Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. maj 2019 blev i sag nr. 92851:

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 1910 og er overtaget af klageren den 27/2 2017. Tilstandsrapporten er udarbejdet den 1/12 2016 og indeholder ikke oplysninger af betydning angående de anmeldte skadeforhold.

Klageren har i klageskemaet af 6/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

> **"Kort redegørelse for sagen**
> Ved indflytning i ny overtaget hus, skulle der undersøges mængden af isolering i gulvet. Der blev optaget et gulvbræt i midten af gulvet, (der lå 2 lag gulvbrædder, et fast sømret og et flydende med trinlydsdæmpning i mellem). Under gulvet (i den ventileret krybekælder) kunne der konstateres plantevækst og forhøjet fugt.
>
> - Gulvet i stuen blev fjernet og følgende kunne konstateres.
> - Kraftig plantevækst under gulvet.
> - Plantevækst som gik fra krybekælderen op bag ved vægpladerne (som senere viste sig at være celutex plader, men ikke stå omtalt i tilstandsrapporten) i en højde på 3 meter ved trappen.
> - Råd og svampespore på alle bjælke ender mod facaden (dette blev dækket af indboforsikringen).
> - Skimmelsvamp på alle vægge bag ved tapet, og forsatsvæg (der var også skimmelsvamp på vægge hvor der ikke var monteret celutexplader).
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Vi har en klar formodning at det ikke er normalt forekomst med plantevækst og så massiv skimmelvækst i huset (som også er beskrevet i rapporten fra Cowi).

I det første svar fra 2018-05-28 beskrives der følgende:
'Med hensyn til skimmeldannelserne er disse, jf. praksis for Ankenævnet for Forsikring alene en skade under ejerskifteforsikringen, såfremt skimmeldannelserne kan siges at være af væsentlig betydning for husets brugbarhed. Med andre så dækker ejerskifteforsikringen alene en skimmelsanering, hvis huset ikke er beboeligt som følge af skimmeldannelserne. Det er ikke det der er aktuel her, da der er tale om 'gammel' skimmel på væggene som kan nedvaskes.'

Skaden anerkendes som en der skal dækkes, men omfanget vurderes ikke at være særlig stor. Dette er bevist modsat efterfølgende.

Selv Dansk Boligforsikrings egen ekspert … fra teknologisk institut udtalte sig at alt pudse skal fjernes indvendigt. (Vi har efterfølgende talt med … i telefonen, han har skrevet noter på sagen, og stå til rådighed med hans vurdering hvis det skulle være nødvendigt). Det skal fremhæves at … har været med til at skrive Sbi 204 og 205 som beskriver hvordan man tester for skimmelsvamp samt hvordan man fjerner det.

Vi mener at følgende bør dækkes af ejerskifteforsikringen:
- Nedtagningen og afrensning af alle vægge med skimmelsvamp
- Total afrensning af alle vægge
- Opbygningen af ny puds på alle indvendige vægge
- Alle udgifter der har været forbundet med at huset ikke har kunne bruges i 15 måneder
- Alle udgifter forbundet med strøm til udtørring og opvarmning af huset under byggeprocessen.

Prisen er tidlige fremsendt til dansk boligforsikring, og ligger på ca. 400.000 kr."

I brev af 5/11 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"1. Supplerende sagsfremstilling
Den forsikrede ejendom blev overtaget d. 27. februar 2017. … D. 13. marts 2017 anmeldte vores kunde 14 forskellige skadeforhold under ejerskifteforsikringen. … En konsulent foretog besigtigelse d. 22. marts 2018. Der er lavet separate notater til hvert skadeforhold … Alle konsulentens fotos fra besigtigelsen fremlægges også.

Vi afgjorde sagen i mail af 26. april 2017 … Vores kunde klagede over afgørelsen og fremsendte bl.a. en byggeteknisk gennemgang udført af Cowi … Da Cowi i deres rapport mistænkte, at facaderne kunne være pudset med en membran, der forhindrer ydermuren i at ånde (vandglas eller lignende), og at dette skulle være medvirkende årsag til skimmelvækst på ydervæggene, foretog vi en genbesigtigelse, denne gang ved besigtigelseskonsulent … og … fra Teknologisk Institut.

… og … foretog fugtmålinger på facaderne og udelukkede hurtigt, at der skulle være en fejlbehandling heraf. Der kunne ikke måles fugt i ydermuren. [Besigtigelseskonsulent] oplyser, at der indvendigt synligt kunne registreres skimmelsvamp bag de nedtagne cellutexplader og bag gammelt tapet, og der ikke var grund til at betvivle Cowis skimmelprøver. Han vurderede ikke et selvstændigt behov for at foretage yderligere skimmelundersøgelser.

[Besigtigelseskonsulent] bad ikke Teknologisk Institut om et skriftligt notat, da undersøgelserne havde udelukket fejlbehandling og da det ikke gav mening, at lave yderligere skimmelundersøgelser.

Jeg har i forbindelse med klagen til Nævnet bedt [besigtigelseskonsulent]/Teknologisk Institut om at opsummere deres bemærkninger fra besigtigelsen på skrift, men jeg har endnu ikke modtaget noget.

Vi fastholdt den oprindelige afgørelse i mail af 21. juni 2017 ... Skadebehandleren begrundende afgørelsen og fremsendte bl.a. til støtte herfor den byretsdom og den ankenævnskendelse, som klager har fremlagt med klagen. Afgørelsen har været påklaget til vores klageafdeling, der fastholdt afgørelsen. … Sagen er herefter indbragt til Ankenævnet for Forsikring.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen
Vi foretog besigtigelse 9 dage efter modtagelse af skadeanmeldelsen. På besigtigelsestidspunktet var vores kunde i gang med en omfattende renovering. Der henvises til konsulentens fotos, hvor bl.a. gulvene er fjernet og vægbeklædninger er nedtaget.

Vores besigtigelseskonsulent har ikke målt fugt i ydervæggene – se rapport og fotos.

Afvanding af tagvand er sket uhensigtsmæssigt – direkte ud i terrænet ved hushjørnet. Dette har formentlig forårsaget opfugtning af soklen og råd i gulvbrædder, som oplyst af kunden. (Gulvet var fjernet ved besigtigelsen). Som det ses af billederne, havde kunden ved besigtigelsen foretaget en (midlertidig) afhjælpning af tagvandsafledningen, så vandet ikke blev ledt ud direkte op ad soklen.

Tagvandsafledningen i jorden rundt om bygningen bør formentlig forbedres, så vandet ikke ledes ud i jorden, lige op ad huset. Det er uden tvivl uhensigtsmæssigt. Der var dog ingen regler om afvanding af tagvand på husets opførelsestidspunkt, og forholdet er ikke dækket af forsikringen (forhold udenfor bygningerne – forsikringsbetingelsernes pkt. 2).

Villaforsikringen har dækket de rådne gulve, men vi er ikke klar over omfanget af villaforsikringens dækning.

Det er alene soklen/fundamenterne, der har været opfugtet. Der er ikke målt fugt i ydermuren, hverken nederst eller øverst. Det fremgår af konsulentens fotos, at der er fugtspærre (oprindelig) mellem fundament/sokkel og ydermur (formentlig oprindeligt).

Konsulenten fra Teknologisk Institut målte heller ikke fugt i facaderne. Det vurderes ikke, at pudsbehandlingen var fejlagtigt udført. Det er derfor vores byggeteknikkeres opfattelse, at den skimmel, som er opstået i ydervæggene skyldes ejendommens sædvanlige og lovlige konstruktion.

