Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. februar 2019 blev i sag nr. 92933:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark. Han overtog huset den 18/3 2007 på baggrund af en tilstandsrapport af 18/8 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Stuehus til nedlagt landbrug* **Typehus:**

…

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1875	1	140	5	0	140	0
2	B	Stald	1930	1	140	0	0	0	0

…

Registrering af bygningens tilstand

…

A Beboelse

…

3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Områder af udv. pudslag har hulrumsdannelser og der forekommer mindre svindrevner i pudslag/murværk. Note: Hulrumsdannelser bag pudslag opstår primært hvor der er mulighed for fugtindtrængen (ved revnedannelser etc.).
3.6 Indvendig vægge	K1	Mindre sprækkedannelser forkommer i pladebeklædte vægge ved stødsamlinger samt ved overgang murværk/træ/plade. Der mangler lidt fugning/lister ved diverse afslutninger.

2. 92933

I klageskema af 3/10 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "Kort redegørelse for sagen
> …
> I april 2016 anmeldte vi en ejerskifteforsikringsskade til Topdanmark. Som det fremgår af vedhæftede fil med sagens bilag, har der i forløbet været en del korrespondancen imellem forsikringsselskabet, flere forskellige sagkyndige, og os. Desværre opfatter vi korrespondance således, at Topdanmark ikke er indstillet på at dække den konstaterede skade. Dette uagtet, at vi har tegnet en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning, og uagtet, at vi har dokumenteret ulovlighed.
> …
> Det virker på os som om, at Topdanmark forsøger at flytte fokus fra ulovligheden, jfr. forsikringsvilkårenes afsnit 20 til skadesbegrebet, jfr. forsikringsvilkårenes afsnit 4. Efter vores mening skal Topdanmark dække det anmeldte forhold, baseret på at boligens indretning er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, derved at forsatsvæggene ikke er monteret med dampspærre.
>
> Af Topdanmarks vilkår for den tegnede ejerskifteforsikring fremgår i afsnit 19 og 20, at 'Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter.'
>
> Som det fremgår af bilagsmappen, har vi, som et led i sagsbehandlingen, rettet henvendelse til [ingeniørfirma], att.: bygningskonstruktør …, som i sin rapport anfører 'Uanset udførelsestidspunktet for forsatsvæggene, skulle disse have været udført, så fugt ikke kan trænge ud ydervæggen. Dette fremgår af alle bygningsreglementer tilbage til det første, fra 1961. (...) Det betragtes derfor som en fejl, at forsatsvæggene ikke er monteret med dampspærre.'
>
> Dermed mener vi at have dokumenteret ulovlighed.
>
> Topdanmark har til sammenligning indhentet en udtalelse fra Teknologisk Institut, att.: faglig leder …, som udtaler 'Efter alt at dømme er udførelse af forsatsvægge uden dampspærre i modstrid med reglementets anbefalinger i BR72 (...)'.
>
> Som vi kan vurdere det, mere end indikerer Topdanmarks egen rådgiver derved ulovlighed.
>
> De to eksperter synes at være enige i deres vurderinger, og det er os derfor ubegribeligt, på hvilket sagligt grundlag Topdanmark holder fast i deres afslag.
> …
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> At TopDanmark dækker den konstaterede skade"

Selskabet har i brev af 31/10 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vores kunder mener, at opsætningen af de indvendige forsatsvægge i 1970-erne uden dampspærre udgør et ulovligt forhold, hvorfor det bør dækkes af den tegnede ejerskifteforsikring hos os.

Vores kunder mener ikke, at vi har forholdt os til eventuelle ulovligheder i vores afgørelser til dem, og klager desuden over sagsforløbet.

Vi har gennemgået sagen på ny og fastholder, at der ikke er tale om et ulovligt forhold ved forsatsvæggene, hvilket vi også har forklaret i vores afgørelser til dem.

For en god ordens skyld fastholder vi ligeledes, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
…
Her følger fakta om den tegnede forsikring
Vores kunde overtager ejendommen 18. marts 2007.

Ejendommen er fra 1875. Forsatsvæggene er sat op ca. midt i 1970'erne.

Ejerskifteforsikringen tegnes på baggrund af tilstandsrapporten …

De gældende vilkår for ejerskifteforsikringen har vilkårsnummer 25 -E, og de indeholder udvidelser i forhold til den lovbestemte basisdækning.

Forsikringen udløb den 18. marts 2017.

Sådan har sagsforløbet været
Vores kunder anmelder den 9. juli 2016, at der er sorte pletter på væggen i badeværelse, børneværelse og kælder. De har i den forbindelse fået undersøgt ejendommen nærmere af nogle rådgivere.

Vores taksator besigtiger ejendommen den 20. juli 2016 og fremsender dagen efter sin rapport til vores kunder.

Vores taksator afviser forholdet, da det ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og der ikke er tale om et ulovligt forhold.

Vores kunder fremsender en længere klage på engelsk den 9. november 2016, som vi beder dem oversætte til dansk. Den oversatte klage modtages den 22. november 2016.

Vi beder Teknologisk Institut (rådgiver 1) om at komme med deres vurdering af forsatsvægge opsat i 70'erne, herunder lovligheden heraf.

Vi besvarer vores kunders klage den 17. marts 2017 efter modtagelsen af oplysningerne fra rådgiver 1, hvor vi fastholder taksators afgørelse.

Vores kunder klager til vores kundeklageansvarlige den 27. august 2018, da de mener, at vi skal forholde os mere konkret til bestemmelsen omkring lovlighed vilkårene.

Vores kundeklageansvarlige besvarer klagen den 4. oktober 2018, hvori bestemmelsen omkring lovlighed gennemgås. De tidligere afgørelser fastholdes.

Forinden modtagelsen af den kundeklageansvarliges tilbagemelding har vores kunder klaget til jer.

Her får I vores nærmere begrundelse for afgørelsen
Vores kunder mener, at forsatsvæggene fra 70'erne skulle have været opsat med en dampspærre, og da de ikke er det, har det medført forøget fugt og skimmel i ejendommen.

Vi mener ikke, at den måde, forsatsvæggene er opsat på, udgør en bygningsskade, ligesom vi heller ikke finder det sandsynliggjort, at det har medført en skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet i 2007, jf. vilkårenes pkt. 4 A-C.

Vi har i den forbindelse lagt vægt på, at det ikke var usædvanligt, at man opførte forsatsvægge uden dampspærre i 70'erne, hvorfor det ikke kan karakteriseres som en fejlkonstruktion på opførelsestidspunktet.

Dette bekræftes af rådgiver 1, som skriver, at der ses/findes mange måde at udføre forsatsvægskonstruktioner på dengang, herunder med eller uden dampspærre.
…
Man opsatte forsatsvæggene for at efterisolere indvendigt og af kosmetiske årsager.

Efterisoleringen ændrer ikke på, at der er tale om den oprindelige ydervæg fra 1875, og det ændrer heller ikke på, at grundfugten stiger op i ydervæggene grundet manglende fugtspærre.

Det kan i den forbindelse nævnes, at de fugtmålinger, der er udført af vores kunders rådgiver [skimmelrensfirma] efter hultagning samt af vores taksator, ikke viser usædvanlige fugtværdier for en ejendom fra 1875 med en indvendig efterisolering fra midt i 70'erne.

Vi mener ligeledes ikke, at det er usædvanligt, at der findes skimmelvækst bag forsatsvægge, og denne skimmelvækst ville være der, uanset om man havde monteret dampspærre eller ej. Denne opfattelse bekræftes af rådgiver 1.

Alternativet til den indvendige efterisolering havde været, at de kolde oprindelige ydervægge med opstigende grundfugt alene havde udgjort vægkonstruktionen. Det havde ikke været bedre i forhold til fugt, kuldebroer og skimmel.

Det giver efter vores mening ikke værdi at drøfte skimmel som en selvstændig skade al den stund, at forholdet først anmeldes 9 år efter overtagelsen.

På den ovenstående baggrund mener vi ikke, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da der ikke er tale om et forhold, der adskiller sig nævneværdigt fra en tilsvarende ejendom fra 1875 med forsatsvægge opsat for ca. 40 år siden.

Vi henviser ligeledes til afsnittet omkring praksis nedenfor.

Lovlighed af forsatsvæggene:

Vores kunder mener, at det var ulovligt at opsætte forsatsvægge uden dampspærre i 70'erne og henviser til en udtalelse fra [ingeniørfirma 1] (rådgiver 2).
…
Det er for det første en betingelse, at forholdet var ulovligt på opførelses/udførelsestidspunktet.

For det andet er det en betingelse, at forholdet er ulovligt i henhold til bygningsreglementet eller tilsvarende lovforskrifter.

Det vil sige, at eventuelle uoverensstemmelser med anbefalinger, vejledninger, anvisninger mv. ikke er relevante i forhold til vurderingen af bestemmelsen i pkt. 20 A.

For det tredje er det et krav, at man ikke kan opnå dispensation, hvis der i det hele taget er tale om et ulovligt forhold.

Vi mener ikke, at opsætning af forsatsvægge i en ældre ejendom medfører, at man er inde i byggelovens § 2 (lovbekendtgørelse nr. 361 af 17. juli 1972) omkring væsentlige forandringer i bebyggelsen.

Vi mener ikke, at opsætning af forsatsvægge i en ejendom fra 1875 udgør en væsentlig forandring af bebyggelsen, der medfører, at man skal følge nyere lovgivning. Allerede af den grund kan vi ikke hjælpe vores kunder, da der ikke fandtes noget bygningsreglement fra 1875.

Opsætning af forsatsvægge i ældre ejendomme skete/sker som et led i den almindelige vedligeholdelse/opretholdelse af de oprindelige ydervægge.

Selvom man mod forventning måtte komme frem til, at opsætningen af forsatsvægge skulle medføre, at man skulle overholde BR-S 72, så ændrer det ikke ved, at opsætning af forsatsvægge uden dampspærre ikke udgør et ulovligt forhold i henhold til reglementet.

Vi har ved den vurdering lagt til grund, at rådgiver 2's fortolkning af BR-S 72 ingenlunde kan tilsluttes. Pkt. 7.5 i BR-S 72 vedrører den situation, hvor man laver en ny ydervæg. Det er der ikke tale om.

Der er tale om en indvendig efterisolering af en oprindelig ydervæg fra 1875. Det har intet med BR-S 72 pkt. 7.5 stk. 1 til 6 at gøre.

Pkt. 7.5 stk. 6 nævner som det eneste sted ordet dampspærre. Dette stk. omhandler nye træskelet ydervægge og ikke eftermonterede forsatsvægge, hvorfor det ikke kan påstås, at den manglende dampspærre er ulovligt i forhold til dagældende bygningsreglement.

Rådgiver 2 udleder overordnet, at ydervægge skal konstrueres, så fugt ikke kan trænge ud i dem. Vi mener bestemmelsen omhandler, at der ikke må trænge fugt udefra ind i den nye udførte ydervæg (hvilket der ikke er tale om).

Vi mener på den baggrund ikke, at pkt. 7.5 skriver, at der skal monteres dampspærre ved en indvendig efterisolering. Det er efter vores opfattelse en meget vidtgående fortolkning af bestemmelsen, som rådgiver 2 har.

Rådgiver 1 udtaler alene, at det muligvis er imod anbefalingerne til BR-S 72 ikke at montere forsatsvægge uden dampspærre, men han nævner også, at han ikke kan vurdere om, der er tale om et ulovligt forhold.

Som ovenfor nævnt er uoverensstemmelse med anbefalinger ikke omfattet af vilkårenes pkt. 20 A. Det skal i den forbindelse nævnes, at hvis lovgiver havde haft det overordnede krav, at der skulle monteres dampspærre ved indvendig efterisolering med forsatsvægge i 1972, så havde det stået direkte i reglementet og ikke eventuelt i en anbefaling til reglementet.

Eventuel uoverensstemmelse med en anbefaling om, hvordan man skal udføre en konstruktion, kan aldrig medføre, at forholdet anses for ulovligt i henhold til selve reglementet, med mindre der direkte står i anbefalingen, at konstruktionen skal udføres på den pågældende måde.

Som rådgiver 1 selv påpeger, er der udført mange forskellige udgaver af forsatsvægge i den periode, herunder både med eller uden dampspærre, og det vil have vidtrækkende konsekvenser for folk, hvis det måtte anses for ulovligt ikke at have dampspærre i konstruktionen.

Praksis vedrørende forsatsvægge
Vi henviser til tidligere trufne kendelser ved Ankenævnet for Forsikring og kan i den forbindelse nævne AK 74.809, AK 76.401, AK 84.057 og AK 90.174.

I AK74.809 fandt Nævnet, at den anvendte byggemetode, som var gængs på tidspunktet for forsatsvæggens opførelse i 1992, var årsag til dannelsen af skimmelsvamp, og at forholdet derfor ikke kunne karakteriseres som en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kunne herefter ikke kritisere, at selskabet havde afslået at dække omkostningerne til afhjælpning af angrebet af skimmelsvamp.

I AK 76.401 udtaler Nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der er fejl ved bygningens konstruktion henset til opførelsestidspunktet. Selv om nævnet finder det fornuftigt at foretage skimmelafrensning på væggene, finder nævnet, at skimmelsvampeangrebet ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade, idet forholdet ikke findes at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og vedligeholdelsestilstand.

I AK84.057 anmelder forsikringstageren at der er skimmel bag forsatsvægge fra 1960erne/70erne. Huset er fra 1980. Selskabet mener, at det er en normal konstruktionsopbygning. Nævnet fandt, at klager ikke havde bevist, at forekomsten af skimmelsvamp og forsatsvægskonstruktionen udgjorde skader i ejer skifteforsikringens forstand.

I AK 90.174 fandt Nævnet, at opfugtning af ydervægge ikke var udsædvaneligt forekommende i huse bygget i 1877, samt at opfugtning ikke i sig selv udgør en skade. Ligeledes fandt nævnet, at mængden af skimmelsvamp lå i det forventelige baggrundniveau, og at den anvendte byggemetode med forsatsvægge var gængs på tidspunktet for væggenes opførelse i perioden fra 2001 til 2005."

Klageren har i kommentar af 8/11 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "TopDanmarks svar er stort set det samme som vi tidligere har modtaget.
>
> Men de glemmer at henlede opmærksomheden på konklusionen af deres egen ekspert:
>
> 'Efter alt at dømme er udførelse af forsatsvægge uden dampspærre i modstrid med reglementets anbefalinger i BR72 (...).' Dette er i overensstemmelse med udtalelsen fra vores ekspert: '(...) Det betragtes derfor som en fejl, at forsatsvæggene ikke er monteret med dampspærre.' Vi er stadig af den opfattelse, at Topdanmark forsøger at flytte fokus fra ulovligheden til skadesbegrebet i deres svar."

Selskabet har i brev af 30/11 2018 til nævnet bl.a. anført:"

> Vi fastholder, at;
> - Der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand ved de opsatte forsatsvægge fra 1970'erne i ejendommen fra 1875.
> - Opsætning af forsatsvægge i 1970'erne ikke medfører, at byggelovens § 2 er opfyldt, hvorfor forholdets lovlighed skal vurderes efter bygningsreglementet i 1875 (her var der ikke noget landsdækkende bygningsreglement).
>   - Vi henviser i den forbindelse til vores tidligere bemærkninger herom, og supplerende henviser vi til kendelserne AK66.483 og AK88.284. Man kan af kendelserne udlede, at der skal meget til, førend nyere bygningsreglement skal opfyldes. Kendelserne vedlægges til orientering.
> - Der uagtet ovenstående bemærkninger heller ikke er tale om et ulovligt forhold på opsætningstidspunktet af forsatsvæggene i 1970'erne i henhold til bygningsreglementet fra 1972.
>   - Bestemmelserne i BR-S 72 pkt. 7.5 vedrører opsætningen af nye ydervægge i en ejendom. Der nævnes ikke noget sted i bestemmelsen, at der skal monteres en dampspærre ved en senere opsætning af en forsatsvæg."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder plantegning og fotos af klagerens hus.. Af plantegningen fremgår det, at kælderlokalet og badeværelset ikke ligger op til ydervægge/forsatsvægge. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af en tidligere ejers oversigt af 15/4 1977 over ombygninger mv. til brug for vurderingen af huset fremgår det bl.a., at huset er blevet isoleret i perioden 1975 – 1/4 1977.

Af taksatorrapport af 21/7 2016 fremgår bl.a.:

> "**Her får du en forklaring på, hvorfor det anmeldte forhold ikke er dækket**
> Du har opdaget at der er sorte pletter på indvendig skillevæg i badeværelset og over fodlisten i hjørnet ved ydervæg/ skillevæg mod bad i børneværelset samt på vægge og reoler i kælderen.
> Du har derfor fået udarbejdet rapporter fra Ingeniørfirmaet [ingeniørfirma 2] samt [skimmelrensfirma], samt indhentet tilbud på at ændre samtlige indv. forsatsvægge til en uorganisk type.

Du oplyste at bygningen, så vidt du ved, har gennemgået en stor renovering i 1970'erne og en mindre i 1990'erne. Hvad der er udført ved disse renoveringer er uoplyst. Alle ydervæggene fremstår i dag med forsatsvægge af forskellig karakter. En del er udført med en beklædning af krydsfinerplader, såkaldte sporplader, som mest sandsynligt er monteret 1970'erne.
Du oplyser endvidere, at I ikke har oplevet indeklimaproblemer i jeres ejertid, hvilket også bekræftes af den fremsendte rapport fra [skimmelrensfirma].

Jeg fik ved min besigtigelse forevist alle rummene og kunne måle stort set tilsvarende fugtværdier som angivet i rapporten fra [skimmelrensfirma].

Jeg har gennemgået sagen med vores jurister i ejerskifteafdelingen og vi mener på det foreliggende grundlag ikke, at der er sandsynliggjort en skade i ejerskifteforsikringens forstand i henhold til vilkårenes pkt. 4.

For at der er tale om en skade i form af fugt/skimmel skal skaden enten hidrøre fra konstruktionsmæssige forhold, der adskiller sig fra tilsvarende bygninger af samme alder under hensyntagen til de udførte renoveringer gennem tiden.

Alternativt skal fugt/skimmel i sig selv udgøre en selvstændig skade, hvilket i henhold til fast ankenævnspraksis kræver, at der på overtagelsestidspunktet befandt sig fugt/skimmel i massiv grad, således at indeklimaet i beboelsen på samme tidspunkt blev påvirket betydelig grad og dermed nedsatte brugbarheden af boligen nævneværdigt.

Da der nu er gået mere end 9 år siden overtagelsen, vil undersøgelser af indeklimaet ikke give mening at foretage på nuværende tidspunkt, da resultatet af målingerne efter vores opfattelse ikke sandsynliggør, hvordan indeklimaet var på overtagelsestidspunktet i marts 2007, ligesom de nuværende åbninger i forsatsvægge mv kan være en faktor, der giver forkerte måleresultater.

Desuden oplyses det også, at der ikke er oplevet indeklimaproblemer, hvorfor det må anses for højest usandsynligt, at indeklimaet på overtagelsestidspunktet var påvirket i en grad, så det nedsatte brugbarheden af bygningen.

Vi ønsker på denne baggrund ikke at foretage yderligere skimmelundersøgelser i boligen på det foreliggende grundlag.

Jeg gennemgår her de tre anmeldte forhold.
<u>Fugt og skimmel nederst i skillevæg i badeværelset.</u>
Der er helt klart tale om opstigende grundfugt idet væggen blot 30 — 40 cm over gulvet er tør, medens den lige over gulvet er fugtmættet. Væggen er på badeværelsessiden rettet op med nyt puds/spartel, hvori der er fundet papirrester, antageligt pga. at et tidligere tapetlag ikke er blevet totalt afrenset for pudsning/spartling. De opfugtede papirrester har givet anledning til skimmelvækst.
Jeg har bemærket at der ikke andre steder i badeværelset ses spor af skimmel.

Der er forventeligt at der i et hus fra 1875 er opstigende grundfugt, idet indervægge som oftest er grundmurede. Dvs. at de er muret direkte på jorden uden fundamenter. I bedste fald er de sat på marksten ligesom ydervæggene. Men der er sædvanligvis ikke ilagt en fugtspærre i muren. Selv-

om der senere i 1970'erne eller 1990'erne er udført nye gulve, er det ikke usædvanligt at skille- og ydervæggene består uændrede.
Forholdet er ikke dækket af forsikringens basisdækning, idet der ikke er tale om et forhold, der ved overtagelsen nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Det er ikke bevist at der ved din overtagelse af ejendommen for 9 år siden var massivskimmelvækst i indervæggen, som har påvirket indeklimaet i beboelsen i en grad, som medfører, at forholdet er dækningsberettiget som en selvstændig skade på ejerskifteforsikringen. Vi har ved afgørelsen særligt lagt vægt på, at forholdet først anmeldes 9 år efter overtagelsen, og at I i dette tidsrum ikke har oplevet indeklimagener i ejendommen.

Du har tegnet udvidet dækning der kan dække ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses/ udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/ bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter henhold til vilkårenes pkt. 20 A.
Ved husets opførelse i 1875 fandtes der intet bygningsreglement eller andre lovforskrifter, som fastsætter regler på området. I de gældende bygningsreglementer i 1970'erne og 1990'erne er der ikke krav til yderligere sikring/forbedring af eksisterende bevarede konstruktioner ved en renovering.
Vi kan derfor ikke dække forholdet på den udvidede dækning.
…
<u>Fugt og skimmel over fodlisten i hjørnet ved ydervæg/ skillevæg mod bad i børneværelset.</u>
På dette sted har [skimmelrensfirma] skåret et hul i forsatsvæggen. Det er konstateret at der er isoleret med 50 mm glasuld mellem trælægter som er beklædt med spånplader tapet og maling. [Skimmelrensfirma] har målt fugtværdierne i både lægteskelettet og den bagvedliggende massive oprindelige ydermur, som acceptable hhv. 15% træfugt i lægten og 28,6 Gann digits i muren. Disse målinger er yderst tilfredsstillende i sådanne konstruktioner i huse fra før 1900 tallet.
Det er ikke bevist — eller sandsynligt - at der ved din overtagelse af ejendommen for 9 år siden var massivskimmelvækst i vægkonstruktionen som har påvirket indeklimaet i beboelsen i en grad, som medfører, at forholdet er dækningsberettiget som en selvstændig skade på ejerskifteforsikringen. Vi har ved afgørelsen særligt lagt vægt på, at forholdet først anmeldes 9 år efter overtagelsen, og at I i dette tidsrum ikke har oplevet indeklimagener i ejendommen.
Du mener at det er en fejlkonstruktion at der ikke er ilagt en dampspærre bag spånpladerne.
De målte fugtkoncentrationer i pladebeklædningen og i lægteskelettet, samt min visuelle vurdering af overfladerne, indikerer at der ikke er skabt fugtrelaterede skader/ problemer pga. den manglende dampspærre. Der er således ikke tale om et forhold der ved overtagelsen nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Vi dækker derfor ikke forholdet på basisdækningen.
Skimmelen der nu er synlig i dette hjørne, og især på den murede skillevæg mod badeværelset, skyldes konstruktionsbetingede forhold. Dels i form af kuldebroer mellem gulv og fundament og ved skillevæggens sammenmuring med ydermuren, dels pga opstigende grundfugt. Dette forhold udgør i sig selv ikke en skade der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Vi dækker derfor ikke forholdet på basisdækningen.

Forholdet forværres i øvrigt af, at sengen er placeret helt op i dette hjørne, hvilket forhindrer luftgennemstrømning til hjørnet. Et problem vi ofte ser i ældre huse fra før 1970'erne.

Du har tegnet udvidet dækning der kan dække ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses/ udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/ bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Ved husets opførelse i 1875 fandtes der intet bygningsreglement eller andre lovforskrifter, som fastsætter regler på området. I de gældende bygningsreglementer i 1970'erne og 1990'erne er der ikke krav om indbygning af dampspærre i ydervægskonstruktioner. På den tid var det gængs byggemetode at udføre isolerede forsatsvægge uden dampspærre. I visse tilfælde blev det endog frarådet at indbygge dampspærre i forsatsvægge.
Vi kan derfor ikke dække forholdet på den udvidede dækning.
…
Skimmel på vægge og reoler i kælderen.
Viktualierummet på ca. 4 m2 er udført med kælder i halv dybde sådan at kældergulvet er beliggende ca. 120 cm under stueplanets gulv. Der er indlagt et træbjælkelag i niveau med stueplanets gulv i ca. halvdelen af rummet, sådan at man kan gå niveaufrit ind i rummet og derefter ad en trætrappe ned til kælderniveau.
Væggene i kælderdelen er således alle udført mod jord.
Konstruktionen vurderes at være fra husets opførelse.
Kældre blev langt op i 1900 tallet udført uden vand- og fugttætning, ligesom de er uisolerede. Denne kælder adskiller sig ikke fra tilsvarende kældre af samme alder. Dvs. at der er mere reglen end undtagelsen at der forekommer fugt- og ofte også vandindtrængning i ældre kældre og deraf følgende skimmelangreb.
Der er således ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand der nedsætter værdien eller anvendeligheden nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Det er ikke bevist, at der ved din overtagelse af ejendommen for 9 år siden var massivskimmelvækst i kælderen, som har påvirket indeklimaet i beboelsen i en grad, som medfører, at forholdet er dækningsberettiget som en selvstændig skade på ejerskifteforsikringen. Vi har ved afgørelsen særligt lagt vægt på, at forholdet først anmeldes 9 år efter overtagelsen, og at I i dette tidsrum ikke har oplevet indeklimagener i ejendommen.

Du har tegnet udvidet dækning der kan dække ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses/ udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/ bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Ved husets opførelse i 1875 fandtes der intet bygningsreglement eller andre lovforskrifter, som fastsætter regler på området. Jeg vil vurdere at forholdet ikke er ændret i nyere tid — efter 1961, hvor det første bygningsreglement blev gældende.
Vi kan derfor ikke dække forholdet på den udvidede dækning."

Af Dansk Miljørådgivnings brev af 14/9 2016 til klageren fremgår bl.a.:"**Analyseresultater *Dyrkningsprøver udtaget støv*.**

Prøve nr.	Prøve udtaget	Dyrkningssvar (antal kolonier)

P1	Børnesoveværelse, støv på gulv under …s seng (hovedende)	*Cladosporium spp. (~ 90)* *Gær (~ 80)* *Aspergillus versicolor (55)* *Penicilliurn spp. (42)* *Rhoduturola gær (10)* *Alternaria spp. (~ 10)* *Epicoccum nigrum (4) Ulocladium sp. (1)* *Acremonium sp.* *Fusarium sp.* *Helicocephalum lign.* *Geotrichum lign.* *Mycelia Sterilia*
P2	Spisestue, støv på samme hjørne som test af skimmel	*Cladosporium spp. (~ 100)* *Penicillium spp. (~ 80)* *Aspergillus versicolor (~ 45)* *Alternaria spp.(~ 10)* *Epicoccum nigrum (4)* *Rhoduturola gær (~ 4)* *Gær (~ 3)* *Ulocladium spp. (~ 2)* *Acremonium sp.* *Fusarium sp.* *Dedocephalum lign.* *Mucor sp.* *Mycelia sterilia*
P3	Badeværelse, støv ovenpå væg i bruseniche	*Cladosporium spp. (~ 30)* *Epicoccum nigrum (~ 8)* *Penicillium spp. (~ 7)* *Rhoduturola gær (~ 7)* *Gær (~ 7)* *Alternaria spp. (~ 5)* *Aspergillus versicolor (~ 3)* *Mucor sp.* *ia* *Mycelia sterilia*

Konklusion og vurderinger
Sporeforekomsten på P1-P2 indikerer, at indeklimaet belastes af sporer fra et eller flere vækstområde(r), da der er stor overrepræsentation af *Aspergillus versicolor* set i forhold til, hvad der typisk konstateres på denne tid af året.

Der er på P3 udtaget i støv ikke konstateret spiringsdygtige skimmelsvampesporer med betydning for indeklimaet. De konstaterede skimmelsvampesporer er normalt forekommende i husstøvet i danske bygninger og giver ikke anledning til yderligere bemærkninger."

Af skimmelafrensningsfirmas brev af 21/10 2016 til klageren fremgår bl.a.:

"Vi er blevet anmodet om en fugtteknisk gennemgang og udtagning af Mycometer test på ovenstående ejendom. Ejendommen er besigtiget d. 19.10.2016 sammen med [klagerens ægtefælle] og [klageren] samt undertegnede …

Formålet med besigtigelsen og udtagning af prøver er at undersøge, om den manglende dampspærre, har medført skimmelvækst bag forsatsvæggene.

Ved den fugttekniske gennemgang har vi dels anvendt et hygrometer af typen Gann Hydromette Compact RH-T, Tramex Plus fugtdetektor, kapacitetsfugtmåler af typen Gann Hydromette Compact B samt Tramex indstiksfugtmåler af typen Timbertest FM510 og infrarødt termometer til måling af temperatur på vægoverflader. Efterfølgende er fugtmålinger anført, og det er efterfølgende i parentes angivet vores vurdering af, om målingerne er acceptable set i forhold til de aktuelle forhold. Som bilag til nærværende dokument er en uddybende forklaring af de enkelte måleinstrumenter.

Tilsvarende er der ved måling af skimmelsvampeniveau primært anvendt Mycometer test eller PRO-Clean skimmeltest med efterfølgende angivelse om de målte værdier er acceptable eller ej. En nærmere beskrivelse af de enkelte målemetoder er anført i vedlagte bilag 2.

…

Stuen

Vinduesfals mod syd:

Ved en destruktiv undersøgelse af lysningerne i en vinduesfals mod syd, kan det konstateres, at lysningen er udført i krydsfiner. Der er isoleret bag forsatsvæggen med 50mm glasuld og mellem lysningen og ydervæggen med ca. 20 mm Sundolit. Der er ingen dampspærre i konstruktionen på undersøgelsesstedet.

Det kan konstateres, at vindusfalsen bag lysningen fremtræder med en let misfarvet overflade.

Der er med gannmåler målt 72,4 digits på undersøgelsesstedet (ok).

En Mycometer test, udtaget på undersøgelsesstedet viser en værdi på 26.

…

Vinduesfals mod nord

Ved en destruktiv undersøgelse af lysningerne i en vinduesfals mod nord, kan det konstateres, at lysningen er udført i krydsfiner. Der er isoleret mellem lysningen og ydervæggen med ca. 15mm Sundolit. Der er ingen dampspærre i konstruktionen på undersøgelsesstedet.

Der er med gannmåler målt 36,9 digits på undersøgelsesstedet (ok).

Der ses et forholdsvis nyt pudslag på vinduesfalsen bag lysningen.

…

Forsatsvæg mod nord

Ved en destruktiv undersøgelse af forsatsvæggen mod nord, kan det konstateres, at forsatsvæggen er opbygget af en 19mm spånplade på et træskelet, isoleret med 50mm glasuld. Der er ingen dampspærre i konstruktionen på undersøgelsesstedet.

Der er med gannmåler målt 69,9 digits på den bagvedliggende ydervæg (ok).

Det kan konstateres, at ydervæggen bag forsatsvæggen fremtræder med en let misfarvet overflade. En Mycometer test, udtaget på undersøgelsesstedet, viser en værdi på 13 (ok).

…

Spisestue

Ved en destruktiv undersøgelse af forsatsvæggen mod nord, kan det konstateres, at forsatsvæggen er opbygget af 19mm spånplade, monteret på et træskelet og isoleret med 50mm glasuld. Der er ingen dampspærre i konstruktionen på undersøgelsesstedet.

Det kan konstateres, at ydervæggen bag forsatsvæggen fremtræder med en let misfarvet overflade. Der er med gannmåler målt 54,6 digits på undersøgelsesstedet (ok)

En Mycometer test, udtaget på undersøgelsesstedet, viser en værdi på 2211 (uacceptabelt).

…

Køkken
Ved en destruktiv undersøgelse af forsatsvæggen mod syd, kan det konstateres, at forsatsvæggen er opbygget af 12mm profileret gavlplader, monteret på trælister og isoleret med 20mm Sundolit.
Der er ingen dampspærre i konstruktionen på undersøgelsesstedet.
Der ses tapet på den bagvedliggende ydervæg.
Der er på undersøgelsesstedet ikke konstateret misfarvning/synlig skimmelvækst.
Der er med gannmåler målt 51,6 digits på undersøgelsesstedet (ok).
…
Værelse
Ved en destruktiv undersøgelse af forsatsvæggen mod syd, kan det konstateres, at forsatsvæggen er opbygget af 12mm profileret gavlplader, monteret på trælister og isoleret med 20mm Sundolit.
Der er ingen dampspærre i konstruktionen på undersøgelsesstedet.
Det kan konstateres, at ydervæggen bag forsatsvæggen, fremtræder med en misfarvet overflade.
Der er med gannmåler målt 41,3 digits på undersøgelsesstedet (ok).
En Mycometer test, udtaget på undersøgelsesstedet, viser en værdi på 200 (forhøjet værdi).
…
Konklusion
Pga. de konstaterede Mycometer værdier og det visuelle indtryk, kan det konstateres, at der foregår en periodisk skimmelvækst bag forsatsvæggene, hvor der er organisk materiale tilstede. Undersøgelseshuller er alle udført i en højde af ca. 1,8 — 2,0m over gulv, for at udelukke evt. opstigende grundfugt, som årsag til skimmelvækst.

Såfremt undersøgelsen var udført i en periode med lave udetemperaturer, må der forventes en lav overfladetemperatur på ydervæggene, bag de isolerede forsatsvægge.
Ved at etablere indvendige isolerede forsatsvægge, nedkøles de oprindelige ydervægge og dugpunktstemperaturen flyttes ind af.

Det er derfor vigtigt, at der etableres en absolut tæt dampspærre i isolerede forsatsvægge, for at undgå, at de nedkølede ydervægge, ikke opfugtes af varm og fugtig inde luft."

Af rådgivende ingeniørs brev af 24/10 2016 antageligt til klageren fremgår bl.a.:

"Uanset udførelsestidspunktet for forsatsvæggene, skulle disse have været udført, så fugt ikke kan trænge ud ydervæggen. Dette fremgår af alle bygningsreglementer tilbage til det første, fra 1961. Nedenfor er indsat et udklip fra BR72, altså før forsatsvæggene blev udført. Det betragtes derfor som en fejl, at forsatsvæggene ikke er monteret med dampspærre.

'7.5. Ydervægge.
Stk. 1. Ydervægge skal konstrueres og udføres således, at der ikke trænger vand eller fugt ind i eller igennem væggene.

Stk. 2. Ydervægge skal konstrueres og udføres således, at skadelig kondensation og rimdannelse ikke finder sted inde i vægkonstruktionen eller på den indvendige overflade.
Stk. 3. Ydervægge og fundamenter skal indtil 15 cm over terræn og 10 cm over terrasser konstrueres og udføres således, at der ikke opstår skader som følge af fugt fra terrænet.
Stk. 4. Mellem ydervæg af kapillarsugende materiale og fundament skal der anbringes en holdbar fugtspærre mindst 15 cm over terræn.

Stk. 5. Ved hule mure skal forbindelser mellem for- og bagmur fugtisoleres. Forbindelse mellem væg og fundament skal udformes således, at indtrængende vand ledes ud og ikke opsuges i bagvæggen. Ved fulde udmuringer over muråbninger skal fugtisoleringen nå mindst 15 cm ind i hulrummet i hver ende.
Stk. 6. I træstolpevægge skal der på den varme side af isoleringsmaterialet anbringes en dampspærre'."

Af mail af 26/2 2017 fra Teknologisk Institut til selskabet fremgår bl.a.:

"Mht. lovligheden af de udførte forsatsvægge var det i BR72 generelt sådan, at 'Reglementet finder anvendelse på ny bebyggelse, ombygning af og tilbygning til bebyggelse samt andre forandringer i bebyggelse eller dens benyttelse som angivet i byggelovens § 2'. Reglementets bestemmelser kan således ikke begrænses til kun at omhandle nybyggeri. Efter alt at dømme er udførelse af forsatsvægge uden dampspærre i modstrid med reglementets anbefalinger i BR 72, men hvorvidt udførelsen er ulovlig eller ej, er en specifik byggejuridisk vurdering, som jeg ikke er i stand til at foretage.

Den aktuelle forsatsvægskonstruktion adskiller sig ikke specielt fra tilsvarende konstruktioner fra den pågældende periode. Fra denne periode ses forsatsvægsudførelser i mange forskellige udgaver, med og uden dampspærre, skellet i lægter, forskalling eller andet, varierende isoleringstykkelser, varierende isoleringsmaterialer, afstand eller ikke afstand mellem yder- og forsatsvæg m.m.

Erfaringsmæssigt udvikles der skimmelsvampevækst i tilsvarende konstruktioner både med og uden dampspærre. Afhængig af udførelsen af dampspærren, kan denne have en større eller mindre forsinkende effekt på udviklingen. Det er således ikke usædvanligt at finde skimmelsvampevækst bag forsatsvægge i lignende huse/konstruktioner af samme alder og i god stand."

Af forsikringsbetingelserne nr. 25-E marts 2005 fremgår bl.a.:

"**Forsikringsvilkår for Udvidet Ejerskifteforsikring**
…
4 Hvilke skader dækker forsikringen
A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

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

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

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

15. 92933

…
Udvidet dækning
…
19 Forsikringen er udvidet til at dække
A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/ udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1875 og fungerede oprindeligt som stuehus til et landbrug. I midten af 1970'erne blev der opsat forsatsvægge uden brug af dampspærre. Klageren overtog ejendommen den 18/3 2007. Han har anført, at der i forsatsvæggene sker fugtophobning og skimmeldannelse, der påvirker indeklimaet. Klageren gør under henvisning til ingeniørudtalelserne i sagen blandt andet gældende, at konstruktionen med forsatsvægge uden dampspærre er ulovlig i henhold til BR72 og dermed er omfattet af forsikringens udvidede dækning, der dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning og blandt andet henvist til, at forsatsvægge uden dampspærre opsat i 1970'erne hverken udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand eller et ulovligt forhold.

Af taksatorrapport af 21/7 2016 fremgår blandt andet, at Fugt og skimmel nederst i skillevæg i badeværelset Der er helt klart tale om opstigende grundfugt idet væggen blot 30 — 40 cm over gulvet er tør, medens den lige over gulvet er fugtmættet. Væggen er på badeværelsessiden rettet op med nyt puds/spartel, hvori der er fundet papirrester, antageligt pga. at et tidligere tapetlag ikke er blevet totalt afrenset for pudsning/spartling. De opfugtede papirrester har givet anledning til skimmelvækst. Jeg har bemærket at der ikke andre steder i badeværelset ses spor af skimmel. Der er forventeligt at der i et hus fra 1875 er opstigende grundfugt, idet indervægge som oftest er grundmurede. Dvs. at de er muret direkte på jorden uden fundamenter. I bed-

ste fald er de sat på marksten ligesom ydervæggene. Men der er sædvanligvis ikke ilagt en fugtspærre i muren … Fugt og skimmel over fodlisten i hjørnet ved ydervæg/ skillevæg mod bad i børneværelset. … [Skimmelrensfirma] har målt fugtværdierne i både lægteskelettet og den bagvedliggende massive oprindelige ydermur, som acceptable hhv. 15% træfugt i lægten og 28,6 Gann digits i muren. Disse målinger er yderst tilfredsstillende i sådanne konstruktioner i huse fra før 1900 tallet ... De målte fugtkoncentrationer i pladebeklædningen og i lægteskelettet, samt min visuelle vurdering af overfladerne, indikerer at der ikke er skabt fugtrelaterede skader/ problemer pga. den manglende dampspærre … Skimmelen der nu er synlig i dette hjørne, og især på den murede skillevæg mod badeværelset, skyldes konstruktionsbetingede forhold. Dels i form af kuldebroer mellem gulv og fundament og ved skillevæggens sammenmuring med ydermuren, dels pga opstigende grundfugt ... Forholdet forværres i øvrigt af, at sengen er placeret helt op i dette hjørne, hvilket forhindrer luftgennemstrømning til hjørnet. Et problem vi ofte ser i ældre huse fra før 1970'erne … Skimmel på vægge og reoler i kælderen. Viktualierummet på ca. 4 m2 er udført med kælder i halv dybde sådan at kældergulvet er beliggende ca. 120 cm under stueplanets gulv. Der er indlagt et træbjælkelag i niveau med stueplanets gulv i ca. halvdelen af rummet, sådan at man kan gå niveaufrit ind i rummet og derefter ad en trætrappe ned til kælderniveau. Væggene i kælderdelen er således alle udført mod jord. Konstruktionen vurderes at være fra husets opførelse. Kældre blev langt op i 1900 tallet udført uden vand- og fugttætning, ligesom de er uisolerede. Denne kælder adskiller sig ikke fra tilsvarende kældre af samme alder. Dvs. at der er mere reglen end undtagelsen at der forekommer fugt- og ofte også vandindtrængning i ældre kældre og deraf følgende skimmelangreb".

Dansk Miljørådgivning har i brevaf 14/9 2016 til klageren blandt andet anført, idet der med P1, P2 og P3 menes henholdsvis børneværelset, kælderlokalet og badeværelset, at "Sporeforekomsten på P1-P2 indikerer, at indeklimaet belastes af sporer fra et eller flere vækstområde(r), da der er stor overrepræsentation af *Aspergillus versicolor* set i forhold til, hvad der typisk konstateres på denne tid af året. Der er på P3 udtaget i støv ikke konstateret spiringsdygtige skimmelsvampesporer med betydning for indeklimaet".

17. 92933

Af skimmelafrensningsfirmas brev af 21/10 2016 til klageren fremgår blandt andet, at "**Stuen** Vinduesfals mod syd: … Der er ingen dampspærre i konstruktionen på undersøgelsesstedet. Det kan konstateres, at vindusfalsen bag lysningen fremtræder med en let misfarvet overflade. Der er med gannmåler målt 72,4 digits på undersøgelsesstedet (ok). En Mycometer test, udtaget på undersøgelsesstedet viser en værdi på 26 … **Vinduesfals mod nord** … Der er ingen dampspærre i konstruktionen på undersøgelsesstedet. Der er med gannmåler målt 36,9 digits på undersøgelsesstedet (ok) … **Forsatsvæg mod nord** … Der er ingen dampspærre i konstruktionen på undersøgelsesstedet. Der er med gannmåler målt 69,9 digits på den bagvedliggende ydervæg (ok). Det kan konstateres, at ydervæggen bag forsatsvæggen fremtræder med en let misfarvet overflade. En Mycometer test, udtaget på undersøgelsesstedet, viser en værdi på 13 (ok) … **Spisestue** … Der er ingen dampspærre i konstruktionen på undersøgelsesstedet. Det kan konstateres, at ydervæggen bag forsatsvæggen fremtræder med en let misfarvet overflade. Der er med gannmåler målt 54,6 digits på undersøgelsesstedet (ok) En Mycometer test, udtaget på undersøgelsesstedet, viser en værdi på 2211 (uacceptabelt) … **Køkken** ... Der er ingen dampspærre i konstruktionen på undersøgelsesstedet … Der er på undersøgelsesstedet ikke konstateret misfarvning/synlig skimmelvækst. Der er med gannmåler målt 51,6 digits på undersøgelsesstedet (ok) … **Værelse** … Der er ingen dampspærre i konstruktionen på undersøgelsesstedet. Det kan konstateres, at ydervæggen bag forsatsvæggen, fremtræder med en misfarvet overflade. Der er med gannmåler målt 41,3 digits på undersøgelsesstedet (ok). En Mycometer test, udtaget på undersøgelsesstedet, viser en værdi på 200 (forhøjet værdi) … **Konklusion** Pga. de konstaterede Mycometer værdier og det visuelle indtryk, kan det konstateres, at der foregår en periodisk skimmelvækst bag forsatsvæggene, hvor der er organisk materiale tilstede. Undersøgelseshuller er alle udført i en højde af ca. 1,8 — 2,0m over gulv, for at udelukke evt. opstigende grundfugt, som årsag til skimmelvækst … Ved at etablere indvendige isolerede forsatsvægge, nedkøles de oprindelige ydervægge og dugpunktstemperaturen flyttes ind af. Det er derfor vigtigt, at der etableres en absolut tæt dampspærre i isolerede forsatsvægge, for at undgå, at de nedkølede ydervægge, ikke opfugtes af varm og fugtig inde luft".

18. 92933

Af rådgivende ingeniørs brev af 24/10 2016 antageligt til klageren fremgår blandt andet, at "Uanset udførelsestidspunktet for forsatsvæggene, skulle disse have været udført, så fugt ikke kan trænge ud ydervæggen. Dette fremgår af alle bygningsreglementer tilbage til det første, fra 1961 … Det betragtes derfor som en fejl, at forsatsvæggene ikke er monteret med dampspærre".

Af mail af 26/2 2017 fra Teknologisk Institut til selskabet fremgår blandt andet, at "Efter alt at dømme er udførelse af forsatsvægge uden dampspærre i modstrid med [bygnings-]reglementets anbefalinger i BR 72, men hvorvidt udførelsen er ulovlig eller ej, er en specifik byggejuridisk vurdering, som jeg ikke er i stand til at foretage. Den aktuelle forsatsvægskonstruktion adskiller sig ikke specielt fra tilsvarende konstruktioner fra den pågældende periode. Fra denne periode ses forsatsvægsudførelser i mange forskellige udgaver, med og uden dampspærre, skellet i lægter, forskalling eller andet, varierende isoleringstykkelser, varierende isoleringsmaterialer, afstand eller ikke afstand mellem yder- og forsatsvæg m.m. Erfaringsmæssigt udvikles der skimmelsvampevækst i tilsvarende konstruktioner både med og uden dampspærre. Afhængig af udførelsen af dampspærren, kan denne have en større eller mindre forsinkende effekt på udviklingen. Det er således ikke usædvanligt at finde skimmelsvampevækst bag forsatsvægge i lignende huse/konstruktioner af samme alder og i god stand".

Nævnet bemærker, at den, der rejser et krav, skal bevise kravets rigtighed. Klageren skal derfor bevise, at der er dækningsberettigende skader i hans hus.

Ifølge forsikringsbetingelsernes punkt 4 (basisdækningen) dækker forsikringen udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er

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

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at de manglende dampspærrer mellem de oprindelige ydervægge og forsatsvæggene på overtagelsestidspunktet ikke udgjorde skade eller risiko for skade i ejerforsikringens basisdæknings forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at Teknologisk Institut har oplyst, at "Den aktuelle forsatsvægskonstruktion adskiller sig ikke specielt fra tilsvarende konstruktioner fra den pågældende periode".

For så vidt angår de konstaterede forekomster af fugt og skimmelsvamp og de problemer, klageren har oplevet som følge heraf, finder nævnet efter en gennemgang af sagen, at klageren ikke har godtgjort, at forholdene på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at målingerne af klagerens bolig først har fundet sted ca. 9 år efter overtagelsen af ejendommen, og at klagerens hus er fra 1875, hvor fugt- og skimmelproblemer i ydermure med forsatsvægge fra 1970-erne ikke er usædvanlige.

Ifølge forsikringsbetingelsernes punkt 19 dækker forsikringen tillige ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygnings- reglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at de opsatte forsatsvægge uden dampspærre på opførelsestidspunktet udgjorde ulovlige indretninger i henhold til bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at en medarbejder fra Teknologisk Institut blandt andet har udtalt, at "Efter alt at dømme er udførelse af forsatsvægge uden dampspærre i modstrid med [bygnings-]reglementets anbefalinger i BR 72, men hvorvidt udførelsen er ulovlig eller ej, er en specifik byggejuridisk vurdering, som jeg ikke er i stand til at foretage. Den aktuelle forsatsvægskonstruktion adskiller sig ikke specielt fra tilsvarende konstruktioner fra den pågældende periode."

Det fremgår endvidere ikke af sagen, at klageren har søgt dispensation hos bygningsmyndigheden for eventuelle ulovlige forhold og fået afslag herpå. Da klageren således ikke har godtgjort, at der er ulovlige forhold, som der ikke kan opnås dispensation for, kan nævnet heller ikke af denne grund kritisere, at selskabet har afvist at dække montering af dampspærrer i henhold til forsikringens dækning af ulovlige forhold, jf. ovennævnte punkt 19.

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

21. 92933

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels