Ankenævnet for Forsikring

Den 8. november 2017 blev i sag nr. 91089:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Han klager over størrelsen af den erstatning, som selskabet har tilbudt vedrørende skimmelsvampskader på husets trægulve og en trappe.

Vedrørende beskadigede trægulve har selskabet anerkendt at yde 41.702 kr. til dækning af blandt andet fjernelse af det eksisterende trægulv, afrensning af betonklaplag og genetablering af gulvbelægningen. Selskabet har afvist at dække udgifter til ophugning af og genetablering af betonklaplaget. Klageren har fremlagt et overslag på 500.000 kr. for disse arbejder.

Vedrørende trappen har selskabet anerkendt at dække udgifterne til at foretage skimmelafrensning af de inficerede områder ved trappen. Selskabet har afvist at dække udgifter forbundet med at udskifte trappen, hvilket ifølge klageren har kostet 37.000 kr.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1968. Klageren tegnede ejerskifteforsikring med ikrafttræden den 23/10 2016 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 27/9 2016.

Af tilstandsrapporten fremgår der ikke oplysninger af relevans for sagen.

Klageren anmeldte den 28/10 2016, at han havde konstateret skimmelsvamp. Klageren fik af et eksternt firma - "skimmelfirma S" - udarbejdet en skimmelrapport af 1/11 2016. Selskabets taksator besigtigede den 2/11 2016 ejendommen og tog billeder. Selskabet fik af et andet eksternt firma - "skimmelfirma D" - udarbejdet en skimmelrapport af 2/12 2016.

Klageren har i klageskemaet af 8/7 2017 til nævnet bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Vi overtog huset søndag den 23. oktober 2016. Samme dag opdagede vi skimmelvækst i et hjørne i et af værelserne i underetagen (stueplan).

Der var intet nævnt om skimmel nogen steder i boligen i tilstandsrapporten.

Vi kontaktede [skimmelfirma S], som kunne måle fugt og konstatere skimmelvækst i væg og under gulv.

Vi meldte sagen til ejerskifteforsikringen. Gjensidige fik udarbejdet rapport af [skimmelfirma D]. Den viste, at der var skimmelvækst under alle trægulve samt i gavlvæg. Gjensidige anerkender skaden under gulvet samt i gavlmuren, og vi blev bedt om at indhente tilbud på udbedring.

Under trappen i hjørnet mellem gavlmur mod syd-vest og mur mod nord-øst er der desuden en kraftig vækst af skimmel. Der er tale om en lukket trappe med lukket trapperum under. Gjensidige mener, vi må rense det af 1-2 gange årligt. Dette forhold var ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Der var altså enighed om, at væggene skulle renses for skimmel og herefter genoprettes. Samt at trægulvet skulle udskiftes. Vi ville gerne have trægulv igen, da det var det, vi havde købt huset med.

Taksator ... tilbød ved besøg onsdag 4.1.2017 erstatning svarende til trægulv med flydemembran. Vi oplyste ham om, at vi havde forelagt den løsning for [skimmelfirma D], der dog afviser den, da de mener, fugten så vil trække ud i murene. Ifølge [skimmelfirma D] kan der kun lægges trægulv igen, hvis betondækket brydes op og genetableres.

I telefonsamtale mandag 9/1/2017 fortæller [taksator], at han er i gang med at undersøge, om [skimmelfirma D] virkelig mener det, da det så vil betyde, at vi faktisk har krav på den løsning, fordi det vi har ret til, er samme gulvtype, som var i huset da vi købte det.

I mail af 11/1/2017 tilbyder [taksator] os erstatning svarende til lægning af nyt trægulv med almindelig dampspærre. [Taksator] gør samtidig opmærksom på, at al forsikringsdækning bortfalder, hvis vi vælger at lægge et sådant gulv, da der er stor sandsynlighed for, at skaden igen vil opstå.
I tilbyder erstatning på 41.702 kr. svarende til en løsning, hvor der lægges nyt trægulv med almindelig dampspærrer. I fraråder samtidig denne løsning (mail 11.1.2017), da den efter al sandsynlighed igen vil give problemer med fugt og skimmel.

Vi købte et hus med trægulv i underetagen. Vi gik ud fra, at det var lavet på forsvarlig vis. Der var ikke nævnt andet i tilstandsrapporten.

Vi mener, at vi har ret til erstatning svarende til lægning af samme gulvtype, som lå der, da vi købte huset. Eneste måde at gøre det forsvarligt på, er at hugge betonlaget op og støbe et nyt og herefter lægge nyt trægulv.

Vi har fået et overslag på udgiften til nyt betondæk: 500.000 kr. Hertil kommer lægning af nyt trægulv (de 41.700 kr.)

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
1. Erstatning der giver mulighed for genetablering af trægulv.

Vi mener, vi har krav på erstatning, der giver mulighed for lægning af nyt trægulv, dvs. inkl. udskiftning af betondæk, da det ifølge Gjensidiges rådgiver [skimmelfirma D] er eneste forsvarlige måde at kunne lægge nyt trægulv.

Et overslag på nyt betondæk fra murer siger 500.000 kr. Hertil kommer så lægning af trægulvet 41.700 kr.

Der lå trægulv, da vi købte huset. Der var intet i tilstandsrapport eller andre dokumenter, der tydede på, at gulvet ikke var lavet korrekt. Vi havde derfor en berettiget forventning om, at det også var lavet korrekt.

2. En rimelig løsning på skimmelproblemet bag trappen

Vi har valgt at skifte trappen ud med en ny åben trappe. Om der er andre billigere løsninger ved vi ikke. Vi vil acceptere en evt. anden løsning, hvis der er.

Vores udgifter til udskiftning af trappen var 37.000 kr."

Selskabet har i brev af 31/8 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vores forsikringstager har tegnet Ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Forsikringstager er utilfreds med, at vi har afvist forsikringsdækning for 1) udgifter til ændring af den oprindelige terrændækskonstruktion og 2) udgifter til ændring af trappekonstruktionen til en ny åben trappe (eller anden trappeløsning).
...
Den 28. oktober 2016 anmelder forsikringstager on-line, at de på indflytningstidspunktet har konstateret skimmel i boligen.
...
Vores vurdering
Indledningsvist skal det bemærkes, at der har været en del korrespondance i sagen, men at vi alene har vedlagt og kommenteret på de forhold, som er relevante for forsikringstagers 2 klagepunkter.
...
Der er tale om en ejendom, som er opført i 1968. Huset er opført i 2 etager med teglstensydervægge på støbte fundamenter og terrændæk. Bygningens underetage er bygget ind i terrænet på en side, mens 2 sider er bygget partielt ind i terrænet. Underetagen er godkendt til beboelse. Gulvene er i underetagen overvejende udført som svømmende trægulve, udlagt på en fugtspærre af plastfolie med trindæmpning.

Væggene er indvendigt pudsede, og efterfølgende beklædt med træpanelplader eller malerbehandlet glasvæv eller savsmuldstapet.

Skimmelfirma D har ved den foretagne skimmelundersøgelse påvist, at der generelt i underetagen var lettere opfugtet fodpaneler (17-22% fugt), og at gulvbelægning langs ydervæggenes randzoner var lettere opfugtet (18-20% fugt).

I værelse 1 i underetagen konstateres på ydervæg mod nord/vest misfarvninger af skimmelagtig karakter på bagside af fodpanel og tapet, og opfugtet betonklaplag. På betonklaplaget under fugtspærren konstateres rester af organisk materiale fra den tidligere gulvbelægning.

I fordelingsgangen på underetagen var der på ydervæggen mod syd/vest konstateret misfarvninger af skimmelagtig karakter og opfugtede panelplader.

I depotrum under trappen på underetagen var der på ydervæggen mod syd/øst misfarvninger med skimmelagtig karakter. Det anføres af skimmelfirma S, at depotrummet blev ventileret gennem en rist i trappens nederste stødtrin.
...
I henhold til forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 dækker forsikringen forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder.

I relation til fugt/skimmelforekomster på murværket har vi ved e-mail af 13 og 19. december 2016 anerkendt forsikringsdækning for afrensning af vægge, hvor der forekommer skimmelvækst, idet det i rapporten fra skimmelfirma D, blev fastlagt, at indeklimaet i boligen var belastet som følge af de konstaterede skimmelangreb jf. rapportens side 3).

Det anføres dog i rapporten fra skimmelfirma D, at fugt/skimmelforekomster på murværket - dvs. bag løst tapet, fodlister og ved bunden af ydervæggene - skyldes kondensdannelser på tidstypiske konstruktioner med lave overfladetemperaturer. Tilsvarende anføres i skimmelfirma S, at fugten skyldes indtrængende grundfugt.

Det anføres videre i rapporten fra skimmelfirma D, at ejendommen er opført i en tid, hvor konstruktionsprincipperne uundgåeligt medfører kuldebroer og lave overfladetemperaturer bl.a. ved sammenbygnings-detaljer ved overgangen mellem ydermur og fundamenter/terrændæk med risiko for skimmelvækst som følge. Endelig anføres, at murværket ikke er fugtpåvirket ude - eller nedefra i usædvanlig omfang. Som følge heraf konkluderes det, at de konstaterede fugt- og temperaturforhold ved murværk er tidstypiske og uundgåelige.

På baggrund af konklusionerne i rapporten fra skimmelfirma D (og skimmelfirma S) må vi således fastholde, at de fugt - og skimmelforekomster, som nu er konstateret på væggene, alene skyldes den oprindelige og forventelige konstruktion for en bygning, som er opført i 1968, hvorfor vi må fastholde, at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt, idet der ikke er tale om forhold, som adskiller sig fra tilsvarende ejendomme af samme alder (1968). Vi kan således ikke tilbyde at erstatte udgifterne til en ændring af bygningens oprindelige og forventelige vægkonstruktioner.

I relation til fugt/skimmelforekomster på gulvene anføres det i rapporten fra skimmelfirma D, at skimmelvæksten under fugtspærren skyldes, at fugten akkumulereres mellem be-

tonklaplag og lamelparketgulve som følge af den nyere tætte trægulvbelægning, hvorefter den gamle uafrensede gulvbelægning som følge heraf er blevet skimmelangrebet. Tilsvarende anføres i rapport fra skimmelfirma S, at fugten skyldes indtrængende grundfugt og uafrenset betonlag for limrester og gammel gulvbelægning).

Vi har som følge heraf anerkendt forsikringsdækning for fjernelse af bl.a. trægulve samt fugtspærre under trægulve, afrensning af betonklaplag for rester af den oprindelige gulvbelægning, samt afrensning af betonklaplag og væg bag fodlister for skimmel, og endelig genetablering af gulvbelægning og fodlister.

Den skimmel, som er konstateret på betondækket skyldes ikke husets oprindelige konstruktion, men at betongulvet ikke er blevet afrenset for organiske rester fra den tidligere gulvbelægning og den efterfølgende pålagte tætte trægulvbelægning. Selve betondækket er der ikke konstateret konstruktionsfejl på, og der foreligger ikke oplysninger i sagen - heller ikke i de fremsendte rapporter - som påviser, at der er fejl på selve betondækket i forhold til et tilsvarende betondæk, som er opført i 1968. Husets konstruktioner er udført, som man typisk ser konstruktioner af denne alder udført, hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt i relation til selve betondækket.

På baggrund heraf kan vi ikke anerkende forsikringsdækning for en ophugning af betondækket og udførelse af nyt betondæk i henhold til nyere bygningsreglement, da skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt i relation til betondækket, og vi bemærker samtidig, at Ejerskifteforsikringen alene dækker 'skader' og ikke moderniseringer.

Vores betalingsforpligtelse begrænser sig til fjernelse af det eksisterende gulv, fugtspærren, afrensning af skimmel på betongulvet, herunder gamle organiske fra tidligere gulvbelægning, og herefter pålægning af nyt gulv (anbefalet diffusionsåbent gulv), hvilket er det, som vi har anerkendt over for forsikringstager. Vi dækker således ikke en ændring af det oprindelige betondæk til et nyere betondæk i henhold til et nyere bygningsreglement.

Under hensyntagen til, at der er tale om det oprindelige betondæk fra 1968 med muligheder for opstigende grundfugt som følge af den oprindelige og forventelige konstruktion, har vi i samråd med skimmelfirma D anbefalet forsikringstager, at der i stedet for et tæt trægulv pålægges en diffusionsåben gulvbelægning, således at eventuel fugt kan diffundere og ikke ophobes i gulvkonstruktionen - særligt når det også tages i betragtning, at terrænet rundt om en del af huset er højtliggende.

Vi er dog alene forpligtet til at erstatte udgifterne til udskiftning med tilsvarende gulv som eksisterende jf. forsikringsbetingelserne pkt. 21.3 samt Forsikringsaftalelovens § 39. Eventuelle udgifter som følge af at forsikringstager vælger anden gulvbelægning end den oprindelige er således forsikringen uvedkommende.
…
I relation til depotrummet under trappen var der på ydervæggen mod syd/øst konstateret misfarvninger af skimmelagtig karakter.
Vedrørende årsag til misfarvninger på ydervægge henvises til det ovenfor anførte vedrørende murværk, hvori det er anført, at fugt/ og skimmelforekomster på vægge skyldes kondensdannelser på tidstypiske konstruktioner med lave overfladetemperaturer og dermed uundgåelige.
Vi har dog jf. e-mail af 13 og 19. december 2016 anerkendt forsikringsdækning for afrensning af vægge, hvor der forekommer skimmelvækst jf. det ovenfor anførte vedrørende 'murværk'.

Forsikringstager har nedtaget den eksisterende trappe og etableret en åben trappekonstruktion, og de ønsker - udover den anerkendte skimmelafrensning - også forsikringsdækning for udskiftning til denne åbne trappekonstruktion eller anden mulig trappeløsning. Der er alene forsikringsdækning over Ejerskifteforsikringen, såfremt skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 er opfyldt. Hverken vores taksator, de pågældende skimmelfirmaer har konstateret skader på selve trappen / trappekonstruktionen, og ligeledes har heller ikke forsikringstager oplyst eller dokumenteret, at der har været skader på selve trappen. På baggrund heraf må vi fastholde, at der ikke er konstateret aktuelle eller nærliggende risiko for skader på trappen, hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt vedrørende selve trappen.
Vi har anerkendt en skimmelafrensning af de berørte områder i depotrummet, og vi bemærker, at der udmærket kan ske skimmelafrensning af depotrummet under trappen uden at fjerne trappen.
At forsikringstager ønsker at udskifte trappen til en åben trappekonstruktion — for at skabe yderligere luftcirkulation - er en forbedring, som ikke er omfattet af Ejerskifteforsikringen. Vi henviser i den forbindelse til forsikringsbetingelserne pkt. 21.3, hvori det er anført, at erstatningen fastsættes til det beløb, som det koster at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted, samt grundprincippet i Forsikringsaftalelovens § 39, hvori det er anført, at selskabet alene skal betale en erstatning der svarer til den lidte skades dækning.
På baggrund heraf kan vi ikke tilbyde at dække udgifterne til en udskiftning af trappen til ny trappekonstruktion eller anden trappeløsning."

Af skimmelrapporten udarbejdet af skimmelfirma S af 1/11 2016 (skimmelrapport 1) fremgår det bl.a.:

"**Besigtigelse af stueplan på** ...
Vi er blevet anmodet om en fugtteknisk gennemgang af stueplan på ovenstående ejendom. Ejendommen er besigtiget d. 25.10.2016.
...
Huset er opført i teglsten med en tagdækning af bølgeeternit. Huset er bygget ind i en skråning, hvor soklen er aftrappet efter det udvendige terræn, således soklen udgør en del af ydervæggene i husets stueplan. Husets stueplan indeholder 4 værelser, badeværelse, entre, gangareal med trappe til 1. sal samt et vaskerum.

Ved den fugttekniske gennemgang har vi dels anvendt et hygrometer af typen Gann Hydromette Compact RH-T, Tramex Plus fugtdetektor, kapacitetsfugtmåler af typen Gann Hydromette Compact B samt Tramex indstiksfugtmåler af typen Timbertest FM510 og infrarødt termometer til måling af temperatur på vægoverflader. Efterfølgende er fugtmålinger anført, og det er efterfølgende i parentes angivet vores vurdering af, om målingerne er acceptable set i forhold til de aktuelle forhold.

Besigtigelse af stueplan
De fleste vægge i stueplan er malerbehandlet med rutex eller beklædt med panelplader. Der er et forholdsvis nyt flydende lamelparketgulv i værelserne og gangen. Ved besigtigelsen er malerarbejdet igangsat.
...
Værelse mod nord vest:
...
Der er med kapacitetsfugtmåler konstateret forskellige fugtforhold på parketgulvet. Ved at åbne lamelparket gulvet i hjørnet mellem facadevæggen og gavlvæggen kan det konsta-

teres, at parketgulvet er udlagt på et parketunderlag med indbygget dampspærre. Parketunderlaget er afsluttet mod fodlisten. Ved at løfte parketunderlaget fremtræder det underliggende betongulv fugtigt, og der ses fastsiddende rester af den tidligere vinylbelægnings bagside.

Der er med Gannmåler målt mellem 86,5 og 90,4 digits (opfugtet) på betongulvet under parketunderlaget på undersøgelse stedet.
...
Depotrum under trappen:
Depotrummet under trappen ventileres gennem en rist i trappens nederste stødtrin. Der opbevares frit liggende parketplanker på betongulvet i depotrummet.

Der er med indstiksmåler måles 17% fugt (opfugtet) i en planke, der ligger på betongulvet, og planken fremtræder med en mislugt som følge af skimmelvækst.
...
Konklusion
Konklusionen er givet ud fra de konstaterede fugtforhold og det visuelle indtryk.

Det vurderes, at fugt og skimmelangreb på ydervæggen skyldes opstigende og indtrængende grundfugt. Ligeledes vurderes det, at den konstaterede opfugtning af betongulvet under parketunderlaget i gavlværelset mod nord vest skyldes opstigende grundfugt. Det vurderes, at der er risiko for, at der kan konstateres en opfugtning af betongulvene under alle lamelparketgulvene i stueplan samt skimmelangreb i limrester og i rester af fastsiddende bagsidevinyl under parketunderlaget.

Udfra de konstaterede fugtforhold vurderes det, at der ved udtagning af Mycometer-test vil kunne konstateres Mycometer-værdier, der kræver en afrensning bag fodlister, panelplader og tapet mm. monteret på ydervægge, der ligger under det udvendige terræn.

Udbedring
Det anbefales, at den del af ydervæggene i stueplan, der ligger under terræn, blotlægges for fodlister, panelplader samt tapet mm., og at de blotlagte vægoverflader afrenses med tørdamp.

Ligeledes anbefales det, at betongulvene under lamelparketgulvene blotlægges, og at alle limrester samt rester af vinylbelægningen afslibes.

Efter skimmelsaneringen kan væggene malerbehandles med en silikatmaling, og det anbefales, at der lægges uglaserede teglklinker på gulvene.

Såfremt det ønskes, at trægulvene skal reetableres, skal der etableres en fugtspærre under gulvene, der kan modstå den opstigende grundfugt. Fugtspærren skal føres op bag fodlisterne og fuges sammen med den indbyggede fugtspærre i murværket, såfremt det kan lade sig gøre. (Det foreslås, at der på svejses en tagpap som fugtspærre, der er godkendt til formålet)."

Af skimmelrapporten udarbejdet af skimmelfirma D af 2/12 2016 (skimmelrapport 2) fremgår det bl.a.:

"**Fugt- og skimmelundersøgelse** ...
...

Baggrund
Forud for vores undersøgelse har [skimmelfirma S] foretaget besigtigelse af boligen d. 25. oktober 2016. [Skimmelfirma S] vurderer, at der i underetagen overordnet må forventes fugt-og skimmelproblemer under trægulve og bag fodpaneler, tapet, træpaneler m.v., som er monteret på de ydervægge, der ligger under det udvendige terræn.

Med baggrund i undersøgelsen foretaget af [skimmelfirma S], har forsikringstager anmeldt en skade til ejerskifteforsikringen hos Gjensidige Forsikring. Gjensidige Forsikring har på denne baggrund rekvireret [skimmelfirma D] til at foretage en nærmere undersøgelse af fugt- og skimmelforhold i boligens underetage.

Resume af vores undersøgelser
Nærværende bygningsundersøgelse fastslår, at der bag fodpaneler og på betonklaplaget under fugtspærre i trægulve i underetagen kan konstateres fugt- og skimmelforhold, der adskiller sig fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

Ligeledes kan nærværende bygningsundersøgelse fastslå, at der på flere bygningskonstruktioner er risiko for konstruktionsbetingede kondensdannelser, og, som følge deraf, misfarvninger med skimmelvækst.
...
Registrering
...
Underetagen - generelt
Bunden af ydervæggene var halvtørre med 70-90 Gann digits, og fodpaneler var lettere opfugtet med 17-22 % træfugt. Langs ydervæggenes randzoner, var gulvbelægning lettere opfugtet med 18-20 % fugt.

Ved måling af ydervæggens overfladetemperaturer var ydervæggene afkølet med -2-8°C i forhold til indeluften på -20°C. Mest markant var afkølingen ved bunden af væggene med «68°C under rumtemperaturen.

Underetage - værelse 1
Der var forud for vores besigtigelse udført demontering af fodpanel på ydervæggen mod nord/vest, ligesom der var demonteret et par gulvbrædder.

Bagside af fodpanel og tapet var med misfarvninger af skimmelagtig karakter. For undersøgelse af skimmelvækst bag fodpaneler og tapet, blev prøverne P/M7 og P/T8 udtaget.

Betonklaplaget var lettere opfugtet med 110-120 Gann digits. På betonklaplaget var der under fugtspærren rester af organisk materiale fra den tidligere gulvbelægning. For undersøgelse af skimmelvækst på betonklaplag/gulvbelægningsrester blev prøve P/T9 udtaget.
...
Underetage - depotrum under trappe
På ydervæggen mod syd/øst var der misfarvninger med skimmelagtig karakter. For undersøgelse af skimmelvækst på ydervæggen blev prøverne P/T11 udtaget.

Prøverne P/M7-P/T11 har alle jf. bilag 3 påvist skimmelvækst.

Skadesårsager
Gulve
På baggrund af nærværende undersøgelsesresultater, er det vores vurdering at skimmelvæksten under fugtspærren til trægulvet i underetagen skyldes fugtakkumulering mellem fugt-spærre og betonklaplag. Den gamle uafrensede gulvbelægning er som følge heraf blevet skimmelangrebet. Det vurderes at den nyere gulvbelægning har medført forøget fugtophobning.

Det kan dog ikke helt udelukkes, at der også sker/er sket opfugtning som følge af skader på vand, varme- og afløbsinstallationer.

Murværk
Mindre områder med skimmelvækst bag løst tapet, fodlister og ved bunden af ydervæggene vurderes at skyldes kondensdannelser på tidstypiske konstruktioner med lave overfladetemperaturer.

Ejendommen er opført i en tid hvor konstruktionsprincipperne uundgåeligt medfører kuldebroer og lave overfladetemperaturer. Kuldebroer forekommer bl.a. ved sammenbygningsdetaljer ved overgangen mellem ydermur og fundamenter/terrændæk. Ved kuldebroer afkøles rumluften, hvorved luftens relative luftfugtighed stiger - med risiko for skimmelvækst som følge. Særligt i de kolde perioder af året vil afkølingen være af væsentlig betydning.

Konklusion
Det vurderes at de konstaterede fugt- og temperaturforhold ved murværk er tidstypiske, og dermed uundgåelige. Intet i vores undersøgelser tyder således på, at murværket er fugtpåvirket ude- eller nedefra i usædvanlig grad.

De udførte moderniseringer af gulvkonstruktionen i underetagen vurderes at have medført øget fugtakkumulering imellem betonklaplag og fugtspærre, og som følge deraf skimmelvækst under gulvene. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at fugt- og skimmelforhold under trægulve og bag fodlisterne i ejendommens underetage adskiller sig fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.
...
Anbefalinger
Med baggrund i ovenstående anbefales følgende skadesudbedring.
...
• Fodlister, trægulve og fugtspærre i underetagen fjernes i sin helhed.
• Blotlagt betonklaplag afrenses for rester af den gamle gulvbelægning og udtørres til sædvanligt niveau.
• Blotlagt betonklaplag og ydervæg bag fodlister afrenses for skimmel. Udtørring og skimmelafrensning foretages typisk med et tidsmæssigt overlap. Efter afrensning af skimmel, udtages prøver til kvalitetssikring af den udførte skimmelsanering.
• Når udtørring og skimmelafrensning er foretaget med et tilfredsstillende resultat, kan konstruktionerne retableres konstruktivt og håndværksmæssigt korrekt. Det anbefales i denne forbindelse, at overflader på vægge holdes så diffusionsåbne som muligt, og at gulvbelægning udføres som klinkegulv eller med en diffusionsåben gulvbelægning som nålefilt eller tilsvarende produkt.
...
Generelt
På de områder af vægge og betonklaplag hvor der er opstået misfarvninger og skimmelvækst som følge af konstruktionsbetingede forhold - f.eks. i depotrum under trappen - skal

der som en del af den løbende vedligeholdelse af boligen foretages nedvaskning af misfarvninger og skimmelvækst med Rodalon, Protox Hysan eller tilsvarende produkt. Det skal i denne forbindelse bemærkes, at der efter nedvaskning af skimmelvæksten i nogle tilfælde vil blive efterladt en pigmentering på overfladen, der udelukkende er af kosmetisk karakter."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**Hvad dækker forsikringen**

...

Skade

18.3

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

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, 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. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

21. Erstatningsopgørelse

21.1

Selskabet har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.

...

21.3

Erstatningen beregnes som en nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted. For så vidt angår de bygningsdele, der er nævnt i punkt 22 og 24 beregnes erstatningen dog i overensstemmelse med de i punkterne indeholdte afskrivningstabeller."

Nævnet udtaler:

Selskabet har anerkendt, at der er skimmelsvamp i dækningsberettigende grad i den forsikrede ejendom, der er opført i 1968. Tvisten for nævnet vedrører størrelsen af den erstatning, som selskabet har tilbudt vedrørende skader på husets trægulve og en trappe.

Skimmelfirma S, der er rekvireret af klageren, har i rapport af 1/11 2016 blandt andet vurderet, "at fugt og skimmelangreb på ydervæggen skyldes opstigende og indtræn-

gende grundfugt", "at den konstaterede opfugtning af betongulvet under parketunderlaget i gavlværelset mod nord vest skyldes opstigende grundfugt", og "at der er risiko for, at der kan konstateres en opfugtning af betongulvene under alle lamelparketgulvene i stueplan samt skimmelangreb i limrester og i rester af fastsiddende bagsidevinyl under parketunderlaget".

Skimmelfirma S har blandt andet anbefalet, "at den del af ydervæggene i stueplan, der ligger under terræn, blotlægges for fodlister, panelplader samt tapet mm.", "at de blotlagte vægoverflader afrenses med tørdamp", og "at betongulvene under lamelparketgulvene blotlægges, og at alle limrester samt rester af vinylbelægningen afslibes".

Skimmelfirma D, der er rekvireret af selskabet, har i rapport af 2/12 2016 blandt andet vurderet, "at skimmelvæksten under fugtspærren til trægulvet i underetagen skyldes fugtakkumulering mellem fugtspærre og betonklaplag", at "den gamle uafrensede gulvbelægning er som følge heraf blevet skimmelangrebet", og "at den nyere gulvbelægning har medført forøget fugtophobning".

Skimmelfirma D har blandt andet anbefalet, at "blotlagt betonklaplag afrenses for rester af den gamle gulvbelægning", "når udtørring og skimmelafrensning er foretaget med et tilfredsstillende resultat, kan konstruktionerne retableres konstruktivt og håndværksmæssigt korrekt", "at overflader på vægge holdes så diffusionsåbne som muligt, og at gulvbelægning udføres som klinkegulv eller med en diffusionsåben gulvbelægning" og at "vægge ... f.eks. i depotrum under trappen - skal der som en del af den løbende vedligeholdelse af boligen foretages nedvaskning af misfarvninger og skimmelvækst".

Indledningsvist bemærker nævnet, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at et fremsat krav er omfattet af forsikringens dækninger.

Gulve

Klageren har i forhold til genetablering af trægulve anført, at han har krav på en erstatning, der giver mulighed for lægning af et nye trægulve. Skimmelfirma D har oplyst, at

der kun kan blive lagt et nyt trægulv, hvis der forinden er foretaget udskiftning af betondæk. Klageren har fremlagt et overslag på 500.000 kr. for disse arbejder.

Selskabet har anerkendt, at yde 41.702 kr. til dækning af blandt andet fjernelse af det eksisterende trægulv, afrensning af betonklaplaget og genetablering af gulvbelægningen. Selskabet har afvist at dække udgifter til ophugning af og genetablering af betonklaplaget.

Selskabet har henvist til, at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne punkt 18.3 ikke er opfyldt i relation til betonklaplaget, og at det alene er forpligtet til at erstatte udgifterne til udskiftning med tilsvarende gulv som det eksisterende jf. forsikringsbetingelserne punkt 21.3.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning til udskiftning af betonklaplaget og alene har tilbudt dækning som sket.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der i de fremlagte rapporter ikke er forhold ved betonklaplaget, der efter nævnets opfattelse udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet bemærker i denne forbindelse, at klageren ikke har godtgjort, at betonklaplaget er fejlkonstrueret. Endvidere bemærker nævnet, at problemer med opstigende grundfugt i ejendomme af tilsvarende alder som klagerens, er almindeligt forekommende og kan give problemer blandt andet ved senere pålægning af diffusionstætte gulvbelægninger. Det er nævnet opfattelse, at ændringer af ejendommens konstruktion med henblik på at reducere uhensigtsmæssigheder som de anførte ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens skadebegreb eller dækningsomfang i øvrigt. Nævnet bemærker endvidere, at etablering af et nyt betonklaplag vil udgøre en betydelig forbedring af ejendommen.

Nævnet har også lagt vægt på, at skimmelfirma D i rapport af 2/12 2016 blandt andet har vurderet, "at skimmelvæksten ... skyldes fugtakkumulering mellem fugtspærre og

betonklaplag", at "den gamle uafrensede gulvbelægning er som følge heraf blevet skimmelangrebet", og "at den nyere gulvbelægning har medført forøget fugtophobning".

Trappen

Klageren har i forhold til udskiftningen af trappen, der kostede 37.000 kr., anført, at dette en rimelig løsning på skimmelproblemet bag trappen.

Vedrørende trappen har selskabet anerkendt at dække udgifterne til at foretage skimmelafrensning af de inficerede områder ved trappen. Selskabet har afvist at dække udgifter forbundet med at udskifte trappen, hvilket ifølge klageren har kostet 37.000 kr. under henvisning til, at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne punkt 18.3 ikke er opfyldt, idet der ikke er konstateret skader på selve trappen/trappekonstruktionen.

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning af klagerens udgifter til udskiftning af selve trappen og alene har tilbudt dækning til skimmelafrensning af de områder ved trappen, der var berørt af skimmelsvamp.

Nævnet har navnlig lagt vægt på, at der i de fremlagte rapporter ikke er angivet forhold ved trappens konstruktion, der efter nævnets opfattelse kan karakteriseres som skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt