

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. januar 2021 blev i sag nr. 92810:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Ejendommen er opført i 1875 og er overtaget af klageren i november 2017. I klageskema af 28/8 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Da vi skal købe huset ([adresse]) ringer jeg til den person som har udarbejdet tilstandsrapporten og spørg ind til isoleringsmetoden i stueetagen, hvortil han svarer at det er korrekt lavet så længe alt tapet er fjernet på den oprindelige indervæg. Jeg skriver herefter til sælger om hun har fjernet tapet på oprindelig indervæg, hvortil hun svarer at hun har. Da vi derefter skal sætte et HEB profil op i loftet for at understøtte 1 salen, åbner vi en gipsvæg i stuen og ser her at det oprindelige tapet stadig er der og der er skimmelsvamp på det. Jeg kontakter TopDanmark for at få dem til at se skaden og deres repræsentant ... kommer ud og laver en vurdering, hvor han med det samme siger at det er skimmelsvamp og det er forårsaget af at tidligere ejer ikke har fjernet tapet og tapet lim på den oprindelige indervæg. Yderligere informere han om at da vi kun har åbnet op 'i toppen af væggen' skal det forventes at skaden er værre længere nede ved fodpaneler.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil have at forsikringsselskabet opfylder kravet om fuld dækning af skaden da det er forårsaget på baggrund af en skjult byggefejl fra tidligere ejer."

Sagen blev efterfølgende sat i bero på selskabets interne behandling af klagen.

Selskabet har i brev af 21/9 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Efter vores afgørelse til vores kunde af 20. november 2018, som er lagt op på portalen, havde vi en kort drøftelse med kunden omkring behovet for yderligere skimmelundersøgelse, og hvorfor

Ankenævnet for Forsikring

2.

92810

vores kunde skulle være færdig med sin køkkenrenovering før ny prøvetagning. Denne korrespondance vedlægges (bilag 1).

Herefter modtog vi fakturaer for reetableringen af hullerne i væggen efter prøvetagningen i forbindelse med udarbejdelsen af rapporten fra [virksomhed 1] af 9. november 2018. Disse modtages og betales i løbet af december 2018.

Den 13. januar 2019 skriver vores kunde til os med oplysninger omkring reetableringen af hullerne.

Vi svarer den 16. januar 2019, og vi beder ham oplyse om status på køkkenrenoveringen (bilag 2).

Vores kunde ringer samme dag ind til os og oplyser, at han er færdig, men at han ønsker en anden rådgiver til at foretage skimmelmålingerne.

Vi skriver dagen efter, at han er velkommen til at indhente et tilbud på skimmelprøver fra et andet firma, og vi oplyser, hvad prøvetagning normalt koster (bilag 3).

Vi har ikke hørt fra vores kunde siden."

Klageren har i kommentar af 9/1 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringsselskabet har truffet afgørelse og jeg fastholder min klage da de allerede har dækket en tilsvarende skade, mener jeg at der er en begrundelse for at de skulle dække denne. Der er tale om en større skade og de vil derfor sandsynligvis prøve at undgå at betale for denne. Jeg har i forbindelse med prøverne fået boret hul i væggen og spartel og maling kan ikke tørre optimalt pga. så højt grundfugt niveau. Jeg fastholder stadig klagen."

Selskabet har i kommentar af 24/1 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget klagers bemærkninger. Vi mener ikke, at klager kommer med noget nyt til sagen. Vi henviser til vores afgørelser af 20. november 2018, 22. oktober 2019 og sagens øvrige korrespondance/bilag. For så vidt angår klagers bemærkning omkring fugt efter hultagningen for undersøgelserne henviser vi til bilag 2, hvor vi har besvaret klager omkring dette.

Vi vedlægger 4 nye bilag til brug for sagens afgørelse. Det drejer sig om policen, vilkårene, tilstandsrapporten og taksators afgørelse i klagers tidligere sag.

På den ovennævnte baggrund mener vi, at sagen er klar til Nævnets behandling."

Klageren har i kommentar af 29/1 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg synes det er problematisk at de vælger ikke og dække denne skade da de har dækket en fuldstændig identisk skade i vores væg imellem stue og soveværelse. Nu bliver der skrevet at jeg ikke 'kommer med noget nyt'. - det synes jeg ikke der er behov for, vi har haft en skade 100% identisk med den vi har her, den dækkede de da de mente at der var risiko for skade på materialer (gips vægge osv., samt mulighed for udvikling af svamp) og nu hvor den nye skade er mere omfattende end den tidligere vælger top Danmark at lave disse undersøgelser som viser forhøjet skimmelsvamp i børneværelset. Jeg er ikke specialist men jeg ved at både maleren fra forsikringen og min

egen maler har kommenteret på at de ikke kan få maling/tapet til at tørre da der er unaturligt højt grundfugt niveau. Når det bliver lukket inde i forsatsvæggen uden ventilation vil det resultere i råd og svamp. Forsikringen dækker tilfælde af råd og svamp og om det er i indeklimaet eller ej, så er der risiko for at det vil blive så alvorligt i indervæggen at det vil bryde igennem. Dampspærret er placeret imellem gipspladerne, i stedet for i isoleringen og det betyder at der er grobund for svamp i den gips der er på indersiden af forsatsvæggen. Da jeg satte en overlægger ind og brød gipsen så jeg at der var tapet som top Danmarks egen ansatte sagde var skimmelsvamp og det understøtter min påstand om at der er nogle problematiske byggeforhold der giver fugt opstigning i forsatsvæggen og giver grobund for diverse svampe arter. Det er alvorligt og skimmelsvamp er en mulighed men der er andre træ nedbrydende svampe arter der kan være derinde. Der er målt et alt for højt fugt niveau i de forsatsvæggen og det har en alvorlig betydning for bygningen. Måske ikke inde for 1 år men det er ikke til at vide hvornår det udvikler sig. Desuden har begge de åbninger i forsatsvæggene som Topdanmark har lavet ikke kunne tørre op og buler nu ud af gipsen. Der er tydelige mærker fra hvor der har været åbent."

Selskabet har i kommentar af 21/2 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vi mener, at der her afslutningsvist kan være behov for at opsummere sagens forløb og konklusioner nærmere, hvorfor vi vil gennemgå dette nedenfor.

Klager startede blandt andet med at anmelde til os i november 2017, at der var fugt i væggene. Dette blev behandlet under skadenummer ... hos os.

Taksator besigtigede i den forbindelse ejendommen og foretog fugtmålinger. Han konstaterede, at der kunne måles forhøjet fugt forneden i væggene, mens fugten aftog gradvist længere oppe på væggene. Fugten skyldes opstigende grundfugt. Der kunne konstateres misfarvninger på væggen i bryggerset, hvor der ikke er opsat forsatsvægge.

Da opstigende grundfugt i en ejendom fra 1875 opført på en sædvanlig måde på et syldstensfundament uden fugtspærre ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 15 C meddelte taksator klager, at vi ikke kunne dække dette forhold.

Der kunne dog ses misfarvninger i væggen mellem stuen og soveværelset. Taksator konstaterede, at årsagen var, at man havde afblændet en dør, men at man ikke havde fjernet dørkarmen af træ. Træet stod på den baggrund og sugede fugt op, hvilket medførte misfarvningen.

Dette forhold blev dækket, og døren blev korrekt blændet. Se bilag 11.

Vi gør derfor opmærksom på, at vi ikke er enige med klager i, at forholdet er identisk med anmeldelsen i denne sag, som vedrører forøget skimmel i ejendommen på grund af, at man ikke havde fjernet tapetet på ydervæggene inden opsætning af forsatsvæggene. Dette forhold blev anmeldt i maj 2018.

I forbindelse med den senere anmeldelse besigtigede en anden taksator ejendommen. Han bad forsikringstager påvise, at ejendommen var påvirket af skimmel bag forsatsvæggene på grund af manglende fjernelse af tapetet.

Dette ønskede klager ikke, og klagede til jer i stedet.

Vi foranledigede, at forsatsvæggene blev undersøgt nærmere, herunder opbygningen, samt at der blev målt fugtværdier og fortaget skimmelmålinger. Undersøgelsen blev foretaget i oktober 2018.

I den forbindelse blev der udarbejdet en rapport (vedlagt under navnet; rapport rådgiver). Rapporten fastslår, at der ikke var tapet nogen af de steder, hvor der blev åbnet op i forsatsvæggene, hvilket også stemmer overens med de oplysninger som sælger har afgivet til sælger (vedlægges som bilag 12).

Undersøgelsen bekræftede ligeledes de fugtmålinger, som vi tidligere har foretaget, som viste, at der var fugtigt nederst på væggene, og fugtigt på selve ydervæggen. Fugtværdien vådt kunne måles i entreen og gangen, hvor der ikke er opsat forsatsvægge. Fugtværdierne målt på forsatsvæggene viste, at disse var tørre.

Det kunne ligeledes konstateres, at der ikke var nogen synlige tegn på skader på forsatsvæggene. Det vil sige ingen tegn på nedbrydning, tegn på skimmelvækst på pladerne eller lignende fugtskader.

Rådgiveren oplyser, at opførelsen af forsatsvæggene er sædvanlig med stålregler, isolering, dampspærre og 2 lag gips. Der var dog visse steder, hvor man havde placeret dampspærren mellem gipspladerne. Dette vurderer vi dog ikke har nogen betydning for indeklimaet, da dampspærren uanset hvad vil holde fugt og skimmel væk fra indeklimaet. Undersøgelsen viste som ovennævnt også, at der ikke var nogen tegn på skader på gipspladerne.

Undersøgelsen viste derudover, at der kunne konstateres skimmel mellem forsatsvæggen og den oprindelige ydervæg i et forventeligt omfang grundet ejendommens oprindelige konstruktionsopbygning, som alt andet lige medfører forhøjet fugt. Rådgiveren foretog prøver af støvet i indeklimaet for at se, om det var de samme typer skimmel, der gik igen i indeklimaet. Dette var i nogen grad tilfældet. Der blev ligeledes foretaget Mycometer air prøver, som viste, at der var en sædvanlig mængde af skimmelmateriale. Grundet klager var i gang med en større renovering af køkkenet var det tydeligt, at indeklimaet kunne være påvirket af støv, skimmel mv. derfra, da rengøringsniveauet afspejlede den igangværende renovering.

Rådgiveren mente på den baggrund ikke, at der var tegn på en usædvanlig påvirkning af skimmel i indeklimaet fra forsatsvæggene mv.

Vi afviste på baggrund af rådgiverens rapport klagers krav, men vi tilbød dog klager, at vi foretog nye skimmelprøver, når renoveringen af køkkenet var færdigt, og der var foretaget grundig rengøring efterfølgende, for at be- eller afkræfte rådgiverens konklusion.

Klager ønskede, at det var en anden rådgiver, der foretog prøverne, hvilket vi imødekom.

Vi henviser til vores afgørelse af 23. november 2018, hvor vi redegør nærmere for vores stillingtagen i henhold til ejerskiftforsikringen.

De nye prøver blev foretaget i september 2019. Resultaterne af de nye prøver er vedlagt i bilag 5-7.

Prøverne viste, at der ikke sker spredning af skimmelsporer fra forsatsvæggene til indeklimaet, da der er et normalt niveau af skimmel i luften indendørs, ligesom de fundne typer af skimmel er normale for årstiden.

Vi henviser til vores afgørelse af 22. oktober 2019 (kaldet tilbagemelding til klager af 22. oktober 2019).

Vi fastholder vores afgørelse

Vi mener på baggrund af de tekniske rådgiveres undersøgelser ikke, at klager har påvist, at der er tale om et forhold ved ejendommen, der opfylder skadebegrebet for ejerskifteforsikringen jf. vilkårenes pkt. 15 C.

Vi mener ikke, at det udgør en skade, at der sker opstigende grundfugt i en ejendom fra 1875, da den ikke er konstrueret til at forhindre fugt på samme vis som nyere ejendomme.

Der står blandt andet også i hustypebeskrivelsen for den pågældende ejendom under punktet vægge følgende: 'De massivt murede yder- og indervægge er ofte uden fugtspærre (fugtbeskyttende lag af f.eks. asfaltpap). Derfor kan fugt nedefra suges op i konstruktionen. I bunden af den nederste del af murstensvæggene vil dette kunne medføre mørkfarvning'. Under punktet vedligeholdelse, at 'Hustypen kræver ekstra opmærksomhed på grund af evt. fugtpåvirkning nedefra'.

Det er således ikke usædvanligt, at der kan måles forhøjede fugtværdier i klagers ejendom.

Vi er som sådan enige i, at det ikke er anbefalelsesværdigt at montere forsatsvægge i en ældre ejendom. Det udgør dog ikke en skade i sig selv. Det er af denne grund, at vi har foretaget nøje undersøgelser af forsatsvæggene for at vurdere, om det er sket en skade på grund af opsætningen. Det viste sig ikke at være tilfældet. Der kunne måles normale fugtværdier på forsatsvæggene, og forsatsvæggene ses uden skader.

Vi har ligeledes undersøgt, om indeklimaet blev påvirket af skimmel fra forsatsvæggene i et omfang, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder, hvilket heller ikke viste sig at være tilfældet.

Vi gør opmærksom på, at der kunne måles vådt og ses misfarvninger i bryggers og entre, hvor der ikke er opsat forsatsvægge, hvorfor det ikke tyder på, at forsatsvæggene udgør et problem, men at ejendommen er fugtig visse steder på grund af den oprindelige konstruktion.

Vi gør tillige opmærksom på, at den byggesagkyndige i tilstandsrapporten har noteret under bygningskonstruktioner - oplysningerne til ejerskifteforsikringen, at 'Flere ydervægge er indvendigt efterisoleret. Indvendig efterisolering kan medføre opfugtning/misfarvning af væggen. Ingen skader er registreret'.

Oplysningerne i dette afsnit af tilstandsrapporten har også været tilgængelig for klager i forbindelse med købet af ejendommen, hvorfor klager har været vel vidende om, at en indvendig efterisolering kan medføre opfugtning/misfarvning af væggen, hvorfor han kunne have taget højde for opsætningen af forsatsvægge ved købet af ejendommen, hvis han mente, at det udgjorde et problem.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som man var bekendt med forud for købet af ejendommen jf. vilkårenes pkt. 16 D. Vi bemærker også, at den byggesagkyndige oplyser, at der ikke ses skader.

Vi er som ovennævnt ikke enige med klager i, at skaden anmeldt under skadenummeret ... og denne skade er identisk. Den tidligere anmeldte skade blev anerkendt, fordi man ikke havde blændet en dør korrekt af, hvilket medførte skade på væggen.

På den ovennævnte baggrund fastholder vi vores vurdering af, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand ved ejendommen."

Klageren har i brev af 9/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Da taksatoren var og besigtige ejendommen er det korrekt at han målte forhøjet fugt i både inder og ydervægge. Det er korrekt at denne fugtmåling faldt jo højere der blev målt. Udfordringen er at der er lavet forskellige løsninger i huset, f.eks. har gavlene isolering og forsatsvæg. Opbygningen er lavet således: Murstensvæg, isolering, gips, dampspær, gips. Da fugtmålingen blev foretaget var der flere steder hvor det var vanskeligt og måle og i bryggerset hvor der blev konstateret misfarvning blev jeg oplyst om at denne misfarvning skyldtes røg eller pigment skader af anden art – ikke fugt. Det har jeg tværtimod svært ved at tro på. Væggen føles fugtig og rummet skal ofte luftes ud pga. fugtige vinduer.

Angående den væg imellem stue og soveværelse konstatere taksator at der er tale om en afblændt dør og at det er dørkarmen der er årsag til opstigende grundfugt. Det viser sig dog at der ikke er nogen dørkarm så den opstigende grundfugt og misfarvningen udelukkende skyldes den måde som opbygningen af væggen er. Det vil sige SAMME opbygning som gavlene. Derfor skriver jeg at der er et forhold som er dækket, der er sammenligneligt med det forhold jeg har klaget over, nærmere betegnet vil jeg mene at det er identisk. Det er samme årsag til fugt opstigning – syldstensfundament, mursten uden murpap og en forkert opbygning af forsatsvæg. Opstigning af grundfugt er i sådan et omfang at det har givet misfarvninger på bryggersvæggen, når der så er dampspær imellem gipspladerne giver det grobund for diverse svampe og på længere sigt kan forårsage kosmetiske samt alvorlige konstruktions skader. Faktisk er der så meget grundfugt at panelerne i soveværelset bliver våde og er nød til at tørres af med en klud. Panelerne er lavet af træ og jeg vil derfor mene at der også her er mulighed for udvikling af svamp. Desuden har det tapet der er i stuen ikke kunne tørre ordentligt i forbindelse med genopbygningen af den 'blændede dør', så maleren der skulle sætte det op, mente at han klart ikke havde set noget i det omfang og mente selv at der var klar begrundelse for at Topdanmark skal dække det.

Det er også korrekt at anden taksator bad mig påvise forsøget skimmelsvamp i huset. Jeg har taget nedenstående billede som dokumentation på at der STADIG er tapet på gavlene (billedet kaldes bilag 1):



Bilag 1

Jeg fjernede et stykke tapet og viste det til taksator, han konstaterede med det samme at der er tale om skimmelsvamp. Hvorefter jeg ikke mente at det var rimeligt at vi skulle hæfte for at kunne bekræfte/afkræfte om der var forhøjet skimmelniveau i huset. Det er korrekt at der er lavet 2 indgreb, hvor der er skåret hul i forsatsvæggene og der er lavet fugt målinger. Begge steder har midlertidigt ikke været muligt at genopbygge på en måde så det lignede den tidligere konstruktion. Begge huller kunne ikke tørre og begge huller er stadig fugtige og 'buler ud' da det ikke har været mulig at få spartel til at hærde i de forhold. Derfor mener jeg at grunden til at fugtmålingerne i forsatsvæggene viser 'tørre' må være fordi der er blevet anvendt en maling som ikke har mulighed for at 'ånde'. Det kan give misvisende resultater på målingerne og derfor kan de ikke bruges som argument.

Det betyder også at de steder hvor at dampspærren er placeret imellem gipsvæggene er der mulighed for grobund for svamp og den inderste gipsvæg er det perfekte forhold for udviklingen af svamp. Der er på bilag 1 tydelige spore fra skimmelsvamp på tapetet, og med en gips plade på indersiden er der endnu større mulighed for vækst. Konstruktionen er relativ ny og det betyder også at det kan være svært at måle skimmelsvamp niveauet på nuværende tidspunkt i huset. Dette stemmer også overens med de målinger Mycometer har taget, da skimmelsvamp typen var den samme i huset og i forsatsvæggen. Topdanmark vælger (til deres fordel) at afvise disse prøver da vi renoverede køkkenet (Det skal siges at køkkenet ikke har en forsats væg). Og vi acceptere at der endnu engang tages prøver. Her fremgår det at nogen rum har forhøjet skimmelsvamp niveau men alligevel konkluderes det at det ikke er en unaturlig mængde.

Jeg mener derimod at det er et direkte resultat af den konstruktionsopbygning og det ekstrem høje fugtniveau i forsatsvæggene der er årsag til dette og fordi konstruktionen er af nyere dato, betyder det at det stadig i et vist omfang kan holde det tilbage. Vi fik et rengøringshold ud til 2 prøvetagning og der blev målt 10 dage efter – hvilket også er optimistisk sat da det realistisk set ikke vil kunne nå og sprede sig på den tid. Det er også korrekt at jeg har været velvidende om at der i tilstandsrapporten står at der er forsatsvægge, men det er jo sådan at jeg af gode grunde ikke har haft adgang til at se om 1) tapet er fjernet og 2) hvordan opbygningen er lavet. Jeg kontakter endda tidligere ejer for at hører om tapetet er fjernet (Topdanmark har sendt samtalen som bilag) og her skriver hun at tapetet er fjernet. Da vi skal understøtte førstesalen med en H profil i stål åbner vi forsatsvæggen og ser at der flere steder ikke er fjernet tapet. Det ses tydeligt på bilag 1. Topdanmarks undersøgelser af forsatsvæggene viser at der ikke er tapet – det kan være der ikke har været tapet de 2 steder de har åbnet, men det var der, der hvor vi har haft adgang, hvilket betyder at sælgers kommentar om at tapetet er fjernet, ikke er troværdig.

Jeg mener derfor at vi er dække af TopDanmark, på grund af den store mængde opstigende grundfugt, fejl i målinger af grundfugt i forsatsvægge på grund af typen af maling, måling og konstatering af samme type skimmelsvamp inde i forsatsvæggene og uden for (i et mindre omfang dog), samt risikoen for alvorlig bygningsskade på længere sigt hvis dette forsætter.

Som afsluttende har jeg et billede af panelet i bryggers som regelmæssigt skal aftørres, dette panel står op af en forsatsvæg og der 'kravler' skimmelsvamp ud under panelet. Dette kalder jeg Bilag 2:



Bilag 2

Hvis der er behov for en mere uddybende forklaring eller andet, må der forventes lidt svar tid og jeg beder derfor om forståelse for min situation og undskylder den ringe tilbagemelding."

Selskabet har i brev af 30/3 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vi gør opmærksom på, at en ejerskifteforsikring dækker udbedring af aktuelle bygningsskader eller nærliggende risiko herfor, hvis bygningsskaden nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand jf. vilkårenes pkt. 15 C.

Vi mener ikke, at klager har påvist en bygningsskade i henhold til ejerskifteforsikringens vilkår, der adskiller sig nævneværdigt fra andre tilsvarende ejendomme af samme alder.

Klager har købt en næsten 150 år gammel ejendom, der er opbygget på sædvanlig vis. Ejendommens fundament består af syldesten, og der er ikke etableret nogen fugtspærre. Der vil derfor uden tvivl ske opstigende grundfugt i vægkonstruktionen. Dette er ikke usædvanligt, og det fremgår også af hustypebeskrivelsen, som klager fik udleveret ved handlen.

Der ses også opstigende grundfugt i klagers ejendom, da man ved fugtmålinger kan måle, at der er fugtigst nederst, og fugtniveauet falder jo højere op på væggen, man måler.

Klager mener, at de opsatte forsatsvægge i ejendommen udgør en skade eller nærliggende risiko for en skade. Han mener derudover, at væggene er fejlkonstruerede.

Vi er ikke enige heri.

Vi mener ikke, at det i sig selv udgør en skade, at man har opsat forsatsvægge i den gamle ejendom, men at det kan gøre det, hvis ellers betingelserne for en dækningsberettigende skade jf. vilkårenes pkt. 15 C er opfyldt.

På denne baggrund er både konstruktionsopbygningen, tilstanden af forsatsvæggene og skimmelniveauet undersøgt nærmere af vores taksator og professionelle rådgivere.

Vi mener, at der er tale om en normal konstruktionsopbygning. Der kan være både for og imod at placere en dampspærre imellem de to lag gips. Væggen får meget tættere samlinger, da samlingerne klemmes bedre, hvilket kun er en fordel, ligesom stivheden af væggen bliver bedre, når man anvender 2 lag gips.

Der er flere af de store gipsproducenter, der anviser en sådan opsætningsmetode. Det er også sådan, man laver gipslofter.

Undersøgelsen af forsatsvæggene på klagers ejendom viste, at der ikke var nedbrydningskader, synlige skimmelskader eller fugtaftegninger i øvrigt. Undersøgelsen viste blandt andet også, at i bryggerset, hvor der ikke er opsat forsatsvægge, kunne der måles et højere fugtniveau end i værelserne med forsatsvæggene, hvilket også indikerer, at forsatsvæggene ikke forværrer fugtniveauet i ejendommen. Det viser også, at alternativet til forsatsvægge er kolde, fugtige vægge med misfarvninger.

Der er ligeledes to professionelle rådgivere indenfor skimmel, der har undersøgt ejendommens skimmelniveau. De har ikke ved deres undersøgelser konstateret en usædvanlig sammensætning af skimmel eller et usædvanligt skimmelniveau for ejendommen.

For en god ordens skyld skal det nævnes, at det er rådgiveren selv, der har bestemt, hvornår der skulle gøres rent. Det har vi ikke haft nogen indvirkning på, ligesom vi heller ikke har nogen holdninger hertil.

Vi gør tillige Nævnet opmærksom på, at klager i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på, at der er forsatsvægge i ejendommen, og at det kan medføre misfarvning/opfugtning af væggen, så klager er allerede advaret om de mulige konsekvenser af at have forsatsvægge i ejendommen. Han kunne derfor tage det i betragtning ved købet af ejendommen.

Den byggesagkyndige gør i tilstandsrapporten opmærksom på, at han ikke kunne konstatere skader, hvilket man til stadighed ikke kan her ca. 10 år efter opsættelsen af forsatsvæggene.

Klager henviser forsat til, at vi har dækket en skade på ejendommen tidligere, og at denne skade er den samme, som det han nu anmelder. Vi er ikke enige heri. Der kunne i en indvendig væg mellem stuen og soveværelset konstateres, at der meget lokalt var et usædvanligt fugtmønster, der lignede træværket til en gammel dørkarm, der ikke var blændet korrekt af. Der kunne ikke måles et forhøjet fugtniveau andre steder i nærheden i et usædvanligt omfang. Vi har ikke hørt fra klager i forbindelse med udbedringen eller efterfølgende for så vidt angår denne tidligere skade, hvorfor vi tillader os at formode, at det lokale problem er løst – afblændet dørkarm eller ej.

Afslutningsvist skriver klager, at der i soveværelset er direkte vådt på fodpanelerne. Vi mener ikke, at det udgør en skade. Det er ikke nødvendigvis grundfugt, der er årsagen til, at der forekommer fugt på fodpanelerne i soveværelset.

Dette begrundes i, at der ville være fugt på alle panelerne i ejendommen henset til, at panelerne er sat udenpå gipspladerne. Der kan være tale om utilstrækkelig opvarmning / ventilation i soveværelset, samt kan det skyldes placeringen af indboet.

Vi har ikke kendskab til gulvkonstruktionens opbygning, men hvis denne er uden nævneværdig isolering, så kan dette forhold også medvirke til kondens på fodpaneler mv. Den kolde sokkel af syldsten/mursten giver ligeledes risiko for kondens ved fodpaneler.

Vi har svært ved at forholde os til klagers oplysninger omkring reetableringen af hullerne efter undersøgelserne, da vi ikke har nogen konkrete forudsætninger at forholde os til. Vi mangler konkrete fugtmålinger, overfladetemperaturen, luftens fugtighed, billeder med videre. Det skal nævnes, at det lige så vel kunne skyldes mangelfuldt arbejde fra klagers maler, hvis han ikke har taget højde for, hvilken konstruktion han har arbejdet med.

På baggrund af ovenstående fastholder vi, at klager ikke har sandsynliggjort, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand ved ejendommen fra 1875.

Vi mener, at sagen er klar til behandling af jer på det forhåndenværende grundlag."

Klageren har i brev af 16/6 2020 til nævnet bl.a. anført:

"I forhold til ejerskifteforsikringens dækning, står der at de dækker ved 'nærliggende risiko herfor' og 'nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt'.

Jeg mener at have påvist at der er nærliggende risiko for skade og nedsættelse af bygningens værdi og brugbarhed.

Jeg er klar over at bygningen er næsten 150 år gammel, men den er ny renoveret og skulle opfylde moderne byggekrav i det omfang det nu er muligt i forbindelse med en renovation – desuden er mange bygninger i bycentrum og på landet mere end 150 år gammel og det betyder ikke at forsikringen er fritaget for at dække eventuelle skader. Så jeg mener det er en irrelevant kommentar.

I forhold til forsatsvæggens opbygning, har Topdanmark informeret mig om at jeg ikke må bryde dampspærret ved at bore eller sætte ting op på væggene da det kan forårsage skade eller fugt/svampe indtrængning i bygningen. Ved at ligge dampspær imellem gipspladerne, bryder man med hver gips skrue dampspærret. Derved ophæves den tætte funktion som dampspærret har og fugt har mulighed for at trænge igennem. Fugt som forsikringen selv har målt er forhøjet i bunden af væggen.

Den undersøgelse forsikringen henviser til er ikke korrekt, bryggerset har også opsat forsatsvægge og der er målt i en indervæg som ikke er sammenlignelig med ydervæggene da der også er større temperatur forskelle på dem i forhold til ude og indeklima.

I forhold til at der i tilstandsrapporten refereres til forsatsvægge, så står der at der er opført forsatsvægge og ingen skader er registreret – hertil kræves det at opførslen af væggene er gjort korrekt, hvilket jeg ikke mener det er, ved der både er tapet inde bag ved på ydervæggen og dampspærret er placeret forkert. I tilstandsrapporten 3.2 bliver der spurgt: 'har du kendskab til, at der er eller har været fugtpletter eller mug/skimmel på yder- eller indervægge/skillevægge?' Svaret er – 'NEJ'. Det betyder at der på daværende tidspunkt ikke er blevet observeret skimmel eller fugt skader som vi har set, hvilket betyder at skaden gradvist tager til. Disse svar er fra 2017 og vi er nu kun 3 år længere henne, hvilket indikerer at skaden udvikler sig på kortere tid.

I forhold til 'dørkarmen' i den afblændede dør, så er skaden udbedret og jeg har ingen kommentarer til selve skaden/udbedringen, jeg bruger dog eksemplet for at sammenligne med resten af huset. I den afblændede dør, konstatere Topdanmark en skade i væggen, forkert opbygning af gips der betyder opstigning af grundfugt som skaber misfarvning og den blev udbedret så der ikke længere var nogen skade – det er det samme jeg ønsker i resten af huset. – Topdanmark mener ikke det er sammenligneligt da de påstår der var en dørkarm, hvilket der ikke var og tømrerne gjorde opmærksom på at det var en fejl opbygning af gipsarbejdet.

I forhold til de fugtige fodpaneler, så står der ikke noget indbo i vejen for ventilationen og vi har en Ravelli R70 pilleovn 3 meter fra fodpanelerne der er godkendt til at opvarme 150kvm (vi har en på hver etage), så vi kan opvarme 300kvm selvom vores hus 'kun' er 181kvm, så fugten skyldes, hverken dårlig ventilation eller utilstrækkelig opvarmning.

Jeg mener selv at de kosmetiske skader der er forårsaget i forbindelse med de indgreb de har lavet på forsatsvæggene for at lave undersøgelserne, skal udbedres i et sådant omfang at de i det mindste er nogenlunde sammenlignelige med før. Da forsikringen udbedrede den afblændede dør, konstaterede den maler at det var svært at male og spartle på væggen og at det ville kræve et mere omfattende arbejde, den samme konstatering kom den anden maler med da han skulle udbedre skaderne fra de huller forsikringen havde lavet i forbindelse med undersøgelse af skimmelsvamp. Forsikringen lovede at skaderne ville blive udbedret således at det var sammenligneligt med før, men det er ikke tilfældet, tværtimod er det meget tydeligt hvor der er lavet huller og det er hverken maler eller tømrers skyld, det er tværtimod pga. opstigende grundfugt der skaber udfordringer i forhold til at få det tørret korrekt.

Jeg mener derfor også at det er en stærk indikator for alvoren af problemet med forsatsvæggene og vi vil gerne have udbedret de skader der er og mener klart vi er berettiget til det.

Der er målt forhøjet skimmelsvamp i forsatsvæggene, der er målt forhøjet grundfugt i væggene, der er konstateret gamle tapet rester på ydervæggene med skimmelsvamp på og der er opsat dampspær på en måde så det er brudt og fugt samt skimmelsvamp kan trænge ind i indeklimaet og gøre bygningen ubeboelig og nedsætte værdien. Jeg mener klart at alle krav til udbedring af skaderne er opfyldt og TopDanmark burde imødekomme mit krav."

Selskabet har i brev af 8/7 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Klager mener ikke, at man kan sammenligne ejendommen med en tilsvarende 150 år gammel ejendom, da nogle af konstruktionerne er moderniseret.

Vi er ikke enige heri. Der er ikke lavet grundlæggende konstruktionsændringer på klagers ejendom. Der er ikke ændret på ydervægskonstruktionen, således den lever op til nyere krav efter bygningsreglementet. Der er ikke ændret i gulvkonstruktionen, så den lever op til nyere krav efter bygningsreglementet mv. Der er derimod tale om de oprindelige konstruktioner.

Man har dog indvendigt opsat forsatsvægge på mange af væggene. Denne modernisering af indervæggene var klager oplyst om ved købet af ejendommen, da det oplyses i tilstandsrapporten, ligesom klager i tilstandsrapporten oplyses om, at det kan medføre opfugtning og misfarvning, men der ikke ses skader på forsatsvæggene, da tilstandsrapporten blev udformet. Klager bestrider heller ikke, at han var klar over, at der var opsat forsatsvægge på ejendommen ved købet af ejendommen, og at han var klar over, hvad der stod i tilstandsrapporten.

Det er derfor alene et spørgsmål om forsatsvæggene havde medført en skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet i november 2017.

Vi har derfor foretaget en nærmere undersøgelse af ejendommen og lavet skimmelprøver på ejendommen for at klarlægge dette. Dette viste, at der ikke var forhold ved forsatsvæggene, der adskilte sig nævneværdigt fra andre tilsvarende ejendomme af samme alder i samme vedligeholdelsestilstand. Vi henviser til bilaget kaldet rapport rådgiver. Der var dog et forhøjet niveau af skimmel, som rådgiveren tillagde støv og skidt fra den igangværende modernisering af køkkenet. For at fjerne enhver tvivl herom fik vi foretaget yderligere en skimmelundersøgelse efter køkkenet var færdigopsat. Denne viste, at der ikke længere var tale om et usædvanligt niveau af skimmel på ejendommen. Vi henviser til bilag 5-7.

Ud over at undersøgelsen af forsatsvæggene viste, at der ikke var nogen skader på forsatsvæggene, viste undersøgelserne også, at tapetet var fjernet bag væggene de steder, hvor der blev taget hul, hvilket stemmer overens med sælgers oplysninger.

Vi er heller ikke enige med klager i, at forsatsvæggene udgør en skade i sig selv på grund af, at dampspærren ligger mellem de to gipsplader visse steder.

Som nævnt i vores tidligere høringssvar får væggen tættere samlinger, da samlingerne klemmes bedre sammen, ligesom stivheden af væggen bliver bedre, når man anvender 2 lag gips. Vores taksator oplyser desuden, at der ikke er noget i vejen for at anvende sådan en løsning.

Som nævnt i vores seneste høringssvar oplyser flere af de store gipsproducenter, at man kan sætte gipspladerne og dampspærren op sådan. Vi vedlægger som illustration heraf bilag 13, som er en monteringsanvisning fra en gipspladeproducent, hvor det oplyses, at dampspærren kan monteres mellem gipspladerne (side 2 punkt. 10).

Alternativet til de opsatte forsatsvægge er de oprindelige ydervægge, som ville opleves som værende kolde, fugtige og med sorte plamager, da ydervæggen ikke er nævneværdigt isoleret, og der ikke findes nogen fugtspærre mellem fundamentet og væggen. Vi henviser til fugtmålingerne i bilaget kalder rapport rådgiver, hvor man kan udlede, at der måles meget forhøjede fugtværdier de steder, hvor der ikke er opsat forsatsvægge.

På den ovennævnte baggrund mener vi ikke, at der forelagde en skade i ejerskifteforsikrings forstand jf. vilkårenes pkt. 15 C på overtagelsestidspunktet af ejendommen.

For en god ordens skyld skal det oplyses, at det er klager, der skal sandsynliggøre, at der er tale om en skade, der er omfattet af forsikringen.

Klager er utilfreds med den reparation af hullerne efter prøvetagningerne. Det er klagers egen maler, der har lavet reparationen, og klager bedes derfor selv reklamere overfor vedkommende. Vi finder på det foreliggende grundlag usandsynligt, at man ikke kan lave en ordentlig reparation efter hultagningen.

Vi mener, at sagen er klar til at blive behandlet af Nævnet på det forhåndenværende grundlag."

Klageren har i kommentar af 22/7 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har set svaret fra Topdanmark.

I forhold til den vedhæftede vejledning af montering af gips er der 2 vigtige kommentarer. 1) i den vejledning der er lavet, er der ikke taget højde for opstigende grundfugt. 2) opbygningen som er beskrevet i vejledningen er ikke den samme opbygning som der er lavet i vores forsatsvægge, så det bevidner også om ukorrekt opsætning.

I forhold til de indgreb der er lavet for at måle inde bag forsatsvæggene og de reparationer der efterfølgende er lavet, er det vigtigt at forstå at på trods af at jeg selv har valgt maler, ændre det ikke på at opgaven ikke har kunne lade sig gøre. Der har været 2 malere inde over, den første skulle male efter den afblændede dør og han sagde vi skulle kontakte forsikringen pga. det var for svært at tørre op, den anden maler var der efter de indgreb der var lavet i forsatsvæggene og han sagde også at han ikke kunne få det til at tørre. Når de giver et tilbud er det på baggrund af at de ikke forventer at der vil opstå så komplicerede komplikationer. De giver tilbuddet på baggrund af den viden de har og når de ikke forventer grundfugt i det niveau kan de ikke lave det ud fra det beløb de har oplyst. Jeg har udelukkende valgt maler selv, fordi vi var i gang med førstesalen og der var hyret en tømrer ind til at isolere, jeg spurgte ham om han ville lave de huller der var blevet boret efterfølgende og om han havde en maler der kunne lave det. Jeg har intet personligt forhold til hverken maler eller tømrer. Derfor mener jeg klart at det er forsikringens ansvar at udbedre det.

I forhold til de huller der er lavet så er det korrekt at der ikke var tapet i de områder men det var der længere oppe og det har jeg også sendt billede dokumentation af. Mit krav er ikke at forsatsvæggene skal fjernes permanent, jeg mener at vi har dokumenteret en skade eller nærliggende risiko for skade og den skal udbedres ved at forsatsvæggene skal fjernes og tapetet skal væk, hvorefter forsatsvæggene skal reetableres uden dampspær imellem gipspladerne.

Jeg vedhæfter billeder af lister i vinduerne som har taget skade pga. de forsatsvægge. Og det har intet med fugt eller kondens fra vinduet at gøre for det er øverst i vinduerne og det er kun skygglisterne som har kontakt med gipsen der reagere."

Selskabet har i brev af 26/8 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vi mener ikke, at de indeholder nye oplysninger af betydning for sagens udfald.

Vi fastholder, at forsatsvæggene på klagers ejendom hverken på overtagelsestidspunktet eller nu udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 15 C, hvilket underbygges af de undersøgelser, der er blevet foretaget. Undersøgelserne viser, at der ikke var unormale fugt eller skimmelforhold på ejendommen på grund af forsatsvæggene.

Klager har ligeledes ved købet af ejendommen været klar over, at han har købt en ejendom med forsatsvægge, og den byggesagkyndige oplyste i den forbindelse i tilstandsrapporten, at det kan medføre opfugtning/misfarvning af væggen.

Vi deler ikke klagers holdning til, at forsatsvæggene er fejlopsatte, ligesom det ikke er unormalt, at man har placeret dampspærren mellem gipspladerne, hvilket også ses i flere producenters anvisninger.

Klager er utilfreds med det arbejde, som den maler, han har hyret, har udført i forbindelse med udbedringen af hullerne efter undersøgelserne. Vi mener, at det er et anliggende mellem ham og maleren. Vores taksator oplyser, at der ikke er noget unormalt i, at malingen er lang tid om at tørre i vintertide på grund af kulde fra det kolde fundament, den kolde ydervæg, og det kolde gulv. Derfor placerer mange malere en varmeblæser på nymalet væg i vinterhalvåret i gamle huse. At klagers maler ikke har taget højde for det, da han skulle give tilbud på opgaven i en 150 år gammel ejendom, kan ikke bebrejdes os og medføre, at vi skal betale for, at maleren omgør sit eget arbejde.

Klager har fremsendt nogle billeder nogle skyggelister, hvor malingen skaller af. Listerne sidder over nogle vinduer ifølge klager. Det er ikke et forhold, som vi tidligere har fået forevist. Klager mener, at det beviser, at der sker ekstraordinær opfugtning på grund af forsatsvæggene.

Vi bemærker, at området rundt om listerne ser helt tør ud, og der er ingen tegn på opfugtning eller skimmel. Der er ingen gullige plamager eller lignende. Vi mener, at afskalningen kan skyldes mange ting. Det kan komme udefra på grund af revner/sætningsrevner i det udvendige murværk, som er omtalt i tilstandsrapporten. Det kan skyldes defekte kalfatringsfuger. Skyggelisterne kan have været fugtige ved opsætningen. Det kan komme udefra på grund af klagers egen ombygning af hele 1. salen. Der er intet, der tyder på, at det er selve forsatsvæggene, der er skyld i malingafskalningerne, og stedet hvor skyggelisterne sidder (øverst) taler heller ikke for, at det har noget med forsatsvæggene at gøre.

Hvis klager ønsker, at vi skal behandle dette forhold nærmere, bedes han oprette en særskilt anmeldelse til vores ejerskifteskadeafdeling og fremsende yderligere dokumentation.

På den ovennævnte baggrund fastholder vi, at klager ikke har sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet af ejendommen forelå en ejerskifteskade i henhold til vilkårene.

Vi mener, at sagen kan foreligges Nævnet ud fra de forhåndenværende oplysninger i sagen."

Klageren har i kommentar af 22/7 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har ikke yderligere Kommentar og synes at sagen skal behandles på baggrund af:

Skaden er opstået før vi købte huset

Skaden er bevist med fugt måling/egen taksator har konstateret skimmelsvamp

Ukorrekt opsætning af dampspær - da den måde forsikringen henviser til ikke tager hensyn til husets alder.

Flere tegn der indikere den progressive skadesforløbet (vand på paneler, svampe spore trænger ud igennem paneler og på gulvet, fugt skader på skygge lister i toppen af væggen)

Forsikringen har valgt og lave skimmelsvamp undersøgelser, som har påkrævet huller i væggen som ikke er tilstrækkeligt genetableret (uafhængig af At jeg selv har valgt maler, da Topdanmark ikke kom med indsigelser imod det).

Jeg mener at vi er fuldt berettiget til fuld dækning af reetablering af forsatsvægge og korrekt fjernelse af gammel tapet.

Hvis vi mod forventning skulle få afslag, så mener jeg som et minimum at forsikringen er ansvarlig for at skulle reetablere de indgreb de har lavet."

Selskabet har i kommentar af 24/9 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har ikke yderligere bemærkninger til sagen, som kan overgives til Nævnets jurister.

For en god ordens skyld skal vi præcisere, at det er klager, der har valgt maleren til at reetablere væggene efter undersøgelsen, og vi har blot betalt fakturaen efterfølgende, da klager fremsendte den til os. Der fremgår ikke nogen forbehold på fakturaen for arbejdets kvalitet. Vi har ikke set nogen reklamation fra klager til maleren, ligesom vi heller ikke har set billeder af, hvad det reelt er, som ikke er reetableret korrekt. Vi mener på den baggrund, at det er et anliggende mellem klager og den af klager valgte maler, og vi mener ikke, at vi skal betale to gange, fordi den af klager valgte maler (i følge klager) ikke har udført opgaven godt nok."

Klageren har i kommentar af 5/10 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Det er selskabets taksator der konstaterede skimmelsvamp, det er selskabet der krævede indgreb i forsatsvæggen og jeg spurgte om jeg måtte vælge egen maler, selskabet gjorde ingen indsigelser. Det er korrekt jeg ikke har klaget til maler, men jeg har klaget til Topdanmark. Jeg mener ikke at jeg skal formidle klagesager for selskabet. Jeg mener også at selskabet skal betale de antal nødvendige gange for skaden er udbedret da det er dem der har krævet indgrebet. Jeg fastholder stadig mit krav på udbedring af hele forsatsvæggen men i det urealistiske tilfælde at det bliver afvist kræver jeg som minimum udbedring af disse indgreb. Både maleren der udbedrede disse skader og maleren der udbedrede den afblændede dør kommenterede begge på væggenes tilstand. Jeg har ikke yderligere kommentarer og mener at sagen skal behandles. Hvis Ankestyrelsen mener der er behov for andet materiale er de velkommen til at bede mig fremsende det."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder monteringsanvisning for THERMnomic Ydervægge.

Af tilstandsrapporten af 18/9 2017 fremgår bl.a.:

"Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

...

8. Indervægge/skillevægge

Kommentar

A

Flere ydervægge er indvendigt efterisoleret. Indvendig efterisolering kan medføre opfugtning/misfarvning af væggen. Ingen skader er registreret.

Inder-/skillevægge - Letbeton

A

Inder-/skillevægge - Murværk

A

Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion

A

Af selskabets mail af 11/12 2017 til klageren vedrørende den første anmeldte skade fremgår bl.a.:

"Besigtigelsen

Jeg foretog fugtmålinger mange steder og jeg kunne måle forhøjet fugt i bunden af væggene hvilket er helt normalt for et gammelt hus. Fugten skyldes opstigende grundfugt. Længere oppe af væggen falder fugtniveauet. At fugtniveauet falder opad indikerer, at væggen er malet med et produkt der gør at væggen kan ånde. Hvilket den skal. Der er misfarvning på væg i bryggers. Hvorfor misfarvningen opstår skyldes sandsynligvis der er noget i væggen der trænger ud. Forholdet betragtes ikke som en skade og erstattes ikke. I væg mellem stue og soveværelse er der også misfarvning på væg. Der har tidligere været en dør som tidligere ejer har blændet. Jeg kunne måle fugt på misfarvningen og misfarvningen kan være forårsaget af, at dørkarm suger fugt op fra neden. Fugtig træ betragtes som en skade og vi erstatter dette. Vil du bede en håndværker om at give tilbud på opgaven. Dvs. åbne op i væggen for at konstatere præcist hvad misfarvningen skyldes, Skaden udbedres og væggen lukkes og der overfladebehandles.

Tilbud skal sendes til mig for godkendelse. Vurderer vi tilbud er for højt vil vi indhente andet tilbud.

Når skaden er udbedret opkræves en selvrisiko på kr. 5.100,-"

Af selskabets afgørelse af 19/6 2018 vedrørende skimmelsvamp i forsatsvæggene fremgår bl.a.:

"Skadenr. ... [klagerens adresse], Skimmel i forsatsvægge

Sammen med jer har jeg besigtiget ejendommen i dag, på baggrund af jeres anmeldelse om skimmel på tapet, der er opsat på pudset vægoverflade bag forsatsvæg.

Baggrund

- Ejendommen er fra 1875. Du oplyser, at der er hulmur
- Ejerskifteforsikringen trådte i kraft 1. november 2017
- Vilkår 6776-1
- Selvrisiko pr. skade 5.100 kr. Samlet 51.000 kr. for alle skader
- Tilstandsrapport ...
- Under skadenr. ... er behandlet facademaling
- I soveværelse blev væg nedtaget, og der blev oplagt jerndrager. Herved konstaterede I skimmel på tapetet ved loft

Vurdering

Der forefindes forsatsvægge i alle rum i stueetagen.

Det er vores oplevelse, at der generelt for denne type skadeanmeldelse er behov for en forventningsafstemning i forhold til ejerskifteforsikringens dækning, herunder særligt realisering af forsikringens skadebegreb i forhold til skimmel og ejendommens alder. Det er generelt en forudsætning for dækning af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen, at der eksisterer en dækningsberettiget skade på bygningen, som har medført en følgeskade i form af opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanlig for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden en dækningsberettiget skadeårsag. I nogle tilfælde kan skimmelsvamp ligeledes i sig selv udgøre en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen, hvilket kræver at beboelsesdelens indeklima på overtagelsestidspunktet er påvirket af skimmel i massivt omfang, så brugbarheden af boligen er nedsat væsentligt ud fra en objektiv målestok. At der benyttes en objektiv målestok betyder, at

der ikke tages hensyn til evt. individuel overfølsomhed overfor skimmel i vurderingen af om skimmelpåvirkning af indeklimaet nedsætter brugbarheden af bygningen, men at vurderingen foretages på baggrund af skimmelmålinger. Skimmel i beboelsen som alene er årstidsbestemt og/eller som ses i støvforekomster pga. utilstrækkelig/manglende rengøring er som udgangspunkt ikke i sig selv en skade.

Skimmelsvamp udenfor indeklimaet fx i kældre, krybekældre, under trægulve, i og bagved forsatsvægge, og i tagkonstruktioner er som udgangspunkt heller ikke en skade, hvis den er forårsaget af ejendommens oprindelige konstruktion, og ikke skyldes en skade.

Det er således jer som må dokumentere en dækningsberettigende skade ved skimmelmålinger, hvor der indledningsvis udføres luftmålinger og fx aftryksmålinger – uden at åbne op i vægkonstruktionerne. Sådanne målinger koster ca. 15. – 20.000 kr., og kan fx udføres af [virksomhed 1]. Hvis der konstateres en dækningsberettigende skade, erstatter vi også rimelige undersøgelsesudgifter. I modsat fald skal I selv afholde udgiften.

Lader I andet firma foretage undersøgelsen, så venligt få et skriftligt tilbud, og send det til mig for kommentering / vurdering."

Af fugt- og skimmelundersøgelse af 9/11 2018 fremgår bl.a.:

"Baggrund

Ifølge det oplyste overtog de nuværende ejere ejendommen i 2017. Af det oplyste forstår vi, at den forrige ejer gennemførte en større istandsættelse af ejendommen i 2010, hvor blandt andet eksisterende vægbeklædninger blev udskiftet, og der blev udført ny indvendig efterisolering, såkaldte forsatsvægge, på flere af ydervæggene. I følge den forrige ejer skulle tapet mv. i den forbindelse være rensat af væggene.

I forbindelse med at der er udført hul i vægbeklædningen i stuen, registrerer den nuværende ejer imidlertid, at der er tapet på ydervæggen, og formodet skimmel. Desuden registreres den karakteristiske lugt af skimmel bag vægbeklædningen.

Resume af ... undersøgelser

Ved de udførte inspektionsåbninger er de oprindelige murede vægge uden tapet. Murværket er forventeligt fugtigt nederst og laboratorieundersøgelse af prøver udtaget bag vægbeklædningerne har påvist forventelige skimmelforekomster. De indvendige vægbeklædninger er tørre og uden synlige skader. Skimmelmateriale fra vægbeklædningerne findes i nogen grad i boligens støvfaser. Mængden af skimmelmateriale i boligens indeklima afspejler den aktuelle situation med ombygning af køkken og nedsat rengøringsniveau. Sammenfattende er det vores vurdering at indeklimaet, i fugt- og skimmelhenseende, ikke kan anses for at være usædvanligt eller nævneværdigt forringet.

Formål

Formålet med ... undersøgelse har været at klarlægge fugt- og skimmelforhold i relation til vægbeklædningerne og herved besvare følgende spørgsmål fra Topdanmark Forsikring:

- Er indeklimaet påvirket af skimmel fra hulrummet bag vægbeklædningerne?
- Hvordan er vægbeklædningerne udformet og hvornår er de opført?
- Er der tapet bag alle vægbeklædninger i stueetagen?
- Er der tegn på skader på vægbeklædningerne?

Undersøgelser

Der er tale om en traditionel landejendom (længehus) i 1½-plan, som ifølge OIS er opført i 1875, se foto 1-2. Ejendommen er ombygget flere gange, ifølge det oplyste senest af den tidligere ejer i 2010.

Ejendommen er opført med massive teglstensydervægge på fundamenter af syldsten. I forbindelse med ombygninger er gulvkonstruktionerne ændret til støbte terrændæk med gulvbelægning af henholdsvis træparket og fliser. I stue er gulvet stadig udført som en strøkonstruktion, dog med træparket.

De fleste ydervægge er beklædt med pladekonstruktion. Tilsvarende er en del af de indvendige vægge beklædt med plader, se bilag 2.

Tagkonstruktionen er udført som et ca. 45° sadeltag tækket med betontagsten.

Indledningsvis er ejendommen undersøgt visuelt og med fugtighedsmålere.

For undersøgelse af skimmelsvampeforekomster i indeklimaet, er der indledningsvis udtaget 7 stk. dyrkningsprøver (P1-P7) fra støvfaser i boligen. Skimmelsvampesporer udfældes med tiden på overflader og ved at sammenholde sporerforekomster i støvet med eventuelle vækstområder eller hvad der erfaringsmæssigt kan forventes i et typisk indeklima, fås en vurdering af indeklimaets skimmelsvampeflora. Laboratorieresultat fremgår af bilag 3.

Som led i risikovurderingen er der udtaget 3 stk. Mycometer®Air-test (MMA1-MMA3). Resultat fremgår af bilag 3.

I henhold til aftale er der udført inspektionsåbninger til ydervægge i stue og garderobe. Vægbeklædningernes udformning er registreret som skitseret på bilag 2.

Inspektionsåbning 1, se foto 3-6

Den karakteristiske lugt af skimmel registreres bag vægbeklædningen. Den oprindelige ydervæg er tilsyneladende malerbehandlet og fremstår misfarvet. Der måles knap 140 Gann digits (meget fugtig) på ydervæggen ved inspektionsåbningen.

Inspektionsåbning 2, se foto 7-8

Som det fremgår af fotomaterialet, står ydervæggen i rå puds ved inspektionsåbning 2. Der måles godt 100 Gann digits (fugtigt) ved inspektionsåbningen.

For undersøgelse af skimmelsvampeforekomster på ydervæggens overflader, er der udtaget 2 stk. dyrkningsprøver med tilhørende tapeaftryk (P/T8-P/T9) ved inspektionsåbningerne. Desuden er der udtaget 1 stk. dyrkningsprøve med tilhørende tapeaftryk (P/T10) fra bagside af gipsplade ved inspektionsåbning 1. Laboratorieresultat fremgår af bilag 3.

Køkkenet er under ombygning, og der er i den forbindelse støbt gulv og fjernes puds fra væggene. Det igangværende ombygningsarbejde afspejles i rengøringsniveauet.

Fugtmålinger på vægbeklædninger i boligen viser generelt 25-30 Gann digits (tørt), mens fugtmåling på indvendige vægge, der ikke er beklædt, viser et meget varierende fugtniveau. Således må-

les lokalt op til 140-150 Gann Digits (vådt) i entre og bryggers, se foto 9 og 10, mens der i køkken og værelse måles 50-70 Gann digits (tørt), se foto 11 og 12.

Konklusion

På baggrund af nærværende undersøgelsesresultater kan vi fastslå, at vægbeklædningernes indvendige siden er tørre, og uden synlige skader. På baggrund af de anvendte materialer vurderer vi, at vægbeklædningerne ved de udførte inspektionsåbninger er fra den seneste istandsættelse af ejendommen i 2010.

Vi kan endvidere fastslå, at de oprindelige murede vægge, som forventeligt, er fugtige. Således fremgår det af hustypebeskrivelsen, som er vedlagt tilstandsrapporten, at landhuse fra denne periode normalt ikke er sikret mod opstigende grundfugt. Derfor kan der forventes opfugtning i den nederste del af murstensvæggene.

Laboratorieanalyse af dyrkningsprøver udtaget fra støvfaser i boligen (P1-P7) viser at indeklimaet i nogen grad påvirkes af skimmel, fra vægkonstruktionerne, da der er overrepræsentation af *Penicillium* spp. og *Aspergillus versicolor* set i forhold til hvad der typisk konstateres på denne tid af året. De omtalte skimmelarter er således begge fundet ved laboratorieanalyse af prøver udtaget bag vægbeklædningerne (P/T7-P/T10).

Mycometer®Air-tests (MMA1-MM3) fra indeklimaet viser imidlertid en sædvanlig mængde af skimmelmateriale, der afspejler det aktuelle rengøringsniveau. Resultatet giver derfor ikke anledning til yderligere bemærkninger.

Sammenfattende er det vores vurdering at indeklimaet, i fugt- og skimmelhenseende, afspejler bygningstypen og ikke kan anses for at være usædvanligt eller nævneværdigt forringet.

På det foreliggende grundlag er det således vores vurdering, at der heller ikke på overtagelsestidspunktet var betydende eller usædvanlig skimmel i boligens indeklima."

Af selskabets afgørelse af 20/11 2018 fremgår bl.a.:

"Vi har nu modtaget rapporten fra [virksomhed 1]. Den vedlægges til din orientering.

Som du kan læse i rapporten, er der ikke konstateret bygningsskader i ejendommen, som ejerskifteforsikringen kan hjælpe dig med på nuværende tidspunkt.

Det oplyses dog i rapporten, at der er forhøjede skimmelværdier i indeklimaet i forhold til en tilsvarende ejendom. Rådgiveren mener, at det skyldes den igangværende renovering af køkkenet, og det nedsatte rengøringsniveau som følge heraf.

For at imødegå enhver tvivl herom, vil vi tilbyde, at der laves nye målinger af skimmelniveauet i indeklimaet, når renoveringen af køkkenet er færdigendt. Der skal foretages en grundig rengøring af ejendommen forinden. Vi afholder på den baggrund udgifterne til en hovedrengøring, forinden prøverne tages.

Inspektionshullerne skal også lukkes forinden fornyet prøvetagning, og du kan som tidligere aftalt fremsende et tilbud til godkendelse fra din håndværker. Hvis tilbuddet vurderes at være for højt,

forbeholder vi os retten til at indhente et kontroltilbud. Tilbuddet kan sendes til godkendelse hos taksator Han har mailadressen

Hvis du har spørgsmål til ovenstående, er du velkommen til at kontakte os."

Af resultaterne fra prøvetagning for skimmelsvamp i luftprøver den 20/9 2019 fremgår bl.a.:

"Bemærkninger: Den aggressive prøvetagning er udført efter Mycometer standard, hvilket indebærer blæsning på 2 meters afstand på alle overflader i rummet (gulv, vægge, loft, møbler) med Makita løvblæser (BUB182, 2.6 m³/min), efterfulgt af 2 minutters pause inden luftprøve tages (20 l/min i 15 minutter).

Prøve Nr.	Prøve ID	MM-air tal per m ³	A	B	C
1	Entre	333,636	X		
2	Børne/soveværelse	539,88	X		
3	Stue	340,23	X		

...

Aggressiv prøvetagning

A = MM-air tal ≤ 900

B = 900 < MM-air tal ≤ 1700.

C = MM.-air tal > 1700

Kategori A: Lavt indhold af skimmelsvamp i luften

Kategori B: Medium indhold af skimmelsvamp i luften.

Kategori C: Højt indhold af skimmelsvamp i luften. Dette kan skyldes, at der er et skimmelsvampeproblem, dvs. at der er vækst af skimmelsvamp i bygningen. Det kan dog også betyde, at der er en dårlig rengøringsstandard, der kan efterlade en stor ophobning af naturligt forekommende skimmelsvampesporer, der f.eks. ved aktivitet kan hvirvles op i luften.

...

Laboratorieanalyse for skimmelsvampe - Aftryksprøver

...

Aftryksprøver er en kvalitativ undersøgelsesmetode, hvor det ved mikroskopisk analyse i laboratorium konstateres, hvilke slægter/arter af skimmelsvampe der findes på den undersøgte overflade.

Ved brug af aftryksprøver i forbindelse med skimmelundersøgelser i bygninger inddeles skimmelsvampe i to overordnede grupper:

- Bygningsrelaterede svampe, som trives i opfugtede bygningsdele og således indikerer, at der er tale om områder med vækst af skimmelsvampe i bygningsdele. Disse kaldes fugtskadeskimmelsvampe.

- Luftbårne eller støvbundne skimmelsvampe, som er normalt forekommende i almindelig støv/udeluft, som ikke indikere vækst af skimmelsvamp.

Der er taget kontaktaftryk til undersøgelse for skimmelsvampe. Pladerne med V8-dyrkningsmedie analyseres efter 4-6 dages inkubation ved stuetemperatur. Den fremkomne vækst analyseres ved mikroskopi.

Der er i undersøgelsen lavet nedenstående kontakt aftryk:

Prøve nr.	Prøvested	CFU Skimmelsvampe	Kategori
1	Vandret overflade vinduesplade soveværelse	6 <i>Penicillium</i> spp. 15 <i>Cladosporium</i> spp. 1 <i>Fusarium</i> 1 <i>Botrytis</i> 3 <i>Aureobasidium pullulans</i> 2 <i>Alternaria</i> Gær Sterilt mycelium	Moderat
2	Vandret overflade vinduesplade stue	>50 <i>Cladosporium</i> spp. 14 <i>Penicillium</i> spp. 4 <i>Aureobasidium pullulans</i> 2 <i>Botrytis</i> 1 <i>Alternaria</i> Gær Sterilt mycelium	Massiv
3	Vandret overflade højskab køkken	9 <i>Penicillium</i> spp. 11 <i>Cladosporium</i> spp. 1 <i>Aspergillus versicolor</i> 4 <i>Aureobasidium pullulans</i> 1 <i>Alternaria</i> Gær Sterilt mycelium	Moderat
4	Vandret overflade kommode børneværelse	12 <i>Penicillium</i> spp. 32 <i>Cladosporium</i> spp. 4 <i>Aureobasidium pullulans</i> 2 <i>Alternaria</i> 1 <i>Aspergillus versicolor</i> Gær Sterilt mycelium	Massiv

Fremhævet skrift = dominerende.

0 kolonier = Ingen vækst.

1-10 kolonier = ringe vækst, normal forekomst af skimmelsvamp undtagen hvis der er dominerende forekomst af f.eks. *Stachybotrys chartarum*

11-50 = moderat vækst, forhøjet forekomst af skimmelsvampe, der kan være uacceptabel hvis der er tale om vandskade eller fugtproblem. Såfremt der er tale om støvophobning, kan forekomsten oftest være acceptabel.

>50 = Massiv vækst, forekomst af skimmelsvampe, der er uacceptabel hvis der er tale om vandskade eller fugtproblem.

Såfremt der er tale om støvophobning, kan forekomsten være acceptabel.

...

Test for skimmelsvamp:

Til vurdering af luften i boligen er udført Mycometer air (luft måling) og aftryksprøver:

Beskrivelse af målemetoden Mycometer air (aggressiv prøvetagning):

Den aggressive prøvetagning er udført efter Mycometer standard, hvilket indebærer blæsning på 2 meters afstand på alle overflader i rummet (gulv, vægge, loft, møbler) med Makita løvblæser

(BUB182, 2.6 m³/min), efterfulgt af 2 minutters pause inden luftprøve tages (20 l/min i 15 minutter).

Aggressiv prøvetagningsmetode giver et godt billede af skimmelbelastningen, idet den del af skimmelsvampen i rummet, der kan blive luftbåren bliver luftbåren. Aggressiv prøvetagning giver også et billede af det indeklima personer i værste fald vil kunne blive udsat for, ved høj aktivitet og luftturbulens i rummet.

Beskrivelse af aftryksprøver:

Der er taget kontaktaftryk til undersøgelse for skimmelsvampe. Pladerne med V8-dyrkningsmedie analyseres efter 4-6 dages inkubation ved stuetemperatur. Den fremkomne vækst analyseres ved mikroskopi. Afhængigt af antallet af de fremvoksede skimmelsvampekolonier på kontaktaftrykket vurderes skimmelsvampeforekomsten som ringe (1-10 kolonier), moderat (11-50 kolonier) eller massiv (mere end 50 kolonier)."

Af selskabets afgørelse af 22/10 2019 fremgår bl.a.:

"Vi har nu modtaget og gennemgået prøverne foretaget af [virksomhed 2]. Vi vedlægger resultaterne til din orientering.

Prøverne skulle vise, om der skete en spredning af skimmel fra forsatsvægskonstruktionen til indeklimaet i ejendommen i et omfang, der var unormalt for en efterisoleret ejendom fra 1875. I den forbindelse viste de tidligere prøver, at der muligvis skete en påvirkning, men det var rådgiverens vurdering, at påvirkningen nærmere skete på baggrund af rengøringsniveauet som følge af den påbegyndte renovering.

Det fremgår af de foretagne Mycometer air prøver, som er en kvantitativ måling af niveauet af skimmelsvampe i luften, at indeklimaet i din ejendom ikke er påvirket af skimmelsvampe. Alle prøverne er i kategorien A, som er det niveau, der findes i normale ejendomme med en normal rengøringssandard.

Herudover blev der foretaget nogle aftryksprøver for at se, hvilke typer af skimmel, der var på et givent område, hvor der normalt vil kunne konstateres skimmel. Prøverne viser, at der på prøvestederne kunne konstateres en dominans af skimmel af typen *Cladosporium* spp. Den type skimmel er den hyppigst forekommende i udeluften, og den vil især kunne findes i prøver, der er taget om sommeren/sensommeren, som prøverne blev. Det er således ikke usædvanligt, at man kan finde typen på vinduesplader eller lignende steder i nærheden af åbninger til ejendommen (vinduer, døre mv.). Typen trives også i nærheden af kuldebroer. Det er med andre ord en type skimmelsvamp, der er normalt forekommende i almindelig støv/udeluft, og den indikerer ikke problem med skimmelsvamp i din ejendom. Dette bekræfter Mycometer air prøverne tillige.

De andre typer af skimmel, der kunne ses i prøverne, er ikke på samme niveau, og den eneste type, der også ses i et begrænset omfang, er af typen *Penicillium* spp. Det er også en type, der ofte findes i naturen, hvorfor det ikke er unormalt, at den forekommer i et begrænset omfang ved prøvetagning.

Alt i alt finder vi ikke sammensætningen af skimmeltyperne fundet i prøverne unormale for din ejendom.

De tidligere foretagne prøver viste, at der var et unormalt indhold af skimmel af typen *Aspergillus Versicolor* i indeklimaet. Denne type indikerer ofte et fugtskadeproblem. Denne type ses ikke at forekomme i de nye prøver overhovedet. Ligeledes var *Penicillium* spp. typen også overrepræsenteret i forhold til, hvad der var normalt for årstiden i de tidligere prøver. Dette er heller ikke tilfældet i de nye prøver. Dette indikerer efter vores vurdering, at de tidligere foretagne prøver var blevet kontamineret fra den påbegyndte renovering.

På den ovennævnte baggrund vurderer vi ikke, at der sker en spredning af skimmesporer fra forsatsvæggene i ejendommen til indeklimaet i et omfang, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 15 C.

Vi kan derfor ikke hjælpe dig yderligere."

Af hustypebeskrivelsen for den pågældende ejendom fremgår bl.a.:

"Vægge

De massivt murede yder- og indervægge er ofte uden fugtspærre (fugtbeskyttende lag af f.eks. asfaltpap). Derfor kan fugt nedefra suges op i konstruktionen. I bunden af den nederste del af murets vægge vil dette kunne medføre mørkfarvning*.

På grund af det massive murværk vil der være en kuldebro (koldt område) ved de indvendige vindueslysninger, dørhuller og hushjørner, hvilket kan medføre mørkfarvning*.

...

Vedligeholdelse

Hustypen kræver ekstra opmærksomhed på grund af evt. fugtpåvirkning nedefra. En jævnlig (undertiden årlig) gennemgang og udbedring af overfladebehandling på sokkel m.v. vil bidrage til bedre holdbarhed. Rensning af tagrender og tagnedløb bør foretages jævnligt."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"8. Hvis skaden sker

...

B Forsikringstager har bevisbyrden

Det er dig som forsikringstager, der skal sandsynliggøre/bevise, at der er tale om en skade eller et ulovligt forhold.

...

14. Hvad er dækningen betinget af?

A Forsikringer dækker forhold, der var til stede, da henholdsvis tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten blev udarbejdet, eller som er opstået, efter disse rapporter er blevet udarbejdet, men inden køber har overtaget ejendommen.

B Skaden skal være konstateret og anmeldt til Topdanmark i forsikringstiden.

15. Hvilke skader dækker forsikringen?

Forsikringen dækker:

...

C 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, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

...

16. Hvilke skader dækker forsikringen ikke?

Forsikringen dækker ikke:

A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart for forkert beskrevet

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, så du ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

D Forhold, som det godtgøres, at du havde kendskab til, før forsikringsaftalen blev indgået. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som bliver afdekkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalen bliver indgået kommet til dit kendskab, når du modtager den tekniske revisors rapport."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1875 og har syldstensfundament. I 2010 foretog den tidligere ejer en renovering af ejendommen, hvor der bl.a. blev opsat forsatsvægge på hovedparten af ydervæggene. Klageren overtog ejendommen i november 2017, hvorefter han anmeldte, at der var fugt i forsatsvæggene.

Ved selskabets taksators efterfølgende besigtigelse kunne der bl.a. ses misfarvning i væggen mellem stuen og soveværelset. Selskabet har oplyst, at årsagen hertil var, at man ikke havde fjernet dørkarmen af træ ved blænding af døren, hvorfor træet på den baggrund stod og sugede fugt op, hvilket medførte misfarvningen. Dette forhold har selskabet anerkendt som dækningsberettigende. I maj 2018 anmeldte klageren, at der var høje niveauer af skimmelsvamp i ejendommen. Klageren vurderer, at skimmelvæksten er opstået på grund af fejlkonstruerede

forsatsvægge, idet dampspærren er placeret mellem gipspladerne, og idet tapetet på de oprindelige ydervægge ikke er blevet fjernet.

Klageren kræver i første række, at selskabet dækker reetablering af forsatsvæggene, herunder at gammelt tapet på de oprindelige indervægge fjernes behørigt.

Klageren har til støtte herfor bl.a. anført, at det er hans opfattelse, at den del af skaden som selskabet har anerkendt er identisk med de øvrige anmeldte skadeforhold, hvorfor selskabet må være forpligtet til også at dække disse.

Klageren har videre anført, at hver gipsskrue i forsatsvæggene vil bryde dampspærren, når denne er placeret mellem gipspladerne, hvorved dampspærrens tætte funktion ophæves, hvorefter fugt har mulighed for at trænge igennem. Klageren finder, at der er høj risiko for, at skaderne bag forsatsvæggene udvikler sig, og at der er målt et alt for højt fugtniveau i forsatsvæggene, hvilket kan medføre alvorlige skader på bygningen. I forbindelse med købet af ejendommen kontaktede han den bygningssagkyndige, som har udfærdiget tilstandsrapporten, og den tidligere ejer for at forhøre sig om forsatsvæggenes konstruktion. Den tidligere ejer oplyste ved den lejlighed, at der var fjernet tapet fra væggene ved renoveringen. Klageren har efterfølgende kunnet konstatere, at det ikke er tilfældet. Han finder på denne baggrund, at oplysningerne i tilstandsrapporten er forkerte.

Klageren har desuden anført, at de nyeste skimmelsvampeprøver blev taget kun 10 dage efter, at der var blevet gjort hovedrent i huset, hvorfor skimmelsporerne ikke har kunnet nå at sprede sig igen. Han finder herudover, at han bør kunne forvente, at ejendommen lever op til nutidens krav, da ejendommen er renoveret i 2010. Hvad angår den monteringsvejledning for forsatsvægge, som selskabet har fremlagt, finder han, at vejledningen ikke tager højde for opstigende grundfugt, og at dens anbefalinger i øvrigt baserer sig på andre bygningsmæssige forudsætninger end de aktuelle.

I anden række kræver klageren korrekt reetablering af inspektionsåbninger i forsatsvæggene. Klageren har herved bl.a. anført, at "forsikringen har valgt og lave skimmelsvamp undersøgel-

ser, som har påkrævet huller i væggen som ikke er tilstrækkeligt genetableret (uafhængig af At jeg selv har valgt maler, da Topdanmark ikke kom med indsigelser imod det). Jeg mener at vi er fuldt berettiget til fuld dækning af reetablering af forsatsvægge og korrekt fjernelse af gammelt tapet. Hvis vi mod forventning skulle få afslag, så mener jeg som et minimum at forsikringen er ansvarlig for at skulle reetablere de indgreb de har lavet".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der er tale om forhold ved ejendommen, der opfylder skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes punkt 15 C. Selskabet finder endvidere, at det anerkendte forhold ikke er identisk med de øvrige anmeldte, idet der ved den indvendige væg mellem stuen og soveværelset kunne konstateres, at der meget lokalt var et usædvanligt fugtmønster, der lignede træværket til en gammel dørkarm, som ikke var blændet korrekt af.

Selskabet har endvidere anført, at problemerne med opstigende grundfugt ikke udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet ejendommen, der er fra 1875, har syldstensfundament og ikke er forsynet med fugtspærre mellem fundament og vægge. Selskabet er enig med klageren i, at det som udgangspunkt ikke er anbefalelsesværdigt at montere forsatsvægge i en ældre ejendom, men at ulemperne ved forsatsvægge samtidig bør opvejes mod de ulemper, der ville være ved oprindelige dårligt isolerede vægge med opstigende grundfugt. Selskabet har anført, at der er blevet målt normale fugtværdier udvendigt på forsatsvæggene, at forsatsvæggene ses uden skader, og at der i oktober 2018 blev udarbejdet en rapport, som faststår, at der ikke var tapetrester af betydning nogen af de steder, hvor der blev åbnet op i forsatsvæggene, hvilket også stemmer overens med de oplysninger, som sælgeren har givet til klageren.

Selskabet har videre anført, at udførelsen af forsatsvæggene er sædvanlig med stålregler, isolering, dampspærre og 2 lag gips, eller med dampspærren mellem gipspladerne. Selskabet vurderer, at dampspærrens placering konkret ikke har nogen betydning for indeklimaet, da dampspærren effektivt hindrer, at fugt og skimmel spreder sig til beboelsen. Herudover anfører selskabet, at der er foretaget Mycometer air prøver, som har vist, at der ikke har kunnet påvises indeklimaproblemer. Nye prøver foretaget i september 2019 efter færdiggørelsen af klagerens køkkenprojekt understøtter også, at der ikke sker spredning af skimmelsporer fra forsatsvæg-

gene til indeklimaet, da der er et normalt niveau af skimmel i luften indendørs, ligesom de fundne typer af skimmel er normale for årstiden.

Selskabet har henvist til hustypebeskrivelsen for den pågældende ejendom, hvoraf det fremgår, at det ikke er usædvanligt, at der kan måles forhøjede fugtværdier. Selskabet mener, at ejendommen kan sammenlignes med tilsvarende ejendomme på 150 år, idet der ikke er lavet grundlæggende konstruktionsændringer på klagerens ejendom. Selskabet har videre anført, at den byggesagkyndige i tilstandsrapporten har noteret, at "flere ydervægge er indvendigt efterisoleret. Indvendig efterisolering kan medføre opfugtning/misfarvning af væggen. Ingen skader er registreret", hvorfor klageren har været vidende om, at en indvendig efterisolering kan medføre opfugtning/misfarvning af væggen.

Vedrørende klagerens observationer af fugt på fejelister, har selskabet anført, at dette ikke er usædvanligt henset til ejendommens konstruktion. Selskabet opfordrer klageren til at anmelde forholdet særskilt til ejerskifteskadeafdelingen, hvis han ønsker, at selskabet foretager en nærmere vurdering.

Hvad angår reparationen af inspektionsåbningerne i forsatsvæggene har selskabet over for nævnet blandt andet anført, at "klager er utilfreds med reparationen af hullerne efter prøvetagningerne. Det er klagers egen maler, der har lavet reparationen, og klager bedes derfor selv reklamere overfor vedkommende. Vi finder det på det foreliggende grundlag usandsynligt, at man ikke kan lave en ordentlig reparation efter hultagningen".

Af tilstandsrapporten af 18/9 2017 fremgår det, at "flere ydervægge er indvendigt efterisoleret. Indvendig efterisolering kan medføre opfugtning/misfarvning af vægge. Ingen skader er registreret".

Det fremgår af fugt- og skimmelundersøgelse af 9/11 2018, at "ved de udførte inspektionsåbninger er de oprindelige murede vægge uden tapet. Murværket er forventeligt fugtigt nederst og laboratorieundersøgelse af prøver udtaget bag vægbeklædningerne har påvist forventelige skimmelforekomster. De indvendige vægbeklædninger er tørre og uden synlige skader. Skim-

mellem materiale fra vægbeklædningerne findes i nogen grad i boligens støvfaser. Mængden af skimmelmateriale i boligens indeklima afspejler den aktuelle situation med ombygning af køkken og nedsat rengøringsniveau. Sammenfattende er det vores vurdering at indeklimaet, i fugt- og skimmelhenseende, ikke kan anses for at være usædvanligt eller nævneværdigt forringet".

Af resultaterne fra prøvetagning for skimmelsvamp i luftprøver af 20/9 2019 fremgår det, at der er lavt indhold af skimmelsvampe i luften i entre, stuen samt børne- og soveværelse. Det fremgår videre, at der ved aftryksprøver blev fundet moderat vækst på vinduesplade i soveværelse og på overflade af højskab i køkkenet, og at der blev fundet massiv vækst på vinduesplade i stuen og på overflade på kommode på børneværelset.

Af hustypebeskrivelsen for den pågældende ejendom fremgår det, at "de massivt murede yder- og indervægge er ofte uden fugtspærre (fugtbeskyttende lag af f.eks. asfaltpap). Derfor kan fugt nedefra suges op i konstruktionen. I bunden af den nederste del af murstensvæggene vil dette kunne medføre mørkfarvning*. ... Hustypen kræver ekstra opmærksomhed på grund af evt. fugtpåvirkning nedefra. En jævnlig (undertiden årlig) gennemgang og udbedring af overfladebehandling på sokkel m.v. vil bidrage til bedre holdbarhed. Rensning af tagrender og tagnedløb bør foretages jævnligt".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at 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, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for 'skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger".

Det fremgår videre af forsikringsbetingelserne, at forsikringen ikke dækker "forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert

beskrevet ... Forhold, som det godtgøres, at du havde kendskab til, før forsikringsaftalen blev indgået".

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved fugtforholdene i forsatsvæggene eller forsatsvæggenes konstruktionen, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, når der ses bort fra de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren efter nævnets opfattelse ikke har godtgjort fejlkonstruktion af betydning af forsatsvæggene. Nævnet har herved blandt andet lagt vægt på, at dampspærren ifølge den monteringsanvisning, som selskabet har fremlagt, kan opsættes mellem 2 pladelag.

Nævnet har også lagt vægt på de fugtforhold, der kendetegner bygninger som klagerens, hvor der sædvanligvis er ringe sikring mod grundfugt, og hvor der sædvanligvis forekommer opstigende grundfugt i ydervæggene. Nævnet henviser herved til oplysningerne i hustypebeskrivelsen i ejerskifteforsikringen, hvor det blandt andet anføres, at de massivt murede yder- og indervægge ofte er uden fugtspærre, hvorfor fugt nedefra kan suges op i konstruktionen, og at hustypen kræver ekstra opmærksomhed på grund af eventuel fugtpåvirkning nedefra. Herudover er det almindelig kendt, at forsatsvægge kan medføre øget risiko for opfugtning og skimmelsvamp, og de beskrevne fugtgener i forsatsvæggene går på denne baggrund efter nævnets opfattelse ikke ud over, hvad der måtte kunne påregnes med den pågældende konstruktion.

Spørgsmålet er herefter, om forekomsterne af skimmelsvamp i beboelsesarealet på overtagelsestidspunktet i sig selv udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til fast praksis i ankenævnet en betingelse for dækning til en afrensning af skimmelsvamp, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettiget skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigede skadeårsag, eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at den konstaterede skimmelsvamp i bygningen ikke er en følgeskade af en dækningsberettigende skade på bygningen. Endvidere finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forekomster af skimmelsvamp i et omfang i beboelsesrummene, der nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af fugt- og skimmelundersøgelse af 9/11 2018 fremgår, at det blev vurderet, at indeklimaet i fugt- og skimmelhenseende ikke kunne anses for at være usædvanligt eller nævneværdigt forringet.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af resultaterne fra prøvetagning for skimmelsvamp i luftprøver af 20/9 2010 fremgår, at prøverne viste et lavt indhold af skimmelsvamp i luften i entre, stue og børne- samt soveværelse, og at der ligeledes er taget aftryksprøver, hvor der kunne konstateres en dominans af skimmel af typen *Cladosporium* spp. Nævnet har videre lagt vægt på selskabets oplysning om, at *Cladosporium* spp er den hyppigst forekommende i udeluften, og den vil især kunne findes i prøver, der er taget om sommeren/sensommeren, hvor prøverne blev taget.

Hvad angår spørgsmålet, om selskabet skal dække yderligere udgifter til udbedring af inspektionshullerne, bemærker nævnet, at selskabets hovedforpligtelse efter en dækningsberettigende skade er at udbetale den erstatning, som forsikringstageren har krav på i henhold til forsik-

Ankenævnet for Forsikring

31.

92810

ringsbetingelserne. Forsikringstageren har herudover krav på en almindelig god, professionel sagsbehandling fra selskabets side. Men det påhviler efter praksis i almindelighed ikke selskabet at garantere/hæfte for eventuelle mangler ved et reparationsarbejde, som udføres af en selvstændigt virkende reparator, og det kræver efter nævnets opfattelse særlige holdepunkter for at statuere, at selskabet i en konkret sag må anses for at have påtaget sig et sådant ansvar over for den sikrede. Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort omstændigheder, der giver grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning herfor.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen