 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vi afventer stadig at modtage et tilbud på udbedring af skaderne jf. anbefalingerne fra den mikrobielle undersøgelse. Det sendes så snart vi modtager det.

Her kommer dog kommentar til vores forsikringsselskabs svar pr. d. 6.11.

Vores forsikringsselskab påpeger at vi burde have lavet undersøgelser af gulvet i vores hus, forud for at vi købte det, pga. bemærkningerne i tilstandsrapporten vedr. en gammel skade, og det at gulvet var dækket af gulvtæppe og derfor ikke besigtiget under besigtigelsen af byggesagkyndig i forbindelse med at tilstandsrapporten blev lavet.

Det har vi tidligere gjort forsikringsselskabet opmærksom på, at vi rent faktisk gjorde, idet vi havde køberrådgivning fra Rådgivende ingeniørfirma [ingeniør1]. Vedhæftet er kvittering herfor, og nedenfor er [ingeniør1s] vurdering vedr. vores gulv, som jeg har fået fremsendt fra selvsamme i forbindelse med sagen:

> **'Fra:** *[Ingeniør1] <…@gmail.com>*
> ***Sendt:*** *14. november 2017 10:03*
> ***Til:*** *[Klageren]*

6. 91040

Emne: *[Adresse].*

Hej [klageren].

Jeg har nu fundet sagen frem fra 15.03.2014.

Min rolle den gang var køberrådgivning og uden rapport. [Navn], du og jeg gennemgik huset sammen. Ud over et dårligt tag og defekt dørparti så kikkede vi på gulvet i entreen. Vi flyttede gulvtæppet og skruede en spånplade af for at se, om der var en årsag til reparationen. Der var tørt og ingen usædvanligheder/skader at se.

I tilstandsrapporten af 2[7].01.2014 fremgår det at den bygningssagkyndige ikke har besigtiget gulv under tæppe i entre og under pkt. 7.1: K1, Gulv i gang har ujævnheder og fjedrer nogle steder ved belastning. Desuden fremgår det af sælgeroplysninger at gulv er delvist erstattet med spånplade.

Under alle omstændigheder så var der ingen fugt, skimmel, svamp eller anden form for skade under spånpladen.

Med venlig hilsen
[Ingeniør1]
Ingeniør, tekn. rev. ‚syns- og skønsmand'

Her fremgår det tydeligt, at der ingen anledning til bekymring eller yderligere undersøgelse var.

Desuden har vi også påpeget overfor forsikringsselskabet at den nuværende skimmelsvampeskade, IKKE er under den spånplade der er nævnt i tilstandsrapporten. Skimmelsvampen er i første omgang fundet på undersiden af det eksisterende originale gulv, og efterfølgende på en ANDEN spånplade som vi selv har lagt for at dække for det fjernede originalgulv. Dermed bør den gamle spånplade ikke spille nogen rolle.

Endnu en relevant detalje, som vi vil sikre er meget tydelig er, at der i rapporten fra indeklimateknikeren (som er tilsendt i forbindelse med oprettelse af sagen) identificeres årsagen til skimmelforekomsten til at være fugtafgivelse fra grus under varmerør, på baggrund af manglende dampstandsende lag, hvilket jf. byggereglementet fra 1961 var et krav. Vores hus er opført i 1962.

Ligeledes understreger undersøgelser jf. samme rapport, at der under gulvet flere steder i huset, er fugtmålinger der indikerer lignende problem.

Samlet set, må ovenstående, dels vise at vi VAR varsomme og fik foretaget undersøgelser af gulvet inden vi købte huset, og dels må den mikrobielle undersøgelse (udført af [virksomhed1]) understrege at den nuværende skimmelskade ikke er i relation til den gamle skade som er nævnt i tilstandsrapporten."

Selskabet har i mail af 15/2 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Vi kan se, at vores kunde har fremlagt en mail-udtalelse fra [ingeniør1], der umiddelbart ser ud til, at basere sig på hukommelsen om en 3 ½ år gammel og henlagt sag hos ham.

> Vi beder derfor om, at vi får fremlagt den udtalelse/det resultat i klagesagen, som [ingeniør1] dengang skrev til vores kunde på baggrund af besigtigelsen.
>
> Vi har svært ved at forestille os, at [ingeniør1] blot har givet et par mundtlige bemærkninger til vores kunde i forbindelse med den gennemgang af huset, som han foretog til 3.187,50 kroner inklusive moms.
>
> Vi venter på, at vi hører fra vores kunde, om der forefindes en sådan skriftlig tilbagemelding udarbejdet lige efter den daværende besigtigelse og ikke blot et notat skrevet på baggrund af en mulig erindring 3 ½ år senere?

På denne baggrund rettede nævnets sekretariat den 21/2 2018 henvendelse til selskabet, og gjorde selskabet opmærksom på, at ingeniør1 i mail af 14/22 2017 til klageren havde skrevet, at hans "rolle dengang var køberrådgivning og uden rapport".

Herefter fremsendte selskabet den 22/2 2018 en mail til nævnet, hvoraf det bl.a. fremgår:

> "Vi kan se, at vores kunde har fremlagt en mail-udtalelse fra [ingeniør1], der umiddelbart ser ud til, at basere sig på hukommelsen om en 3 ½ år gammel og henlagt sag hos ham.
>
> Der er ikke udarbejdet en rapport eller en udtalelse på tidspunktet for undersøgelsen og udtalelsen må således bero på vag erindring og den usikkerhed, der altid er forbundet med dette. Hertil kommer, at der meget naturligt sker en mulig efterrationalisering i den forbindelse, når vores kunde samtidigt forklarer [ingeniør1], hvorfor han nu henvender sig igen.
>
> Vi har svært ved at forestille os, at [ingeniør1] har foretaget en dybere gennemgang/undersøgelse ud over et par umiddelbare mundtlige bemærkninger til vores kunde i forbindelse med den gennemgang af huset, som han foretog til 3.187,50 kroner inklusive moms.
>
> Vi kan heller ikke se, at [ingeniør1s] udtalelse ændrer ved tilstandsrapportens oplysninger, som har ligget til grund ved vores kundes køb af ejendommen.
>
> I vores kundes tilfælde har han været klar over, at gulvet i gang-/entré var ubesigtiget, det var skadet inden købet af ejendommen i form af ujævn og fjedrende gulv flere steder i gangen. Dette er et faktum, uanset det relativt lille areal m2 og en sælgeroplysning om kun en delvis reparation af det totale ganggulv.
>
> Vores kunde kan ikke med rette påberåbe sig, at forholdet går ud over, hvad ham med rette kan forvente af ganggulvet henset til de forholdsvise massive informationer, der lå i salgsmaterialet om netop ganggulvet.
>
> Når et mindre areal som et ubesigtiget ganggulv udgør er både er ujævnt og kan fjedre flere steder og det samtidigt fra sælger er oplyst, at der alene er en partiel reparation af ganggulvet, må køber kunne forvente, at der er forhold ved gulvet der bør repareres. Dette gælder, uanset [inge-

niør1] ikke den 14. marts 2014 kunne konstatere opfugtning i åbningen lige under den afmonterede spånplade. [Ingeniør1] har umiddelbart ikke forholdt sig til oplysningen i tilstandsrapporten om resten af gulvet, der flere steder fjedrer og er ujævnt.

Vores kunde har købt ejendommen med den foreliggende tilstandsrapport og de skader, som blev oplyst i tilstandsrapporten. Forhold oplyst i tilstandsrapporten er ikke dækket af forsikringen:
…
Sælger har ikke oplyst hele ganggulvet omfattet af reparationen. Tværtimod oplyser sælger, at der kun er sket en delvis reparation af gulv i gang og herudover er der den bygningssagkyndiges bemærkninger om ganggulvet som helhed i tilstandsrapporten.

Herudover er der på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger om dels at gulvtæppet ikke blev fjernet ved besigtigelsen, så gulvbelægningen kunne besigtiges og gulvbelægningen derfor henstod som reelt ubesigtiget, dels at der er anmærket en skade på gulvbelægningen, indsatte vi et forsikringsteknisk forbehold på policen:
…
Der er således flere grunde til, at vi ikke kan hjælpe vores kunde med dækning for det anmeldte forhold."

Til dette har klageren fremsendt mail af 27/3 2018, hvori det bl.a. er anført:

"Som svar på brev pr. 28.2. vedr. forsikringsselskabets ønske om yderligere dokumentation fra [ingeniør1s] gennemgang af huset i forbindelse med huskøbet, har vi ikke yderligere.

Vi agter snarlig at sende et samlet tilbud på udbedring af skaderne, samt de følgeudgifter der må være heraf, såsom genhusning og opmagasinering af møbler.

Herefter fremsendte klageren mail af 12/4 2018 til nævnet, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Vi fremsender hermed det tilbud vi har modtaget vedr. udbedring af skaderne i vores hus (…), som er præsenteret i den tidligere tilsendte rapport fra [virksomhed1].

Udover tilbuddet, er vedhæftet en mail fra entreprenøren bag tilbuddet, der indeholder en vurdering af varigheden på udførelsen af det arbejdet som tilbuddet omfatter.

Medmindre der er bemærkninger fra Frida, som vi endnu ikke har fået forlagt, har vi ikke yderligere til sagen.

Hertil har selskabet i mail af 7/5 2018 til nævnet bl.a. anført:

"**Frida Forsikrings bemærkninger**
Udover det af Frida Forsikring tidligere anførte skal selskabet bemærke, at rapporten af den 7. februar 2017 fra [virksomhed1], som ligger til grund for klagers skadeanmeldelse, alene påviser massive skimmelforekomster i et lille område på ca. 1 m2 under gulvbelægningen i entré ved hoveddør.

Det påhviler klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. juni 2014 var så omfattende/massive skimmelforekomster i husets beboelsesdel, at husets brugbarhed var nedsat nævneværdigt sammenlignet med et alders- og typetilsvarende hus i almindelig god stand.

Henset til at der er tale om et lille område med massive skimmelforekomster samt at klager og dennes husstand har beboet huset siden den 1. juni 2014 uden dokumenterede skimmelgener, er det Frida Forsikrings opfattelse, at klager ikke har løftet denne bevisbyrde eller i øvrigt antageliggjort, at der på overtagelsestidspunktet var omfattende fugt eller skimmelproblemer, hvorfor selskabet heller ikke bør afholde udgifter til en nærmere undersøgelse af husets gulve.

Såfremt Ankenævnet for Forsikring mener, at de påviste skimmelforekomster skal dækkes af ejerskifteforsikringen, er Frida Forsikring indforstået med at indhente tilbud og opgøre erstatningen i henhold til det nødvendige udbedringsarbejde. Det er selskabet opfattelse, at tilbuddet af den 23. marts 2018 fra Tømrermester … omfatter en del mere end det nødvendige udbedringsarbejde henset til, at det kun er konstateret massive skimmelforekomster i en lille del af entrégulvet."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 19/6 2017 og udfærdigede samme dag en byggeteknisk rapport hvoraf det bl.a. fremgår:

"**1. Hvilke forhold er anmeldt til forsikringen + foto af hvert forhold med undertekst**
Skimmelsvamp under gulvbelægning i entréen.

2. Hvad er forholdets årsag og omfang?
Ved besigtigelsen kunne følgende noteres:
Skadelidte demonterede spånplader i entréen, således at der var mulighed for at se konstruktionen. Der kunne noteres mindre forekomster af skimmelvækst på underside spånplade, samt på strøer. Årsagen skyldes opstigende grundfugt, idet ejendomme fra den tidsperiode ikke var fugtsikret.

Imidlertid er skadelidte som korrespondancen forud for besigtigelsen via tilstandsrapporten advaret om eventuelle forhold i gulvkonstruktionen.

Herudover er gulvkonstruktionen undtaget af forsikringsdækning j henhold til, indførte forbehold i policen.

Forholdet afvist.

[Foto]
Skimmelvækst pa bagside af spånplade

Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet?
Byggeteknikerens beskrivelse under dette punkt betyder ikke, at et forhold rent forsikringsteknisk berettiger til erstatning fra Ejerskifteforsikringen.

Ingen -afvist

4. Er der alternative måder, at udbedre på, som er billigere og/eller bedre?

1. Nej

5. Vurderer du at forholdet/forholdene burde have været oplyst i tilstandsrapporten?
Vurderer byggeteknikeren at forholdet var tilstede, da tilstandsrapporten blev udarbejdet
Ja

Kunne den bygningssagkyndige have noteret sig forholdet:
Nej skjult."

Af mikrobiel undersøgelse af 7/2 2017 udarbejdet af virksomhed1 fremgår bl.a.:

"Baggrunden for undersøgelsen var at der var konstateret fugtskader på gulvkonstruktion i entré. Dele af gulv i entré er udskiftet til spånplade af tidligere ejer, der er ikke oplysninger om årsagen til denne udskiftning. Bygningen er opført i 1962.

Formålet med nærværende besigtigelse var, at foretage undersøgelse af gulvkonstruktioner til bestemmelse af fugtniveauer og eventuel forekomst af skimmelsvamp.

Måleinstrumenter
I forbindelse med undersøgelsen blev der ligeledes anvendt en fugtmåler, fabrikat Trotec T650, hvor måleskalaen er angivet i 'Digits'.

Fugt / materiale	Meget tørt	Normalt tørt	Halv tørt	Fugtigt	Meget fugtigt	Vådt
Beton	30-50	50-70	70-90	90-120	120-140	>140

Observationer
I forbindelse med fotos henvises der til bilag 1. Plantegning er vedlagt som bilag 2.

I forbindelse med undersøgelsen blev de udlagte spånplader i entré demonteret.

I det blotlagte område kunne det observeres at varmerør var ført i udsparing i betondækket, se foto 1. Det kunne konstateres at der ikke var støbt bund i udsparingen, se foto 2-3. På strækning ud for bryggers var der frit grus i bunden af udsparingen, gruset var synligt fugtigt under overfladen, se foto 2. På strækningen hen mod værelse 1 mellem stue og køkken var der udlagt en tynd plastfolie i bunden af udsparingen, se foto 3.

På undersiden af gulv, over rørkanal ind under værelse 1, kunne der observeres synlig forekomst af skimmelvækst, se foto 4. Tilsvarende kunne observeres på undersiden af spånplade ud for værelse 3, se foto 5. Omfanget af skimmelvækst på spånpladen var værst over området med frit grus i bunden af udsparing og tiltagende mod ydervæg.

I det blotlagte betondæk kunne der registreres varierende fugtniveauer på mellem 65 til 115 digits. Der kunne ikke registreres opfugtning i vægge over gulvniveau (målt 40-45 digits) på tidspunktet for undersøgelsen.

I forbindelse med undersøgelsen, blev der foretaget målinger af temperatur og fugtniveau i gulvkonstruktionen i hulrum under gulve. Disse målinger blev gennemført med et multimeter af mærket Gann 'Hydromette Compact RH-T'. Resultat af målingerne fremgår af Tabel 1.

Lokale	Temperatur °C	Fugt Relativ fugt (RF)	Absolut fugt g/m³ luft	Bemærkninger
Køkken, ved væg mod værelse	19,8	79,4	13,6	
Værelse, ved væg mod køkken	20,0	77,6	13,4	
Værelse 2, ved væg mod værelse 3	25,6	62,2	14,8	
Stue, cirka 50 cm fra ydervæg	14,6	68,4	8,6	
Rumluft	20,2	43,0	7,5	
Tabel 1: Resultat af temperatur og fugtmåling				

Analyseresultater

Aftrykprøver

Der blev i forbindelse med undersøgelsen udtaget 2 stk. aftrykprøver. Med disse kan eventuelle dyrkbare skimmelsvampesporer påvises. Dyrkbare skimmelsvampesporer vil danne kolonier af skimmelsvampe på aftrykspladerne, hvilket angives i nedenstående tabel som CFU (Colony Forming Units).

Prøve nr.	Område	Materiale	CFU	Skimmelsvampe (CFU)
1	Entré, underside af gulvbelæging	Træ (massiv parket)	~50	*Aspergillus spp.*
2	Entré, underside af gulvbelæging	Spånplade	>100 4	*Chaetomium sp.* *Aspergillus spp.*
Tabel 2: Mikrobielle prøver udtaget ved hjælp af aftrykprøver.				

Af et dyrkningssvar ses forekomster af levedygtige skimmelsvampesporer i udtagne prøver. Dyrkningssvarene deles op i følgende kategorier:

0 kolonier:	Ingen vækst
1- 10 kolonier:	En forekomst af skimmelsvampesporer, der normalt altid er acceptabel, undtaget de steder, hvor særlige svampeforekomster som f.eks. Stachybotrys chartarum er dominerende.
11- 50 kolonier:	En forekomst af skimmelsvampesporer, der kan være uacceptabel, når det drejer sig om en følgeskade efter en vandskade eller et fugtproblem. Hvor det drejer sig om en støvophobning anses forekomsten oftest for at være acceptabel.
> 50 kolonier:	En forekomst af skimmelsvampesporer, der altid er uacceptabel, når det drejer sig om en følgeskade efter en vandskade eller et fugtproblem. Hvor det drejer sig om en støvophobning kan forekomster være acceptabelt.

Vurdering
På baggrund af observationer og målinger vurderes følgende:

Det vurderes at forekomsten af skimmelvækst på underside af gulvbelægning er forårsaget af opfugtning som følge af fugtafgivelse fra grus mv. under varmerør (termisk fugtvandring). Af de udførte fugtmålinger i hulrum i gulvkonstruktionen, ses det at fugtindholdet er over 13 g/m3 tæt på varmerør, mens der i reference måling i stue, samt rumluft er omkring 8 g/m3. Problematikken med termisk fugtvandring er nærmere beskrevet i erfaringsblad 980924 'Terrændæk med trægulve på strøer og varmerør' fra Byg-Erfa. Det vurderes at skadesudbredelsen som følge af den termiske fugtvandring som minimum omfatter gulve indtil cirka 1 meter på hver side af varmerørene. I entré er der større udbredelse mod ydervæg, dette vurderes at være forårsaget af at gruslaget i dette område er frit. I forbindelse med renoveringen skal der udføres endelig omfangsbestemmelse af skadesudbredelsen. Med baggrund i SBi-anvisning 204 'Undersøgelse og vurdering af fugt og skimmelsvampe i bygninger' samt 'Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvamp' fra Sundhedsstyrelsen, vurderes der at forekomme en uacceptabel påvirkning på indeklimaet i boligen fra skimmelvækst i gulvkonstruktionen. Det anbefales at der foretages 'skærpet bolighygiejne', dvs. støvsuger bør være med HEPA-filter og vandrette overflader bør aftørres jævnligt for fjernelse af aflejret støv. Ved helbredsgener bør der foretages en lægefaglig vurdering.

Jævnfør Bygningsreglement fra 1961 står der angivet i kapitel 5.6.4 'Gulvkonstruktioner direkte på terræn' stk. 4: '*Under gulvkonstruktioner med varmeledninger i kanaler, indstøbte varmeslanger eller lign. Og tæt gulvbelægning skal der anbringes et dampstandsende lag under varmeisoleringen*'. Dette forhold vurderes, med baggrund i de udførte undersøgelser, ikke at være opfyldt da der forefindes områder med frit grus i udsparing under varmerør. Ud fra de udførte fugtmålinger vurderes det ligeledes at det dampstandsende lag er mangelfuldt over varmerør i den resterende del af boligen.

Handlingsplan
Med baggrund i ovenstående vurdering anbefales følgende tiltag udført.

<u>Generelle tiltag</u>
I forbindelse med renovering, hvori der indgår materialer med forekomster af skimmelsvampe, er det væsentligt, at der altid udføres tilstrækkelig afskærmning af renoveringsområdet mod tilstødende lokaler og områder, som ikke skal medtages i renoveringsarbejdet.

Der opsættes støvvæg af 0,2 mm PE-folie i to lag omkring arbejdsområdet. Støvvæg tapes langs alle samlinger mod tilstødende konstruktioner.

Der opsættes luftrenser med HEPA-filter (filterklasse H13 eller bedre) i arbejdsområdet. Afkast bør føres til det fri.

Materialer med forekomst af skimmelvækst fjernes i lukkede plastiksække.
I forbindelse med renoveringsarbejdet er det ligeledes vigtigt, at der anvendes tilstrækkelige værnemidler til at undgå unødig eksponering af skimmelsvampe, støv mv. Det anbefales derfor, at nedenstående værnemidler anvendes i forbindelse med skimmelrelateret arbejde:

Minimum halvmaske med filtre i klasse A2/P3.
Tætsluttende handsker og fodtøj.

Tøj, der hindrer direkte kontakt med huden (eksempelvis en støvtæt engangsdragt, type 5).
Efter endt renoveringsarbejde skal der udføres en grundig rengøring af alle overflader i de berørte lokaler.

Overfladerne støvsuges af minimum to gange med minimum 24 timers interval.

Anvendt støvsuger skal være monteret med HEPA-filter.

Alle vandrette, opadvendte hårde overflader aftørres med en hårdt opvredet klud.

Udfaldskravet til rengøringen af lokalet er, at alle støvforekomster er fjernet.

Gulve
Inventar og installationer demonteres i nødvendigt omfang.

Fodpaneler, indfatninger mv. fjernes i nødvendigt omfang.

Gulvbelægninger fjernes til blotlagt betondæk.

Der udføres endelig omfangsbestemmelse af fugt og skimmelvækst.

Eksisterende varmerør fjernes og udskiftes til præisoleret PEX rør i rør.

Der udføres afrensning af de blotlagte overflader med skimmelvækst. Afrensning foretages med tørdamp som efter MicroClean-metoden.
Der udføres kontrol af afrensning. Kontrol udføres med MycoMeter-test, udfaldskrav er et MycoMeter-tal under 25.

Bund i udsparinger afrettes og der føres tages delvis udstøbning, således at der er plads til føring af nye rør under strøer.

Vandret fugtspærre i vægge blotlægges.

Der udlægges en smøremembran på betondæk og udsparinger som fugtspærre.

Ved hjørnesamlinger ved udsparinger mv. monteres armeringsvæv.

Fugtspærren påføres så den har kontakt til vandret fugtspærre i vægge.

Der udlægges nye varmerør som præisoleret PEX rør i rør.

Gulvkonstruktioner reetableres med nye materialer.

Der monteres nye hvidmalede fodpaneler, indfatninger mv.

Der foretages malerreparationer af vægge mv i nødvendigt omfang.

Inventar og installationer genmonteres."

Af forsikringsbetingelserne (E11) fremgår bl.a.:

"**4. Hvilke skader dækker forsikringen**
A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
5. Hvilke forhold dækkes ikke
A Forhold under 5.000 kroner.

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

C Forhold, der er dækket af en anden forsikring, fx bygningsforsikring. Ejerskifteforsikringen behandler ikke forholdet, før der er en afklaring af dækningsspørgsmålet fra anden relevant forsikring. Med bygningsforsikring mener vi enten købers eller sælgers bygningsforsikring.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen, der er fra 1962, den 1/5 2014 og anmeldte ved mail af 20/3 2017, at "vi har nedsat brugsværdi i boligen på grund af skimmelskade".

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning og henvist til, at klageren i tilstandsrapporten var oplyst omkring forholdene ved gulvet i entréen. Selskabet har endvidere anført, at det på baggrund af oplysningerne "om dels at gulvtæppet ikke blev fjernet ved besigtigelsen, så gulvbe-

lægningen kunne besigtiges og gulvbelægningen derfor henstod som reelt ubesigtiget, dels at der er anmærket en skade på gulvbelægningen, indsatte vi et forsikringsteknisk forbehold på policen: '*Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade på bygninger/bygningsdele, der ikke er besigtigede/beskrevet i tilstandsrapporten, da der i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på den manglende besigtigelse/beskrivelse*'."

Selskabet har endvidere anført, at såfremt nævnet finder, at der måtte været tale om en dækningsberettigende skade, så har klageren alene bevist, at der er massiv skimmelforekomst på et lille område under gulvet i gangarealet. Det tilbud som klageren har indhentet på udbedring i overensstemmelse med anbefalingerne i skimmelrapporten af 7/2 2017 på 167.235,00 kr. med tillæg af moms fra en tømrer, omfatter efter selskabets opfattelse en del mere end de nødvendige udbedringsarbejder.

Klageren har anført, at "skimmelsvampen under vores gulv ikke kan relateres til bemærkningerne i tilstandsrapporten, da det jvf. rapporten fra [virksomhed1], skyldes konstruktionsmetoden af varmekanaler og den manglende fugtspærre".

Klageren indhentede inden anmeldelsen til selskabet en mikrobiel undersøgelse fra virksomhed1, der udfærdigede rapport af 7/2 2017. Af rapporten fremgår det bl.a., at "på undersiden af gulv, over rørkanal ind under værelse 1, kunne der observeres synlig forekomst af skimmelvækst, se foto 4. Tilsvarende kunne observeres på undersiden af spånplade ud for værelse 3, se foto 5. Omfanget af skimmelvækst på spånpladen var værst over området med frit grus i bunden af udsparing og tiltagende mod ydervæg". Virksomhed1 vurderede, at "forekomsten af skimmelvækst på underside af gulvbelægning er forårsaget af opfugtning som følge af fugtafgivelse fra grus mv. under varmerør (termisk fugtvandring). Af rapporten fremgår endvidere blandt andet: "Det vurderes, at skadesudbredelsen som følge af den termiske fugtvandring som minimum omfatter gulve indtil cirka 1 meter på hver side af varmerørene. I entré er der større udbredelse mod ydervæg, dette vurderes at være forårsaget af at gruslaget i dette område er frit. I forbindelse med renoveringen skal der udføres endelig omfangsbestemmelse af skades-

udbredelsen. Med baggrund i SBi-anvisning 204 'Undersøgelse og vurdering af fugt og skimmelsvampe i bygninger' samt 'Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvamp' fra Sundhedsstyrelsen, vurderes der at forekomme en uacceptabel påvirkning på indeklimaet i boligen fra skimmelvækst i gulvkonstruktionen. Det anbefales at der foretages 'skærpet bolighygiejne', dvs. støvsuger bør være med HEPA-filter og vandrette overflader bør aftørres jævnligt for fjernelse af aflejret støv. Ved helbredsgener bør der foretages en lægefaglig vurdering. Jævnfør Bygningsreglement fra 1961 står der angivet i kapitel 5.6.4 'Gulvkonstruktioner direkte på terræn' stk. 419D: 'Under gulvkonstruktioner med varmeledninger i kanaler, indstøbte varmeslanger eller lign. og tæt gulvbelægning skal der anbringes et dampstandsende lag under varmeisoleringen'. Dette forhold vurderes, med baggrund i de udførte undersøgelser, ikke at være opfyldt, da der forefindes områder med frit grus i udsparing under varmerør. Ud fra de udførte fugtmålinger vurderes det ligeledes, at det dampstandsende lag er mangelfuldt over varmerør i den resterende del af boligen."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 19/6 2017 og udfærdigede samme dag en besigtigelsesrapport, hvoraf det bl.a. fremgår, at "der kunne noteres mindre forekomster af skimmelvækst på undersiden af spånplade, samt på strøer".

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

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet på det foreliggende noget usikre grundlag ikke kritisere selskabets afgørelse, idet nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold vedrørende entrégulvet eller omfanget af gener som følge af skimmelsvamp i ejendommens beboelsesrum, der udgjorde dækningsberettigende skader eller indebar nærliggende risiko for skade, som nedsætter bygningen værdi eller brugbarhed nævne-

værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ingeniør1 i mail af 14/11 2017 til klageren har skrevet, at ved gennemgangen af huset den 15/3 2014 flyttede vi "gulvtæppet og skruede en spånplade af for at se, om der var en årsag til reparationen. Der var tørt og ingen usædvanligheder/skader at se… Under alle omstændigheder så var der ingen fugt, skimmel, svamp eller anden form for skade under spånpladen".

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren først anmeldte forholdet ca. 2 år og 9 måneder efter sin overtagelse af ejendommen, at forholdet først blev opdaget i forbindelse med, at klageren ville planere gulvet for at lave klik-gulv, og at klageren på det foreliggende grundlag ikke har godtgjort, at de konstaterede skimmelforekomster adskiller sig væsentligt fra, hvad der er sædvanligt i byggeri af samme alder som klagerens.

For så vidt angår betaling af rapporten fra virksomhed1 finder nævnet, at hverken sagens karakter eller selskabets sagsbehandling har nødvendiggjort omkostninger til sagkyndige erklæringer, hvorfor nævnet ikke kan kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for disse.

Det, som klageren i øvrigt har anført, herunder at konstruktionen under gulvet ikke er opført i overensstemmelse med bygningsreglementet, kan ikke føre til andet resultat. Nævnet bemærker, at en eventuel overtrædelse af bygningsreglementet ikke i sig selv udgør en skade efter betingelserne i ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.

Nævnet har ikke taget stilling til, om den klausul, som er indsat i klagerens police, er gyldig.

18. 91040

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand