Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. februar 2019 blev i sag nr. 92532:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Ejendommen er opført i 1954 og tilbygget i 1967. Klageren har overtaget ejendommen pr. 1/7 2017. Tilstandsrapporten er udarbejdet den 24/4 2017 og indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen.

Klagerens rådgiver har i et bilag til klageskemaet af 4/7 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Den 01.07.2017 overtager forsikringstager sin nye ejendom og kort tid efter overtagelsen konstateres flere skader på ejendommen, herunder råd og svampeskader, massiv skimmelsvamp, konstruktionsfejl i de fleste indervægge, kloakskader og skader forvoldt af rotter under gulvene i ejendommens kælder.
>
> Skaderne anmeldes til ejerskifteforsikringsselskabet og den 9. august 2017 bliver der afholdt en fællesbesigtigelse med ejerskifteforsikringsselskabets besigtigelseskonsulent, … fra skimmelfirmaet …, forsikringstager og jeg, som forsikringstagers rådgiver deltog. Efter fællesbesigtigelsen meddeler ejerskifteforsikringsselskabet i deres skadesbrev, at alle anmeldte forhold afvises (Bilag 1). Dette anfægtes straks i en meddeles tilbage til forsikringsselskabet i skrivelse (Bilag 2.) Forsikringstager husforsikring i … bliver i første omgang involveret i forhold til konstaterede rådskader og rotteskader samt kloakskader (Bilag 9), men jf. dobbeltforsikringsaftalen henviser de efterfølgende til … som er tidligere ejers forsikringsselskab for behandling af rådskader og rotteskader. I skrivelsen (Bilag 2) til selskabet gøres sagsforløbet op og nederst i bilaget, hvilket krav forsikringstager som udgangspunkt stiller til ejerskifteforsikringsselskabet, på baggrund af de konstaterede og besigtiget forhold.
>
> Efter modtagelse af skadesbrevet (Bilag 1) klages der videre til forsikringsselskabets klageafdeling, som fastholder overfor forsikringstager og jeg (Bilag 3), at selvom der er konstateret konstruktionsfejl i ejendommens vægge og der er en klar årsagssammenhæng imellem konstruktionens op-

bygning og skimmelforekomsten, er dette ikke dækket af ejerskifteforsikringen. Ejerskifteselskabet skriver i deres første afvisning (Bilag 1): *'Konsulenten oplyser i jeres afvisnings brev, at konstruktionen er som følgende: der er opstalt i træ monteret direkte på ydervæggen. Der er herefter udført isolering, monteret alukraft og gips, uden på gipsen er der opsat lægter igen, isolering, alukraft som igen er afsluttet med et lag gips.'* Der er derfor tale om en klar konstruktionsfejl, der må ikke være 2 dampspærrer i samme konstruktion med isolering imellem, da dette vil give fugtophobning i konstruktionen grundet huset oprindelige konstruktion. Der var også derfor enighed om på besigtigelsen mellem skimmelfirmaet, besigtigelseskonsulenten og jeg, at der var en klar årsagssammenhæng, mellem den uhensigtsmæssige konstruktion/konstruktionsfejlen og den massive skimmelsvamp. Der var også enighed om, at de steder, hvor der kunne konstateres 2 dampspærrer i samme konstruktion med isolering imellem, vil være nærliggende risiko for yderligere skader, som følge af fugtophobning og skimmelsvamp. Det var samtidigt sandsynliggjort i DNA analyse (Bilag 5) og Mycometer (Bilag 6) hvor der er udtaget skimmelprøver, at der er konstateret massiv skimmelsvamp, både i beboelsesdelen og i kælderen. Selskabet yderligere begrundelse (bilag 3) for afslag er, at man som huskøber af et hus fra år 1954, må acceptere at der massiv skimmelsvamp i ejendommen også selvom tidligere ejer for ca. 10-15 år siden har ændret vægkonstruktionerne til en uhensigtsmæssig konstruktion med dobbelte dampspærrer, dobbelt isolering osv, uden at tænke den oprindelige konstruktion ind, hvor fugt derved kan ophobe sig i den nye samlede vægkonstruktion og dermed kan give skimmelvækst, er dette ikke en skade i ejerskifteforsikringsforstand meddeler forsikringsselskabet.

Forsikringsselskabet meddeler også, at selvom der intet er nævnt tilstandsrapporten (Bilag 7) omkring tidligere ejers opsætning af gipsvægge på kældervæggene og stueplansvæggene, hvor en forbruger kunne være blevet advaret om den skadesmekaniske der ligger til grund for forsikringstagers anmeldelse, har dette heller ingen betydning for deres behandling af sagen. Det forhold, at det slet ikke er nævnt i tilstandsrapporten, er altså uden betydning, for deres afvisning. Forsikringsselskabet er fuldt ud opmærksom på, at det fremgår af håndbogen for den bygningssagkyndige, at den bygningssagkyndige skal være særligt opmærksom på: *'Beklædninger af gulve og vægge i kælder, hvor fugt kan ophobes bag beklædningen'*: citat fra Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige punkt 5, side 42. Vi har ovenikøbet fra start af overfor forsikringsselskabet og besigtigelseskonsulenten indstillet til (Bilag 4), at der indledes en regressag overfor den bygningssagkyndige, som følge af den manglende angivelse i tilstandsrapporten.

Under selve sagen bliver forsikringstager kastet rundt mellem de forskellige forsikringsselskaber, både ejerskifteselskabet, det nye husforsikringsselskab … og tidligere ejers husforsikring i … . [Sælgers husforsikring] har til sidst behandlet råd og svampeskader, samt den konstateret rotteskade i forsikringstager kælder og meddelt dækningstilsagn til udskiftning gulve (Bilag 10). I forhold til skimmelsvampe skader, henviser de til ejerskifteforsikringen. Den nye husforsikring i …, dækker de konstaterede klassificerede kloakskader (Bilag 9), som også konstateres kort tid efter overtagelsen. … meddeler dog, at de ikke vil dække den massive skimmelsvamp i ejendommens kælder, da der ikke er direkte årsagssammenhæng mellem de konstateret brud på kloakken og skimmelsvampen i kælderen og at dette må tilskrives den uhensigtsmæssige konstruktion. Som [klagerens husforsikrings] bygningstaksator … meddeler mig, som forsikringstagers rådgiver i en telefonsamtale, må det antages, at der er en klar årsagssammenhæng mellem konstruktionsfejlene med den dobbelte vægkonstruktion, dobbelt isolering, dobbelte træreglar, dobbelt dampspærre i væggene og den konstaterede massive skimmelsvamp, grundet konstruktionens opbygning, da kælderen ikke er sikret med grundfugt og væggene ikke er sikret med indtrængen af fugt, da

ejendommen er opført før år 1972. Sagerne mod de 2 husforsikringer er afsluttet og skal ikke behandles af Ankenævnet.

På besigtigelsesdagen med ejerskifteforsikringsselskabets besigtigelseskonsulent, blev det oplyst af skimmelfirmaets ekspert …, sagligt og professionelt og på baggrund af hans analyser og gennemgang (Bilag 5 og 6) og i vores alles påhør følgende, citat: *'det vil være uforsvarligt, at lade forsikringstager og hans familie med … børn bo i huset, fordi de sundhedsmæssige konsekvenser vil være alt for store. Svampesporerne som var konstateret, ville give familien gener som røde øjne, irriterede luftveje, snue, åndedrætsbesvær, hovedpine, svimmelhed, træthed og koncentrationsbesvær. Da nedgangen fra stueplan til kælderen, er en stor fuld åben nedgang uden mulighed for aflukning mellem stueplan og kælder, har skimmelsporerne som konstateret i kælderen direkte adgang til beboelsesdelen. Det har derfor medført en sundhedsskadelig påvirkning af indeklimaet i boligens beboelsesrum. Besigtigelseskonsulenten var i øvrigt enige i denne udtagelse fra skimmelfirmaet'.* Det fremgår ligeledes af DNA analysen (Bilag 5) hvor der er udtaget prøve i et af værelserne i stueplan, at der ligeledes er massiv forekomst af skimmelsvampe vækst også i beboelsesdelen.

Uagtet alle disse oplysninger har ejerskifteforsikringsselskabet fastholdt deres afvisning igennem hele forløbet og ligeledes overladt alt behandling af rotteskader, rådskader og kloakskader til forsikringstager egen behandling overfor de 2 husforsikringsselskaber, selvom vi i den konkrete sag til ejerskifteselskabet henviste til FAL § 44 (Bilag 3). Forsikringsselskabet nægtede ligeledes efter min første indstilling (Bilag 2) at foretage yderligere undersøgelser af huset, selvom det af skimmelmålingerne fremgik tydeligt og var sandsynliggjort (Bilag 5-6), at der var massiv skimmelsvamp i den uhensigtsmæssige konstruktion og der samtidig var nærliggende risiko for yderligere skimmelophobning, som følge af konstruktionsfejlen.

Vi fastholder derfor overfor for ejerskifteforsikringsselskabet og til Ankenævnets behandling, at det i tilstrækkelig grad er antageliggjort, at der er tale om en dækningsberettiget skade, alene ved konstruktionens fejlagtige opbygning. Det er ligeledes bevist, at der på overtagelsestidspunktet var opfugtning og skimmelsvamp i kælderen i sådant omfang, at dette i sig selv udgjorde en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringsforstand. De konstaterede forholdet nedsætter bygnings brugbarhed i nævneværdig grad, samt bygningsbyggetekniske værdi i nævneværdig grad. Ligeledes blev det fra start af sandsynliggjort, at der i ejendommens beboelse, var massive skimmelforekomster i det ene værelse, hvor DNA prøven blev udtaget. Dette har ejerskifteforsikringsselskabet i øvrigt fuldstændigt negligeret og ikke ønsket at indgå i en dialog om, ved f.eks. selv at få foretaget en omfangsbestemmelse, fra et eksternt skimmelfirma, også selvom vi af flere omgange har indstillet til dette (Bilag 3).

Forsikringstager har selv efterfølgende måtte bekoste og rekvirere et skimmelfirma til forståelse af omfangsbestemmelsen. [Ingeniørfirma] har gennemgået ejendommen og har udarbejdet rapporten, (Bilag 8) hvor både problemerne med konstruktionsopbygning præciseres i både kælder og beboelsesdelen. Det bemærkes i denne rapport fra [ingeniørfirma], at de i beboelsesdelen (værelse mod haven i stueplan) konstatere mycometer værdier på 5947 og i (værelse mod gadeside i stueplan) konstatere mycometer værdier på 674 i den uhensigtsmæssige konstruktion. Disse massive forekomster udgør i sig selv en skade i ejerskifteforsikringsforstand og som skimmeleksperten fra … tidligere anførte, var det ikke forsvarligt for familien at bebo huset. Samtidigt støtter rapporten op omkring forsikringstagers tidligere skimmelrapport, som blev lavet kort tid efter overtagelsen af ejendommen. Forsikringsselskabet har på baggrund af den nye rapport, stadig

fastholdt deres afvisning, samt at de på baggrund af rapporten ikke kan se, at der er noget nyt i det.

Der stilles derfor krav til at ejerskifteforsikringen dækker omkostningerne til at nedtage de resterende dobbelte forsatsvægge i kælderen, således kælderen bringes tilbage i sin oprindelige stand, uden forsatsvægge. Herefter stilles krav til skimmelsanering, efter anvisning fra skimmelfirmaet [ingeniørfirma] rapport. Væggene skal bringes i samme stand som på opførelsestidspunktet i egnet god kvalitet. Ligeledes stilles krav til dækning af omkostninger til udbedring af det konstaterede Gul tømmersvamp i parketgulvet, som oplyses i rapporten på 11.

I stueplan stilles krav til, at forsikringsselskabet dækker omkostninger til at nedtage forsatsvæggene, herefter stilles krav til afrensning og genopbygning efter anvisning fra [ingeniørfirma] rapport.

Ligeledes stilles krav til at forsikringsselskabet betaler rimelige og nødvendige genhusningsomkostninger til forsikringstager fra tidspunktet hvor forholdet er konstateret/anmeldt, til forholdet er udbedret, indtil 12 måneder. Det skal bemærkes at forsikringsselskabet har været vel vidende om at forsikringstager og hans familie på … små børn har ladet sig genhuse mens sagsbehandlingen har foregået. I de første 4 måneder efter overtagelsen af huset har familien på … personer, boet hos [familie], indtil de fandt en egnet lejemulighed (Bilag 11). De har udover genhusningsomkostninger haft omkostninger til opbevaring af deres møbler (Bilag 12).

Der stilles ligeledes krav til dækning af forsikringstager omkostninger til de 2 skimmelrapporter og de foretaget skimmelprøver. Dette andrager samlet 20.000,- + moms."

I brev af 24/9 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"1. Indledning
Sagen vedrører forsatsvægge og skimmel bag forsatsvægge i kælderen (delvis kælder idet kun en del ligger under terræn) og i stueplan i et hus opført i 1954 – tilbygget i 1967. Selskabet har tilbudt dækning til udbedring af fugtskader (disse skader er dog dækket af husforsikring) og afrensning af skimmel, hvor der er fugtskader.

Indledningsvis i klagen fremgår det, at klagen vedrører fejlkonstruktion af forsatsvægge og skimmelsvamp som en selvstændig skade under ejerskifteforsikring, idet øvrige skader er afsluttet, men senere i klagen fremsættes krav om dækning af omkostninger til udbedring af gul tømmersvamp i gulvet i et værelse i kælderen. Selskabet har ikke tidligere modtaget og behandlet en konkret anmeldelse vedrørende dette så det er ikke noget selskabet har besigtiget og forholdt sig til. Derfor kan jeg ikke kommentere yderligere på den del af klagen. Såfremt anmeldelsen fastholdes skal jeg bede om afgørelsen fra husforsikringen og selskabet skal have mulighed for at besigtige inden anmeldelsen behandles.

Det er selskabets opfattelse, at nævnet skal tage stilling til om der i klagers ejendom er fejlkonstruktion af forsatsvægge, om der er skimmelsvamp i et omfang, at det udgør en selvstændig skade og omkostninger til genhusning og skimmelrapporter.

2. Supplerende sagsfremstilling
…

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning hos Dansk Boligforsikring A/S.
…
Klager anmeldte ved skadeanmeldelse den 28. juli 2017 opfugtede vægge, nedbrudt træ/gulvkonstruktion, våd isolering, råd, svamp og skimmel i kælderen, bilag D.

Dansk Boligforsikring A/S besigtigede ejendommen den 9. august 2018[2017], Bilag E. Efterfølgende har der været korrespondance mellem først en skadebehandler og klager og efterfølgende Klageafdelingen og klagers rådgiver.

3. Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen.
Det er selskabets opfattelse, at klager har påbegyndt en omfattende planlagt renovering for så vidt angår kælderen. På besigtigelsesdagen var størstedelen af forsatsvægge, lofter og gulve i kælderen fjernet og alle materialer var placeret i en affaldscontainer som var opstillet på grunden foran huset.

Det omfang som der var fjernet af vægbeklædninger, lofter og gulve overstiger betragteligt, hvad der med rimelighed kan forklares med afdækning af de lokale fugtskader, som der er konstateret på ejendommen. Klager opfordres igen til nærmere at redegøre for hvilke renoveringsplaner der er for ejendommen.

Ad. Forsatsvægge
I ejendommen er der udført forsatsvægge på ydervæggene. Det gælder både på ydervægge i kælderplan og stueetage. Konstruktionen ses flere steder at være udført så der er monteret en nyere forsatsvæg uden på en ældre, muligvis oprindelig forsatsvæg.

Selskabets konsulent har ved besigtigelsen registeret konstruktionen (med dobbelt forsatsvæg) til at være følgende: Opstalt i træ monteret direkte på ydervæggen. Herefter er der udført isolering, monteret alukraft, gips, lægter, isolering, alukraft og til sidst ét lag gips.

Det er selskabets opfattelse, at selve konstruktionen med forsatsvægge opsat på ydervægge hverken er ulovlig eller ualmindelig. Det kan heller ikke i sig selv betragtes som en fejlkonstruktion, at der er opsat forsatsvægge.

I klagen fremføres det, at der her er tale om en klar konstruktionsfejl af de opsatte forsatsvægge, da der ikke må være to dampspærrer i samme konstruktion med isolering imellem. Dette er ikke korrekt. Der må gerne være to (eller flere) dampspærrer i en konstruktion så længe den yderste ikke er placeret længere ude (set indefra) end 1/3 af den samlede isoleringstykkelse – se Bilag F, hvor … fra Teknologisk Institut bekræfter dette.

I konstruktionen på klagers ejendom ligger den yderste dampspærre foran en isolering på mellem 70-100 mm og bag en isolering på 40 mm. Det vil altså sige, at denne konstruktion ikke udgør et aktuelt problem og kan ikke begrunde at forsatsvæggene med to dampspærrer skal fjernes.

Som anført ovenfor var der ved konsulentens besigtigelse fjernet forsatsvægge i kælderen. Alle forsatsvægge med undtagelse af væggen som vender mod nordvest var nedtaget, hvorfor det ikke var muligt at se nærmere på eventuelle skader på forsatsvæggene.

I en del af kælderen – den del som ligger under terræn, er der på de massive ydervægge tjæret som en form for fugtsikring. Her sad der forskalling tilbage, men træværket var hverken nedbrudt eller skadet og bar ikke præg af at have været påvirket af fugt. Der er ikke fremlagt dokumentation for at de forsatsvægge der var taget ned var generelt fugtskadet – ud over de steder hvor der lokalt var skader. Der er heller ikke tegn på at de øvrige vægge er opfugtede i en sådan grad at der ikke kunne sidde forsatsvægge på disse. I rapporten fra … udarbejdet i august 2017, få dage før selskabets besigtigelse, står det anført, at der på flere af kælderens ydervægge ikke kunne måles fugt i murværket.

Det er ikke selskabets opgave at nedtage forsatsvægge som er ubeskadigede.

Det er forventeligt at der i en kælder under et hus opført i 1954/1967 er opstigende grundfugt, for det kan ikke forventes at de oprindelige konstruktioner er sikret mod fugt. Derfor er opsætning af forsatsvægge i en kælder ikke generelt anbefalelsesværdigt, men det må altid bero på en konkret vurdering om skadebegrebet er opfyldt.

Hverken i rapporten fra [skimmelfirma] eller [ingeniørfirma] er der fremlagt resultater, der viser fugt i kælderen ud over hvad der kan forventes i en kælder som ikke er fugtsikret. Der er heller ikke dokumenteret fugtskader på forsatsvæggene i et omfang der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand og det er selskabets opfattelse, at der ikke har været nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet som nødvendiggør nedtagning af forsatsvæggene, herunder også henset til at der er tale om forsatsvægge som har sidder der i mange år.

Det er selskabets opfattelse at klagers krav om nedtagning af forsatsvægge og reetablering i kælderen skal afvises. I det omfang selskabet ikke får medhold i dette, så gøres det gældende, at der er planlagt renoveringsarbejde som omfatter nedtagning af forsatsvægge og reetablering – herunder også af lofter og gulve.

I stueplan er der stadig forsatsvægge. Ved konsulentens besigtigelse var der åbnet op i forsatsvægskonstruktionen i stuen. Der kunne ikke registreres skader eller tegn på skader på forsatsvæggen som følge af fugt. I rapporten fra [skimmelfirma] fremgår det, at der ikke kunne måles fugt i inspektionshullet i forsatsvæggen i stuen.

Der er heller ikke generelt fundet skader eller tegn på skader som følge af at der skulle være et generelt problem med fugt i forsatsvæggene i stueplan. Der er ikke fremlagt dokumentation for at der er registeret nedbrud eller fugtskadede bygningsdele.

Husets oprindelige konstruktioner er opbygget som beskrevet i rapporten fra [ingeniørfirma] og selskabet er enig i den beskrivelse som fremgår på side 17, vedrørende opfugtning i bygningskonstruktionerne. Der er ikke noget usædvanligt i at der periodevis er opfugtning af ydervægge i porebeton og denne fugt vil naturligt diffundere bort igen. Som … skriver, hvilket selskabet også er enig i, så kan lette forsatsvægge øge risikoen for opfugtning af porebetonvægge. De beskriver samtidig at denne risiko øges hvis der i vægkonstruktionerne ikke er dampspærre, for så kan fugtig rumluft trænge igennem væggen og medfører kondensdannelse.

Nu er der dampspærre i forsatsvæggene i stueplan, så den risiko der beskrives af [ingeniørfirma] er ikke gældende i denne sag.

Igen gør det samme sig gældende som vedrørende kælderen. Det er en konkret vurdering der skal til for at forsatsvægge opsat på sådanne ydervægge udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand og der er ikke generelt skader eller tegn på skader på forsatsvæggene som følge af fugt, så er det svært at nå til den konklusion at der ikke kan sidde forsatsvægge på husets ydervægge.

Der er i øvrigt ikke noget der taler for at der er i ejendommens stueplan er et generelt fugtproblem eller at der er fugt ud over det som kan forventes med de konstruktioner som huset er opført i. I rapporten fra [skimmelfirma] fremgår det, at der i stueplan blev registeret steder med forhøjet fugt og steder med ingen fugt. I rapporten fra [ingeniørfirma] fremgår det, at der blev registeret mindre forhøjede fugtværdier i ydervæggene i varierende omfang.

Nu er der foretaget målinger i henholdsvis august 2017 og april 2018 og disse målinger jf. rapporterne, giver ikke et billede af at der i ejendommen er et generelt problem med fugt som bør afhjælpes. Derimod taler alt for at den periodevise fugt der er kan tilskrives den oprindelige konstruktion af ydervæggene og at den kan trænge bort uden at medfører skade på forsatsvæggene.

Der er ikke ud fra de oplysninger der er i rapporterne noget der taler for at der er et generelt problem med fugt. Hvis der er tale om et generelt og vedvarende problem så ville det også have vist sig i form af fugtskader på forsatsvæggene.

Der er ikke grundlag for at forsatsvægge skal nedtages. Det er selskabets opfattelse at klagers krav om nedtagning af forsatsvægge og reetablering i stueplan skal afvises.

Derudover så er det selskabets opfattelse, at den udbedring som beskrives af [ingeniørfirma] som danner grundlag for klagers krav ligger væsentlig ud over hvad der kan kræves af en ejerskifteforsikring. De anbefalinger som rapporten indeholder kan selskabet sådan set ikke være uenig i, men det er alt sammen forbedringer og ikke udbedring af aktuelle skader. Der er generelt tale om at der stilles krav om optimering af de oprindelige konstruktioner – både i kælderen og stueplan og det er ikke selskabets opgave at optimere en ejendom fugtteknisk – uanset om der måtte være fundet fugtskader. Så er det alene en udbedring af fugtskaderne, der henhører under ejerskifteforsikringens dækning.

Såfremt klager opnår medhold i at forsatsvæggene udgør et dækningsberettiget forhold så er det selskabets opfattelse at klagers krav om udbedring i henhold til rapporten fra [ingeniørfirma] skal afvises.

<u>Ad. Skimmelsvamp</u>
For så vidt angår kælderen som er opført i 1954/1967 så er det forventeligt, at finde skimmel på kælderydervæggene i et eller andet omfang. Der vil – selv uden at der er opsat forsatsvægge, være risiko for fugt og kondens på overfladen med risiko for skimmel, da kælderens konstruktioner ikke er sikret mod opstigende grundfugt og kuldebroer.

Ved konsulentens besigtigelse sad der forskalling tilbage på de vægge som er tjærede, men der sad ikke skimmel på overfladen af træværket. Der var heller ikke generelt skimmelaftegninger på væggene, hvor forsatsvæggene var fjernet. Der blev ikke forevist skimmel på forsatsvæggene der var nedtaget.

I rapporten fra [skimmelfirma] fremgår det, at der både er udført Mycometer test, DNA test bag pudslaget på ydervæggen og en aggressiv DNA luftprøve i kælderen.

Der er udført to Mycometer-aftrykprøver på henholdsvis en østvendt kælderydervæg og kældergulvet under trappen, hvor der er registeret forholdsvis høje værdier af skimmel, men der er ikke grundlag for, at der i kælderen er skimmel ud over hvad der både er forventeligt og hvad der skal accepteres af klager set i forhold til ejerskifteforsikringen.

Mycometer test foretaget bag forsatsvæggene/gulve direkte på overflader, hvor der forventeligt er periodevis opfugtning/opstigende grundfugt jf. ovenfor, fortæller ikke noget om selve indeklimaet i beboelsen og kan ikke stå alene i vurderingen af indeklimaet.

Resultatet af DNA-analysen i kælderen formodes at hvile på baggrund af den aggressive luftprøve og DNA-prøve udtaget direkte på ydervæggen bag pudslaget udtaget den 4. august 2018 jf. rapporterne fra [skimmelfirma]. En DNA prøve bag pudslaget bag en forsatsvæg viser alene hvilke arter af skimmel der findes på det præcise sted prøven er udført og kan ikke fortælle andet end det. Vedrørende luftprøven så var der på tidspunktet hvor luftprøven blev udført nedtaget forsatsvægge og fjernet gulve og allerede af den grund kan analysens resultat ikke vise et retvisende billede af indeklimaet i boligen på overtagelsestidspunktet.

En DNA analyse kan i øvrigt ikke stå alene i vurderingen af indeklimaet da den også påvirkes af den skimmel der naturligt er i luften og gammel støv.

For så vidt angår stueetagen så er der ligeledes udført både Mycometer test og DNA test på gasbetonen bag forsatsvæggen.

Mycometer testen viser at der bag forsatsvæggen i stuen på betonen er fundet skimmel i yderst begrænset omfang.

DNA-analysen er udført i et værelse og her er der fundet nogle høje værdier af nogle enkelte arter af skimmel. Det er også i dette værelse og naboværelse at der, som de eneste steder i stueplan, er fundet høje værdier af skimmel bag forsatsvæggene jf. rapporten fra [ingeniørfirma].

Dette kunne tale for at der lokalt er et problem med fugt og skimmel som forårsager høje værdier.

Såfremt klager får det undersøgt og det viser sig at der er en fugtskade som har medført lokal massiv skimmel, så dækker selskabet – i overensstemmelse med det dækningstilsagn, der allerede er givet, en udbedring af både fugtskade (med mindre den er dækket et andet sted) og afrensning af skimmel lokalt.

I rapporten fra [ingeniørfirma] så viser de øvrige Mycometer testresultater P1 + P2 + P5, der er udført på ydervæggene bag forsatsvæggene i stueplan, værdier som ligger indenfor det forventelige.

Som det fremgår af rapporterne så er det få steder der lokalt er registreret høje skimmelværdier målt med Mycometer test direkte på overfladerne bag forsatsvæggene. Der er derfor ikke grundlag for at konkludere, at der er et generelt problem med massiv skimmel bag forsatsvæggene.

Den skimmel der er registeret ved Mycometer testene var på overtagelsestidspunktet afskærmet bag forsatsvægge og to lag dampspærre. Det er således begrænset hvad indeklimaet bliver påvirket af den i skimmel der måtte være bag forsatsvæggene.

Den DNA analyse der er foretaget i stueplan hviler alene på baggrund af en DNA prøve udtaget direkte på ydervæggen. Skimmel vil altid kunne findes bag forsatsvægge hvor der ikke gøres jævnligt rent. Ligesom i kælderen så fortæller den hvilke arter af skimmel der er på prøveudtagningsstedet, men den fortæller intet om indeklimaet i selve beboelsen og kan ikke stå alene i vurderingen af indeklimaet.

I ingen af rapporterne er der nærmere angivet en vurdering af indeklimaet på overtagelsestidspunktet.

Der er ikke noget der indikerer, at der på overtagelsestidspunktet skulle have været skimmelsvamp i et sådan omfang i ejendommens indeklima at ejendommen ikke var beboelig.

Klager har samlet set ikke sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommen, der nedsætter denne værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Klagers rådgiver har i klagen anført, at de ad flere omgange har indstillet til at selskabet selv iværksætter undersøgelser vedrørende skimmel. Det er klagers opfattelse, at dette står ubesvaret fra selskabets side, hvilket dog ikke er korrekt, som det ses i korrespondancen mellem klagers rådgiver og klageafdelingen. I mail af 1. marts 2018 fra klageafdelingen står det anført, at det ikke giver mening at inddrage Teknologisk Institut og at det ikke vil være muligt for dem at sige noget om hvordan indeklimaet var på overtagelsestidspunktet, hvor væggene var intakte, nu hvor væggene i kælderen stort set er fjernet.

<u>Ad. Genhusning</u>
Der er ikke på det foreliggende grundlag for at tilbyde at dække omkostninger til genhusning.

Udgangspunktet er at der skal dækkes genhusningsomkostninger i udbedringsperioden og det dækningstilsagn der er givet, medfører ikke at huset er ubeboeligt i udbedringsperioden. Det er heller ikke selskabets opgave at genhuse i en periode hvor klager selv er i gang med renoveringsarbejder.

<u>Ad. Omkostninger til skimmelrapporter</u>
Der er ikke grundlag for at tilbyde dækning til de indhentede rapporter. Selskabet dækker alene rimelige og nødvendige omkostninger i det omfang rapporterne afdækker et dækningsberettiget forhold og rapporterne i denne sag har rapporterne ikke bidraget til at selskabet har givet dækningstilsagn.

Det skal afslutningsvis understreges, at konsulenten ikke kan genkende den fremstilling som anføres i klagen vedrørende besigtigelsen. Konsulenten har på intet tidspunkt ved besigtigelsen tilkendegivet i overensstemmelse med det som oplyses i klagen, hvor det fremgår at konsulenten erklærer sig enig i stort set alting ved besigtigelsen.

Det er selskabets opfattelsen at klagen i sin helhed skal afvises."

10. 92532

Klagerens rådgiver har i brev af 22/10 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Jeg har bedt [ingeniørfirma] … svare på forsikringsselskabet urigtige og usande påstand omkring opbygningen af fejlkonstruktionen i forsikringstagers vægge på forsikringstagers ejendom. Dette er gjort i forhold til forsikringsselskabets påstand under deres punkt 3. Dansk Boligforsikring A/S´ opfattelse af sagen. Ad. Forsatsvægge. Det er min klare opfattelse at forsikringsselskabet fremfører deres sag overfor Ankenævnet for Forsikring med urigtige og usande oplysninger for egen vindings skyld i denne sag. Jeg vil ligeledes påberåbe mig, at det er min klare opfattelse, at dette kan sidestilles med at forsikringsselskabet prøver at udøve forsikringssvindel overfor forsikringstager, ved fremførelse af sådanne påstande. … fremfører direkte urigtige og usande oplysninger omkring konstruktionens opbygning på forsikringstagers ejendom og som er et af hovedelementerne i denne sag til Ankenævnets behandling. … fremfører med støtte til sin urigtige og usande påstand, ovenikøbet en mail fra Teknologisk Institut og … I denne sag bruges direkte Teknologisk Institut og … mail, hvori …. svare på et spørgsmål fra en besigtigelseskonsulent …, dette er efter min opfattelse alene fremført for at vildlede Ankenævnet for Forsikring. Mig bekendt har hverken … fra TI eller … fra Dansk Boligforsikring besigtigede den konkrete ejendom eller set og læst [ingeniørfirma] rapport.
> …
> Jeg skal også på forsikringstagers vegne og i tillæg til sagsfremstillingen bede Ankenævnet for Forsikring behandle forsikringstagers allerede afholdte udgifter og at disse beløb i medfør af forsikringsaftalelovens § 24 forrentes fra 14 dage efter at disse faktiske udgifter er afholdt af forsikringstager. Både hvad angår forsikringstagers udgifter til skimmelrapporter samt udgifter til afholdelse af genhusning og opbevaring af møbler, som fremført i tidligere fremsendt sagsfremstilling."

Af mail af 22/10 2018 fra ingeniørfirma fremlagt af klageren fremgår bl.a.:

> "Som angivet i min rapport … var der opført forsatsvægge i kælder- og stueplan. Flere forsatsvægge var udført med 2 stk. dampspærre.
>
> Det er [ingeniørfirmas] opfattelse, at der generelt ikke må indbygges to lufttætte membraner i en let forsatsvæg. Det er bl.a. angivet i SBI-anvisning 224, 2013, side 175 ….*'kan en ny dampspærre i sjældne tilfælde monteres, uden at den eksisterende dampspærre fjernes, nemlig hvis isolansen af den nye isolering er højst det halve af den eksisterende.'* – dvs. at hvis der fx er 100 mm isolering og dampspærre må der kun isoleres med 50 mm og en ny dampspærre.
>
> I nærværende ejendom var der i flere vægkonstruktioner monteret en dampspærre (plast, vindpap og alukraft) på den kolde side i vægkonstruktionen, hvilket altid er forkert i opvarmede bygninger. Yderligere var der ikke umiddelbart isoleret med 'halv' isolans på den varme side af den 'nye' dampspærre.
>
> Uddrag fra Byg-Erfa (39) 151229 - *'Hvis utætheder ikke kan udbedres korrekt, skal opsættes ny dampspærre. Eksisterende dampspærre skal – om nødvendigt – fjernes forinden. Hvis dette ikke er muligt, opsættes en ny dampspærre – på hele den berørte loft- eller vægflade – inden for den eksisterende, utætte dampspærre [11]. Det skal sikres, at eksisterende dampspærre ligger højst 1/3 inde i isoleringen.'* "

11. 92532

Selskabet har i brev af 12/11 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Klager har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning, og ved vurderingen af om et anmeldt forhold er dækket så gøres det med udgangspunktet i pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.
>
> Det er selskabets opfattelse, at det som klager gør gældende i indlægget er, at der er tale om en fejlkonstruktion ved husets forsatsvægge og der henvises til SBI-anvisning 224, 2013 side 175.
>
> Selskabet kan uddybende omkring vægkonstruktionernes opbygning supplere med følgende:
>
> Dette foto er taget i kælderen, hvor der bag en radiator sad vægbeklædning tilbage.
> …
> Konstruktionen er opbygget således: Gasbeton, letvægskonstruktion bestående af isolering 50 mm, omgivet af 38*57 mm lægteskelet, alukraft, gipsplade, lægteskelet med 50 mm isolering, alukraft og gips. Ydervæggen i gasbeton og den har i sig selv en isolerende effekt. Der er ingen skader registeret på væggen.
>
> Foto nedenfor er taget i kælderen.
> …
> Konstruktionen er udført som følger: Gasbeton på tjærebehandling på den nederste del af vægge, lægteskelet udfyldt med 50 mm isolering afsluttet med ét lag gips (der kunne ikke registreres alukraft/dampspærre).
>
> Disse fotos er taget i værelse i stueplan. Selskabet kan uddybende omkring vægopbygning supplere med følgende:
> …
> Gasbeton, lægteskelet med glasuld isolering 70-100 mm, alukraft, gips, skelet i træ med rockwoll isolering ca. 40 mm, alukraft og ét lag gips.
>
> Dette foto er taget i stuen i stueplan.
> …
> Konstruktionen er identisk som beskrevet ovenfor.
>
> Der er ikke nogle aktuelle skader som følge af konstruktionen. Hverken i kælderen eller stueplan. Der er ikke konstateret hverken nedbrud, fugtskader eller tegn på fugt overhovedet.
>
> I henhold til sælgeroplysninger i tilstandsrapporten som er fra den 14. september 2017, så fremgår det, at sælger har ejet ejendommen i 10 år og at der ikke er foretaget hverken ombygning, tilbygning eller større renovering i hendes ejertid.
>
> Det betyder, at forsatsvæggene er minimum 10 år gamle (de vurderes også til at være ældre af selskabets konsulent). Hvis der havde været en reel problemstilling med den måde som væggene er konstrueret på vedrørende antallet og placeringen af dampspærre så ville det have vist sig i aktuelle og registrerbare fugtskader i konstruktionerne.
>
> I henhold til klagers henvisning til SBI-anvisningen så skal det præciseres, at anvisningen ikke er lovgrundlag, men alene en anvisning som udarbejdes på grundlag af erfaringer vedrørende problemstillingen. Det er derfor ikke nok at se på om konstruktionen er udført i strid med en anvis-

ning, det er også afgørende om konstruktionen har medført skade eller nærliggende risiko for skade jf. pkt. 3.1 i selskabets forsikringsbetingelser.

… fra Teknologisk Institut forholder sig alene til problemstillingen omkring flere dampspærrer i en vægkonstruktion og udtaler sig ikke i denne konkrete sag. Jeg har på intet tidspunkt gjort gældende, at hverken konsulent … eller … har besigtiget ejendommen.

… fra Teknologisk Institut bekræfter blot at der er en ny anvisning på vej vedrørende problemstillingen omkring flere dampspærrer."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Af klagerens skadeanmeldelse af 28/7 2017 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget
Der lugtede meget fugtigt i kælderen. Jeg åbnede et skab og fjernede en løs plade, gulvet under pladen er total nedbrudt samt vådt. I et andet rum fjernede vi gulvtæppet og demonterede en gulvspån.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)
Råd/Svamp/Skimmel. Opfugtede vægge. Nedbrudt træ konstruktion/gulv. Våd isolering."

Af analyserapport af 7/8 2017 fra skimmelfirma fremgår bl.a.:

"5.0 Observationer og målinger
[Fototekst:] I kælderen er der opsat forsatsvægge.
[Fototekst:] I kælderen er der på ydervæg mod haven konstateret synlig skimmelsvamp, der er ingen fugt at måle i murværk.
[Fototekst:] I kælderen er der på ydervæg mod gade konstateret synlig skimmelsvamp, der er ingen fugt at måle i murværk.
[Fototekst:] I kælderen er der udtaget en aggressiv DNA luftprøve for at vurdere indeklimaets tilstand.
[Fototekst:] I kælderen er der udtaget en Mycometer Surface prøve på nordvendt fundament.
[Fototekst:] I kælderen er der fjernet puds på ydervæg og udtaget en DNA test.
[Fototekst:] I stuen i stueetage er der foretaget destruktivt indgreb og udtaget en Mycometer Surface prøve i gasbeton. Der er ingen fugt at måle.
[Fototekst:] Der er i stueetage på østvendt ydervæg opsat forsatsvæg, i denne er der foretaget destruktivt indgreb i gasbetonen bag forsatsvæg er der målt 88% DIGI målt med GANN måler (se skema). DNA test udtaget på gasbetonen.
[Fototekst:] I kælderværelse under kældertrappen er dele af gulv fjernet, Der er målt 98% DIGI målt med GANN måler (se skema). Mycometer Surface prøve udtaget på betongulv.

6.0 Resultater og konklusioner
Efter aftale har vi udtaget følgende Mycometer prøver: Før rens:

Prøve nr.	Prøve type	Prøvested	Resultat	A	B	C
1	Mycometer - Surface	Bag forsatsvæg i stue på gasbeton.	11	X		
2	Mycometer - Surface	Østvendt kælderydervæg	1.342			X
3	Mycometer - Surface	Betondæk i kælder under kældertrappe.	530			X

Som det fremgår er der tale om A og C værdier i de udtagne Mycometer - test.

7.0 Afhjælpningsforslag
Kælder:
Vi anbefaler forsatsvægge, maling og puds på alle vægge fjernes, hvorefter blotlagte overflader støvsuges grundigt og behandles med HYSAN. Trægulv, dampspærre samt gulvpap mm. fjernes hvorefter blotlagt betondæk støvsuges grundigt og behandles med HYSAN.

Stueetage:
Forsatsvægge på alle ydervægge fjernes, hvorefter blotlagte overflader støvsuges grundigt og behandles med HYSAN."

Af skimmelfirmaets DNA analyserapport af 8/8 2017 fremgår bl.a.:

Overordnet vurdering

A	B	C	D	E	F

SF 08.08.17 Kælder

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.

SF 08.08.17 Værelse

F

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

...
Vurdering
...
I den samlede evaluering af resultatet vurderes der ikke kun på antallet af svampe og bakterier fundet i prøven, men også på sammensætningen og forholdet mellem de enkelte arter. Nogle svampe findes naturligt i alle boliger, mens andre kun forekommer i større mængder i forbindelse med fugtrelaterede bygningsskader. Således kan nogle svampetyper have stor betydning ved et lavt antal, mens andre har mindre betydning ved højt antal. Vurderingen af sandsynligheden for at der findes skjult skimmelvækst i bygningen samt en eventuelt skades karakter bygger på objektive gennem testede kriterier ved sammenligning med data fra mere end 10.000 prøver fra bygninger med og uden skade.

Bemærk, at ratingen (A-F), der gives i denne rapport, er et udtryk for sandsynligheden af, at der findes skjult skimmelvækst hvor prøven er taget, ikke om det er sundhedsskadeligt at opholde sig i bygningen."

Selskabets konsulent foretog besigtigelse den 9/8 2017 og har i rapport af 24/8 2017 bl.a. anført:

"Beskrivelse:
Ved besigtigelsen ses enfamilieshus fra 1954, ejendommen fremstår med strukturpudsede, hvidmalede facader, ejendommens tag er udført med 25 gr. Taghældning og er belagt med sorte decraplader.

Ft. anviser kælder, hvor der i klædeskab ses rester af oprindeligt gulv, dette gulv fremstår med fugtskader, og delamineret. (Foto 5+6), I resten af kælder ses gulve udtaget (dette med undtagelse af gulv i kælder tilbygget i 1967). Gulv i skab ses opbygget som følgende: svømmende gulv udlagt på plastmembran direkte på beton.

Det vurderes at der omkring gulve i kælder er tale om i forvejen planlagt renovering, dette da størstedelen af gulve allerede var fjernet før besigtigelse, og før udarbejdelse af skimmelrapport.

I samme skab ses der åbnet i forsatsvæg, og væg i dette område fremstår også med tegn efter opfugtning. (Foto 6). I resten af kælder ses forsatsvægge at være fjernet, dette med enkelte undtagelser som bag radiator, (Foto 9) tilbagestående rå vægge i kælder fremstår flere steder med sortsværtning/ skimmel og tegn efter fugt, (Foto 7+8+11+13). Tilbageværende forsatsvæg i skabsrum ses opbygget som følgende: Tjærebehandling og plastmembran på betonvæg, herefter opstalt i træ, gipsplade, herefter igen opstalt i træ, alukraft og afslutning med gipsplade igen.

Det vurderes at der omkring forsatsvægge er tale om i forvejen planlagt renovering, dette da størstedelen af vægge allerede var fjernet før besigtigelse, og før udarbejdelse af skimmelrapport.

Der er ved besigtigelsen i kælder konstateret 2 stk. gamle kloakafløb, hvor der kan ses aftegninger efter fugt (Foto 11+12) Dette forhold er ved besigtigelsen henvist til husforsikringen, der indtegnet hos ...

Der er ved besigtigelsen ikke foretaget fugtmålinger af kældervægge, eller vægge i stueetage, dette da det af skimmelrapport fra … fremgår at der ikke har kunnet konstateres fugt murværk i hverken kælder eller bag forsatsvægge i stueetage. Det skal i denne forbindelse påpeges at der omkring fugtmålinger altid er tale om et øjebliksbillede af ejendommens fugttilstand.

I stueplan anviser ft. væg i opholdsstue hvor der er taget hul i væg for udtagning af skimmelprøve. (Foto 22+23) Yderligere ses der taget hul i væg i værelse, også for udtagning af skimmelprøve. (Foto 25+26), Der ses ikke tegn på hverken fugt eller skimmel på bagvægge i hverken opholdsstue eller i værelse. Forsatsvægge i opholdsstue som værelse ses udført som følgende: Træopstalt på gasbetonvæg med isolering, alukraft, gips, opstalt af træ med isolering, alukraft, gips.

I ejendommens indkørsel ses container placeret, hvor alle nedrevne forsatsvægge, og gulve er deponeret til udsmidning. (Foto 28-30).

15. 92532

Årsag / Konklusion:
Det vurderes at der omkring forhold i kælder er tale om almindelig kælderproblematik, dette både vedrørende vægge, som gulve, yderligere vurderes det at som kælderen fremstår ved besigtigelsen, må være tale om allerede planlagt renovering af hele kælder dette da stort set alle gulve som vægge ses at være fjernet før besigtigelse, og før udarbejdelse af skimmelrapport.

Omkring vægge i stueplan har der ikke kunnet konstateres synlige tegn på hverken fugt eller skimmel, og det vurderes ikke der omkring disse vægge er forhold der foringer bygningens brugbarhed.

Det vurderes at alle forsatsvægge i ejendommen er udført som selvbyg inden for de sidste 15-20 år. Gulve i kælder vurderes at være fra ejendommens opførelse i 1954, for oprindelig kælders vedkommende, og fra 1967 for tilbygget kælders vedkommende.

Der har i forbindelse med forsatsvægge ikke kunnet konstateres egentlig konstruktiv betydning, i forbindelse med gulv har der i skabet i kælder kunnet konstateres delaminering grundet fugt, tilstanden på de allerede fjernede gulv kendes ikke.

Hele byggesættet er udført som sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt, dog skal påpeges at trægulve og forsatsvægge i ældre kældre ikke er hensigtsmæssige konstruktioner.

Anmeldte forhold har været tilstede ved overtagelse af ejendommen."

Selskabet har i mail af 6/10 2017 til klagerens rådgiver bl.a. anført:

"Fugtskader
Jeg anerkender, at der har været fugtskader i en del af kælderen (det midterste kælderrum, hvor der var indbyggede skabe), og disse skader (på gulve og vægge) vil også være dækket af ejerskifteforsikringen. Jeg forstår dog, at husforsikringen for en stor del har accepteret dækning for de beskadigede bygningsdele, hvorfor ejerskifteforsikringens dækning naturligt vil være begrænset til skader, som ikke dækkes af anden forsikring. Jeg hører derfor gerne i hvilket omfang, der har været fugtskader på gulve og/eller vægbeklædninger, som ikke er dækket af husforsikringen.
…
Skimmel
Med hensyn til skimmel, er jeg enig i, at der bør foretages en skimmelsanering, hvor der har været konstateret fugtskader, men i den øvrige del af kælderen, hvor konstruktionerne er tørre, ser jeg intet behov for skimmelsanering. At der er skimmel i en ældre kælder er ikke overraskende, og med de fugtværdier der er konstateret, mener jeg ikke at der er grundlag for at sige, at værdi eller brugbarhed skulle være nedsat, set i forhold til andre tilsvarende kældre af samme alder.

Det ses at der allerede var fjernet en stor del af forsatsvæggene på tidspunktet for prøveudtagningerne, og på den baggrund, giver prøveresultaterne ikke noget billede, af indeklimaet på overtagelsestidspunktet. Jeg kan ikke ud af det fremsendte se, om husforsikringen afrenser for skimmel, hvor der har været fugtskader. Hvis det ikke er tilfældet, vurderer jeg, at ejerskifteforsikringen kan tilbyde en sådan afrensning."

16. 92532

Klagerens rådgiver har i mail af 4/12 2017 til selskabet bl.a. anført:

> "Forsikringstager har alene haft planer om renovering af loftet i det første værelse ved nedgangen til kælderen. Dette blev oplyst til besigtigelseskonsulenten, skimmelfirmaet og undertegnet ved gennemgangen. Forsikringstager har alene afdækket et evt. dækningsberettiget forhold, ved fjernelse af gulv og vægge i det bagerste kælderværelse. Nedtagning af loftet i dette værelse, hvor der var konstateret rotteskader, råd, svamp og synlig skimmelangreb er sket, i første omgang for, at afdækning omfanget i forhold husforsikringen."

I ingeniørrapport af 10/4 2018 indhentet af klageren hedder det bl.a.:

> **"1. Formål**
> Formålet med besigtigelsen var at udføre en skimmelsvampe- og fugtundersøgelse …
>
> **2. Baggrund**
> …
> Der var bl.a. foretaget partielle blotlægninger af bygningskonstruktionerne i kælderplan. Det blev aftalt med [klageren], at der skulle foretages en supplerende bygningsbiologisk undersøgelse i hele ejendommen.
>
> **3. Konstruktion**
> …
> Ejendommen var opført som enfamiliehus i et plan med delvis kælderplan mod haveside i 1967. Der var efterfølgende udført flere tilbygninger. Ejendommen var beliggende på skrånende grund mod haveside.
> …
> **Kælderplan**
> Bygningskonstruktionerne var blotlagt i varierende omfang. I kælderplan var kælderydervæggene opbygget i porebetonblokke, beton, fundablokke og teglsten. Der var udført lette forsatsvægge langs med kælderinder- og ydervæggene i varierende omfang. Forsatsvæggene var opbygget på forskellige måder, se nedenstående.
>
> I lokale 1 var forsatsvæggen langs med ikke udgravet kælder udført som angivet:
> - Gipsplade som vægbeklædning på træskelet
> - Alukraft dampspærre og mineraluld
> - Gipspladebeklædning på træskelet og mineraluld
> - Plastdampspærre (kolde side)
> - Porebeton
>
> …
> Langs med ydervæggen i lokale 1 var der udført let forsatsvæg som angivet:
> - Gipspladebeklædning på træskelet
> - Beton
>
> I lokale 2 var der udført lette forsatsvægge langs med alle vægge udført som angivet:
> - Gipspladebeklædning monteret på trælister
> - Mineraluld
> - Vindpapmembran
> - Fundablokke, teglsten, beton og porebeton

…
I kælderplan var der generelt udført opklodset isoleret strøkonstruktion udført som angivet:

- Parket som gulvbelægning
- Gulvstrøer
- Mineraluld med en tykkelse på 20 – 50 mm
- Plastfugtspærre
- Betondæk

Kælderdækket (etageadskillelse mellem kælder- og stueplan) var udført som isoleret træbjælkelag i tilbygning samt i lokale 2. I den øvrige del af kælderplan var kælderdækket udført som betondæk.
…
Stueplan
Facadevæggene var udført som porebetonvægge. Der var generelt udført lette forsatsvægge langs med alle facadevægge. Forsatsvæggene var generelt udført uden dampspærre som angivet:

- Gipspladebeklædning på træskelet
- 50 mm mineraluld
- Gipsplade eller træfiberplade
- 50 mm mineraluld
- Træliste
- Porebeton

…
I tilbygning var forsatsvæggen udført som angivet:

- Gipspladebeklædning
- Alukraft dampspærre
- Mineraluld
- Gipsplade
- Alukraft dampspærre
- Mineraluld
- Porebeton

…
Gulvkonstruktionen i stueplan var generelt udført med spånplade, gulvplanker eller forskalling som undergulv, og stavparket som gulvbelægning. I område hvor der ikke var udført kælderplan var gulvkonstruktionen udført som terrændæk konstruktion (betondæk). I den øvrige del var der udført betondæk (over vaskekælder) og træbjælkelag.
…
5. Resultat
Kælderplan
Der blev registreret sporadisk forhøjede niveauer af skimmelsvampe på de murede kælderyder- og gavlvægge i hele kælderplan. Intensiteten af skimmelsvampe på de murede vægoverflader var meget varierende i omfang.

Der blev registreret mindre forhøjede niveauer af skimmelsvampe på betondækket i kælderplan.

I lokale 2 blev der registreret sporadisk forekomst af skimmelsvampe i bjælkelag og forskallingsbrædder i kælderdækket (loft).

I lokale 1 blev der registreret nedbrydning af parketgulv forårsaget af Gul tømmersvamp (Coniophora puteana) af rådagtig karakter.

Analyseresultat er angivet i bilag, tabel.

Der blev generelt registreret forhøjede fugtniveauer i de murede kælderyder- og gavlvægge i varierende omfang, med fugtniveauer på 70-150 Digits. Der blev generelt registreret forhøjede fugtniveauer i betondækket i varierende omfang, med fugtniveauer på 80-150 Digits. Der blev registreret en relativ luftfugtighed på 90,5 % ved 15,6 C° mellem betondæk og plastfugtspærre i gulvkonstruktionen i lokale 2, hvilket skal betragtes som forhøjet.
…
Stueplan
Der blev registreret sporadisk forhøjede niveauer af skimmelsvampe på porebeton yder- og gavlvæggene i hele stueplan. Intensiteten af skimmelsvampe på de murede vægoverflader var meget varierende i omfang.

Der blev registreret et forhøjet niveau af skimmelsvampe på betondækket i gulvkonstruktionen i værelse mod gadeside, se tegning 2.

Analyseresultat er angivet i bilag, tabel.

Der blev generelt registreret mindre forhøjede fugtniveauer i porebetonvæggene i varierende omfang, med fugtniveauer på 50-100 Digits. Der blev registreret et forhøjet fugtniveau i betondækket i værelse mod gadeside, med fugtniveauer på op til 130 Digits. Der blev registreret en relativ luftfugtighed på 79,8 % ved 11,4 C° i gulvkonstruktionen, hvilket skal betragtes som mindre forhøjet.
…
6. Konklusion
Kælderplan
På baggrund af undersøgelsen og analyseresultatet, er det vores vurdering, at alle gulv- og vægkonstruktioner i kælderplan indeholder fugt- og skimmelsvampeniveauer i varierende omfang.

Årsagen til opfugtningerne i bygningskonstruktionerne, skyldes efter vores vurdering, opstigende grundfugt, som følge af manglende kapillarbrydende lag i terrændækket samt manglende fugtisolering af kældervæggene.

De etablerede lette forsatsvægge var bl.a. udført med dobbelt dampspærre samt med dampspærre monteret på den kolde side i vægkonstruktionen, hvilket giver øget risiko for opfugtninger fx som følge af kondensdannelse og indespærret fugt.

Vindpap membranen monteret bag forsatsvæggene i lokale 2 er uhensigtsmæssig, da vindpap ikke har nogen fugtspærrende virkning og samtidig er et udmærket substrat for skimmelsvampe.

Vi anbefaler at der udføres skimmelsvamperenovering, som angivet i nedenstående *Forslag til renovering/sanering*. Vi anbefaler, at der ikke etableres lette forsatsvægge i kælderplan. Indvendig efterisolering kan udføres efter nedenstående princip:

- De indvendige vægoverflader på yder- og gavlvæggene, kan fremstilles uegnet for vækst af skimmelsvampe. Forsatsvægge, tapet, væv og lign. fjernes. De indvendige murede over-

flader pudes/spartles op og overfladebehandles med uorganiske mineralske produkter som fx silikatmaling, kalkfarve eller BioRid. Efter denne behandling kan murværket opfugtes i perioder uden at der opstår ny vækst af skimmelsvampe.

- Indersiden af yder- og gavlvægsoverfladerne kan efterisoleres indefra med fx Micro-Therm, Ytong, iQ-Therm eller Skamolplus. Disse plader monteres direkte på murværket således at der ikke opstår opfugtede hulrum i konstruktionen. Afslutningsvis skal overfladen på de mineralske plader behandles med uorganiske materialer.

Vi anbefaler at der ikke etableres lette gulvkonstruktioner i kælderplan. Hvis der projekteres med lette gulvkonstruktioner, skal der udføres kapillarbrydende lag (hvis det ikke er udført), eller indvendig fugtisolering af betondækket ved udlægning af fx epoxymembran eller lign. – se konklusion, stueplan.

Det registrerede mindre forhøjede skimmelsvampeniveau i kælderdækket (loft) i lokale 2, skyldes efter vores vurdering, at der er indbygget byggematerialer indeholdende skimmelsvampebiomasse i varierende omfang.

Stueplan
På baggrund af undersøgelsen og analyseresultatet, er det vores vurdering, at alle yder- og gavlvægskonstruktioner i stueplan indeholder forhøjede fugt- og skimmelsvampeniveauer i varierende omfang. Årsagen til opfugtningerne i bygningskonstruktionerne, skyldes efter vores vurdering, nedenstående forhold:

- Porebeton er et fugtsugende materiale, hvor vi erfaringsmæssigt ofte registrerer opfugtninger, som følge af udefra kommende vandindtrængninger gennem facadepudsen.
- Ved etablering af lette forsatsvægge øges risikoen for opfugtninger af porebetonvæggen, da der kan der være risiko for, at der trænger fugtig rumluft ud i vægkonstruktionerne pga. manglende dampspærre i forsatsvæggene. Når fugtig rumluft afkøles på yder- og gavlvægsoverfladen, afkøles luften, og der opstår risiko for kondensdannelse. Efterfølgende kan fugten ikke udtørres igen pga. manglende ventilation i vægkonstruktionen.

Vi vurderer at der forhøjede fugt- og skimmelsvampeniveauer i gulvkonstruktionen opbygget som strøgulve i område, hvor der ikke var udført kælderplan mod gadeside, som følge af opstigende grundfugt pga. manglende kapillarbrydende lag i terrændækket.

Vi anbefaler at der udføres skimmelsvamperenovering, som angivet i nedenstående *Forslag til renovering/sanering.* Vi anbefaler, at der ikke etableres lette forsatsvægge i stueplan. Indvendig efterisolering kan udføres efter princip angivet under kælderplan.

Alternativt kan der udføres udvendig efterisolering fx ved etablering af træbeklædning udført som to-trins konstruktion, eller ved montering af hårde isoleringsplader som udvendigt pudses med specialpudstyper, der både er vandafvisende og diffusionsåbne.
…
Bilag 1. Laboratorieanalyse Mycometer-surface
…
Kælderplan

Prøve			Prøvested		Kvantificering af svampebiomasse		
Prøve nr.	Afrensning Før	Efter	Myco værdi	Rum	Bygningsdel	Værdi ≤ 25	26-450	> 450
P1	X		820	Kælderplan, tilbygning	Gavlvæg, porebeton			X
P2.	X		232	Kælderplan, lokale 2	Kælderdæk, underside forskalling i bjælkelag		X	
P3.	X		269	Kælderplan, lokale 2	Gulv, overside betondæk		X	

Tabel. Kvantitativ analyse af skimmelsvampe på overflader.

...

Stueplan

Prøve			Prøvested		Kvantificering af svampebiomasse		
Prøve nr.	Afrensning Før	Efter	Myco værdi	Rum	Bygningsdel	Værdi ≤ 25	26-450	> 450
P1	X		169	Stueplan, stue	Gavlvæg, porebeton		X	
P2.	X		225	Stueplan, køkkenalrum	Ydervæg, porebeton		X	
P3.	X		5947	Stueplan, værelse mod haveside	Ydervæg, porebeton			X
P4.	X		674	Stueplan, værelse gadeside	Ydervæg, puds/teglsten			X
P5.	X		68	Stueplan, tilbygning mod haveside	Gavlvæg, porebeton		X	
P6.	X		880	Tagkonstruktion	Underside bølgeeternit			X
P7.	X		431	Stueplan, værelse mod gadeside	Gulv, overside betondæk		X	

Tabel. Kvantitativ analyse af skimmelsvampe på overflader. "

Af mail af 22/8 2018 fra Teknologisk Institut til selskabet fremgår bl.a.:

> "Jeg ved, at BygErfa-bladet om dobbelt dampspærre er ved at være færdigt og udkommer inden for kort tid, så det er der altså ikke endnu. Det vil fremgå af bladet, at det forholder sig som du skriver, at bare den yderste dampspærre ikke ligger længere ude end 1/3 af isoleringstykkelsen, er der ikke problemer."

Af Byg-Erfa blad (39) 181212 publiceret i 2018 fremgår bl.a.:

> **"Skader**
> Erfaring fra skadesager viser, at to dampspærrer i konstruktioner ikke er årsag til fugtskader, så længe de befinder sig i den del af konstruktionen, hvor luftfugtigheden er under 75 %. Vedrørende vådrum, se senere.

21. 92532

> **Våde materialer må ikke omsluttes af dampspærrer**
> Risikoen ved to dampspærrer består i, at udtørring af organiske materialer eller organisk støv på uorganiske materialer, som opfugtes og er placeret mellem to dampspærrer, tager så lang tid, at skimmelvækst, svamp eller råd kan opstå."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. 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."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1954 og tilbygget i 1967. Klageren har overtaget ejendommen pr. 1/7 2017. Han har i juli-august 2017 anmeldt blandt andet, at forsatsvægge i kælder- og stueplan har forårsaget skimmelsvamp på ydervægge bagved. Han har anført, at der er konstateret flere konstruktionsfejl ved forsatsvæggene, blandt andet at der visse steder er dampspærre på den kolde side af isoleringen og visse steder to dampspærrer i konstruktionen, idet en tidligere ejer har opsat en ekstra forsatsvæg på en allerede eksisterende forsatsvæg.

Nævnet lægger på baggrund af parternes korrespondance til nævnet til grund, at der ikke består tvist mellem klageren og selskabet vedrørende øvrige skadeforhold, som klageren har anmeldt til selskabet, herunder forholdet omkring gul tømmersvamp i parketgulv. Nævnet har derfor alene taget stilling til forholdet vedrørende forsatsvægge og skimmelsvamp i vægkonstruktioner.

22. 92532

Selskabet har anerkendt, at der lokalt er fugtskader på vægge, og at dette er omfattet af ejerskifteforsikringen, herunder lokal afrensning af eventuel skimmel. Selskabet har afvist, at der er et generelt problem med fugt og skimmelsvamp ved vægge.

Klageren har indhentet analyserapporter af 7-8/8 2017 fra et skimmelfirma. I rapporterne hedder det, at der på ydervæg i kælder konstateres synlig skimmelsvamp, hvor forsatsvægge er fjernet. Der er ingen fugt at måle i murværk. Der er foretaget Mycometer Surface prøver, som viser skimmelsvamp bag forsatsvæg i stue på gasbeton svarende til niveau A og på østvendt kælderydervæg svarende til niveau C. Der er endvidere foretaget DNA luftprøve i kælder for at vurdere indeklima. Det konkluderes, at der i kælder er et meget forhøjet og i værelse et kraftigt forhøjet niveau af skimmelsvampe i bygningen, hvilket sandsynliggør tilstedeværelsen af en fugtskade, der påvirker indeklimaet.

Selskabets besigtigelseskonsulent har efter besigtigelse den 9/8 2017 i sit notat anført, at forsatsvægge i kælder med enkelte undtagelser var fjernet forud for besigtigelsen og udarbejdelsen af skimmelrapport, og han vurderer, at dette er udtryk for i forvejen planlagt renovering. De rå vægge fremstår flere steder med sortsværtning/skimmel og tegn på fugt, og konsulenten vurderer, at der er tale om en almindelig kælderproblematik. I stue ses ikke synlige tegn på hverken fugt eller skimmel. Det vurderes, at alle forsatsvægge i ejendommen er udført som selvbyg inden for de sidste 15-20 år.

Klageren har indhentet rapport af 10/4 2018 fra et ingeniørfirma. Det fremgår, at der i lokale 1 i kælder ses dobbelt dampspærre samt dampspærre monteret på den kolde side. I lokale 2 i kælder ses på ydervæg bag forsatsvæg en vindpapmembran, der ikke har fugtspærrende virkning, og som kan virke som substrat for skimmelsvampe. I stueetage ses i den oprindelige del af huset generelt dobbelte forsatsvægge på porebeton uden dampspærre og i tilbygning ses dobbelte forsatsvægge med dobbelt alukraft-dampspærre. Ingeniørfirmaet har foretaget skimmelmålinger på ydervægge i kælder og stue, og der er målt værdier svarende til niveau B og C.

I rapporten hedder det, at der både i kælder- og stueplan registreres sporadisk forhøjede niveauer af skimmelsvampe i meget varierende omfang på henholdsvis murede ydervægge og porebeton. Der var generelt forhøjede fugtniveauer i ydervægge i kælder og mindre forhøjede fugtværdier i ydervægge i stueplan. Årsagen til opfugtningerne vurderes at være opstigende grundfugt og manglende fugtisolering i kældervægge. De opsatte forsatsvægge giver øget risiko for kondensdannelse og indespærret fugt. For så vidt angår stueplan anføres desuden, at porebeton er et fugtsugende materiale. Det anbefales, at der udføres skimmelsanering i kælder- og stueplan, og at der ikke etableres nye forsatsvægge.

Nævnet bemærker, at klageren har bevisbyrden for, at de anmeldte forhold opfylder forsikringens skadebegreb. Det er forholdene på overtagelsestidspunktet, der er afgørende for spørgsmålet om forsikringsdækning.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der for så vidt angår forsatsvægge og skimmelsvamp i vægkonstruktioner foreligger en skade i forsikringens forstand ud over det, som selskabet har anerkendt.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forekomst af forsatsvægge i stue- og kælderplan og de konstaterede forhold ved disses konstruktion i klagerens hus – herunder dobbelt dampspærre, dampspærre monteret på kold side af isolering og anvendelse af vindpap – efter nævnets opfattelse ikke i sig selv statuerer en skade. Har forholdene været årsag til fugt og skimmelsvamp i et sådant omfang, at forsikringens skadebegreb er opfyldt, vil disse dog kunne være dækningsberettigende.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der er tegn på fugtskader eller vækst af skimmelsvamp i isolering og på trælister i forsatsvægge. Henset til, at alderen på forsatsvæggene skønnes at være 15-20 år, finder nævnet det ikke godtgjort, at der er nærliggende risiko for skade på forsatsvæggene på grund af fugt. Nævnet bemærker, at det fremgår af Byg-Erfa blad (39) 181212 publiceret i 2018, at "risikoen ved to dampspærrer består i, at udtørring af organiske materialer eller organisk støv på uorganiske materialer, som opfugtes og er place-

ret mellem to dampspærrer, tager så lang tid, at skimmelvækst, svamp eller råd kan opstå". Klageren har ikke påvist, at der er opfugtning af det mellemliggende materiale, hvor der forefindes to dampspærrer i vægkonstruktionen.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at klageren efter nævnets vurdering ikke har bevist, at skimmelsvamp på ydervægge bag forsatsvægge har haft et sådan omfang, at dette på overtagelsestidspunktet – før fjernelse af forsatsvæggene – påvirkede indeklimaet i en grad, så bygningens værdi og brugbarhed var nævneværdigt nedsat. I ingeniørrapport af 10/4 2018 anføres det, at der registreres "sporadisk" forhøjede niveauer af skimmelsvamp på ydervægge. Den vurdering af indeklimaet, der fremgår af skimmelfirmaets rapport af 8/8 2017, må efter nævnets opfattelse ses i lyset af, at forsatsvægge i kælder i det væsentlige var nedtaget, og ydervæggene dermed blotlagt, før firmaet vurderede husets indeklima, og at der i øvrigt er konstateret fugtskader ved gulve i et omfang, der har medført svamp og råd i disse.

Nævnet har også lagt vægt på, at det må anses for sædvanligt, at der i et vist omfang forekommer fugt og skimmelsvamp i en kælder af pågældende alder, idet kældergulv og kældervægge typisk er udført uden egentlig fugtsikring. I stueplan er der ifølge ingeniørrapport af 10/4 2018 alene målt mindre forhøjede fugtværdier i ydervægge. Forhold, der ikke adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af pågældende alder er ikke dækningsberettigende, jf. forsikringens skadebegreb i forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde yderligere forsikringsdækning. Nævnet finder herefter heller ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale klagerens udgifter til sagkyndige rapporter og genhusning, idet disse ikke kan anses for nødvendiggjort som følge af en dækningsberettigende skade.

25. 92532

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels