Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. maj 2018 blev i sag nr. 91507:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for udbedring af skader relateret til dannelse af skimmelsvamp. Han kræver desuden dækning for udgifter til sagkyndig rapport og genhusning.

Selskabet har afvist, at der foreligger skader i forsikringens forstand.

Den forsikrede ejendom er opført som sommerhus i 1961, men det fremgår af sagen, at klageren anvender huset til helårsbeboelse. Klageren overtog ejendommen den 1/10 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 13/9 2016. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen. Klagerens første skadeanmeldelse er afgivet den 10/10 2016.

2. 91507

Klageren har i klageskemaet af 24/10 2017 og et vedlagt bilag hertil bl.a. anført:

> **"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.**
> Jeg opdagede ved indflytningen da jeg rykkede de medfølgende møbler, at der var skimmel ud på gulvene, op af panelerne bag fugerne på panelerne og op af væggene. Jeg kontaktede forsikringsselskabet, de kom foretog nogle målinger og gjorde ikke mere ud af det. Jeg havde håbet det bare kunne vaskes ned og blive ved det, men der blev ved med at være dårligt indeklima på trods af konstant ventilation og hyppige gennemluftninger af huset. Jeg fik hovedpine og kriller i halsen og følte mig svimmel og utilpas ved at være i huset, nogle steder værre end andre, og tog derfor tapetet af for at se hvordan det så ud indenunder, og måtte konstatere at væggene var overdækket med skimmel. Derefter fik jeg taget gulvet op, hvilket også var totalt dækket af svamp. Jeg kontaktede igen forsikringsselskabet som sende en konsulent ud på et rent alibi besøg.
>
> **2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)**
> Have erstatning for tapetet og gulvene og gulvisolering, som jeg har været nød til at kassere. Erstatning for kasserede køkkenelementer. Dækket udgifterne vedr. div. skaders udbedring, samt udgift til boligrapport fra byggesagkyndige. Rensning af vægge og det støbte gulvlag samt opsætning af nyt tapet/væv og ny gulvbelægning udbedring af defekt hulmursisolering, samt udbedring af de fejlkonstruerede vinduer og døre og udbedring af fejlkonstruerede facadeinddækninger, samt dokumentation på at huset er renset og ovennævnte håndværksopgaver er udført i overensstemmelse med gældende dansk byggestandard. Samt kompensation for genhusning da boligen i den påliggende periode har været ubrugelig.
> …
> [BILAG]
> …
> Jeg overtager ejendommen 01-10-2016 og opdager i samme øjeblik jeg flytter de møbler som fulgte med i købet at der skimmelsvamp på panelerne bag fugen på panelerne, op af væggene og langt ud på gulvet i alle rum. Jeg fotograferer skaderne og anmelder det til dansk boligforsikring den 10-10-2016. Herefter kommer i løbet af et par uger en mand ud og måler på temperaturende i væggene og gulvet, og gør ikke mere ud af det. Han råder mig til fortsat at lufte godt ud og have en konstant varme. Jeg får herefter opsat varmepumpe som supplement til brændeovnen, som kan holde en stabil temperatur når jeg ikke opholder mig i huset. Efterfølgende modtager jeg en mail hvori dansk boligforsikring oplyser mig at de ikke kan/vil være behjælpelige i forhold til yderligere undersøgelser/udbedring af problemet.
> …
> Selvom her nu er både brændeovn og varmepumpe, er det svært at holde en jævn temperatur, der kommer kold luft ind rundt om flere af vinduerne og hoveddøren, de føles nærmest som om de står åbne, og vinduerne er duggede og karmene samt hoveddøren er drivende våde på trods af permanente udluftningsventiler i alle rum samt manuel udluftning flere gange dagligt. Derudover er der flere steder i huset hvor det er decideret ubehageligt at opholde sig, jeg får kvalme, ondt i hovedet en mærkelig metallisk smag i munden og føler jeg har kriller i halsen og den snører sig sammen. Derudover har jeg hyppige situationer hvor det klør over hele kroppen, ligesom hvis man har fået rockwool på huden.
>
> Jeg beslutter mig for at få taget tapetet af i stuen, og se om jeg kan finde ud af hvad årsagen er. Det viser sig at tapetet (som egentligt er en meget tyk væv) er opsat direkte oven på det tapet som sidder der i forvejen og da jeg har fået det af, viser det sig at væggene er svært angrebet af skimmelsvamp, og isoleringen rundt om vinduerne flere steder er fejlagtigt udført og at fire af vinduerne overhovedet ikke er isoleret. Der er et udvendigt fugebånd og en indvendig pudset fals

som dækker karmen men der er intet isoleringsmateriale imellem, hvilket gør at der opstår en kuldebro hvori der dannes kondens og grobund for skimmel. Jeg finder også ud af at sålbænkene er fejlmonteret med en ny beklædning oven på den gamle uden fuger og lavet så vand, som er kommet ind bag facaden ikke kan løbe af. Derudover konstaterer jeg at der er 40 centimeters luft fra vindueskarmen til toppen af hvad der skal forestille at være en hulmursisoleringer. Jeg finder også insekter og pupper i væggen under vinduet i stuen, og konstaterer at diverse fuger mellem gasbetonblokkene er helt og delvist forsvundet, hvilket fint forklarer den kolde luft som trækker ind gennem væggen.

Der er kørt en kant på ca. 7 centimeter op af væggene hele vejen rundt i de forskellige rum fra isoleringsmaterialet under gulvet. Dette forbliver vådt selvom panelerne er taget af, og det er tydeligt at meget af skimmelvæksten har sit udspring herfra. Da indeklimaet ikke forbedres nævneværdigt, beslutter jeg mig for at få hevet gulvet op og da jeg får laminatgulvet og isoleringen under af, må jeg igen konstatere at man ikke har ulejliget sig med at aftage det gamle gulv, og i stedet bare har lagt det nye ovenpå og at korkgulvet mere eller mindre er en stor muggengrøn plamage som også er muggen neden under og derfor ikke kan genanvendes.

For at få gulvet op har jeg sat mine ting ind i værelset ved siden af, og da jeg skal en tur til byen og have noget med fra værelset opdager jeg at skimmelsvampen bag og på panelerne nærmest er eksploderet, og jeg må smide flere af mine billeder ud som er svært angrebet af skimmel.

Den 27-03-2017 anmelder jeg skaden og forsøger at begrænse dens omfang samtidigt med at den fysisk stadig eksisterer så den kan vurderes af den skadesansvarlige og dokumenteres ud over den fotodokumentation jeg selv har foretaget. Jeg beder samtidigt dansk boligforsikring om at stille en mandskabsvogn til rådighed for mig og mine ting, da det nu står mig klart at det bliver nødvendigt at få alt gulv og tapet af i hele huset og få det renset ordentligt igennem så det kan blive til at holde ud at være i. Jeg beder Dansk boligforsikring om en hurtig sagsbehandling og om et direkte nummer til skadesbehandleren, så jeg kan eliminere svampeskaderne hurtigst muligt, men det kan ikke lade sig gøre og jeg må vente ca. 3 uger på at han kommer. Inden hans ankomst anmelder jeg endnu en skade, (den 29-03-2017) da jeg opdager at der bag komfuret op af væggene på gulvet bag og inde i køkkenskabene er fyldt med skimmelsvamp, og forsøger at minimere skaderne så vidt muligt.

Da endeligt skadesbehandleren ankommer, er det tydeligt, at det er et rent alibi besøg, at han er instrueret i og meget opfindsomt forsøger at afvise alle forhold som kan udmønte sig i en udgift for firmaet, at han kører rundt i fagtekniske termer som han tror jeg ikke forstår, samt afslutningsvis overbyder sig selv med fagtekniske termer som han ingen gang selv forstår. Det er også meget vigtigt for ham at fastslå årsagerne til husets tilstand er brugerbetinget, hvilket han allerede kan konstatere før jeg har vist ham rundt. Ordet brugerbetinget bliver udtalt så fint og ubesværet at man næsten ikke kommer til at tænke på et medarbejderkursus i gængs polemik og pølsesnak, men som sagt, kun lige akkurat næsten.

Jeg er herefter overbevist om at jeg har købt en værdiløs forsikring i et useriøst firma som aldrig har haft til hensigt at tage ansvar for andet end deres egen interesse og køre sager i langdrag og håbe at på folk falder fra undervejs.

Herefter modtager jeg den 24-04-2017 en mail som oplyser mig om at jeg ikke er dækningsberettiget på baggrund af husets alder og brug.

Dertil skriver jeg den 25-04-2017 en klage, men ved at det er formålsløst, da der ikke er noget at tage fejl af i denne her sag.

Den 10-05-2017 modtager forudsigeligt svar som stadfæster deres afgørelse.

Herefter fortsætter jeg med at få udbedret de to bagerste værelser som er umulige at opholde sig i, samt køkkenet og gangen der lugter af sur glemmekasse med tis i, og fotodokumenterer processen undervejs. I de to rum er gulvet igen lagt oven på det eksisterende korkgulv men her er der ud over gulvisoleringen også lagt en fugtspærre som er fuldstændigt indsmurt i skimmelsvamp. Det der for mig at se er problemet er at de har forsøgt at lægge gulv, isolering og dampspærre som hvis det havde været i et nybyggeri hvor fundamentet er lavet anderledes, og derfor har fået konstrueret et indelukket fugtfælde som ikke har sendt fugten tilbage i jorden men er blevet liggende i det eksisterende gulv og isoleringslaget og udviklet sig og trukket videre op af væggene. Jeg sender den 24-07-2017 en opdatering på omfanget af skaderne til Dansk boligforsikring efter afmonteringen, og fremsender samtidig via min advokat … en klage til forsikringsklagenævnet."

I brev af 7/12 2017 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"1. Indledning
Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 10. oktober 2016, at der var fundet skimmel bag møbler m.m. Skadeanmeldelsen vedlægges som bilag D.

Dansk Boligforsikring A/S besigtigede ejendommen d. 27. oktober 2016. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag E. Selskabet afviste dækning ved afgørelse af 21. november 2016, da der ikke ved besigtigelsen blev konstateret skader eller fejl ved huset.

Klager fremsendte yderligere skadeanmeldelser d. 27. marts 2017, bilag F, og d. 24. juli 2017, bilag G.

Ejendommen blev genbesigtiget d. 11. april 2017, bilag H. Da genbesigtigelsen kunne bekræfte konklusionen fra den tidligere besigtigelse har selskabet fastholdt, at der ikke er tale om forhold, der vil være dækket af ejerskifteforsikringen.

2. Dansk Boligforsikring A/S opfattelse af sagen.
Klagers ejendom er blevet opført som sommerhus i 1961. Sommerhuset er løbende renoveret, men de grundlæggende konstruktioner er husets oprindelige.

Klager anmelder, at der er problemer med fugt og skimmel i huset, og forholdet har tilsyneladende udviklet sig, i den tid klager har haft huset.

Ved første besigtigelse kunne der ikke konstateres skimmel, men klagers medsendte billeder viste synlig skimmel langs fodpaneler og på gulv i værelse. Der var ingen skader på huset ved besigtigelsen, men der kunne flere steder langs fodpaneler registreres fugt, som følge af kondens.

Fugten opstår som følge af kondens, og var målbar fordi besigtigelsen fandt sted i slutningen af oktober måned (udenfor sommerhussæsonen), hvor udendørstemperaturen var lav.

Ved den efterfølgende besigtigelse d. 11. april 2017 var der mere synlig skimmel, men der var meget lidt målbar fugt.

Klager har fået udført en såkaldt forsikringsteknisk skimmelgennemgang af … d. 9. august 2017. Ved gennemgangen registres fugt i husets gulve, som må antages at skyldes, at gulvene er udført uden nævneværdig isolering/fugtisolering jf. de oprindelige tegninger.

Henset til husets oprindelige konstruktion og formål er det ikke en skade, at gulvene alene er isoleret med Lecabeton.

… bemærker desuden, at der ikke ses at være isolering/bagstop langs vinduesrammerne (indvendigt). Det er usikkert om dette forhold også var tilstede på overtagelsen. Billederne fra besigtigelsen d. 11. april 2017 (billede 21 og 22) syntes at vise isolering omkring vinduerne, der hvor klager selv har fjernet lysningerne.

Forholdet har i øvrigt næppe haft større betydning for skadeanmeldelsen, da det primært er langs fodlister og på gulvene, at klager har registeret/anmeldt fugt og skimmel.

…. anfører desuden, at skimmelniveauet er så omfattende, at det ikke vil kunne være opstået efter få dages brug. Det bemærkes, at … besigtigelse af ejendommen fandt sted et år efter overtagelsen. Klagers billeder fremsendt i forbindelse med skadeanmeldelsen kort efter overtagelse, viste kun begrænset skimmelvækst, primært langs fodpaneler, og ved selskabets første besigtigelse, var der ingen synlig skimmel.

Der er ikke foretaget egentlige skimmelundersøgelser, og det er ikke selskabets opfattelse, at der er grundlag for at antage, at der på overtagelsestidspunktet skulle have været væsentligt mere skimmel, end hvad der normalt må accepteres i et ældre sommerhus.

3. Konklusion
Der er ikke fundet fejl ved huset, som vil kunne kræves dækket af ejerskifteforsikringen. Huset ses at være konstrueret, som det var almindeligt på opførelsestidspunktet, og de skimmelproblemer klager anmelder, er brugsbetingede og kan henføres til husets oprindelige og lovlige konstruktioner.

Det anmeldte forhold kan derfor ikke betegnes som en skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1."

Klageren har i mail af 3/1 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Hermed fremsendes kommentar til Dansk boligforsikrings svarskrivelse …

Punkt 1. Indledning
Da konsulenten fra dansk boligforsikring den 27-10-2016 besigtigede ejendommen, kunne han ligesom jeg konstatere skimmel på gulvene bag panelerne og op af væggene. På daværende tidspunkt stod huset som jeg havde overtaget det og jeg håbede på det blot var overfladisk skimmeldannelse som kunne bortvaskes, og da intet tapet, gulv eller køkkenelementer på dette tidspunkt var afmonteret havde vi ingen mulighed for at vide/vurdere det faktiske omfang af skaderne.

Det var først efter tapetet og gulv var taget af at svampeskaderne var synlige. Før afmonteringerne havde fundet sted, kunne generne opleves fysisk, i form af hovedpine, kriller i halsen samt lugtgener forskellige steder i huset samt generel utilpashed ved længere tids ophold både for mig selv samt mit barn og besøgende.

Efter konsulentens besøg og hans råd var afprøvet (installering af varmepumpe og desinficering af gulve, paneler og daglig udluftning, som der allerede blev i forvejen) og dette alligevel ikke ændrede på situationen i huset, valget jeg at få taget tapetet ned og opdagede derved hvor voldsomt huset var angrebet.

Da ejendommen blev genbesigtiget den 11-04-2017 og konsulenten med egne øjne kunne konstatere hvor grelt det stod til, og alligevel forsøgte at bagatellisere skaderne, kalde dem brugerbetinget og komme med besynderlige forklaringer på hvorfor lige netop disse monterings / materialevalgs fadæser ikke var dækningsberettiget, blev jeg klar over at min forsikring var totalt værdiløs og stod med et hus som var ubeboeligt.

Jeg nedtog køkkenskabe skabene mens han var der og så for første gang hvordan bagbeklædningen og væggene bag dem var indsmurt i skimmelsvamp. Derudover slog jeg lysningen omkring vinduesrammerne af, så vi i fællesskab kunne konstatere at der flere steder slet ikke var isoleret og andre steder blot var mast lidt rockwool ind som derved mister sin isolerende effekt. Ydermere så han også hvordan det nye gulv, isoleringen og fugtspærren var monteret direkte oven på det eksisterende korkgulv hvilket havde resulteret i at korkgulvet både på over og undersiden var fuldstændigt dækket af skimmelsvamp og derfra havde bredt sig op af væggene. At det eksisterende korkgulv ikke var blevet fjernet inden der blev etableret et nyt gulv er en klokkeklar fejlkonstruktion. Den måde det nye gulv er lagt på havde været fint hvis det var et nyt hus med fundament efter gældende regler. Når man lægger det oven på et eksisterende korkgulv hvorunder der er lecabeton som suger fugt og er beregnet til at ånde op igennem gulvet og ud gennem ventilationskanalerne i huset, kan man ikke bare ligge et nyt ovenpå og forvente at fugten vender om og forsvinder i jorden igen. Det er efter min mening årsagen til størsteparten af skimmel problemet. Han målte også hulmursisoleringen til at være ca. 40 centimeter under vinduesrammen og jeg viste ham de udvendige fejlkonstruerede vinduesinddækninger.

Der er intet i vejen med husets oprindelige konstruktion, problemet er at istandsættelsen af huset er blevet foretaget uden tilstrækkelig fagkundskab hvilket har fået fatale konsekvenser.

Punkt 2-3 Dansk boligforsikrings opfattelse af sagen.
Det har på baggrund af de omfattende fejlkonstrueringer, i særdeleshed gulvet, dørene og vinduerne, kun været et spørgsmål om tid før konsekvenserne (massiv skimmelvækst) og omfanget af disse ville bryde ud i lys lue, som en logisk konsekvens af ovennævnte.

Ved første besigtigelse kunne ikke konstateres skimmel skriver dansk bolig forsikring, hvilket er direkte usandt. Til gengæld kunne der konstateres mere skimmel ved næste besigtigelse. Det vil sige at man ved næste besøg kunne konstatere mere af noget som der ikke havde været noget af! Hvilket må siges at være et interessant fænomen. I Dansk boligforsikrings anvisninger bliver man pålagt at begrænse skaden uden dog at udbedre den så det er muligt at vurdere den visuelt, og da der kan forekomme flere ugers ventetid fra anmeldelse til besigtigelse, kan jeg jo ikke bare lade huset stå uberørt med skimmel over det hele. Derfor forsøgte jeg efter at have fotodokumenteret

skaderne at fjerne hvad jeg kunne og kun lade lidt være tilbage så det er muligt at skabe et visuelt indtryk og eventuelt opsamle prøver af svampen hvis det var det man ville.

Jeg har på baggrund af Dansk boligforsikrings håndtering af sagen telefonisk på skrift og ved personlig tilstedeværelse ikke fundet nogen grund til at tage noget som helst af hvad de har formidlet for gode varer og har absolut ingen tillid til deres målinger eller konklusioner.

Jeg henvendte mig derfor til et uvildigt konsulentfirma … som kom og foretog en undersøgelse af min ejendom. Deres målinger samt konklusioner vedr. Konstruktionsfejl og huset beskaffenhed er ganske anderledes end dansk bolig forsikrings.

Her mødte jeg et seriøst firma som foretog en grundig undersøgelse og dokumenterede de faktiske forhold og sammenholdte dem med det danske byggereglement. De opførte sig seriøst, sobert og professionelt til den foreliggende opgave, som efter min bedste overbevisning kan karakteriseres som totalt ukompliceret.

Dansk boligforsikring skriver endvidere at klagers billeder kun viste begrænset skimmel vækst. Jeg skal for en god ordens skyld sende ankenævnet en kronologisk fotoserie så man selv kan vurdere skadernes omfang.

Dansk boligforsikring henholder sig i sit svar hovedsageligt til den første anmeldelse hvor omfanget ikke kunne fastslås da en afmontering af alt tapet, gulvene og køkkenelementer på daværende tidspunkt ikke var foretaget, og negligerer fuldstændigt de faktiske omstændigheder da det endeligt stod klart at huset var ubrugeligt og umuligt at forbedre førend alt eksisterende gulv, tapet og køkken var saneret. Spørgsmålet er dog om det har taget så meget skade at det overhovedet kan genetableres i en sundhedsforsvarlig tilstand. Huset oprindelige tilstand var afstemt efter forholdene og har fungeret som det skulle indtil der blev forsøgt en forbedring/modernisering af huset fra 2013 til 2015 som desværre over hele linjen er gået totalt galt."

Selskabet har hertil i brev af 31/1 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klager gør gældende, at der skulle have været store mængder synlig skimmel i huset, ved selskabets besigtigelser. Dette kan ikke bekræftes. Der henvises til de fremsendte fotos fra besigtigelserne.

Der er ikke foretaget egentlige skimmelundersøgelser i huset. Det bestrides dog ikke, at der på en del af de af klager fremsendte billeder er synlig skimmel, men det fastholdes at der ikke er konstateret fejl ved huset, som kan begrunde skimmelvæksten.

Huset er konstrueret og isoleret, som det er forventeligt for et sommerhus fra 1961. Skimlen er opstået som følge af et højt indendørs fugtniveau og naturlige kuldebroer langs soklen og i dør-/vindueslysninger m.m.

Der er ikke konstateret nogen fugtkilde i form af rørskader eller utætheder i klimaskærmen, og fugten kan derfor alene skyldes mangelfuld ventilation. Klager har fremsendt billeder der viser meget kraftig kondensdannelse på bl.a. dør- og vindueshåndtag. Kondens i det omfang kan kun opstå, ved meget høj fugtighed indendørs, hvilket dokumenterer, at der er tale om uhensigtsmæssig brugeradfærd.

> Det ses tilsvarende, at skimmelniveauet synligt er blevet forøget i klagers ejertid."

I mail af 23/2 2018 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

> "… er stadig en byggeplads da jeg har været nød rive alle gulve, gulvisolering de originale korkgulve som ikke var afmonteret samt alt tapet af i hele huset. Køkkenet har jeg også været nød til at rive ned og smide ud.
>
> Dansk boligforsikring forholder sig overhovedet ikke til moderniseringen/renoveringen af ejendommen som er ene årsag til de problemer som er opstået i huset og refererer igen til at huset er fra 1961. Som om det i sig er en fejl. Huset i sin oprindelige form fejler ikke noget som helst, og det er helt ubegribeligt at dansk boligforsikring forsøger at argumentere for at det er min egen skyld at husets tilstand er blevet som det er, eftersom jeg har valgt at opvarme det!, og beskylder mig også for ikke at lufte ud. På trods af at der er udluftningsventiler i alle rum og jeg selv dagligt laver gennemtræk. Beskyldninger de hverken har belæg for eller kan dokumentere, endsige forklare husets tilstand med. Det er utroligt grænseoverskridende at blive udsat for den slags beskyldninger. Men det er som med alt andet fra dansk boligforsikring bare postulater og udtalelser mod bedre viden. Jeg mener de forudgående mails fra undertegnede samt [bygningssagkyndig], tilstrækkeligt belyser og dokumenterer årsagen til husets tilstand."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos.

Af klagerens første skadeanmeldelse i sagen af 10/10 2016 fremgår bl.a.:

> **"Hvornår blev skaden opdaget (dato)**
> Sunday, 2 October 2016
>
> **Hvordan blev skaden opdaget**
> Da jeg flyttede møblerne seng og kommoder var der meget skimmel svamp på gulvet hvor de havde stået, på panelerne og desværre også bag tapetet og under fugerne ved panelerne.
>
> **Hvori består skaden (hvad er skadesramt)**
> At der dannes skimmelsvamp det burde der ikke."

I selskabets besigtigelsesnotat af 27/10 2016 hedder det bl.a.:

> **"Anmeldt forhold:**
> Skimmel på gulv og paneler
>
> **Beskrivelse:**
> Der er tale om et sommerhus opført i 1961. Fremstår i pæn og nydelig stand. Der er ikke varme på de to bagerste rum, hvor af det ene er der hvor der er anmeldt skade. Ved besigtigelsen har FT rengjort gulvet, så der er ikke noget at se her, men det er der på de indsendte billeder fra ham. Der kunne generelt måles forhøjet fugt i begge rum, foto 1 til 23

Konklusion:
Der er tale om et sommerhus opført i 1961, hvilket vil sige, at der ikke er krav om isolering eller varme i huset. Huset er efter FT's udsagn efterisoleret i hulmuren, hvilket er sandsynligt ved at se på de murede facader, foto 27, 28, 30, hvor man ser, at der er mursten der er muret om. Hele gulvet er ikke isoleret på anden måde, end at der er støbt med lecabeton som gulv. Sokkel og afretningslag er støbt med almindelig beton, og her er der kuldebro (se beskrivelse af kuldebro i mappen).

Har det konstruktiv betydning: Nej
Alderen på det skadet: 65
Er det en lovlig konstruktion: Ja
Er der følgeskader: Nej
Er det sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet: Ja"

Af klagerens anden skadeanmeldelse i sagen af 27/3 2017 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato)
Wednesday, 1 March 2017

Hvordan blev skaden opdaget
Skaderne består af flere punkter, og blev opdaget allerede da jeg overtog huset, og efterfølgende blevet bekræftet da jeg har haft tid til at gennemgå og forsøge at få problemerne afhjulpet.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)
Flere ting punkt 1. Vinduer, døre håndtag er plaskvåde det trækker kold luft i flere steder rundt om dem og danner en masse kondens og skimmelsvamp. Vinduerne er fra 2013.

Punkt 2. Hulmursisoleringen de steder hvor der er hulmur (havde forstået det som der var hulmur hele vejen rundt) er ikke ordentligt udført. Der ligger nogle flamingo kugler halvvejs op til vinduerne resten er tomt deromkring. Det er ikke en autoriseret løsning. Isoleringen rundt om vinduerne er også mangelfuld, hvilket resulterer i at det trækker igennem dem og danner kondens og skimmel. Det trækker også ind i gennem køkkenskabene og da jeg skulle bruge en pande den anden dag var den helt overdækket af mug. Dette er en kombination af de utætte vinduer og gulvene som jeg vil beskrive her. Da jeg overtog huset og flyttede de medfølgende møbler opdagede jeg store plamager af skimmelsvamp på gulvet og panelerne og op af væggene. Jeg forsøgte at vaske det ned med Rodalon og kontaktede jeg for at gøre opmærksom på skaden. Jeg fik en konsulent ud og måle temperaturerne i gulvet og væggene, og blev anbefalet at have konstant varme på huset og anskaffede mig en varmepumpe som kan holde konstant temperatur og supplerede med brændeovn.

Punkt 3 gulvet. Da der bliver ved med at danne skimmel på gulvene og op af panelerne så jeg får kløe og ubehag i munden og halsen. Besluttede jeg mig for at tage tapetet af og åbne op omkring vinduerne for at udbedre og vurdere skadernes omfang. Væggene, lysningerne og er hårdt ramt af skimmelsvamp, og jeg fandt ud af at der er blevet lagt noget isolering under det nye gulv (som er lavet i samme omgang som vinduerne), som er kørt op bag panelerne i stedet for at være skåret plant med gulvet hvilket også danner en masse kondens og forklarede det udbredte svampe angreb langs panelerne. Jeg havde sat et spil på gulvet i et skydelåge skab og det var drivende vådt da jeg skulle bruge det. Jeg kan derfor ikke lukke skabet til, da det danner endnu mere svamp

hvis der ikke kommer luft derind. Så jeg er nødt til at få alt tapetet, gulvet og isolering (og måske det originale gulv som ligger under de andre lag), paneler og køkkenet afmonteret og desinficeret samtlige vægge og gulvflader før huset kan komme til at fungere."

I selskabets besigtigelsesnotat af 12/4 2017 hedder det bl.a.:

"Beskrivelse:
Huset er bygget med et betondæk som tag, hvor der i hjørnerne er betonsøjler og i mellem disse søjler er der muret en indervæg i ca. 10 cm. Gasbeton med en ca. 10 cm hulmur og udvendig er der muret en skalmur. På ca. halvdelen af ydermuren er der yderligere sat en let væg i træ med bræddebeklædning. (foto 31-36)

FT melder skimmelsvamp ved fodpaneler og gulv i stort set hele huset. (foto 1-5) I stuen melder FT også skimmel mellem 50 og 70 cm. Op af væggen (foto 8-9, 21-22) FT melder også skimmel ved vinduesfalse. (foto 6-7) Og der meldes skimmel i køkkenskabe og bagved komfur. (foto 17-20) Jeg kan ikke konstatere fugt i nogen af konstruktionerne. (gulv, væg, fodpanel) (foto 23-30) Jeg kan konstatere kolde overflader (foto 11-16) der er ca. 10 graders varme udenfor.

Vi snakker meget om kuldebroer og brugeradfærd, FT vil ikke rigtig høre på brugeradfærd, da han lufter meget ud og har fået installeret en varmepumpe med udtørring i. FT oplyser, at det er værst jo koldere det bliver udenfor og jo mere varme han har på huset. FT oplyser, at sælger har renoveret huset i 2015, hvorefter huset har stået uden varme. FT oplyser, at man får det helt dårligt i næse, mund og hals jo længere man er i huset. (Jeg kunne godt mærke der var et lidt mærkeligt indeklima, men FT havde også revet alt tapet/væv af væggene, så det var nærmest en byggeplads)

Udvendig konstateres 2 dårlige sålbænke, med risiko for vandindtrængen. (foto 10), ellers oplever jeg et meget almindeligt hus udvendig fra.

Årsag / Konklusion:
Årsagen vurderes til at være kuldebroer, da jeg kan måle meget kolde overflader og huset er bygget i 1961 som et sommerhus. Køkkenskabene står op af ydermuren hvor der ikke kan ventileres, og i skabet ses der skimmel på panden som er kold.

FT oplyser selv, at det er begyndt da han har sat varme på huset da han flyttede ind. Kondensfugt opstår kun når der varme på, da den varme luft kan indeholde mere fugt (vanddamp) end kold luft. Den varme fugtige luft kondenserer på de kolde overflader, og giver vækstbetingelser for skimmel.

False i vinduerne er sammenbygget som man gjorde i 1961, og det er også meget almindeligt med kuldebroer i fodpanelshøjde og bagved opsatte møbler og køkkenskabe.

Der har formentligt ikke tidligere været skimmel i det omfang som nu, det er kommet når FT har sat varme på. Benyttes huset alene som sommerhus, vil der ikke være kuldebrosproblemer.
…
Udbedring:
Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader: Der skal mere ventilation til.

Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader: Det er svært at vurdere, for jeg måtte nærmest bremse FT, inden han havde revet hele huset ned om ørene på os.
…
Billeder modtaget fra FT …
De fremsendte billeder illustrerer fint kuldebrosproblematikken på FT's ejendom.

Billedet til venstre og nedenfor viser helt almindeligt låsetøj/håndtag på dør og vindue. Der ses meget kraftig kondens hvilket kun vil forekomme hvis fugtniveauet indendørs er meget højt. Forudsat at der ikke direkte er tale om rørskader (det er der ikke tegn på), er der kun en løsning – bedre ventilation.

De to nederste billeder viser bunden af ydermuren og en dørfals. Begge steder er der traditionelt naturlige kuldebroer i et hus fra 1961, og det er helt klassisk, at det er disse steder man kan opleve kondens og skimmeldannelser.

Billederne viser meget tydeligt, at den fugt/skimmel kunden anmelder, skyldes kondens / kuldebroer."

Selskabet har i mail af 10/5 2017 til klageren bl.a. anført:

"Selv om huset er blevet renoveret i 2013 er det stadig i grundkonstruktionerne et sommerhus fra 1960, og det er det vi tager udgangspunkt i, når vi skal vurdere om huset kan siges at være fejlkonstrueret. Den eneste egentlige fejlkonstruktion vores besigtigelseskonsulent har set, er de to sålbænke. Her vurderes udbedringen dog at være under forsikringens bagatelgrænse på kr. 5.000."

Klageren har indhentet byggesagkyndig rapport af 9/8 2017, hvori det bl.a. hedder:

"Generel info
…
Forsikringstager har overtaget sommerhuset i oktober 2016.

Straks (ca. 2-3 dage) efter indflytning begynder beboeren straks at blive opmærksom på at der på fodliste, bag møbler og lignende gror skimmel i væsentlig omfang.

Beboeren afmonter enkelte fodpaneler for at se om fugten kun er på ydersiden, det var ikke tilfældet, fodlister, gulve paneler m.v. var kraftigt begroet af skimmel.

Gulvopbygning
Opbygningen var hovedsaglig af to forskellige typer.

1. Gulv - i stue konstruktion var oppe fra:
Klikgulv, laminat
'Skum'isolering med varmereflekterende film (fugttæt)
Kork-fliser
Klaplag, støbt

Værelser:
Klikgulv, laminat
'Skum'isolering med varmereflekterende film (Fugttæt)
Kork-fliser
Klaplag, støbt

Konstruktionen under det synlige klaplag er med størst sandsynlighed konstrueret uden fugtspærre. Isoleringsniveau kendes heller ikke.
…
Korkgulv under 'Skum'isolering med varmereflekterende film (fugttæt). Gulvet er kraftigt begroet med skimmel.
…
Bagside af flere korkfliser, optaget ved besigtigelsen. Kraftigt begroet med skimmel.

Fugtmålinger
Fugtmålinger på terrændæk viser generelt mellem 850 og 999 - Kraftig forhøjet fugtniveau.

Fugtmålinger er udført med Protimeter 2. Målinger læses således:
Måling af/på beton og murværk:
0 - 170 = normalt fugtniveau.
170 - 200 = forhøjet fugtniveau.
200 - 999 = kraftigt forhøjet fugtniveau.
…
Gulvopbygning – konklusion
Den etablerede fugtspærre/ fugt-bremse i form af 'Skum'isolering med varmereflekterende film har medført en fugtophobning i det underliggende kork-gulv. Fugten sammen med korkgulvet og formentlig limen her til, har dannet grobund for skimmel i hele undergulvet. Fugten har været så intens at den er trukket ind i vægge og ud i bla. Paneler og tapet.

Skimmelniveauet og omfanget her af, har et niveau der er så omfattende, at det efter … vurdering har stået på over en længere tid. Et så omfattende niveau af skimmel vil ikke kunne være opstået efter kun få dages brug.

Det anbefales at alle de overflader skimmelsaneres. Terrændæk og opfugtede vægge skal udtørres. Derefter skal der opbygges nye overflader i egnede materialer.

Beboer har foruden brændeovn, monteret varmepumpe for at kunne opretholde en jævn temperatur til et tørt indeklima.

Vinduesmontering
Vinduerne er er fra slut 2013 og fra bla. Rationel.

Vinduer er ikke monteret efter producentens anvisninger. Der mangler isolering/ stopværk i det krævede omfang, flere vinduer har ikke stopværk.

Kuldebroer kan give striber eller prikker på f.eks. lofter. Der er ingen grænseværdier for kuldebroer, men der er dog grænser hvis kuldebroen er så kold, at den kommer ned under dugpunktet hvor der er fare for råd og svamp. Det er klart for meget og skal udbedres hurtigst muligt.

Bag vindueslysninger var der ved besigtigelse, af beboeren, begroning af skimmel på hele lysningens overflade. Manglende bagstop bag flere vinduer.

Vinduesmontering – konklusion
Vinduerne er ikke monteret efter producentens anvisninger eller normal håndværksmæssig kvalitet. Der er flere lysninger som ikke har haft stopværk. Dette har medført væsentlige kuldebroer med kondens til følge. Skimmel har haft gode betingelser i lysningerne.

Forholdene vil ikke kunne løses uden udbedring af alle de fuger der ikke overholder kravene fra producentens anvisninger om stopning og fugning."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"3. Hvilke forhold er dækket
3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
3.5 Dækningen er betinget af:
- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen …"

<u>Nævnet udtaler:</u>

Den forsikrede ejendom er opført som sommerhus i 1961. Klageren har overtaget ejendommen den 1/10 2016 med henblik på at anvende huset til helårsbeboelse.

Husets ydervægge er udført af gasbeton med ca. 10 cm hulmur, udvendig skalmur og på halvdelen af huset desuden træbeklædning. Gulvkonstruktionen består af et støbt terrændæk af lecabeton, korkfliser, hvorpå der er lagt fugttæt skumisolering med varmereflekterende film, og et nyere laminatklikgulv.

14. 91507

Klageren har anmeldt, at der er omfattende skimmeldannelse ved fodpaneler, bag tapeter, i lysninger, i køkkenskabe, bag komfur samt på og under korkgulvbelægningen under laminatgulvet. Han har anført, at hovedårsagen hertil er, at der er udført en række fejlkonstruktioner af blandt andet gulvkonstruktion, vinduer og hulmursisolering i forbindelse med en renovering af ejendommen i 2013-2015.

Selskabet har blandt andet anført, at der ikke blev fundet skimmelsvamp eller skader ved dets første besigtigelse den 27/10 2016. Men der dannes kondens som følge af kuldebroer langs sokkel og i dør- og vindueslysninger, hvilket kan henføres til ejendommens sædvanlige og oprindelige konstruktion. Skimmelsvampen er herefter opstået som følge af et højt indendørs fugtniveau, hvilket må tilskrives uhensigtsmæssig brugeradfærd af ejendommen, der er opført som sommerhus. Selskabet har afvist, at der foreligger en skade i forsikringens forstand.

I byggesagkyndig rapport af 9/8 2017, indhentet af klageren, hedder det, at det gamle korkgulv var kraftigt begroet af skimmelsvamp på både oversiden og undersiden. Fugtmålinger af betondækket viste et kraftigt forhøjet fugtniveau. Den byggesagkyndige vurderer, at fugtspærren har medført en fugtophobning i korkgulvet, som har dannet grobund for skimmel i hele undergulvet. Fugten har været så intens, at den er trukket ud i vægge, paneler og tapet. Den byggesagkyndige vurderer – henset til det omfattende niveau af skimmelsvamp – at det har stået på i længere tid, og han anbefaler, at alle overflader skimmelsaneres, terrændæk og opfugtede vægge udtørres, og der opbygges nye overflader i egnede materialer.

I rapporten af 9/8 2017 hedder det desuden, at vinduerne fra 2013 ikke er monteret efter producentens anvisninger, idet der mangler isolering/stopværk i det krævede omfang. Den byggesagkyndige vurderer, at dette har medført væsentlige kuldebroer samt kondens og skimmel i lysninger.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 27/10 2016 fremgår det, at der generelt kunne måles forhøjet fugt i de to bagerste rum. Klageren havde rengjort gulvet forud for besigtigelsen, men der

sås skimmel på fotos, som klageren havde indsendt. Der sås kuldebroer ved sokkel og betonafretningslag. Konsulenten vurderer, at der er tale om en lovlig konstruktion og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 12/4 2017 fremgår det, at klageren havde anmeldt skimmel ved fodpaneler og gulv, 50-70 cm op ad vægge, ved vinduesfalse, i køkkenskabe og bag ved komfur. Konsulenten kunne ikke konstatere fugt i gulv, vægge eller fodpaneler. Klageren havde revet alt tapet/væv af væggene, og overflader var kolde – der var ca. 10° varme udenfor. Køkkenskabe stod op ad ydermuren, hvor der ikke kunne ventileres, og i et køkkenskab sås skimmel på en stegepande, der var kold. Konsulenten anfører, at kuldebroer medfører en meget kraftig kondensdannelse i huset, hvilket kun vil forekomme, hvis fugtniveauet indendørs er meget højt. Han vurderer, at der formentlig ikke tidligere har været skimmel i det omfang som nu, efter klageren har sat varme på. Han vurderer videre, at der ikke vil være kuldebrosproblemer, hvis huset alene benyttes som sommerhus.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at det – som sagen foreligger oplyst – må lægges til grund, at den anmeldte skimmeldannelse dels skyldes kondensering ved kuldebroer navnlig langs sokkel og i dør- og vindueslysninger, og dels skyldes grundfugt, der trænger op i gulvkonstruktion og videre ud i vægge, tapet, paneler mv.

For så vidt angår kuldebroer ved ydervægge, i lysninger og omkring køkkenelementer finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet adskiller sig nævneværdigt fra forholdene i tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Kuldebroer er efter nævnets opfattelse almindeligt forekommende i ejendomme af den pågældende alder. Ejendommen er opført som sommerhus og således til anvendelse i sommerhalvåret, og nævnet finder det ikke bevist, at der vil forekomme kuldebrosproblemer i dækningsberettigende grad, hvis klageren benytter huset sædvanligt som sommerhus. Nævnet finder, at klageren ikke kan kræve, at forsikringen dækker eventuelle nødvendige opdateringer af huset i relation til kuldebroer, så huset er almindeligt velegnet til helårsbolig.

16. 91507

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at forhold ved hulmursisoleringen eller isoleringen omkring de nye vinduer fra 2013-2015 i sig selv er af en sådan karakter, at det udgør en dækningsberettigende skade, når der henses til, at ejendommen er et sommerhus fra 1961.

For så vidt angår gulvkonstruktionen lægger nævnet til grund, at laminatklikgulvet og den fugttætte skumisolering med varmereflekterende film er pålagt den oprindelige konstruktion med lecabetonklaplag og korkgulv i forbindelse med en renovering af sommerhuset i 2013-2015. Gulvkonstruktionen er således blevet væsentligt ændret i forbindelse med denne nylige renovering af ejendommen.

Nævnet finder, at klageren har bevist, at ændringen af gulvkonstruktionen har medført skader i form af fugt og skimmelsvamp i tapeter og bag fodpaneler på vægge, idet der er sket en fugtophobning i korkgulvet og betonklaplaget, så fugten er blevet presset ud og op i vægge. Nævnet har blandt andet lagt vægt på den byggesagkyndiges rapport af 9/8 2017, hvori skademekanismen beskrives, og at selskabets besigtigelseskonsulent målte opfugtede vægge og gulv ved besigtigelsen den 27/10 2016. Selskabet har ikke fremlagt sagkyndige vurderinger, der taler imod, at der er sket opfugtning af vægge ved fugt fra gulvkonstruktionen. Nævnet har også lagt vægt på de af klageren fremlagte fotos, der blandt andet viser synligt skimmelsvamp på det ældre, bagvedliggende tapet. Nævnet finder, at disse forhold nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt og dermed udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, samt at det må lægges til grund, at forholdene var til stede på overtagelsestidspunktet.

Nævnet finder, at selskabet skal yde forsikringsdækning for skimmelafrensning og udtørring i nødvendigt omfang af de berørte vægge og opsætning af nyt tapet og fodlister. Selskabet skal endvidere yde dækning for bortskaffelse af gulvkonstruktionen ned til betondæk, skimmelafrensning og udtørring i nødvendigt omfang og opbygning af nyt gulv med egnede materialer og konstruktion.

17. 91507

Nævnet finder, at selskabet skal erstatte klagerens udgifter til byggesagkyndig rapport af 9/8 2017, som efter nævnets opfattelse har bidraget væsentligt til at afklare den dækningsberettigende skade.

Nævnet finder, at selskabet skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at afklare, om klageren er berettiget til dækning for genhusning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal yde forsikringsdækning for skimmelafrensning og udtørring i nødvendigt omfang af de berørte vægge og opsætning af nyt tapet og fodlister. Selskabet skal endvidere yde dækning for bortskaffelse af gulvkonstruktionen ned til betondæk, skimmelafrensning og udtørring i nødvendigt omfang, og opbygning af nyt gulv med egnede materialer og konstruktion. Selskabet skal erstatte klagerens udgifter til byggesagkyndig rapport af 9/8 2017 og genoptage sagsbehandlingen med henblik på at afklare, om klageren er berettiget til dækning for genhusning.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.

Marianne Højgaard Pedersen
formand