Ejendommen er fra 1910 og er bygget efter datidens byggeskik med kolde ydermure og massivt fundament. På et tidspunkt – formentlig i 50'erne eller 60'erne – er der opsat cellutexplader, som var datidens forsøg på isolering af de kolde ydervægge. Cellutexpladerne var stort set nedtaget ved vores besigtigelser, men vi går ud fra, at de var intakte ved overtagelsen.

Bag cellutexpladerne findes skimmel. Dette er helt sædvanligt, og skyldes, at den varme indeluft kondenserer på de kolde ydervægge – se konsulentens rapport. Skimmel vil også findes bag tapet, hvor klister og organisk materiale giver grobund for skimmel. Som konsulenten oplyser, kan det være svært at vurdere, hvornår skimmelen er opstået, det kan være fra før cellutex blev opført, eller efter.

Vi har afvist at dække skimmel på ydervæggen, da skimmelen skyldes ejendommens helt sædvanlige og lovlige konstruktion.

Vores kunde hævder, at skimmelomfanget er så voldsomt, at det i sig selv skulle begrunde dækning under ejerskifteforsikringen. Det afvises.

Det er ikke muligt, at måle skimmelangrebets betydning for indeklimaet på det tidspunkt, vi ser huset. Der er igangsat en større renovering, hvor der er åbnet til alle konstruktionerne, bl.a. ned til den bare jord under gulvene, vægbeklædninger er nedtaget osv. Se fotos.

Da der ikke kan måles fugt i ydervæggene, er den skimmel, som er fundet bag tapet og cellutex plader 'gammel og død' skimmel (tilføres ikke fugt). Når konstruktionerne er intakte vil sådan skimmel bag forsatsvægge, cellutexplader og tapet, sjældent have betydning for indeklimaet.

De to afgørelser, som vi fremsendte vores kunde (og som han har medsendt til Nævnet) viser denne problematik ret fint. I byretsdommen havde en kunde, også i forbindelse med en større renovering, fundet skimmel bag gamle forsatsvægge. Skønsmanden udtalte, at det ikke var muligt at vurdere husets indeklima, da der var påbegyndt en større renovering, og der var åbent til konstruktioner med erfaringsmæssigt masser af skjult skimmel (gulv, ydervægge, etageadskillelser). Sådan skimmel vil ved en påbegyndt renovering være hvirvlet rundt, og man kan derfor ikke vurdere husets indeklima – før renoveringen.

Som nævnt ovenfor er det dog umiddelbart vores erfaring, at skimmelen på overtagelsestidspunktet, ikke var af et omfang, der gjorde huset ubeboeligt (der har da også boet mennesker i huset før vores kunde overtog det – sælger har ifølge tilstandsrapporten boet der i 23-24 år).

Klager fremhæver til støtte for sin klage, at … fra Teknologisk Institut skulle have udtalt, at den indvendige puds bør fjernes. Vi bestrider ikke, at det kan være nødvendigt at nedbanke den gamle puds, hvis man vil fjerne den skimmel, der nu er blotlagt bag de nedtagne cellutexplader og bag tapetet. Det er imidlertid ikke noget, der kan kræves dækket under ejerskifteforsikringen. Skimmelsvampen er ikke opstået pga. fejlkonstruktioner, og klager har ikke bevist, at skimmelsvampen forhindrede beboelse og almindelig brug af huset som det så ud på overtagelsestidspunktet, altså før renoveringen blev igangsat.

I øvrigt er det svært at forestille sig, at klagers renoveringsplaner ikke inkluderede en eller anden form for renovering af væggene under de nedtagne cellutexplader og den gamle tapet, da gamle pudsede bagmure sjældent står med intakte overflader, når vægbeklædning og tapet fjernes.

Klager kan ikke få en renovering af ydervæggene dækket under ejerskifteforsikringen, og klagen bør afvises."

5. 92851

Klageren har i brev af 17/11 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"I begge sager DB refererer til, står celutexpladerne omtalt i tilstandsrapporten. Der er i ingen af de 2 sager nogen problemstilling med plantevækst i hulrummet mellem indervæg og cetutexplade. Der er ligeledes ikke i nogen af de 2 sager omtalt nogen problemstilling med kraftig skimmelvækst bag ved almindeligt tapet, som **ikke** har siddet bag ved nogen forsatsvæg.

Vi skal yderligt korrigere i de seneste oplagte dokumenter fra DB, her kan det fortolkes at skimlen blev opdaget ved et tilfælde i forbindelse med renovering. Der var ikke planlagt nogen arbejder i stueetagen (kun første sal, derfor er 1. sal overhovedet ikke nævnt i vores anmeldelse).

Det skal pointeres at skaden blev opdaget ved at der var indkøbt gulvspåndplader med spor, som skulle lægges oven på eksisterende gulv (så eksisterende klikgulv kunne genbruges). Ved et tjek af isoleringstykkelsen af gulvet, blev der boret et hul midt i gulvet, i dette hul blev der konstateret forhøjet fugt samt plantevækst. Derfor blev der åbnet op, og plantevæksten blev fulgt hele vejen op bag ved de vægge hvor der var monteret celutexplader. Og efterfølgende konstateret ingen bortledning af regnvand uden for huset.

Punkt. 1. Ifølge rapporten fra COWI, samt de eksperter vi har haft inden over, mener vi at DB prøver at camouflere de faktorer der har spillet ind i forhold til skaden i huset. Dansk boligforsikring bliver ved med at henholde sig til at det er opsætning af celutexplader der har forsaget skimmelvæksten.

Det skal fremhæves (også beskrevet i rapporten fra COWI) at der grundet manglende bortledning af tagvand fra huset var en kraftig opfugtning samt plantevækst under gulvet. Denne plantevækst kunne konstateres 3 meter op af indvendig væg (mellem ydervæg og celutexplader). Denne fugtophedning langs indvendig side af ydervæggene havde forsaget råd og svamp i gulvkonstruktionen. 30 m2 gulv samt bjælkeender er godkendt og betalt af vores husstandsforsikring.

Punkt. 2. Opsætningen af celutexplader er omtalt i tilstandsrapporten. Men kun for bygning B. Der er ingen omtale om disse plader på hovedhuset. DB tilskriver at Celutexpalder er en normal forekomst for bygninger fra denne tidsperiode, og skimmelvækst er helt normalt på bagsiden af sådan plader. Vi mener at skaden selvfølgelig bør være dækket, når den åbenlyst ikke er medtaget i tilstandsrapporten.
…
Punkt. 3. Der kunne på … konstateres skimmelvækst under tapet på alle væg overflader, også de vægge hvor der ikke var opsat cilotexplader. Dette er dokumenteret, og gennemgået på stedet med 6 vidner (3 fra DB og 3 fra Bygherre) men dette punkt blev aldrig omtalt i DB redegørelse.

Punkt. 4. Dansk Boligforsikring starter ud med at skimmelsvampen er dækket under denne type af forsikring vi har tegnet. Men mængden af skimmelsvamp er til at fjerne med rodalon (hvilken er direkte mod sbi anvisninger). Så det er 100 % bekræftet ved første gennemgang at der er skimmelsvamp i huset. Dette kan ikke bestrides. Ifølge sbi anvisning 204 og 205 er de konstateret områder også af sådan en størrelse at huset ikke kan benyttes.

… fra Teknologisk Institut, som deltog ved gennemgangen (ekspert fra DB) var også enig i at omfanget krævet en total nedtagning af alt puds på indvendige facader.

Punkt 5. DB omtaler at det ikke er bevist at man kunne blive syg af at være i lokalerne. Men deres egen ekspert (… fra TI) som de havde med på gennemgangen, kunne kun medgive at det eneste korrekte var at banke alt puds af ind til rene mursten. Hvilken vil sige er en total nedrensning. Det skal medfortælles at … selv har været med til at skrive de sbi-anvisninger som resten af byggebranchen skal efterfølge når det omhandler skimmelsvamp.

Denne vækst vil uden tvivl påvirke indeklimaet. Og skal ved konstatering fjernes."

Selskabet har i brev af 3/12 2018 til nævnet bl.a. bemærket:

"Jeg kan også henvise til ANK 80.486, hvor der var skimmel både bag forsatsvægge og bag tapet uden forsatsvægge, i en ældre ejendom med kolde ydermure. Her kom Nævnet også til, at der var tale om konstruktionsbetinget skimmel, som ikke kan kræves dækket under ejerskifteforsikringen.

Plantevæksten var fjernet inden vores besigtigelse. Der henvises til konsulentens notat (bilag B). Plantevæksten har ikke forårsaget skader på bygningen, og skal bekæmpes udefra, hvor den kommer fra.

Med hensyn til klagers renoveringsplaner skal jeg alene henvise Nævnet til de fremlagte fotos, der er taget 9 dage efter skadeanmeldelsen blev indgivet. Det er muligt, at klager oprindeligt havde planlagt en mindre renovering, men som det ofte sker, når man overtager og påbegynder en renovering i en gammel ejendom, som ikke har været renoveret i mange år, så kan renoveringsbehov og -ønsker ændre sig.

Punkt 1: Vi ved ikke med sikkerhed hvornår skimmelen er opstået. Se konsulentens notat. Det er ikke afgørende for, om skimmelen er dækket af ejerskifteforsikringen. Skimmelen er konstruktionsbetinget – ligesom i de 3 afgørelser vi har henvist til.

Der har været en lokal opfugtning pga. manglende afledning af tagvand. Den har formentlig forværret snerlevækst lige der, ligesom gulvet var rådnet (dækket af villaforsikringen). Fugten er imidlertid ikke steget op i ydervæggene – der har ikke kunne måles mere fugt i ydervæggene end hvad der er normalt for en ejendom af denne alder og type. Den fugt (og skimmel), som er fundet i ydervæggene (både med og uden cellutex plader) skyldes derfor ikke fejl, men ejendommens sædvanlige og lovlige konstruktion.

Punkt 2: Tilstandsrapporten skal afdække aktuelle skader og fejl ved huset, som giver nærliggende risiko for skader. Ejerskifteforsikringens dækningsomfang er det samme. Ejerskifteforsikringen dækker derfor de skader, som var skjult under huseftersynet (efter samme definition).

Cellutexpladerne skal som sådan ikke anmærkes i tilstandsrapporten. De bliver ofte anmærket, da man nu ved, at de er brandfarlige (sådan som de er blevet i klagers tilstandsrapport for bygning B). Cellutexplader og forsatsvægge skal alene anmærkes hvis den bygningssagkyndige vurderer, at der er risiko for skader, f.eks. hvis der måles fugt. Vi har ikke målt usædvanlig fugt i ydervæggene, og det har den bygningssagkyndige formentlig heller ikke.

Det er klager, der har bevisbyrden for, at et forhold er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Punkt 3: Skimmel bag tapet på kolde ydervægge i en ejendom fra 1910 er ikke usædvanligt. Vi bestrider ikke, at der kan findes skimmel, men da der ikke kan måles fugt, som ligger over det forventelige for en ejendom af denne alder og type, er skimmelen konstruktionsbetinget, og ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Punkt 4: Klager synes at have misforstået indholdet af vores afgørelser. Skimmel er som sådan ikke dækket af ejerskifteforsikringen (ikke bygningsnedbrydende). Skimmel er alene dækket, hvis det skyldes en fejlkonstruktion, eller at skimmelsvampen er så voldsom, at ejendommen ikke kan bebos. Helt som anført i skadebehandlerens tidligere afgørelser (forsøgt forklaret på forskellige måder).

Vi har udelukket, at skimmelen skyldes fejlkonstruktion (… undersøgelser af pudsbehandling og fugt på facaderne). Skimmelen på ydervæggene på … er derfor konstruktionsbetinget.

Det har ikke været muligt, at vurdere skimmelsvampens betydning for indeklimaet, på tidspunktet for vores besigtigelse af ejendommen pga. den voldsomme renovering, der var igangsat. Der var åbnet til alle konstruktioner (gulv, jord, vægge), hvorfor skjult skimmel vil være hvirvlet rundt, ligesom fugtforholdene er ændret (jord, gravemaskiner osv).

Vi er ikke enige i, at ejendommen ikke har kunne bebos pga. skimmelsvamp *på overtagelsestidspunktet*, og da en indeklimaundersøgelse ikke er mulig pga. renoveringen, kan vi alene henholde os til, at den tidligere ejer boede i ejendommen i 23-24 år, formentlig med en familie."

I brev af 23/12 2018 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

"Den fugt transport der er foregået under gulvet, grundet den manglende bortledning af tagvandet er en væsentlig faktor i forhold til skaden. Der vil aldrig komme så meget fugt ved en almindelig forsatsvæg, at bjælkeender på gulvstrøer bliver skadet med trænedbrydende råd og svamp. Det er absolut ikke en normal konstruktion som indeholder plantevækst på indvendig side af ydervæg i en højde af 3 meter fra gulvkote.
…
Vi har hele tiden fremlagt foto, samt vist konsulenten ved hans gennemgang plante sporer på væggen. At han ikke vælge at skrive det med i sit interne notat (Vi har ikke set dette notat før det bliver lagt op til forsikrings klage nævnet) mener vi er en klar fejl i hans beskrivelse.

Ved gennemgangen sommeren 2017 hvor TI (…) deltog, var der endda ny plantevækst på vej op langs ydermuren på indvendig side. Synlig grøn vækst. Dette er tidligere foto dokumenteret.
…
Det er vigtigt at forholde sig til at både COWI og DB første konsulent på stedet målte forhøjet fugt i ydermuren. Da TI målte på samme vægge (ca. 4 måneder efter hvor væggene havde stået under udtørring) kunne der ikke måles forhøjet fugt udover det normale.

Vi står udenforstående overfor hvordan DB kan vurdere at fugttransporten via snerlevæksten er stoppet ved gulvbrædderne, da væksten gik langt over (op til 3 meter over gulvkote) vi må formode at planten har haft brug for fugten for at kunne vokse.

Det er vigtigt at påpege at vilaforsikringen dækkede udskiftning af gulvene langs hele facaden. Og ikke kun lokalt. Dette grundet nedbrydende råd og svamp langs indvendige side af ydermuren (gulvbrædder og bjælker).
…
Vi mener ikke at den byggesagkyndig som har udført tilstandsrapporten har opfyldt de regler som er udstukket i LBK nr. 148 af 15/02/2013 [§ 2 a].
…
- Det er stærkt misvisende at man omtaler en mangel på bygning B. Men ikke omtaler at de selv samme plader er monteres på hele bygning A.
- Det virker mærkeligt at den manglende afvanding af taget, ikke er omtalt i den udførte tilstandsrapport.

…
Med hensyn til om skimmelsvampen har påvirket indeklimaet, er det ifølge sbi anvisningen 204 indiskutabel om den registret mængde vil påvirke indeklimaet. Det er et faktum at den registrerede mængde skimmelsvamp skal fjernes via sanering og huset ikke må beboers før skimmelsvampen er fjernet. (se dokumentation i COWI´s notat)

Da … har vi efterfølgende været i kontakt med 2 tidligere beboer (huset har været lejet ud igennem den sidste periode). Begge kan fortælle at der kunne konstateres en muggen lugt generelt i huset."

Selskabet har i brev af 18/1 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Det bestrides ikke, at der har været særlig fugtpåvirkning ved den manglende/dårlige afledning af regnvand. Det skal løses/undgås. På klagers ejendom har det forårsaget skader på gulvkonstruktionen, som var fjernet ved vores besigtigelse (dækket af villaforsikringen).

Det er dog generelt ikke usædvanligt med fugt og skimmel ved sokler og fundament i gamle ejendomme (kuldebroer, opsprøjt, og fugt fra terræn).

Vi har imidlertid ikke kunne måle forhøjet fugt i ydervæggene, som er temaet for klagen.

Vores vurdering er, at fugten ikke stiger opad (effektiv fugtspærre). Det er ikke korrekt, når klager skriver, at vores første konsulent kunne måle fugt – det fremgår udtrykkeligt af hans besigtigelsesnotat, at han ikke måler usædvanlig fugt (se bilag D – skimmel). Heller ikke TIs konsulent målte fugt i ydervæggene, hvorfor vores undersøgelser stoppede – vi kunne konkludere, at skimmelen ikke skyldtes fejl, men blot er konstruktionsbetinget.
…
Evt. tidligere lejeres udsagn om muggen lugt, kan ikke rigtig bære vægt i vurderingen af indeklimaet i den forsikrede ejendom, da indeklima som sagt er afhængig af opvarmning, udluftning og brug af ejendommen. Erfaringsmæssigt lufter lejere mindre ud, sparer mere på varmen, og nogen tørrer tøj inde i huset – alt sammen forhold, som forringer indeklimaet.

Klager har ikke løftet bevisbyrden for, at der *på overtagelsestidspunktet* var skimmel bag de opsatte cellutexplader i et omfang, der nedsatte husets brugbarhed ude i boligen – sammenlignet med tilsvarende ejendomme af samme alder."

9. 92851

Klageren har i brev af 7/2 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Vores sag omhandler et hus der er opført i bløde sten og hulmursisolering. Samt en diffusions åben facadepuds. Der var monteret celutexplader på lister (Ikke direkte på indvendig side af muren). Der var plantevækst mellem celotexplader og indvendig side af ydervæggen.
>
> Der var ved vores sag en faktor som DB prøver at nedtone. **At alt overfladevand/tagvand er afvandet langs sokkel, så det kunne sive ind under huset.**
>
> Udtaget skimmelprøver viser massiv skimmelvækst i 4 ud af 5 prøver. Der kunne fremvises massiv visuel vækst på alle vægge. Som tidligere beskrevet ifølge By og Byg Anvisning 205 klart viser alt alle rum er i Kategori 3 *(Stor risiko. Vedligehold og Renovering bør straks gennemføres, berørte rum evakueres)*. Dette blev også klart tilkendegivet ved gennemgangen hvor SB egen ekspert deltog. … fra TI var helt enig om at alle vægoverflader skulle total afrenses.
>
> Det skal fremhæves at By og Byg Anvisning 205 er lovgivningen inden for området. Alle arkitekter, ingeniører samt andre rådgivere skal følge disse regler, hvilken vi formoder også henhøre forsikringsselskaber.
> …
> Ved første gennemgang af DB´s konsulent blev der målt de samme værdier som COWI beskriver i deres rapport. 26-5-2017. Der blev både af DB konsulent og COWI konsulent målt med en *Gann Hydromette Compact B. (undertegnet var selv til stedet ved gennemgangen, og har først set Bilag D da sagen kom for Ankenævnet. Ellers havde vi tidligere gjort indsigelser imod dette).*
>
> I forbindelse med korrespondance d. 22 marts 2017 skriver undertegnet til … fra Dansk Boligforsikring (første konsulent på forsikring sagen) at der er opsat EL varme til udtørring af fugten. … svarer d. 23 marts følgende: *'Hvis formålet er at affugte ved at lade elvarmepaneler køre, vil jeg anbefale dig at slukke for dem igen. Det er en meget dyr og lidt effektiv måde at affugte på'*. Vi tolker dette svar som en erkendelse af at der var fugt i huset ved gennemgangen og at han anbefaler os at bruge en mere effektiv metode til udtørringen. Efterfølgende blev opvarmningen af huset suppleret med en affugter.
>
> Ved TI måling med troxler, blev der ikke målt forhøjet fugt i ydervæggen. Det skal fremhæves at denne måling først blev foretaget 6 måneder efter celutexpladerne var fjernet, i perioden var der opsat tørring. *(Hvilken er omtalt i mail 22. marts 2017 til … fra Dansk Boligforsikring samt mail af 23. marts 2017).*
> …
> Vi må igen henholde os til SBI 205 som tydeligt beskriver hvordan man skal forholde sig til høje værdier af skimmelsvamp indendørs (Se bilag A.). Vi giver DB helt ret i at skimmelsvamp der ikke tilføjes fugt, er død skimmel. (Død skimmel kan dog være lige så farligt som aktiv vækst, det afgiver stadig toksiner). Men i vores sag stå det bare sådan til at der var aktiv vækst på bagsiden. Denne vækst fik via den plantevækst der var bag ved pladerne, tilføjet fugt.
> …
> *Figur 2. Plantevækst bag ved indfatning i toppen af vindue*
> …
> Vi er ikke enig i at bevisbyrden ikke er løftet. Vi henholder os især til manglerne i tilstandsrapporten samt de konstateret mængder skimmelsvamp i huset. Så store mængder at DB´s egen ekspert anbefalede at alt puds på væggene skulle fjernes *(dette blev overhørt af alle tilstede ved gennem-*

gangen, 5 vidner). Mængderne som ifølge lovgivning på området (sbi 205) kræver evakuering af lokalerne."

Selskabet har i brev af 13/2 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

"Besigtigelseskonsulentens fugtmålinger fremgår tydeligt af hans notater. Konsulenten har med sin mail ikke udtalt sig hverken om fugt eller om dækning. Han har alene – som en servicemeddelelse – oplyst kunden om omkostninger og effektivitet af den igangsatte affugtning.

Der kan sagtens have været fugt i ejendommen under den igangsatte renovering: al indmad i huset var fjernet, herunder gulve ned til jord, og det fremgår af konsulentens fotos, at der nogle steder er åbent fra kælder til tag. Konsulentens mail kan ikke tages til indtægt for andet, end det, der står.

Vedrørende anbefaling fra TIs konsulent om fjernelse af puds:
Det er muligt, at konsulenten fra Teknologisk Institut har udtalt, at hvis ydervæggene skal være skimmelfri, skal pudsen nedslibes. Sådanne udtalelser har vi set før fra Instituttet. Konsulenten har dog helt sikkert ikke udtalt sig om dækningen under ejerskifteforsikringen.

Hvis man vil have et skimmelfrit hus, som er opført i 1910, kræver det utvivlsomt en større renovering og en forbedring af de oprindelige konstruktioner. Vi er ikke enige i, at der er lovgivning, som påbyder evakuering, og en sådan renovering kan ikke kræves dækket af ejerskifteforsikringen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af skadeanmeldelse af 13/3 2017 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget
Vi har overtaget huset, og er gået igang med at male og udføre en lettere ombygning på 1. salen. Det var kun tiltænkt at 1. sal skulle renoveres, men står nu med en stueetage som er mere eller mindre nedbrudt.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)
Hermed udføres en oplistning af skader som er konstateret under byggefasen.

1. …
2. Defekt tagbrønd ved hjørne af bygningen. Indvendig fugt ved gulv og sokkel. Afvandingen af tag er foregået direkte ned langs sokkel.
3. …
4. Organisk vækst under tapet og gulv.
5. Skimmelvækst bag ved celutex plader (opfugtning af gammel tapet) i hele stueetagen.
6-14. …"

I selskabets besigtigelsesnotater af 24/3 2017 hedder det bl.a.:

"Indledende bemærkninger: Enfamilieshus i 1½ plan, oprindeligt opført 1910. På et ukendt tidspunkt er der tilbygget mod NØ. Huset fremstod ved besigtigelsen under igangværende indvendig

renovering/istandsættelse i stueplanet. Kunden har yderligere planlagt renovering/istandsættelse af 1. salen.

Anmeldt forhold: Defekt tagbrønd (forhold 2).

Beskrivelse: Tagnedløb ved hushjørnet mod SØ har ikke været tilsluttet beton muffe-rør/'tagnedløbsbrønd' ved samme hushjørne (billede 8) (kundens billede 4336). Tagnedløbet har i stedet afvandet direkte ud på terræn ved hushjørnet.

Konklusion: Afvanding fra tagnedløbet direkte ud på terræn ved hushjørnet kan have forårsaget opfugtning af husets sokkel i området. Ved besigtigelsen indvendigt i huset forekom der både synlig og målbar opfugtning i soklen ved hushjørnet (billede 9-10).

Fugtpåvirkningen af soklen kan have påvirket den tilstødende og oprindelige gulvkonstruktionen, udført som gulvbrædder på gulvstrøer over 'krybekælder'.

Kunden oplyste, at han havde konstateret fugt/nedbrud i gulvkonstruktionen mod ydermuren, hvoraf han havde gemt en stump gulvbræt og et par stumper gulvstrøer med tegn på nedbrud (billede 11). Resterende trægulve i samtlige husets rum var forinden besigtigelsen bortskaffet (billede 12-15). Kunden oplyste, at han havde planlagt at etablere gulvvarme i den oprindelige trægulvkonstruktion. Men som følge af de af ham konstaterede fugtforhold besluttede han at bortskaffe den fugtfølsomme trægulvkonstruktion i samtlige rum og vil i stedet udføre nyt isoleret støbt terrændæk med gulvvarme.

Kundens billeder (billede 4305 og 4312) efterlader ikke indtryk af, at der har været tale om et mere generelt fugtproblem i gulvkonstruktionerne, men alene ude ved soklen mod S, hvorfor en partiel reparation af det nedbrudte trægulv havde været mulig. Jeg er i den forbindelse ikke helt klar over, hvad bygningsforsikringen faktisk dækker?

Tilstandsrapport: Er det anmærket i tilstandsrapporten: nej

Udbedring: Udvendig tagbrønd vurderes ikke omfattet af forsikringen. Derudover partiel reparation af nedbrudte trægulv mod S. Som følge af sagens karakter er det vanskeligt at sætte økonomi på. Jeg er i den forbindelse ikke helt klar over, hvad bygningsforsikringen faktisk dækker?

Anmeldt forhold: Organisk vækst under tapet og gulv (forhold 4).

Beskrivelse: Ved besigtigelsen var der kun rester tilbage af den vækst, kunden har observeret inde i huset. Af samme årsag har jeg svært ved at vurdere omfanget.

Konklusion: Der er tale om en udefra kommende snerlevækst (billede 16), der skal bekæmpes ude fra. Snerlens rødder stikker meget dybt, og somme tider også under fundamentet på et hus, hvorfor væksten kan finde vej ind i vores huse. Jeg er ikke bekendt med, at snerlevækst skal forårsage skader på bygningen.

Tilstandsrapport: Er det anmærket i tilstandsrapporten: nej

Udbedring: Vurderes ikke at skal behandles.

Anmeldt forhold: Skimmelvækst bag celutex plader (forhold 5).

Beskrivelse: Forinden besigtigelsen havde kunden nedtaget celutex plader indvendigt på bagmure i den oprindelige del af beboelsen, formentlig som led i den igangværende renovering/istandsættelse. Det var derfor muligt at registrere lettere spredt skimmelvækst på pudslaget på bagmure Billede 17-20). Med fugtmåler kunne der ved stikprøver ikke registreres tegn på aktuel forhøjet fugt i bagmure (billede 21).

Konklusion: Celutex plader var før i tiden almindeligt anvendt som isolering af kolde ydermure. Det var datidens gængse isoleringsmateriale og skik. I eftertiden gik man over til at isolere hulrummet i ydermuren i stedet, som det så også er sket i den aktuelle tilfælde. Hulmursisoleringen forklarer, hvorfor der ikke er tegn på aktuel forhøjet fugt i bagmure.

Celutex plader på kolde ydermure er også kendt for at kan skabe kondens mellem celutex plader og bagmure med deraf risiko for skimmelvækst. En erfaring, man er blevet rigere efterfølgende. Skimmelvæksten kan ret beset også være skabt i perioden forinden opsætning af celutex plader i forbindelse med ringe opvarmning af huset. Det er vanskeligt at afgøre.

Uanset om årsagen er den ene eller den anden, eller måske en kombination, adskiller huset sig på dette punkt ikke væsentligt fra, hvad der ofte ses i tilsvarende huse af samme alder og karakter.

Tilstandsrapport: Er det anmærket i tilstandsrapporten: nej

Udbedring: Vurderes ikke at skal behandles."

Klageren har i mail af 22/3 2017 til selskabets besigtigelseskonsulent bl.a. anført:

"Ved vores gennemgang i dag glemte jeg lidt 2 punkter, som jeg håber i også tager hensyn til. … Så snart vi så at der var fugt under gulvet, har vi sat EL varme op for at fremme en udtørringen af konstruktionen. Disse smarte små EL maskiner er ikke helt billige i strøm. Håber det bliver indregnet."

I mail af 23/3 2017 fra besigtigelseskonsulenten til klageren hedder det bl.a.:

"Jeg er nødt til at overlade en nærmere vurdering af dækningsomfang i forhold til ejerskifteforsikringen til en skadebehandler, som oplyst om ved besigtigelsen.
…
Hvis formålet er at affugte ved at lade elvarmepaneler køre, vil jeg anbefale dig at slukke for dem igen. Det er en meget dyr og lidt effektiv måde at affugte på."

Selskabet har i mail af 26/4 2017 til klageren bl.a. anført:

"Defekt tagbrønd
…
For så vidt angår nedløbsbrønden og kravet om etablering af dræn kan der ikke tilbydes dækning af dette. Ejerskifteforsikringen dækker ikke etablering af dræn og udbedring af evt. defekt tag-

brønd, uanset om det måtte være nødvendigt for at undgå opfugtning af soklen fremover, da det er forhold ude på grunden og dermed ikke omfattet af forsikringen – se pkt. 2.2 i forsikringsbetingelserne.

Skimmel bag cellutex plader

…

Selve konstruktionen med cellutexplader udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand og der kan derfor ikke tilbydes dækning.

Med hensyn til skimmeldannelserne er disse, jf. praksis for Ankenævnet for Forsikring alene en skade under ejerskifteforsikringen, såfremt skimmeldannelserne kan siges at være af væsentlig betydning for husets brugbarhed. Med andre så dækker ejerskifteforsikringen alene en skimmelsanering, hvis huset ikke er beboeligt som følge af skimmeldannelserne. Det er ikke det der er aktuel her, da der er tale om 'gammel' skimmel på væggene som kan nedvaskes.

…

Tagrende

Det er anmeldt, at tagrenden hænger. Konsulenten oplyser, at der er tale om en ældre pvc-tagrende som er monteret i rendejern. I den vestlige ende af tagrenden har den fald modsat tagnedløbet. Bagfald på en tagrende er ikke usædvanligt som følge af almindeligt slid og ælde og kan udbedres ved at rendejern oprettes. Omkostningen til en opretning af tagrenden overstiger ikke kr. 5.000,- og allerede af den grund er forholdet ikke omfattet af forsikringen – se pkt. 3.4 i forsikringsbetingelserne.

…

Organisk vækst under tapet og gulv

Ved besigtigelsen fik konsulenten forevist rester af snerlevækst. Det var ikke muligt at undersøge forholdet nærmere, da dette var fjernet ved besigtigelsen, men plantevækst som snerler har rødder på grunden og skal som udgangspunkt bekæmpes ude på grunden. Forhold ude på grunden er ikke omfattet af forsikringen – se pkt. 2.2 i forsikringsbetingelserne.

…

For så vidt angår spørgsmålet omkring genhusning så tilbyder ejerskifteforsikringen alene genhusning i udbedringsperioden, hvor huset er ubeboeligt som følge af arbejdet forhold som ejerskifteforsikringen dækker. Det er ikke det der er tale om i denne sag, hvorfor der ikke tilbydes genhusning."

Af rapport af 26/5 2017 fra COWI rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"1 Indledning

I forbindelse med en verserende forsikringssag, er COWI bestilt til at udføre en uvildig bygningsgennemgang. Dette med henblik på at klarlægge problemstillingen vedr. skimmelsvamp på indvendige overflader. Rapporten bygges på udtagende mycometer test. Samt en gennemgang af ejendommen. d. 27-04-2017. Der er ikke udtaget destruktive prøver. Huset har stået tomt fra overtagelsen d. 1 marts 2017.

…

2 Konklusion

Der er i dette hus tale om nogen generelle svigt ved nogle vitale konstruktioner. Dette har resulterer i nogen vitale følgeskader, som giver en stor vækst af skimmelsvamp indvendig. Disse konstruktionssvigt skal udbedres før huset er beboelig.

Bortledning af tagvand væk fra huset er ikke foretaget. Men nedsivet ved siden af den eneste tagbrønd som skulle afvande 3 facader og resten af fundamentet. Dette har resulteret i en opfugtning under gulvet i stueetagen. Hvor disse vilkår har givet plantevækst mulighed for at vokse op, på inderside af facademur bag celutexpladerne.

Det vurderes, at det ikke korrekte afledte tagvand og opsprøjt fra forkert monterede tagrender har afstedkommet disse vækstbetingelser, som en følgeskade.

Såfremt vores antagelse omkring brug af vandglas på udvendige facader er korrekte, er dette kun en accelerator for dannelse af fugt omkring plantevæksten, som efterfølgende har resulteret i en voldsom vækst af skimmelsvamp.

Huset er at betragte som ikke beboeligt før der er foretaget en genopretning af de forkert udførte løsninger (vandglas på ydervægge, samt indtrængning af tilledt tagvand under gulve i stueetagen) samt efterfølgende skimmelsanering af hele stueetagen. Samt efterfølgende skimmelrengøring i hele huset. Vi anbefaler at alle ny pudset overflader males med difusionsåben maling. Da det vurderes at kan tage en årrække før udvendige facadesten er i en normal fugt koncentrationen.

3 Bygningsgennemgang
Der er i forbindelse med gennemgangen udtaget 5 mycrometer tests. Disse bruges i forhold til vores vurdering af niveauet af skimmelsvamp på indvendige vægge.

Det kan ved gennemgangen konstateres at bortledning af tagvand ikke er udført korrekt. Alt tagvand er ført ned ved siden af tagnedløbsbrønd, to steder på huset. Ligeledes er tagrende forkert monteret på facade mod vejen, så ved kraftig regn løber det ud forbi tagrende og opfugter ekstraordinært terrænet nær huset, ligesom der opstår opsprøjt på sokkel/facaden.

Der ses tydeligt skimmelvækst på alle indvendige vægge. Ydervæggene er opbygget med celutexplader, hvor der både er tapet (celose) og tapetklister (ris/mejsmelstivelse) på indvendig side af bagmuren. Samt indvendig side som vender mod stuen.

Indvendige vægge, hvor der ikke er opsat celutexplader, er også kraftigt ramt af skimmelvækst under tapet. Dette skønnes at være et resultat af forhøjet fugt i bagmuren.

Der kan yderligere ved bygningsgennemgangen konstateres en voldsom plantevækst under gulvet. Plantevæksten har været vokset op under celutexpladerne og løbende forårsaget en opfugtning bag celutexpladerne. Ved gennemgangen sad der gammel plantevækst på indvendig side af ydervæggen.

Ny ejer fjernede alt plantevækst under gulvet ved nedrivning for at bygningskonstruktionen kunne tørre. (Foto dokumentationen er forevist ved gennemgangen) men ved gennemgangen kan det konstateres at ny plantevækst allerede er opvokset på indvendig side ved sokkel/ydervæg (ca. 2½ måned efter at det er fjernet).

Disse vækstbetingelser har været udslagsgivende i forhold til skimmelvæksten på indvendig side af celutexpladerne mellem bagvæg og plade. Som det også tydeligt kan ses i bilag A, er mycometer tallene langt over den anbefalede grænse for hvornår der skal handles på problemet.

Det vurderes også at områderne med skimmelsvamp er i så stort et omfang at huset ikke kan bebos. Ifølge SBI 205.

Der kunne via en kapasativ fugtmåling måles normalt til forhøjet fugt i pudslaget bag ved celutexpladerne. Men i selve teglstenen på bagmuren måles der kraftig opfugtning. Denne opfugtning kan skyldes den kraftige tilføjelse af fugt fra den opstigende plantevækst under gulvet som et muligt resultat af forkert konstruktion udvendigt. Indvendige vækstbetingelser er ikke normale i huse, ej heller for huse bygget i 1910.

Det vurderes, at det ikke korrekte afledte tagvand og opsprøjt fra forkert monterede tagrender har afstedkommet disse vækstbetingelser som en følgeskade.

Ved gennemgangen kan det konstateres at udvendige facader er pudset inden for de sidste 2-3 år. Der kan i forbindelse med dette arbejde være udført en form for membran (Vandglas eller lignede) som spærre for at facade kan 'ånde' hvilken resultere i den høje målte fugt i bagmuren som kan være en stor medvirkende faktor for de høje værdier af skimmelsvamp som blev målt i mycometertesten.

4 Udbedring

4.1 Udvendige facade
Det anbefales at der udtages en veje tørreprøve af sten fra foremur og bagmur. Dette skal fastlægge problemstillingen i forbindelse med forkert behandling under pudslag. Hvis udvendig facade er påført med 'Vandglas eller lignede' skal alt facadepuds fjernes og oppudset igen. Dette vil være et projekt, som kræver stillads rundt om bygningen, så det vurderes at yderligere undersøgelser bør igangsættes før udbedring.
…
4.2 Indvendig skimmelsvamp
Alt tilbageværende puds fjernes fra alle vægge. På alle ydervægge udføres en skimmelsvampeafrensning ved Microclean metoden.
…
Vægges pudset efterfølgende op med indfarvet facadepuds, eller males med en silikat maling (diffusionsåben maling)

4.3 Udtørring
Det anbefales, at der før retablering af facader og gulve udføres et udtørringsprojekt af en professionelt firma, som tilsikre, at de tilbageværende konstruktioner udtørres til et normalt acceptabelt niveau, således at vækstforhold for skimmel- og trænedbrydende svampe elimineres.

4.4 Omfangsdræn
Der bør i forbindelse med problemstillingen omkring udtørring af ydervægge og gulvkonstruktion etableres omfangsdræn for at sikre hurtig og sikker bortledning af den ekstra tilført fugt i og omkring huset.

5 Tidsplan
Det må påregnes at udbedring af de indvendige arbejder tager ca. 3-5 måneder, afhængig af tørtiden for ydervæggene. Ca. 75 % af celutexplader er nedtaget fra ydervægge. Nedtagning af ud-

vendig puds er et arbejder der er afhængig af de rigtige tørretider og anbefales kun udført i sommer halvåret. Tidsperiode ca. 2 måneder.

6 Bilag A Mycometer resultat

…

Prøve nr.	Prøvested	Før Rens	Efter Rens	MycoMeter-tal	A	B	C
1	Prøve 1	X		3252			X
2	Prøve 2	X		4888			X
3	Prøve 3	X		15	X		
4	Prøve 4	X		494			X
5	Prøve 5	X		2003			X

…

7 Bilag A Foto bilag

7.1 Udtaget mycometer prøver.

Foto 01: Prøve nr. 1 er udtaget under tapet. Hvor der ikke har været monteret celutexplade
Foto 02: Prøve nr. 2 er udtaget på rest af tapet på bagvæg hvor der har været monteret celutexplade.
Foto 03: Prøve nr. 3 er udtaget bag ved celutexplade. Der ses tydeligt skimmelvækst.
Foto 04: Prøve nr. 4 er udtaget på støbt fundament. Eneste prøve der er under mycometers grænseværdi
Foto 05: Prøve nr. 5 er udtaget på væg hvor der har siddet celutexplade.

7.2 Nuværende plantevækst.

Foto 06 [og foto 07]: Ny plantevækst under gammel gulv. Se punkt. 4.4.

7.3 Konstatering af skade

Foto 08 [og foto 09]: Tagvand ledes forbi tagbrønd, og opfugter sokkel, facade.
Foto 10: Tagrende afvander udover kant. Opfugter sokkel og facade.
Foto 11: Kraftig plantevækst under gulv.
Foto 12: Opfugtning under eksisterende gulv.
Foto 13: Plantevækst bag ved celutexplade. Den strækker sig fra under gulv til loft.
Foto 14: Plantevækst ved vindue.
Foto 15: Plantevækst under 5 mm flamingo der var monteret i loft.
Foto 16: Fugtmåling ved tagbrønd. *(Metoder: Der blev ved besigtigelsen anvendt en Gann Hydromette Compact B til registrering af byggefugt)*
Foto 17: Fugtmåling ved trappe. *(Metoder: Der blev ved besigtigelsen anvendt en Gann Hydromette Compact B til registrering af byggefugt)"*

Selskabet har i mail af 21/6 2017 til klageren bl.a. anført:

"Rapporten [fra COWI] konkluderer, at ovenstående har medført vækstbetingelser som følgeskade. Dette i form af skimmelsvamp. I forlængelse heraf, er det i rapporten anført, at der er problem med fugt i ydervægge og at disse vurderes at være behandlet med vandglas.

Ejerskifteforsikringen har derfor forholdt sig til disse problemstillinger.

For at undersøge eventuelle problemer med fugt i væggene tog ejerskifteforsikringen kontakt til … fra Teknologisk Institut som var ude og foretage målinger for forhøjet fugt med Troxler-måleudstyr.

Konklusionen blev givet mundtlig på stedet kunne ikke registreres forhøjet fugt i murværket – hverken i bagmur eller formur, uanset om der blev lavet målinger oppe eller nede på væggene.

Efter denne undersøgelse og med det resultat, er der ikke grundlag for at ejerskifteforsikringen undersøger yderligere vedrørende dette. Det afvises således at der er et problem med forhøjet fugt i ydervægge og ejerskifteforsikringen behandler ikke yderligere vedrørende dette.
…
Selve konstruktionen med celutexplader medfører risiko for kodensdannelse bag celutexpladen.

Det er nu konstateret, at der er skimmelsvamp bag celutexpladerne. I rapporten fra COWI er det anført, at dette er en følgeskade af fugt i bagmuren, men eftersom der ikke kan registreres forhøjet fugt i bagmuren så er vi ikke enige i denne konklusion. Derimod er det vores vurdering, at selve konstruktionen med celutexplader opsat direkte på bagmuren med tapetlag har været eneste årsag til den skimmel der nu er konstateret.

Konstruktionen med celutexplader var lovlig da den blev udført (I forlængelse heraf bemærkes det, at jeres ejerskifteforsikring er tegnet med basisdækning, hvorfor en eventuel ulovlig konstruktion med forsatsvægge allerede af den grund ikke ville være dækket selv hvis den blev konstateret ulovlig).
…
Da ejerskifteforsikringen kontaktes er ejendommens stueetage i store dele adskilt eftersom gulve er fjernet og vægbeklædninger nedtaget og ejerskifteforsikringen har således ikke haft mulighed for at foretage nærmere undersøgelser eller måle påvirkningen fra skimmel af indeklimaet i ejendommen på overtagelsestidspunktet, hvilket ifølge praksis er afgørende for påvisningen af skimmel tilstede og om ejerskifteforsikringen skal tilbyde dækning til sanering.

Der er steder med høje skimmelværdier målt med Mycometer test direkte på områder, hvor der ses skimmel, men denne test giver ikke et retvisende billede af eventuel skimmel i boligen og kan ikke stå alene i vurderingen af skimmel.

På det foreliggende grundlag finder jeg ikke, at I har løftet bevisbyrden for at indeklimaet i boligen var påvirket af skimmelsvamp i en sådan grad at bygningens værdi og brugbarhed var nævneværdig nedsat. Der kan på baggrund af ovenstående ikke tilbydes dækning til skimmelsanering af væggene.
…
For at ejerskifteforsikringen tilbyder genhusning kræver det, for det første at der tilbydes dækning og for det andet at huset er ubeboeligt som følge af arbejdet. Eftersom ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold som gør huset ubeboeligt afvises kravet om genhusning."

Af brev af 6/1 2018 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"8 Økonomi

For at fastgøre det økonomiske aspekt i denne sag. Dette bør være dækket af jer som ejerskifteforsikring.

• Nedtagning af celutex fra vægge samt bortskafning	26.000 kr.
• Skimmelsanering.	82.000 kr.
• Ny overflade på vægge (kalk puds)	85.000 kr.
• Demontering og retablering af EL m.v.	16.000 kr.
Total bygge økonomi ex moms.	**209.000 kr.**

I priserne er ikke medregnet genhusning. Samt de ekstra omkostninger der har været forbundet med at huset ikke har kunne beboes i 7 måneder, udgifterne til rapporten fra COWI samt de udtagende mycometer prøver. Dette regner vi selvfølgelig med at blive kompenseret for."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"2. Forsikringens dækningsomfang

…

2.2 Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger udenfor selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg. Forhold udenfor bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

…

3. Hvilke forhold er dækket

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

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

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

…

3.4 Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

…

3.6 Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:

…

3.6.3 Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt.

…

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1 Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rap-

port har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har fået forelagt fotos fra klageren og selskabet.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1910 og er overtaget af klageren den 27/2 2017. Klageren har den 13/3 2017 foretaget skadeanmeldelse af en række forhold ved ejendommen, herunder at der ikke sker korrekt afledning af regnvand uden for huset, at der derfor er sket opfugtning af sokkel og ydervæg samt rådskade i gulv og bjælkeender, at der indvendigt er opsat celotex-forsatsvægge, at der forekommer skimmelsvamp og vækst af snerler 3 m op i mellemrummet mellem ydervæg og celotex-plader, og at der også forekommer skimmelsvamp bag tapet på vægge, hvor der ikke er celotex-plader.

Det fremgår af sagen, at klagerens husforsikring har dækket en udskiftning af det rådskadede gulv og bjælkeender.

Selskabet har anført, at ejerskifteforsikringen ikke dækker udbedring af afvandingen af tagvand til en mere hensigtsmæssig afvandingsløsning på grunden, da der er tale om et forhold uden for bygningen. Nævnet kan ikke kritisere selskabets afgørelse.

Selskabet har videre anført, at det alene er sokler/fundamenter, der har været opfugtede, og at der ikke er målt forhøjet fugt i ydermuren, hverken af selskabets besigtigelseskonsulent eller konsulenten fra Teknologisk Institut. Af fotos ses, at der over fundamentet er indlagt murpap. Selskabet har afvist, at der er forhold ved celotex-pladerne eller skimmelsvamp, der opfylder forsikringens skadebegreb. Selskabet henviser til, at der er tale om en sædvanlig konstruktion og sædvanlig forekomst af skimmel. Selskabet henviser videre til, at klageren ved besigtigelsen 9 dage efter skadeanmeldelsen havde fjernet det meste af gulvkonstruktionen, celotex-væggene og den anmeldte plantevækst, og at bygningen fremstod som under renovering. Det

kan derfor ikke godtgøres, at skimmelsvamp på overtagelsestidspunktet skulle have påvirket indeklimaet i nævneværdig grad.

Klageren har anført, at selskabet skal dække nedtagning og skimmelafrensning af alle vægge i stueetagen og opbygning af ny puds. Han kræver endvidere dækning for udgifter til genhusning mv., sagkyndig rapport og strøm til affugtning og opvarmning.

Klageren har indhentet rapport af 26/5 2017 fra COWI, hvoraf det fremgår, at der ikke er foretaget bortledning af tagvand, hvilket har resulteret i en ekstraordinær opfugtning af terræn og opfugtning under gulvet i stueetagen. Disse vilkår har givet mulighed for, at plantevækst har kunnet vokse op under gulvet og på indersiden af facademuren bag celotex-pladerne. Der ses visuelt skimmelvækst på alle indvendige vægge, også hvor der ikke har været opsat celotex-plader, hvilket skønnes at skyldes forhøjet fugt i bagmur. I pudslag bag celotex-plader måles normalt til forhøjet fugt, mens der i selve teglstenen på bagmuren måles kraftig opfugtning, hvilket kan skyldes plantevæksten. Skimmelmålinger bag celotex-plader og under tapet viser mycometer-værdier svarende til niveau C og langt over den anbefalede grænse for, hvornår der skal handles på problemet. Det anføres, at al tilbageværende puds skal fjernes fra vægge, og der skal udføres skimmelsanering og skimmelrengøring. Det anføres videre, at huset ikke kan betragtes som beboeligt, før der er foretaget de nødvendige tiltag.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var dækningsberettigende skader ud over, hvad husforsikringen har dækket. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for de anmeldte skader.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der er konstruktionsmæssige forhold i bygningen, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene i tilsvarende ejendomme af pågældende alder, og som derfor kan anses for en skade. Nævnet finder, at anvendelsen af celotex-plader er udtryk for gængs byggeskik i en årrække og ikke i sig selv udgør en skade, medmindre disse konkret har givet anledning til fugt og skimmelsvamp i et omfang, så bygnin-

gens værdi og brugbarhed af den grund er nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende ejendomme fra 1910.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelsvamp i vægkonstruktioner i et omfang, så indeklimaet var væsentligt påvirket, og bygningens værdi og brugbarhed var nævneværdigt nedsat. Forekomst af skimmelsvamp bag forsatsvægge er ikke i sig selv usædvanligt forekommende, navnlig ikke i huse af pågældende alder, og kan blandt andet opstå som følge af kondensering på de relativt kolde ydervægge. Det er efter nævnets praksis nødvendigt for at kunne kræve dækning, at forsikringstageren godtgør, at skimmelsvampen konkret påvirker indeklimaet, så bygningens værdi og brugbarhed er nævneværdigt nedsat. Der foreligger ikke sagkyndige vurderinger af påvirkningen af indeklimaet på overtagelsestidspunktet, og klageren har på dette punkt bragt sig i en vanskelig bevismæssig situation ved at foretage omfattende bortskaffelser af konstruktionerne, før selskabet har haft mulighed for besigtigelse. Nævnet finder, at det af COWI anførte i rapport af 26/5 2017, herunder vedrørende skimmel bag tapet og forsatsvægge, ikke godtgør, at skimmelsvamp i sig selv kan anses for en skade, når der foretages en bedømmelse af forholdene på overtagelsesdagen.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at det oplyste om plantevækst efter nævnets vurdering ikke opfylder forsikringens skadebegreb. Der foreligger ikke oplysninger om, at plantevæksten medfører skade på bygningen. Nævnet lægger til grund, at der er tale om ukrudt, som grundlæggende skal bekæmpes uden for bygningen, og nævnet finder det ikke bevist, at det som følge af plantevækst har været nødvendigt at bortskaffe ejendommens celotex-vægge. Nævnet bemærker, at klageren i det væsentlige havde bortskaffet forsatsvæggene, før selskabet havde mulighed for at foretage besigtigelse, herunder af plantevæksten. Nævnet henviser også til sin afgørelse 90768 vedrørende plantevækst i terrændæk.

Nævnet kan som følge af det ovenfor anførte heller ikke pålægge selskabet at betale for klagerens følgeudgifter til genhusning, sagkyndig rapport, elforbrug mv., idet det ikke er godtgjort, at

disse udgifter er afholdt som følge af en skade, der er dækningsberettigende over ejerskifteforsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings