Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. juli 2018 blev i sag nr. 91702:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning til udbedring af et skimmelsvampeangreb i klagerens sommerhus som følge af konstruktionsfejl. Herudover ønsker han dækning for afholdte omkostninger til sagkyndige rapporter og advokatbistand.

Det forsikrede sommerhus er opført i 1995. Klageren overtog sommerhuset den 1/7 2011 på baggrund af en tilstandsrapport af 13/4 2011. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**3. Yder- og indervægge**

3.1 Facader/gavle	K2	Fugtskadet træværk på hjørne af karnap.
…		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K2	Inddækning i tagrygning (rygningskit) er generelt løst og med enkelte udafld. Note: Der kan opstå risiko for indtrængen af fygesne i tagrummet under specielle vejrsituationer. Rygning trænger til eftersyn.
	K3	En del frostsprængte teglsten i tilskæringer mod nordvendt skotrende og et knækket tegl i udhæng. Note: Der er risiko for fugtskader ved indtrængen af slagregn eller fygesne.

8.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Tagrende i sydvest har defekt endebund ved gavl og utæt samling i indvendigt hjørne. Note: Opfugter udhængsspær og udhæng.
8.8 Spær og lægter	K2	Sydvestligt udhængsspær er fugtskadet i udragende del.
	K2	Loftlem af profilbrædder er utæt og uisoleret. Note: Der kan opstå risiko for fugtskader i tag og loft i kolde perioder ved kondensering af opstigende fugtig rumluft i tagrummet."

I bilag til klageskema modtaget af nævnet den 14/12 2017 har klagerens advokat bl.a. anført:

"**PÅSTAND:**
Selskabet skal anerkende at dække de i TI rapporten konstaterede skimmelsvampeangreb og erstatte udbedringsomkostninger hertil, der er opgjort til kr. 388.175 incl. moms. Samtidigt skal Selskabet anerkende at refundere Klager sine tekniske undersøgelsesomkostninger samt rimelige og nødvendige advokatomkostninger på grund af Selskabets uberettigede afvisning af skadesanmeldelsen.

SAGSFREMSTILLING:
Klager overtog ejendommen den 1. juli 2011. Købsaftalen fremlægges som **bilag 1**.

Klager tegnede ejerskifteforsikring hos Selskabet med i kraft dato den 9. maj 2011. Policen fremlægges som **bilag 2**.

Tilstandsrapporten fremlægges som **bilag 3**.

Skadesagen startede med, at Klager skulle renovere køkken, og at der havde været skadedyr inde i køkkenet. Ved den undersøgelse fandt man skimmelsvamp.

Skaden blev anmeldt den 4. april 2016. Skadesanmeldelsen fremlægges som **bilag 4**. Jeg citerer fra den oprindelige anmeldelse:

'Skimmel og fugtskade på yderbeklædnings inderside. Fejlkonstruktion: Manglende vindspærre samt ingen afstandsliste mellem isolering og yderbeklædning, dette gælder for hele huset. Endvidere er yderbeklædningen ført under terrasse niveau og strø er fastgjort på huset så der kan stå vand imellem strø og beklædning. Vi kan ikke konstatere evt, råd i bærende konstruktion før vi går i gang med reparation'

Som lægmand vidste Klager ikke, hvordan sagen skulle gribes an, og kontaktede derfor … ved [byggesagkyndig] til at gennemgå huset for at udarbejde en handlingsplan. Rapporten af 21. april 2016 viser og omtaler forskellige mangler og defekter, **bilag 5**:

1) For lav taghældning
2) Manglende vindspærre og manglende ventilation af yderbeklædning med risiko for følgeskader.
3) Facaden er udført i modstrid med tegninger af huset og i uoverensstemmelse med alle vejledninger og alle anbefalinger for god byggeskik.

Derfor indbragte Klager sagen for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede byggesagskyndige. Da der er tale om hovedsageligt skjulte konstruktioner, blev den beskikkede byggesagkyndige imidlertid frifundet.

Herefter koncentrerede Klager sig igen om at få skaderne dækket af Selskabet, der herefter sendte [taksator 1] ud for at undersøge ejendommen. Klagers håndværker, …, var til stede og fik under gennemgang sammen med [taksator 1] det indtryk, at der var enighed om, at de nævnte forhold var dækket af ejerskifteforsikringen.

Senere ønskede Selskabet af gennemgå huset igen, denne gang ved [taksator 2], der bagatelliserede stort set alle skaderne.

Selskabet gav herefter tilsagn om kun at dække omlægning af tegl på nordvestsiden og udføre skadedyrssikring, jf. brev af 22. juli 2016, **bilag 6**. I øvrigt ignorerede Selskabet fuldstændigt at kommentere på den anmeldte skimmelsvampeskade. Dette var Klager ikke tilfreds med, idet [byggesagkyndig] udtalte, at selve konstruktionen har givet skader og vil give anledning til skader i fremtiden.

Herefter kontaktede Klager undertegnede i efteråret 2016 og bad om bistand til at få dækket skimmelskaderne på ejendommen.

Det var svært at få Selskabet i tale. I øvrigt var sagen også besværliggjort af, at husforsikringen var indblandet på grund af de rådskader, som konstruktionsfejlene har medført.

På et fællesmøde i foråret 2017 med [husforsikringsselskabet], Klager, [håndværker] og undertegnede afmonterede [håndværker] beklædningsbrædderne forskellige steder på flere af ejendommens sider, hvor vi alle konstaterede skimmelsvampeangreb og/eller fugt ved næsten alle åbninger og blev derfor enige med Selskabet om at lade Teknologisk Institut undersøge huset. [Taksator 2] ville ikke på det foreliggende grundlag acceptere at betale for rapporten, men ville anerkende TI som en seriøs rådgiver, som vi kunne rekvirere til opgaven med at få omfangsbestemt og vurderet skaderne i facaderne og tagkonstruktionen.

Til orientering skal det for Ankenævnet oplyses, at [husforsikringsselskabet] agter at erstatte de rådskader, der er som følge af konstruktionsfejlene i facaderne. Det blev på mødet aftalt, at [husforsikringsselskabet] anerkender deres erstatningspligt i forbindelse med råd på sydgavlen, men afventer at reparationen igangsættes, når Selskabet har taget stilling til dækning af skimmelsvamp.

Det fremgår klart af rapporten fra Teknologisk Institut af 17. august 2017, **bilag 7**, at facaderne var stærkt angrebet af skimmelsvamp som følge af konstruktionsfejl, at indeklimaet i huset var negativt påvirket og udbedring heraf omfatter udskiftning af både yderbeklædning og isolering samt skimmelsanering af konstruktionen. Der skulle endvidere etableres ventilation i facadebeklædning. Se særligt sammenfatning på side 5, afsnit 6.

Selskabet valgte helt at overse alle konklusioner fra [byggesagkyndig] og Teknologisk Institut, uden at komme ind på de faktuelle forhold, der foreligger.

I e-mail af 12. september 2017, **bilag 8**, afviste Selskabet at dække skaderne med henvisning til, at sagen ikke tidligere har handlet om skimmelsvamp: (hvilket er faktuelt forkert).

'Denne sag har for mig taget en uventet drejning og handler nu pludselig om skimmelsvamp (i et sommerhus). På intet tidspunkt har vores kunder oplyst, at de har været generet af skimmelsvamp, i de 5-6 år de har anvendt sommerhuset, og det har heller ikke som sådan været anmeldt til os tidligere.'

Derudover skrev skadesbehandleren, at:
'Ved vores genbesigtigelse blev der også nedtaget beklædningsbrædder andet sted, hvor der ingen tegn på fugtproblemer var...'.

Dette var isoleret set korrekt. Dog blev der som sagt også konstateret op til flere andre steder fugtaftegninger og skimmelsvampeangreb bag de øvrige åbninger.

Skadebehandleren skrev endvidere i mallen, at:
'Jeg mener ikke, at undersøgelsen og rapporten kan siges at være repræsentativt for sommerhuset'.

Skadebehandleren mener ikke at undersøgelserne er repræsentativt. Det er noteret, men det vigtige for klager og relevante for sagen er, at Teknologisk Institut som de faglig eksperter mener, at prøverne repræsentative for deres vurdering af skaderne.

Undertegnede svarede den 20. september 2017, bilag 8, og klagede over afgørelsen.

Sagen overgik herefter Dansk Bogligforsikrings klageansvarlige, …, der i sin e-mail af 1. november 2017, **bilag 9**, til undertegnede, indleder med følgende:
'... både skadebehandleren og jeg er noget trætte af den måde, hvorpå du har fået sagen gelejdet ind på dit foretrukne arbejdsområde...'

Se venligst mailen i sin helhed.

Klager kan ikke genkende, at vi har drejet sagen i nogen retning. Imidlertid fremgår det tydeligt af sagen, at Selskabet ignorerede de omfattende skimmelsvampeskader, som TI klart dokumenterede i deres rapport, i forsøget på at undgå at skulle erstatte Klager for udbedringsomkostninger. Faktisk gik [klageansvarlig] så vidt, at han insinuerede, at TI's måde at undersøge ejendommen på var faglig forkert, idet han i samme e-mail skrev:
'Efterfølgende er der også konstateret en utæthed i beklædningen omkring den anden karnap ved badeværelset, samt fugt og råd i noget beklædning under terrasseniveau.

Helt tilfældigt er det præcist disse steder Teknologisk Institut (TI) har undersøgt, således at skimmelvæksten her, kommer til at være repræsentativ for hele ejendommens yderbeklædning. Vi er jo begge fuldt ud klar over, at dette langt fra er tilfældet, så det kan næppe undre dig, at vi ikke mener, at rapporten fra TI bør tillægges nogen værdi.'

Det fremgår tydeligt af rapporten fra TI, bilag 7, at TI har undersøgt alle husets sider og udtaget prøver fra syd, vest og øst og udført en række nye blotlægninger, se bl.a. billedet på side 7 ne-

derst til højre, blotlægning mod nord. Jeg henviser i øvrigt til rapporten, side 15 ff., hvor prøveresultaterne fremgår. Det bør i øvrigt noteres, at rapporten er kvalitetssikret af …

Indholdet af e-mailen fra Selskabet, bilag 9, stemmer dermed ikke overens med sagens faktum.

[Klageansvarlig] sluttede i sin e-mail af med at opfordre til, at vi kunne fortsætte dialogen om at nå i mål med en mindelig løsning.

Ifølge Klager har han aldrig talt med Selskabet om at indgå en fornuftig aftale for begge parter eller nogen form for forlig.

Det forekommer vanskeligt at finde en mindelig løsning, når Selskabet igennem hele sagen ikke ville diskutere skimmel og indeklima og ikke ville anerkende TI's rapport. Skimmelsvampeangreb i ejendommen har været aktuelt lige fra den allerførste skadeanmeldelse for 1 ½ år siden, i øvrigt længe inden undertegnede blev involveret i sagen. Klager har fra sagens begyndelse påpeget, at huset var angrebet af skimmelsvamp. Det er derfor ikke korrekt, når Selskabet tegner et billede af, at skimmelsvampen er noget nyt, der er opstået.

Der er således ikke udsigt til, at Selskabet anerkender skaden uden, at Ankenævnet tilpligter dem hertil.

I øvrigt har sagsbehandlingen undervejs været urimelig langsom. Jeg har sparet Ankenævnet for mine rykkerskrivelser og interne e-mails mellem mig og Klager, hvor jeg har forsøgt at holde modet oppe på ham, når der var tavshed i den anden ende.

Selskabet argumenterer for, at skaderne ikke skal dækkes, fordi Klager ikke tidligere har gjort indsigelser imod indeklimaet.

At Klager ikke er generet eller er blevet syg har ikke noget at gøre med sommerhusets tilstand at gøre.

Vi må gå ud fra, at Selskabet ikke kender noget til Klager og Klagers børns helbredstilstand, hverken før eller efter overtagelsen af huset. Det kan dog oplyses, at Klagers barn og dennes kæreste oplever gener, når de opholder sig i huset. Klagers kæreste kan mærke det i luftvejene. Det er først nu, efter sagen er blevet belyst, at de kobler disse oplevelser til skimmelsvamp. Som nævnt bliver huset ikke brugt meget, og angrebene ligger skjult i konstruktionerne, hvorfor det kan være svært at opdage og lave koblingen.

Klager har ikke opholdt sig meget i huset, da han arbejder meget i udlandet. Tanken er, at han, når han går på pension, skal jeg bo i det hele året. Derfor vil han naturligvis gerne kunne bo i huset uden fare for sit helbred.

Det er ikke en betingelse for forsikringsdækning, at Klager ER blevet syg. Det er imidlertid en betingelse, at der er tale om forhold, der efter en ekspertvurdering, nedsætter brugbarheden eller, at der er nærliggende risiko herfor. Det er helt klart tilfældet her. I øvrigt plejer forsikringsselskaberne netop, i forsøget på at undgå forsikringsdækning, at argumentere for, at hvis en person er særlig sensitiv, opfylder de ikke skadesdefinitionen ud fra en objektiv målestok. I denne sag må

det være rimeligt at lade TI's grundige undersøgelser og konklusioner være den objektive målestok overfor Selskabets subjektive og udokumenterede påstande om det modsatte.

Udbedringsomkostningerne er af Klagers håndværker, …, opgjort til kr. 388.175 incl. moms, **bilag 10**.

ANBRINGENDER:
Under sagen gøres følgende synspunkter gældende:

- Facaderne på ejendommen er behæftet med en fejlkonstruktion i form af utilstrækkelig ventilation og manglende vindspærre, og at facadevæggen står direkte på jorden. Se side 5 i rapporten fra TI.
- Følgeskaderne efter konstruktionsfejlene er skimmelvækst i ydervæggene.
- Skimmelvæksten har et niveau og udbredelse, som er uacceptabelt ud fra en vurdering baseret på almen teknisk fælleseje, SBI-anvisninger og sundhedsstyrelsens anbefalinger og ikke normalt forekommende i tilsvarende bygninger af samme alder og almindelig god vedligeholdelsesstand.
- Grundet skimmelvækst er indeklimaet negativt påvirket i en grad der nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt.
- Skimmelsvampen er på grund af udbredelse og intensitet en skade i sig selv.
- Skaderne er ikke nævnt i tilstandsrapporten.
- Skaderne vurderes at have været til stede på overtagelsestidspunktet i juli 2011.
- Ovennævnte forhold er dækningsberettiget under den tegnede ejerskifteforsikring."

Selskabet har i brev af 29/1 2018 til nævnet bl.a. anført:

"**1. Indledning**
Klagen vedrører skimmelsvampeangreb i sommerhus, som følge af fejlkonstruerede yderbeklædninger. Selskabet har afvist dækning, med henvisning til, at der ikke er fundet tegn på fugtskader i ydervægsbeklædningerne, som relaterer sig til konstruktionsmåden. Det er desuden ikke påvist at der på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen i maj 2011, skulle have været problemer med husets indeklima.

2. Sagsfremstilling
Dansk boligforsikring A/S har besigtiget klagers ejendom af flere omgange. Første besitigelse fandt sted d. 14. april 2016, **bilag A**.

Efter selskabets første besigtigelse fik klager gennemgået ejendommen af en bygningssagkyndig, og fremsendte rapport samt yderligere skadeanmeldelse.

Ejendommen blev derfor genbesigtiget d. 8. juni 2016, **bilag B**.

På baggrund af besigtigelserne, blev der meddelt dækning vedrørende to anmeldte forhold, men Dansk Boligforsikring har ved afgørelse af 22. juli 2016 afvist at dække forholdet vedrørende manglende ventilation samt manglende vindspærre i husets ydervægskonstruktion.

Selskabet modtog en henvendelse fra klagers advokat d. 1. december 2016, hvor advokaten gjorde gældende, at ydervægskonstruktionen kunne være udført i strid med bygningsreglementet.

Selskabet besvarede henvendelsen d. 22. december 2016, og afviste at der skulle være tale om et ulovligt forhold, **bilag C**.

Klager foretog anmeldelse til husforsikringen vedrørende rådskader i beklædningsbrædder, og på klagers advokats foranledning blev der afholdt en fællesbesigtigelse på ejendommen d. 17. maj 2017. Ved besigtigelsen blev der afmonteret beklædningsbrædder flere steder på huset, og det kunne konstateres, at der var fugt/råd i beklædningsbrædder de steder, hvor disse var ført under terrassen.

Det bestrides, at der blev konstateret skimmel eller fugt ved næsten alle åbninger, som anført i klagers sagsfremstilling. Hvor bræddebeklædningen ikke har kunnet suge fugt nedefra, blev der, som ved tidligere undersøgelser, ikke fundet fugtskader. Se **bilag D**.

Efterfølgende Teknologisk Institut på klagers foranledning foretaget en gennemgang af bygningen.

Selskabet har ikke medvirket ved Teknologisk Instituts gennemgang. Der er ikke tale om, at der har været enighed om behovet for yderligere undersøgelser. Selskabet har alene tilkendegivet, at klager frit kunne vælge at foretage yderligere undersøgelser, og at selskabet naturligvis også ville være indstillet på at genoptage sagsbehandlingen hvis der blev fundet yderligere skadeforhold.

Det er ikke selskabets opfattelse, at rapporten udarbejdet af Teknologisk institut indeholder dokumentation for yderligere skadeforhold.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.
Klagers ejendom er opført som sommerhus i 1995, og er blevet overtaget af klager i maj 2011. Skadeanmeldelsen fremsendes 5 år efter overtagelsen, på foranledning af en tømrer der er blevet hyret til at udskifte køkkenet. Der er ingen oplysninger om, at klager forud for skadeanmeldelsen skulle have haft mistanke om fugtproblemer på ejendommen.

Ifølge selskabets oplysninger har klager kun brugt huset i kortere perioder, og huset har stået tomt størtstedelen af tiden.

Det er korrekt, at skadeanmeldelsen vedrører fugt og skimmel i ydervægskonstruktionen, men tømrerens bekymring – som oplyst i forbindelse med selskabets besigtigelser – var alene risikoen for, at den manglende ventilation og vindspærre, kunne have medført skader på beklædningerne.

Det fastholdes, at spørgsmålet om husets indeklima først er blevet bragt på banen efter, at klagers advokat er kommet ind i sagen.

Ved selskabets besigtigelser er det konstateret, at yderbeklædningen ikke er udført iht. tegningsmaterialet. Der findes ikke en vindspærre i konstruktionen, men beklædningen er udført med hulrum til den bagved liggende isolering således, at der normalt ikke vil være behov for ventilation.

Der er foretaget en del destruktive indgreb i yderbeklædningerne, men ingen steder er der fundet fugt eller fugtskader, som relarterer sig til det forhold, at konstruktionen er udført uventileret og uden vindspærre.

Derimod er der i forbindelse med husets karnapper konstateret utætheder og uhensigtsmæssige afslutninger, som har medført vandindtrængning, bl.a. også fordi karnapperne naturligt ligger mindre beskyttede af tagudhænget, end de øvrige facader.

I karnappen ved køkkenet, som var genstand for den oprindelige skadeanmeldelse, ses det tydeligt, hvordan der er sket vandindtrængning ved karnappens hjørner, hvor der har været utætheder, men at der ikke andre steder er tegn på fugt eller fugtskader.

Det er i den forbindelse relevant at oplyse, at tilstandsrrapporten netop indeholder en anmærkning vedrørende fugtskadet træ på hjørne af karnap (K2) under pkt. 3.1.

Der er fundet mindre utætheder og uhensigtmæssige afslutninger af beklædningerne ved flere karnapper, men der er ikke opgjort nogen erstatning, da der ikke er konstateret skader, og da en udbedring/tætning vil kunne udføres i forbindelse med almindeligt vedligehold af facadebeklædningen.

Der er i forbindelse med selskabets besigtigelser foretaget stikprøvevise åbninger i facadebeklædningerne, og der er ingen steder fundet tegn på uhensigtsmæssig opfugtning. Billedet var det samme, ved mødet d. 17/5 2017, hvor der blevet foretaget yderligere opskæringer i facadebeklædningerne. Der henvises til fotomateriale vedrørende alle besigtigelser.

På foranledning af klagers advokat, er ejendommen blevet gennemgået af Teknologisk Institut. Ved denne gennemgang blev der udført skimmelundersøgelser på de steder, hvor der også tidligere er konstateret tegn på ældre eller aktuelle fugtskader.

Det fremgår af rapporten fra Teknologisk Institut, at man vurderer at ydervægskonstruktionen er generelt opfugtet, og at der er massiv tilstedeværelse af skimmelsvampe på beklædningernes bagside.

Det er selskabets opfattelse, at denne konsklusion hviler på et forkert grundlag, idet alle undersøgelser er foretaget på præcist de få steder, hvor der er tidligere er konstateret opfugtninger, som følge af utætheder. Mest tydeligt ses dette ved køkkenkarnappen, hvor der er udtaget en prøve af det meget lille område, som tidligere er konstateret misfarvet.

Teknologisk Instituts undersøgelser er ikke repræsentative for ydervægsbeklædningerne generelt. Synspunktet er søgt illustreret i et notat, som vedlægges som **bilag E**.

Vedrørende indeklimaet gøres det i øvrigt gældende, at der er tale om et sommerhus, som naturligt ikke opvarmes eller bruges, som et helårshus. Det er ikke unormalt, at der som følge heraf vil være mere skimmelsvamp i et sommerhus end i et helårshus.

Skadeanmeldelsen fremkommer først 5 år efter overtagelsen, og der er intet der tyder på, at klager ikke siden overtagelsen har kunnet anvende huset i helt normalt omfang.

Der er udført 2 DNA-prøver (House Test), som ses at vise meget forskellige resultater. DNA-prøver i støvet er meget usikre, og den type undersøgelser kan ikke i sig selv sige noget om indeklimaet, da undersøgelserne bl.a. varierer meget afhængigt af rengøringsniveauet.

Der er ingen steder konstateret fugt i beboelsen, og der er heller ikke konstateret unormal fugt i ydervægsbeklædningen. Det bemærkes, at det i rapporten gøres gældende af fugtværdier i ydervægsbeklædningerne på mellem 12 og 17 % skulle indikere opfugtet træværk. Dette er ikke korrekt.

Fugten i yderbeklædninger vil naturligt variere afhængigt af omgivelserne, og fugtværdier på under 18 - 20 % anses at være normale, og vil ikke kunne give anledning til nedbrud.

Sommerhuset er nu mere end 20 år gammelt, og da der ingen steder er påvist skader som følge af ydervægskonstruktionen, er det ikke fra klagers side påvist, at der skulle være nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Det er ikke selskabets opfattelse, at der er grundlag for dækning af klagers udgifter til undersøgelser af bygningen eller advokatudgifter.

Endelig bemærkes, at der ikke findes lovregler vedrørende udførelse eller ventilering af yderbeklædninger på sommerhuse, og det anmeldte forhold er derfor ikke omfattet af forsikringens udvidede dæking."

Klagerens advokat har i brev af 2/3 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Klager er ikke helt enig i DB's udlægning. Ud over nedenstående kommentarer henvises der i sin helhed til klageskriftet.

I det følgende har klager nogle præciseringer til Dansk Boligforsikrings (DB) udlægning af sagens faktuelle forhold, herunder også udlægning af Teknologisk Instituts og [byggesagkyndigs] undersøgelser og konklusioner.

Kommentar til Indledning pkt. 1:
DB skriver at der 'at der ikke er fundet tegn på fugtskader i ydervægsbeklædningerne, som relaterer sig til konstruktionsmåden.

Der henvises til TI rapport Pkt. 8 Vurdering:
'Da de byggetekniske forhold til denne konstruktionstype ikke er udført korrekt, er konstruktionen generelt opfugtet og der er massiv tilstedeværelse af bygningsrelaterede skimmelsvampe på beklædningens bagside.'

Kommentarer til sagsfremstilling:
DB besvarede henvendelsen d. 22. december 2016, og afviste at der skulle være tale om et ulovligt forhold.

Der henvises til TI rapport Pkt. 8 Vurdering:
'Ydervægskonstruktionen er i forhold til opførelsestidspunktet ikke udført byggeteknisk korrekt og i henhold til gældende SBI-anvisning 139: Bygningers fugtisolering fra 1984. SBI-anvisninger skal regnes for gældende som tillæg til bygningsreglementet, og skal følges i henhold til almindelig gængs byggeskik.'

'Der mangler vindspærre og ventilering mellem isolering og bræddebeklædning. Udvendig bræddebeklædning mangler endvidere afstand til jord og afskæring i smig i bund, så vand ikke vil kunne opfugte endetræet. Da de byggetekniske forhold til denne konstruktionstype ikke er udført korrekt, er konstruktionen generelt opfugtet og der er massiv tilstedeværelse af bygningsrelaterede skimmelsvampe på beklædningens bagside.'

Der henvises endvidere til TI rapport Nederst side 8
'Det er karakteristisk for facadebeklædningen, at bagsiden af beklædningen fra bunden til første lægte/bundrem, dvs. den del der går ned over sokkelen, trækker vand op i endetræ og er fugtskadet på det nederste stykke. Mellem nederste lægte og lægte nr. 2 er bræddebeklædningen kraftig angrebet af skimmelvækst. Her er beklædningsbrædderne klods på isoleringen og uden ventilation.' Ergo angrebet er også til stede højere oppe i konstruktionen.

3. Dansk Boligforsikrings opfattelse af sagen
Huset har altid være opvarmet.

Skadeanmeldelsen vedrører fugt og skimmel i ydervægskonstruktionen, og tømrerens bekymring som oplyst i forbindelse med selskabets besigtigelser – var risikoen for, at den manglende ventilation og vindspærre, kunne have medført skader på beklædningerne.

Det er netop TI 's konklusion at der sket skimmelskade og at der højst sandsynlig vil ske yderligere skade hvis der ikke bliver ændret på konstruktionen.

Der henvises til TI rapport handlingsplan

Generelt skal skimmelforekomsten fjernes og risiko for fremtidig udvikling af skimmelsvampevækst minimeres.

Klager har ikke selv oplevet markante gener under de korte ophold han har været i huset. Klager søns kæreste har imidlertid været generet. Klager er bekymret for at skulle opholde sig i konstateret dårligt og på længere sigt sundhedsskadeligt indeklima når han snart går på pension og skal bo i huset hele året.

Det kan næppe være afgørende for forsikringsdækning at klager ikke pt. reagerer med sundhedsgener, hvis andre personer, der kommer i huset reagerer og indeklimaet ud fra en specialistvurdering er påvirket negativt. Hensynet bag ordningen er at forhindre købere i at have et økonomisk tab på grund af mangler ved ejendommen. Det er helt indlysende, at der i dette tilfælde er tale om forhold, der nedsætter brugbarheden og værdien af ejendommen.

I situationer, hvor der er konstateret meget små mængder skimmelsvamp, men hvor ejeren alligevel reagerer, er Ankenævnet tilbageholdende med at give klager medhold ud fra en princip om at der ikke kan tages hensyn til 'særlige sensebile' personer. Omvendt skal man derfor heller ikke undlade at give klager medhold alene med henvisning til at han ikke (måske endnu) reagere, hvis alle forudsætningerne for påvirkning er tilstede. Der er tale om skimmelsvamp på flere kvadratmeter, som ud fra SBI-anvisninger og skimmeleksperters vurderinger påvirker indeklimaet negativt.

Ligeledes skal ordningen også beskytte købere i tilfælde, hvor der er en nærliggende risiko for skade. Det er i klageskriftet gjort gældende, at der er tale om en skade. Men det gøres ligeledes gældende, at der under alle omstændigheder er tale om en nærliggende risiko for skade.

Der henvises til målinger foretaget af TI:
'På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er en unormal sammensætning af skimmelsvampe i bygningen. Dette skyldes formentlig indendørs vækst af skimmelsvampe'

DB anfører at der ved besigtigelser er konstateret, at yderbeklædningen ikke er udført iht. tegningsmaterialet. Der findes ikke en vindspærre i konstruktionen, men beklædningen er udført med hulrum til den bagved liggende isolering således, at der normalt ikke vil være behov for ventilation. Der er foretaget en del destruktive indgreb i yderbeklædningerne, men ingen steder er der fundet fugt eller fugtskader, som relaterer sig til det forhold, at konstruktionen er udført uventileret og uden vindspærre.

Der henvises til Teknologisk instituts TI rapport punkt 8. Vurdering
'Der mangler vindspærre og ventilering mellem isolering og bræddebeklædning. Udvendig bræddebeklædning mangler endvidere afstand til jord og afskæring i smig i bund, så vand ikke vil kunne opfugte endetræet. Da de byggetekniske forhold til denne konstruktionstype ikke er udført korrekt, er konstruktionen generelt opfugtet og der er massiv tilstedeværelse af bygningsrelaterede skimmelsvampe på beklædningens bagside.'

DB anfører at der i forbindelse med husets karnapper er konstateret utætheder og uhensigtsmæssige afslutninger, som har medført vandindtrængning, bl.a. også fordi karnapperne naturligt ligger mindre beskyttede af tagudhænget, end de øvrige facader. I karnappen ved køkkenet, som var genstand for den oprindelige skadeanmeldelse, ses det tydeligt, hvordan der er sket vandindtrængning ved karnappens hjørner, hvor der har været utætheder, men at der ikke andre steder er tegn på fugt eller fugtskader. Det er i den forbindelse relevant at oplyse, at tilstandsrapporten netop indeholder en anmærkning vedrørende fugtskadet træ på hjørne af karnap (K2) under pkt. 3.1.

Klager bemærker i den forbindelse, at de forhold der er nævnt i Tilstandsrapporten straks blev udbedret. Der var ikke før overtagelsen mistanke om fejl og mangler ved facadekonstruktionen. Den beskikkede byggesagkyndige blev i øvrigt frikendt for ansvar i forhold til at han ikke havde opdaget det (da skaden var skjult). Rådskaderne ved karnap og syd gavl dækkes i øvrigt af [husforsikringsselskab]. Omfanget kan først konstateres når udbedring af facaderne iværksættes.

DB gør gældende, at Teknologisk Instituts undersøgelser er ikke repræsentative for ydervægsbeklædningerne generelt. Synspunktet er søgt illustreret i et notat, som vedlægges som bilag E. Vedrørende indeklimaet gøres det i øvrigt gældende, at der er tale om et sommerhus, som naturligt ikke opvarmes eller bruges, som et helårshus. Det er ikke unormalt, at der som følge heraf vil være mere skimmelsvamp i et sommerhus end i et helårshus.

Der henvises til TI rapport i sin helhed og klager gør gældende, at TI har den fornødne ekspertise til at udtage prøver der giver et retvisende billede. DB insinuerer at TI ikke har udført deres arbejde korrekt.

DB bemærker, at der ikke findes lovregler vedrørende udførelse eller ventilering af yderbeklædninger på sommerhuse, og det anmeldte forhold er derfor ikke omfattet af forsikringens udvidede dækning.

Der henvises til TI rapport Pkt. 8 Vurdering:
'Ydervægskonstruktionen er i forhold til opførelsestidspunktet ikke udført byggeteknisk korrekt og i henhold til gældende SBI-anvisning 139: Bygningers fugtisolering fra 1984. SBI-anvisninger skal regnes for gældende som tillæg til bygningsreglementet, og skal følges i henhold til almindelig gængs byggeskik.'

Ankenævnet bedes ligeledes tage stilling til om forholdet er dækket på den udvidet dækning, forudsat at der ikke kan opnås dispensation fra kommunen."

Selskabet har i brev af 17/4 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet har besigtiget ejendommen 3 gange, og der er foretaget flere destruktive indgreb i ydervægsbeklædningen, uden at det nogen steder har været muligt at konstatere skader eller tegn på fugt i konstruktionerne.

Der er alene konstateret opfugtning og skimmel på steder, hvor beklædningen har været utæt (ved to karnapper) og hvor beklædningen har været ført under terrasseniveau, tæt på terræn. De konstaterede rådskader på disse steder er dækket af klagers husforsikring.

Ved Teknologisk Instituts gennemgang af bygningen ses det, at der udelukkende er foretaget undersøgelser, på præcist de steder, som tidligere har været konstateret opfugtede. Det fremgår af de af selskabets fremlagte rapporter, med tilhørende fotos, at de steder der er undersøgt af Teknologisk Institut, ikke kan anses at være repræsentative for ydervægsbeklædningen generelt.

Rapporten fra Teknologisk Institut giver af denne årsag ikke et retvisende billede af huset, og det anerkendes derfor ikke, at rapporten kan lægges til grund for en bedømmelse af skader på ydervægsbeklædningen generelt.

Klagen ses udelukkende baseret på oplysninger i den af Teknologisk Institut udarbejdede rapport, men det må fastholdes, at de tidligere undersøgelser af beklædningen, herunder navnlig besigtigelsen i forbindelse med, at køkkenet blev udskiftet, giver et mere retvisende billede af ydervægsbeklædningens tilstand.

Med hensyn til spørgsmålet om husets indeklima er det ikke sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet skulle have været skimmel i et omfang, som har gjort huset ubeboeligt, eller at der i øvrigt er mere skimmel, end hvad der må siges at være sædvanligt for et sommerhus.

Vedrørende spørgsmålet om husets lovlighed, er huset opført iht. BR-s-85, kap. 11 (sommerhuse). Der er ikke her særlige krav til opbygningen af ydervægskonstruktionerne, og det må i øvrigt afvises, at SBI-anvisning 139, skulle være en del af bygningsreglementet.

SBI-anvisninger kan, som anført af Teknologisk Institut, udmærket anvendes ved vurderingen af 'gængs byggeskik', men anvisningerne er generelt ikke relevante i forhold til spørgsmålet om lovlighed."

13. 91702

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af selskabets besigtigelsesnotat af 10/5 2016 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse:**
FT er ved at få udskiftet køkkenet.

Ved besigtigelsen har ejers tømrer taget den indvendige beklædning af ved karnappen i køkkenet. Der er tydelige tegn på fugtindtrængning indvendigt på den udvendige beklædning bagside se foto 1 - 9. Tømreren fortæller, at der ikke var nogle former for vindtætte plader imellem yderbeklædningen og isoleringen, da han åbnede konstruktionen op. Vi tog en stikprøve på facaden og fandt heller ikke her nogen vindspærre.

Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres fugt i og omkring de misfarvede områder. Det skyldes formentligt at det kun er ved særlige vejrforhold, at der trænger vand ind, eller at der er tale om tidligere utætheder. Der er intet nedbrud. En del er udført i trykimprægneret træ.

Vi gik en runde omkring sommerhuset og ejers tømrer, mener at fugt problemet kan skyldes at terrassen lægger for tæt på facaden. Jeg tror mere på at vandet er kommet igennem beklædningerne (muligvis tidligere utætheder, se tilstandsrapport).

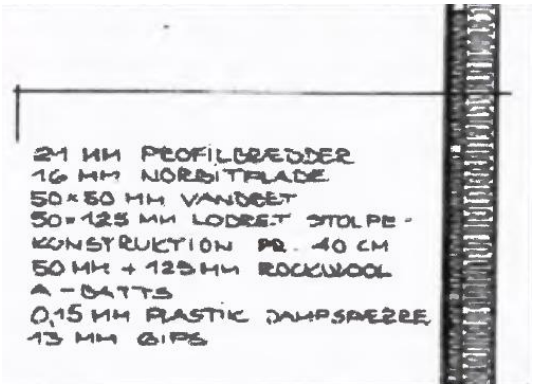
Konklusion:
Det er i hjørnesamlingerne utætheder er/har været. Vi kunne ikke ved besigtigelsen finde utætheder, så muligvis er der allerede udbedret. Der er ingen nedbrud, så der er ikke behov for udbedring indvendigt. Kan evt. behandles med Protox, men det er meget begrænset område.

Der burde have været monteret en form for vindspærre, men jeg ser ingen skader. Der hvor vi fjernede et bræt så alt pænt ud. Der er en ventilationshulrum mellem isolering og beklædning.

Forholdet er ikke ulovligt, men det er almindeligt at der monteres en vindspærre uden på isoleringen."

Af rapport af 21/4 2016 indhentet af klageren af fra et byggesagkyndigt firma fremgår bl.a.:

"**Tegnings materiale**
Jf. tegningsmateriale fra 16 sep. 1991. (stempel)
Opbygning:
21mm profilbrædder.
16 mm norbit plade.
50 * 50 mm vandret
50 * 125 mm lodret stolpe.
konstruktion pr. 40 cm.
50 mm + 125mm rockwool A- batts.
0,15 mm plastik dampsærre.
13 mm gips.
…



Vurdering.
Ydervægge:
Ved de af mig udførte destruktive indgreb, samt steder hvor der var naturligt tilgængeligt, kunne der ikke ses nogen form for vindspærre/fugtsikring. Konstruktionen er ikke udført som ventileret og der er ikke udført sikring mod skadedyr.

Iht. godkendt tegningsmateriale, er vindspærre/fugtspærre anført.

Det er efter min mening en manglende bygningdel, som skal være tilstede.

SBI 139, forskriver en ventileret konstruktion med vind/fugtspærre.
Der er nu opstået flere mindre skader, herunder i køkkenet og tidligere på sydvendt karnap. Der er risiko for yderligere skades udvikling. Ejendommen har flere skader de seneste år, grundet mus. Disse kommer ind, da konstruktionene ikke er sikret som påkrævet i BR 1985.

Det er min vurdering, at min klient er dækket via ejerskifte forsikringen.
Forholdet har været tilstede på overtagelses tidspunktet, samt har været tilstede ved den udførte tilstandsrapport.
Anslået pris for udbedring: kr. 300.000,00

Tagfladen:
Det undrer mig, at der ikke er udført en måling af taghældningen i den udførte tilstandsrapport.
Når en ejendom fra denne tidsperiode er udført med vingetegl, vil det være passende at måle taghældningen.
Det er min vurdering at taghældningen er for lav. Derfor ses der nu følgeskader i form af frostspringninger og synlige sprækker til undertaget. (tegl ligger ikke tæt, UV- stråling når undertaget)
Den oplagte tagsten er ikke egnet/godkendt til en hældning på 20 grader.

Det er oplagt, at der vil ske følgeskader af dette forhold. Undertaget kan ikke kan tåle at være udsat for elementerne, de steder hvor det er synligt.

Det er min vurdering at taget ikke er udført korrekt iht. gældende regler som var på opførelses tidspunktet.

Forholdene skal ses i forhold til 'teknisk alment fælleseje'
SBi udgiver en række anvisninger om byggeri. Det kan f.eks. være anvisninger med gennemprøvede bygningskonstruktioner. Anvisningerne er alment teknisk fælleseje. Det betyder at byggeriets parter har pligt til at være bekendt med anvisningernes indhold.
Man kan vælge at bruge andre løsninger end dem som anvisningerne beskriver. Men man skal da kunne dokumentere at man træffer et velbegrundet valg. Man har dermed en særlig bevisbyrde, såfremt der viser sig at være problemer med de løsninger man har valgt.
http://www.sbi.dk/udgivelser/om-alment-teknisk-felleseje"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 22/6 2016 fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse:**
Ved genbesigtigelsen er det, konstateret at huset er uden en vindtæt plade/pap se foto facade nr. 7 – 14. Dette er gældende for hele huset (dog har garagen vindpap monteret) ellers er konstrukti-

onen opbygget med ventileret hulrum og isolering se fx foto facaden nr. 10, 14, 15. på besigtigelsesdagen er isoleringen i mellemkonstruktionen tør.

Der blev fundet fugtspærre underste den vandrette bjælke som ligger af på fundamentet se foto facade nr. 12.

Der blev ved karnapperne fundet steder hvor samlingerne i træbeklædningen ikke var lukket af se foto facade nr. 17. Endvidere er der ikke monteret et insekt/gnaver stop i bunden af konstruktionen, mellem fundament og facadebeklædningen.

Terrassen omkring huset er fastgjort til facaden, dog kan det konstateres at selve terrassen hviller af på de strør som er sat i et sandunderlag under terrassebelægningen se foto terrassen nr. 9 -14. Der er endvidere et mindre hulrum mellem facade og terrassen se foto terrassen nr. 1, 2. Fastgørelsen består at skruer som er fæstnet til facaden beklædningen, dem kunne man mærke ved at køre en tommestok langs facadebeklædningen. Hvor langt de går ind og hvor store de er kunne ikke konstateres ved besigtigelsen.
…
Konklusion:
Der kan kun konstateres fugtskader ved karnapperne. Dette skyldes, at disse er trukket ud fra huset og derfor mere udsatte for vind og vejr end resterende facade. Hjørnesamlingerne er ikke helt tætte overfor slagregn, og samlingerne bør eftergås/fuges for at hindre vanindtrængning. Beklædningsbrædder og indvendigt træ er ubeskadiget og uden synlig skimmel, bortset fra de steder, hvor hjørnesamlingerne ikke har været tætte.

Huset har nu stået i 21 år, og når der ikke er nogen tegn på skader, vurderes det unødvendigt at ændre konstruktionen.

I spørgsmålet om ventilation af facaden så mener vi i forlængelse af ovenstående, at konstruktionen er tilstrækkeligt ventileret, se foto facade nr. 9, 10, 13. Der er konstateret hulrum i mellem facadebeklædningen og den bærende konstruktion, og træet virker sundt og tørt.

Ift. insekt og gnaver stop, mangler dette i bunden af konstruktionen, dette bør udbedres ved at sætte et net på imellem facade og fundamentet. Da der i dag er fri passage, af denne vej, og derfor kan laves skade på konstruktioner mm.

Ift. terrassen er denne løsning ikke ulovlig, og facadebeklædningen har ikke taget synlig skade af den nuværende konstruktionsopbygning dels pga. at trykket på terrassen kun delvis eller i meget lille grad, vil overføres til facaden, da strøerne under terrassegulvet vil optage det meste af bruger-lasten.

Ift. fugt så er facadebeklædningen de fleste steder skåret af over terrassebredderne og de steder hvor de enten ligger under eller glat med, er der et mindre hulrum som fugt mm. kan slippe ud af. I de åbninger som er lavet kan man ikke se råd eller tendens til det."

Klageren har fået foretaget en fugt- og mikrobiologisk undersøgelse af sommerhuset af Teknologisk Institut. Af den udarbejdede rapport af 17/8 2017 fremgår bl.a.:

16. 91702

"**6. Sammenfatning**
Baseret på udtagne prøver kan der konstateres bygningsrelateret skimmelvækst. Dette skyldes, at ydervægskonstruktionen er udført uden ventilering bag beklædning, og flere steder har direkte kontakte til jord. Disse forhold har opfugtet konstruktionerne og er årsag til skimmelvækst flere steder i konstruktionen. Tagkonstruktionen har ikke tilstrækkelig ventilation, hvilket har forårsaget skimmelvækst på undertaget. Det vurderes, at de tilstedeværende byggetekniske forhold og skadesomfang for ydervægskonstruktioner og tagkonstruktion var identiske på overtagelsestidspunktet af huset i 2011. Det er derfor overvejende sandsynligt, at den konstaterede indeklimapåvirkning har været til stede ved overtagelsen.

Såfremt forholdene ikke udbedres, vil tilstedeværelsen af skimmelsvampe nu og fremtidigt kunne påvirke indeklimaet.

7. Besigtigelse og målinger
Der blev foretaget en visuel besigtigelse af alle facader. Herefter blev der udvalgt steder på alle 4 sider, hvor brædder blev fjernet et godt stykke over terrasseniveau med henblik på undersøgelse af konstruktionen samt undersøgelse af evt. skimmelforekomst.

Ydervæg
- Let trækonstruktion med udvendig træbeklædning.
- Ingen vindpap eller ventilation af konstruktion.
- 150 mm isolering.
- Dampspærre alle steder undtagen i badeværelser.
- Indvendig gipsplade.
- Bræddebeklædningen er lodret med fer og not.
- Bræddebeklædningen har ingen/utilstrækkelig afstand til terræn. Hvor der er træterrasse er beklædningen ført ned under terrasseplanet.
- Bræddebeklædningen er ikke skåret i smig eller malet på endetræet mod terræn.
- Synlig skimmelsvamp på underside og bagside af udvendig beklædning.
- Træfugt målt i beklædningsbrædder til 12-17 %, hvilket indikerer opfugtet træværk.
- Synlig skimmelsvamp på indvendig gipsplade ved karnap i badeværelse.
- Der ses ikke at være udført konstruktive ændringer i ydervægskonstruktionerne siden opførelsen.

…
Der er udtaget prøver på bagsiden af beklædning for undersøgelse af evt. skimmelvækst.

Facade mod syd
Der blev skåret hul i beklædning ud for soveværelse og ud for stort badeværelse.

Aftrykprøve 1: Bagside af beklædning ud for soveværelse viser massiv tilstedeværelse af bygningsrelaterede skimmelsvampe.
Mycometer-test 1: MycoMeter-prøve viser niveau C, hvilket er langt over normalt baggrundsniveau og indikerer massiv vækst af skimmelsvamp.
Tapeprøve 1: Bagside af beklædning ved badeværelse viser massiv vækst og sporeforekomst.

Facade mod øst
Der blev skåret hul i beklædning ud for stort badeværelse og ud for lille badeværelse.

Bagside af beklædning ud for stort badeværelse er visuelt angrebet af skimmelsvamp.
Tapeprøve 3: Bagside af beklædning ved badeværelse viser massiv vækst og sporeforekomst.
Isolering blev efterfølgende fjernet, og der blev skåret hul i gipsplade.
Aftrykprøve 5: Indvendig side af gipsplade ud for badeværelse, viser kraftig tilstedeværelse af bygnings relaterede skimmelsvampe *Aspergillus versicolor* og *Stachybotrys chartarum*. Det er sandsynligt, at der tæt på prøvestedet er kraftigere vækst af disse skimmelsvampe, da de ikke er støvrelaterede.
Tapeprøve 4: Taget på forside af gipsplade (udvendig side) bekræfter kraftig vækst og sporeforekomst domineret af *Stachybotrys*.
Ud for lille badeværelse var bagside af beklædning kraftig angrebet af skimmelsvampe. Aftrykprøve 6: Viser primært forekomst af *Penicillium*.

Facade mod nord
Der blev skåret hul i beklædning ud for køkken og stue.
Bagside af beklædning ud for køkken og stue er visuelt angrebet af skimmelsvamp.

Facade mod vest
Der blev skåret hul i beklædning ud for soveværelse.
Der er visuelt kraftigt angreb af skimmelvækst. Tapeprøve 2: Bekræfter massiv tilstedeværelse af skimmelvækst og sporer af skimmelsvampe.

Det er karakteristisk for facadebeklædningen, at bagsiden af beklædningen fra bunden til første lægte/bundrem, dvs. den del der går ned over sokkelen, trækker vand op i endetræ og er fugtskadet på det nederste stykke. Mellem nederste lægte og lægte nr. 2 er bræddebeklædningen kraftig angrebet af skimmelvækst. Her er beklædningsbrædderne klods på isoleringen og uden ventilation.

Tag- og loftkonstruktion
Taget er dækket af røde vingetegl med undertag af banevare.

Taghældningen var 20°.

Loft i stue og køkken er til kip. Over værelser er der horisontalt loft og tagrum.

Tagrum blev besigtiget fra lem i gavl mod syd. Her kunne ikke konstateres tegn på skimmelvækst.

Tagrum var også tilgængeligt fra loftslem i bryggers.

Loftet er isoleret med 250 mm isolering på dampspærre. Loftsbeklædningen er profilbrædder. Der er ingen ventilation i kip.

- Træfugt målt i spær og tænger til 10-12 %, hvilket er tørt.
- Synlig skimmelvækst på underside af undertag over bryggers. Aftrykprøve 7 viser dominerende forekomst af fugtskadesvampene *Cladosporium sphaerospermum* og *Penicillium*.

Udvendigt er taget afsluttet med sternbrædder, der flere steder er nedbrudt. Limtræsdragere er lige afskåret ved stern og uden afdækning af endetræet. Der er derfor stor risiko for nedbrydning af endetræ.
…

Til dokumentation af eventuel påvirkning af indeklimaet fra de konstaterede skjulte angreb af skimmelvækst i facader og tagrum er der udført DNA-test i værelse op mod badeværelse og i soveværelse. Huset er enkelt og rengøringsvenligt indrettet. Rengøringsniveauet i huset vurderes over normal.

DNA analyse og vurdering af denne er foretaget af firmaet House Test.

Værelse

A	B	C	D	E	F

E	På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er et meget forhøjet niveau af skimmelsvampe i bygningen og en unormal sammensætning med høje niveauer af fugtindikatorer, som sandsynliggør tilstedeværelsen af en fugtskade, der påvirker indeklimaet.

…

Soveværelse

A	B	C	D	E	F

C	På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at det er en unormal sammensætning af skimmelsvampe i bygningen. Dette skyldes formentlig indendørs vækst af skimmelsvamp, eller at naturligt forekommende udendørsarter har ophobet sig i støvet.

…

8. Vurdering

På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende:

Ydervægskonstruktionen er i forhold til opførelsestidspunktet ikke udført byggeteknisk korrekt og i henhold til gældende SBI-anvisning 139: Bygningers fugtisolering fra 1984. SBI-anvisninger skal regnes for gældende som tillæg til bygningsreglementet, og skal følges i henhold til almindelig gængs byggeskik.

Der mangler vindspærre og ventilering mellem isolering og bræddebeklædning. Udvendig bræddebeklædning mangler endvidere afstand til jord og afskæring i smig i bund, så vand ikke vil kunne opfugte endetræet. Da de byggetekniske forhold til denne konstruktionstype ikke er udført korrekt, er konstruktionen generelt opfugtet og der er massiv tilstedeværelse af bygningsrelaterede skimmelsvampe på beklædningens bagside.

I badeværelserne er der yderligere konstateret skimmelvækst på indvendig gipsbeklædning. Dette kan skyldes manglende dampspærre, således at der sker opfugtning indefra eventuelt kombineret med høj luftfugtighed i perioder udefra.

Skimmelvækst på undertag over bryggers er forårsaget af den manglende ventilering af tagrummet. Ventilation af tagrum bør øges snarest muligt. Undertaget kan ikke afrenses, men angrebets omfang vurderes ikke på nuværende tidspunkt at være så voldsomt, at der er behov for udskiftning af undertaget. Men udbredelsen af skimmelvækst bør holdes under observation efter etablering af øget ventilation.

DNA-analyserne viser, at der sker en påvirkning af indeklimaet fra den skjulte skimmelvækst, der findes i facader og i badeværelser. Selvom DNA testen i soveværelset er en kategori C skal det bemærkes, at såvel *Stachybotrys chartarum*, *Aspergillus versicolor* og *Penicillium* er vægtet højt i denne prøve og også er til stede i ydervægskonstruktionerne.

Det vurderes, at de tilstedeværende byggetekniske forhold både for så vidt ydervægskonstruktioner og tagkonstruktion var identiske ved overtagelse af huset i 2011. Det vurderes ligeledes, at skadesomfanget har været tilsvarende i 2011. Det er derfor overvejende sandsynligt, at den konstaterede indeklimapåvirkning har været til stede ved overtagelsen.
Såfremt forholdene ikke udbedres, vil tilstedeværelsen af skimmelsvampe nu og fremtidigt kunne påvirke indeklimaet.
…

9. Handlingsplan

Generelt skal skimmelforekomsten fjernes og risiko for fremtidig udvikling af skimmelsvampevækst minimeres.

Bræddebeklædning

Den udvendige beklædning og isolering skal fjernes, og konstruktionen skal opbygges i henhold til gældende anvisninger for bræddebeklædning fx TRÆ 55: Træfacader – udvendige bræddebeklædninger.

Ny bræddebeklædning skal skæres i smig forneden, og der skal være maksimalt mulig afstand til terrasseoverflade/terræn, minimum 200 mm.

Ud for begge badeværelser skal det sikres, at der er fugtsikret. Nærmere forslag til løsning af dette problem kan udarbejdes, når arbejdet igangsættes, og konstruktionen kan undersøges yderligere.

Tagkonstruktion

Ved etablering af øget ventilation i tagrum henvises til Byg-Erfa blad 27) 131105: Tagkonstruktioner med stor hældning – ventilation af tagrum, hanebåndslofter og skunkrum.

Nedbrudte sternbrædder udskiftes.

Udragende spærender kan evt. afskæres skråt indefter og behandles grundigt med træbeskyttelse og maling, alternativt skal de afdækkes med en ventileret afdækning af endetræ, som føres ind under sternen.
…

10. Bilag

10.1. Laboratorieanalyse for skimmelsvampe – Aftrykprøver

…

Dyrkningssvar, aftrykprøver udtaget den 12. juli 2017

Pladenr.	**Prøveudtagningssted**	**CFU Skimmelsvampe**	
1	Bagside af udvendig beklædning, syd, træ	~100	*Penicillium sp.*
		3	*Chaetomium sp.*
		15	*Cladosporium Sphaerospermum*
		1	*Mucor sp.*

5	Badeværelse, bagside af gipsvæg, øst	20 5 7 5	*Aspergillus versicolor* *Cladosporium herbarum* *Penicillium sp.* *Stachybotrys chartarum*
6	Lille badeværelse, bagside af beklædning, øst, træ	1 10 1 25 1	*Chaetomium sp.* *Cladosporium herbarum* *Mycelia sterilia* *Penicillium sp.* *Rhodotorula muc./ aeroc.*
7	Loftrum, tag – undertag, undertagsfilt	~30 30 1	*Cladosporium sphaerospemum* *Penicillium sp.* *Rhizopus nigricans*

…

10.2. Laboratorieanalyse for skimmelsvampe – Mycometer®-test

Mycometer®-testen er en kvantitativ undersøgelsesmetode, som viser, i hvilken udstrækning der foregår skimmelvækst på den undersøgte overflade.

Testen er baseret på detektion og kvantificering af et enzym, som findes i både mycelium og sporer hos alle skimmelsvampe. Analyseresultater inddeles i 3 kategorier:

A: Mycometer®-værdi ≤ 25. Niveauet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrundsniveau.

B: 25 < Mycometer®-værdi ≤ 450. Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau. Dette kan skyldes ophobning af svampesporer i støv og snavs eller tilstedeværelse af ældre udtørrede skimmelsvampe.

C: Mycometer®-værdi > 450. Niveauet af skimmelsvamp er langt over normalt baggrundsniveau. Resultatet i denne kategori måles på lokaliteter med højt niveau af skimmelsvamp (biomasse) og indikerer massiv vækst af skimmelsvamp.

Analyseresultat, Mycometer®-test udtaget den 12. juli 2017

Prøvenr.	**Prøveudtagningssted**	**Mycometer®-værdi**	**Niveau**
1	Bagside af udvendig beklædning, syd, træ	987	C

10.3. Laboratorieanalyse for skimmelsvampe – Tapeprøver

Tapeprøver udtaget ved besigtigelsen er vurderet ved direkte mikroskopi.

Analyseresultat, tapeprøve udtaget den 12. juli 2017

Prøve nr.	**Prøveudtagningssted**	**Sporer**	**Hyfer/mycelium/vækst**
1	Bagside af udvendig beklædning, syd, træ	+++	+++ vækst
2	Bagside af udvendig beklædning, vest, træ	+++	+++ vækst
3	Bagside af udvendig beklædning, øst, træ	+++	+++ vækst
4	Badeværelse, forside af gipsvæg, øst	+++	+++ vækst (domineret af Stachybotrys chartarum)

÷ ingen forekomst

+ ringe forekomst

++ moderat forekomst
+++ massiv forekomst"

Af notat af 19/6 2017 fra selskabet fremgår bl.a.:

"Vedrørende mødet d. 17/5, deltagere: [klagerens advokat], FT [husforsikringsselskab], tømrer

Jeg var ikke på forhånd orienteret om formålet med mødet, men FT ([klagerens advokat]) ønskede at få udført flere undersøgelser af beklædningen. Der er konstateret råd i nogle brædder under terrassen, og dette er anmeldt til husforsikringen (…).

Vi kunne konstatere, at beklædning under terrasseniveau har suget fugt, og var med en del nedbrud. [Husforsikringsselskab] anerkender dækning for beklædningsbrædder, der hvor de går under terrasse niveau. Vi har tidligere dækket skadedyrssikring, så vi kan dele udgiften til at fjerne terrasse.

Der blev åbnet flere andre steder (se billeder) men her er billedet det samme som vi har set før. Brædderne ser fine ud, ingen tegn på fugtproblemer pga. manglende ventilation.

Jeg ved ikke rigtigt hvad planen er. Der blev skåret flere steder med rundsav, så der ikke bare kan lukkes igen. [Klagerens advokat] ville også ind og lave huller indvendigt, men det sagde jeg nej til. Vi skal ikke lede efter skader. Hun vil så få TI til at lave en undersøgelse senere.

Jeg har sagt at sådanne undersøgelser vil være for egen regning, men finder de skader kommer vi selvfølgelig gerne igen.

Jeg kan ikke se at der mere for os. Nu har vi efterhånden været hele huset rundt, og billedet er det samme. Der er ingen skader på yderbeklædningen undtagen, hvor brædderne har kunnet suge fugt nedefra."

Af oversigt over udbedringsudgifter opgjort af klagerens håndværker fremgår bl.a.:

"**Anslåede udgifter: [klagerens adresse].**

Ydrebeklædning udskiftes.	kr.	210000,-
Isolering udskiftes.	kr.	13500,-
Afrensning af indervæg, lægter samt skadedyrssikring.	kr.	6200,-
maling af beklædning samt udhængsbrædder.	kr.	40000,-
vvs udendørs vandhaner.	kr.	5000,-
El udendørs lamper.	kr.	2500,-
Tlf/Fibernet	kr.	1500,-
Optagning af terrasse/retablering.	kr.	40000,-
Opretning /omlægning af tegltag nord vest godkendt af DB.	kr.	20000,-
Omlægning af rygningstegl med ventilation.	kr.	32875,-
2 container affald.	kr.	12000,-
2 gange slut rengøring	kr.	3600,-
Varmepumpe af/på mont.	kr.	1000,-
Totalt inklusiv moms, materialer samt arbejdsløn.	**kr.**	**388.715,-**

NB. Der tages forbehold for uventede mangler samt skader."

Af notat med bemærkninger til Teknologisk Instituts rapport fra selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg mener ikke at der er noget nyt i sagen. TI har åbnet konstruktionerne der hvor vi allerede var opmærksomme på, at der var fugt.

Fugt/nedbrud i beklædningen ved terrassen (hvor beklædningen går under terrassen) har husforsikringen allerede dækket, og det er vanskeligt at se formålet med at udtage en mycometer test på et fugtskadet bræt som har siddet ind mod soklen.

Der er lidt fugt i badeværelseskarnappen, hvilket skyldes, den måde konstruktionen er lavet på. Beklædningsbrædderne er bare stødt sammen, og er også tidligere konstateret utæt. Dette har tidligere været drøftet med FT. En tætning er under bagatelgrænsen.

Det virker desværre meget bevidst at TI udtager prøver de steder hvor vi ved at der er eller har været utætheder. Det helt store problem, er at man så lader disse prøver være repræsentative for hele huset. Det er useriøst og lever ikke op til TI's normale standard.
…
T.v. billede fra TI rapport august 2017
...
T.h. fra besigtigelse 8. juni 2016 der viser flere utætte samlinger.
…
Billede fra FT ifm. skadeanmeldelse 4. april 2016.

Billedet viser mindre misfarvet område, hvor beklædning har været utæt (se også notat fra besigtigelsen).

Nedenfor ses køkkenkarnappen udefra. Billedet er fra TI-rapporten.
…
Herfra udtages den ''repræsentative prøve'
…
FT har monteret nyt køkken, og har valgt at bibeholde konstruktionen.

Der er ikke tvivl om at man har været bekendt med, at det ville være muligt at finde lidt mørkfarvet beklædning på præcist dette sted.

Der er tale om et sommerhus, som FT kun bruger nogle få gange om året, når han er i Danmark. Resten af året står huset tomt. Der vil altid være skimmelsvamp i et sommerhus der bruges på den måde, så det giver ingen mening at udtage DNA-prøver for at undersøge indeklimaet.

Navnlig er det vanskeligt at se, at de i øvrigt vidt forskellige resultater kan sige noget om, hvordan indeklimaet i huset var, da FT overtog huset i maj 2011. Mængden af skimmel er meget afhængigt af brugen.

Vi har tidligere lavet flere stikprøver i facaden, hvor der ingen steder blev konstateret nedbrud eller misfarvninger. Der er intet der tyder på et generelt fugtproblem, og FT har heller aldrig nævnt,

at han oplevede problemer med husets indeklima. Problematikken er for mig at se opfundet af [klagerens advokat]."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.

3.2
Dækningen er betinget af:
- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

4. Undtagelser fra dækning
Forsikringen dækker ikke:
4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…
6. Udvidet dækning
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

<u>Nævnet udtaler:</u>

Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning til udbedring af et skimmelsvampeangreb i klagerens sommerhus som følge af konstruktionsfejl. Udbedringsom-

kostningerne er af klagerens håndværker opgjort til i alt 388.175 kr. inklusive moms. Herudover ønsker han dækning for afholdte omkostninger til sagkyndige rapporter og advokatbistand.

Klagerens advokat har navnlig under henvisning til rapporten fra Teknologisk Institut blandt andet anført, at indeklimaet – grundet skimmelvæksten – er negativt påvirket i en grad, der nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt. Advokaten har desuden gjort gældende, at der er nærliggende risiko for skade. Advokaten har derudover bedt nævnet tage stilling til, om forholdet er dækket af den udvidede dækning, forudsat at der ikke kan opnås dispensation fra kommunen.

Selskabet har tilbudt at dække omlægning af tegl på nordvestsiden af taget og udføre skadedyrsikring.

Selskabet har afvist at yde yderligere forsikringsdækning med henvisning til, at "der ikke er fundet tegn på fugtskader i ydervægsbeklædningerne, som relaterer sig til konstruktionsmåden. Det er desuden ikke påvist at der på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen i maj 2011, skulle have været problemer med husets indeklima". Selskabet har anført, at "da der ingen steder er påvist skader som følge af ydervægskonstruktionen, er det ikke fra klagers side påvist, at der skulle være nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1". Selskabet har endvidere anført, at "der ikke findes lovregler vedrørende udførelse eller ventilering af yderbeklædninger på sommerhuse, og det anmeldte forhold er derfor ikke omfattet af forsikringens udvidede dækning". Derudover er det selskabets opfattelse, at Teknologisk Instituts konklusioner "hviler på et forkert grundlag, idet alle undersøgelser er fortaget på præcist de få steder, hvor der er tidligere er konstateret opfugtninger, som følge af utætheder".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 22/6 2016 fremgår det blandt andet at "der kan kun konstateres fugtskader ved karnapperne. Dette skyldes, at disse er trukket ud fra huset og derfor mere udsatte for vind og vejr end resterende facade. Hjørnesamlingerne er ikke helt tætte overfor slagregn, og samlingerne bør eftergås/fuges for at hindre vanindtrængning. Beklædningsbræddер og indvendigt træ er ubeskadiget og uden synlig skimmel, bortset fra de steder, hvor hjør-

nesamlingerne ikke har været tætte. Huset har nu stået i 21 år, og når der ikke er nogen tegn på skader, vurderes det unødvendigt at ændre konstruktionen. I spørgsmålet om ventilation af facaden så mener vi i forlængelse af ovenstående, at konstruktionen er tilstrækkeligt ventileret, se foto facade nr. 9, 10, 13. Der er konstateret hulrum i mellem facadebeklædningen og den bærende konstruktion, og træet virker sundt og tørt. … Ift. terrassen er denne løsning ikke ulovlig, og facadebeklædningen har ikke taget synlig skade af den nuværende konstruktionsopbygning dels pga. at trykket på terrassen kun delvis eller i meget lille grad, vil overføres til facaden, da strøerne under terrassegulvet vil optage det meste af brugerlasten. Ift. fugt så er facadebeklædningen de fleste steder skåret af over terrassebredderne og de steder hvor de enten ligger under eller glat med, er der et mindre hulrum som fugt mm. kan slippe ud af. I de åbninger som er lavet kan man ikke se råd eller tendens til det".

Af tilstandsrapportens punkt 3.1 (facader/gavle) fremgår det med karakteren K2: "Fugtskadet træværk på hjørne af karnap".

Efter oplysningerne i sagen, herunder navnlig rapporten fra Teknologisk Institut, finder nævnet, at det er tilstrækkeligt antageliggjort af klageren, at der kan have været skimmelsvampeangreb på overtagelsestidspunktet i et omfang, der kan have nedsat brugbarheden af ejendommens beboelsesrum i et omfang, der udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet skal derfor bekoste udgifterne til en sagkyndig undersøgelse, der kan af- eller bekræfte antagelsen, og herunder hvad der skal gøres for at udbedre forholdet. Undersøgelsen skal foretages af en af parterne i fællesskab udpeget sagkyndig. Ved vurderingen skal det indgå, at der gik næsten 5 år fra overtagelsen til anmeldelsen af skaden.

Der er ikke fremsat krav om dækning af en konkret afholdt advokatudgift. Nævnet finder efter de foreliggende oplysninger, at der først, når den sagkyndige undersøgelse er foretaget, kan tages stilling til, om selskabet skal dække klagerens udgifter til allerede indhentede rapporter og til advokat.

26. 91702

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal dække udgifterne til en sagkyndig undersøgelse, der belyser, om der er skimmelsvamp i beboelsesrummene i et omfang, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, herunder hvad der skal gøres for at udbedre forholdet. Undersøgelsen skal foretages af en af parterne i fællesskab udpeget sagkyndig.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt