Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. november 2019 blev i sag nr. 92953:

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 1892 og er overtaget af klageren den 15/7 2015. Tilstandsrapporten er udarbejdet den 3/2 2015 og elinstallationsrapporten er udarbejdet den 11/6 2014. Rapporterne indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen. Klagerens advokat har i brev af 25/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

> **"Påstande:**
> Indklagede skal anerkende forsikringsdækning på klagers hus og erstatte udgifterne til udbedring.
>
> **Sagsfremstilling:**
> Kort resume:
> Sagen handler om hvorvidt klager er berettiget til at få dækket sine omkostninger til udbedring af et skimmelsvampsangreb på sin ejerskifteforsikring i forbindelse med klagers køb af ejendommen.
> …
> Ejendommen
> Der er tale om en villa der er opført i 1892. Ejendommen indeholder fem værelser, der er fordelt på tre etager, kælder, stue og 1. etage, der udgør i alt 176 m2.
>
> Sagens baggrund:
> Klager overtog den 17. juni 2015, ejendommen … Efter overtagelsen af ejendommen gik klager i gang med et omfattende renoveringsarbejde på ejendommen. I forbindelse med denne renovering blev klager opmærksom på at der flere steder i ejendommens stue og kælder planer, fremstod hvad klager mistænkte for at være skimmelsvamp.
>
> Klager kontaktede derfor sit forsikringsselskab, indklagede, der besigtigede klagers ejendom den 20. og 24. april 2018. Indklagede fremsendte herefter den 7. maj 2018 et svar vedr. spørgsmålet

om skimmelsvamp. **(BILAG 1)** Heraf fremgik det, at indklagede kunne konstateres skimmelsvamps forekomster i hjørnet af 2 massive ydermure i stueetagen, samt på badeværelset i kælderen. Indklagede mente dog ikke at dette var en forsikringsberettiget skade, eftersom det blev vurderet at forekomsten af skimmelsvamp skyldtes såkaldte kuldebroer, der måtte være forventelige henset til ejendommens alder, samt at kuldebroer ikke var en fejl ved ejendommen og derfor ikke var omfattet af ejerforsikringens punkt 3.1 **(BILAG 2)**. Indklagede kunne ved sin besigtigelse ligeledes konstatere, at der var opstået skimmelsvamp mellem varmevægspladerne og den massive mur i stueetagen. Det blev her også vurderet at dette skyldtes kuldebroer, men indklagede konkluderede, at forekomsten af skimmelsvamp ikke i et væsentligt omfang havde nedsat ejendommen brugbarhed, sammenlignet med andre ejendomme (bilag 1).

Efter at have modtaget afvisningen fra indklagede, kontaktede klager Murermester …, der efter at have vurderet omfanget af udbedringen af skimmelsvamp, fremsendte et tilbud på udbedringen den 24. april 2018. Her blev det skønnet at en udbedring af skimmelsvampen bag varmvægspladerne i ejendommens køkken, badeværelset i kælderen og skimmelsvampen i kælderens 4 hjørner ville koste ca. 192.062,50 inkl. Moms. **(BILAG 3)**.

Klager kontaktede herefter Goritas, der den 16. maj 2018 sendte en byggesagkyndig, der udarbejdede en rapport vedr. omfanget af skimmelsvampen på ejendommen **(BILAG 4)**. I rapporten konstaterede Goritas, at skimmelsvampen i køkkenet og stueetagen skyldtes, at varmevægspladerne ikke var korrekt opsat i forhold til produktbeskrivelserne og vejledningerne for sådanne arbejder, eftersom det heraf fremgår at organisk materiale i form af tapet- og limrester mm. altid skal fjernes inden pladerne opsættes, hvilket ikke var blevet gjort. Goritas anbefalede i den forbindelse at man burde opsætte kalciumsilicat plader for at udbedre skimmelsvampen i køkken og stuetagen. I forhold til hvorvidt forekomsterne skyldtes kuldebroer, vurderede Goritas, at der var kuldebroer og at disse måtte være forventelige i en ejendom med alder som den pågældende. Dog vurderede Goritas, at forekomsten af skimmelsvamp i kælderen primært skyldtes konstruktionsmæssige forhold. (Bilag 5).

Efter modtagelsen af rapporten fra Goritas kontaktede klager undertegnede, der den 28. maj 2018, sendte et brev vedhæftet rapporten fra Goritas, hvori klager forholdt sig uforstående over for indklagedes afvisning. **(BILAG 5)**

Den 11. juni 2018 modtog klager svar fra indklagede, der bad klager om at præcisere hvad klager ønskede dækket af sin forsikring. Den 18. juni 2018 sendte undertegnede, på vegne af klager, et svar **(BILAG 6)** hvori klager udtrykte ønske om at få dækning til udbedring af skimmelsvampen i overensstemmelse med Murermester … tilbud (Bilag 4).

Den 22. juni afviste indklagede klagers dækning, med begrundelse om, at indklagede ikke var uenig i ved opsætning at varmevægsplader bør fjerne alt organisk materiale, men at man stadigvæk mente at forekomsten af skimmelsvamp skyldtes kuldebroer, der ikke var dækket af ejerskifteforsikringen, eftersom skimmelsvamp ikke var at anse for en bygningsskade, idet indklagede ikke mente at skimmelsvamp i et væsentligt omfang havde nedsat ejendommens brugbarhed i forhold til tilsvarende ejendomme. Herudover påpegede indklagede, at skimmelsvamp kun var omfattet af ejerskifteforsikringen, såfremt ejendommens brugbarhed var væsentligt nedsat i forhold til tilsvarende ejendomme, hvilket indklagede vurderede ikke var tilfældet **(BILAG 7)**.

Klager kontaktede herefter Goritas og bad dem kommentere på indklagedes afvisning, hvor til Goritas fremsendte svar den 6. august 2018. Goritas forholdte i deres var igen enige om at kuldebroer havde en vis betydning, men at forekomsten af skimmelsvamp yderligere måtte skyldes andre forhold, såsom den manglende fjernelse af organisk materiale i forbindelse med opsætning af varmevægspladerne. Her til tilføjede Goritas, at det jf. SBi-anvisning 204, er hovedreglen, at man ved skjulte forekomster af skimmelsvamp på over 3 m2, ikke bør anvende lokalet med skimmelsvamps forekomsten. Goritas anførte at der i det pågældende tilfælde var tale om en forekomst af skimmelsvamp på over 3 m2, hvilket de vurderede til ikke at kunne betegnes som normalt eller forventeligt for ejendomme som den omtalte **(BILAG 8)**.

…

Anbringender:

Det gøres gældende, at forekomsten af skimmelsvamp er en skade der er dækket af ejerskifteforsikringen. Som støtte for dette, gøres følgende yderligere gældende:

<u>Kuldebroer</u>

I forhold til hvorvidt kuldebroer bør anses som den primære årsag til skimmelsvampens opståen bag forsatsvæggene (varmevægspladerne), gøres det gældende, at kuldebroer ikke er den primære årsag til skimmelsvampens opståen, men at dette skyldes manglende fjernelse af organisk materiale.

Som det fremgår af Goritas vurdering, skyldes fremkomsten af skimmelsvamp ikke udelukkende at der i ejendommen kan konstateres kuldebroer. Klager er indforstået med at kuldebroer i et vist omfang må være forventelige i en ejendom som den pågældende. Den primære årsag til skimmelsvampens opståen skyldes dog en forkert proces i forbindelse med opsættelsen af varmepladerne bag forsatsvæggene. Her til henvises der til Goritas udtalelse om at *'indvendig efterisolering i form af forsatsvægge er forholdsvist almindeligt. Den indvendige efterisolering sænker dog både temperaturen og mindsker mulighed for at evt. fugt kan komme væk fra overfladen. Af denne grund er det god praksis at fjerne alle tapetrester ved damp, inden der etableres indvendig efterisolering som beskrevet i BYG-ERFA (31) 151115…. Det vurderes således at der er opstået skimmelvækst som følge af en kombination af for lav temperatur bag forsatsvægge, fugtbidrag fra indeluften og tilstedeværelsen af organisk materiale i et risikoområde'.*

Den primære årsag til skimmelsvampens opståen er derfor faktum at der ikke korrekt har været fjernet organisk materiale, hvorfor skimmelsvampens opståen har skyldtes *'andre fysiske forhold i bygningen'* hvorfor der er tale om en fysisk mangel i overensstemmelse med ejerskifteforsikringens punkt 3.1. hertil henvises der yderligere til Ankenævnets afgørelse i sag nr. 80.215, hvor manglende isolering, der medførte skimmelsvamp pga. kuldebroer blev anset for at være en forsikringsdækket skade. Ankenævnets kendelse findes relevant, eftersom der var tale om en afgørelse der omhandlede indklagede, hvortil ejerskifteforsikringen i afgørelsen havde samme ordlyd som i nærværende sag.

Den primære årsag til skimmelsvampen er således manglende fjernelse af organiskmateriale, der ved påvirkning fra kuldebroer har forårsaget skimmelsvamp, hvorfor der er tale om en skade pga. *andre fysiske forhold ved bygningen*.

<u>Ejendommens brugbarhed/bygningens værdi</u>

Det gøres gældende at ejendommens brugbarhed og værdi i et væsentligt omfang er nedsat sammenlignet med tilsvarende ejendomme, hvorfor der er tale om en skade dækket af ejerskifteforsikringens punkt 3.1.

Det fremgår af både af indklagedes svar af den 7. maj 2018 (bilag 1) og svar af den 22. juni 2018 (bilag 8), at forekomsten af skimmelsvamp i forhold til ejendommens varmevægsplader, ikke i et væsentligt omfang har nedsat ejendommens brugbarhed sammenlignet med tilsvarende ejendomme. i den forbindelse henvises der til Goritas svar af 6. august 2018 (bilag 9). Af dette svar fremgår det at

'Ved skjulte forekomster knyttet til opholdsrum som bag forsatsvægge, vil der være en vis risiko for eksponering af et forhøjet antal sporer i indeklimaet, jævnfør SBi-anvisning 204. Som hovedregel nævnes det i anvisningen at der ved skjulte skimmelforekomster på over 3 m3, bør et tilknyttet lokale ikke anvendes, førend der er blevet foretaget undersøgelser af risiko for spredning af skimmelsvampesporer til beboelsesrummene. På baggrund af vor undersøgelse vurderes det at der er skjulte skimmelforekomster i et areal på over 3 m3, hvilket ikke vurderes at kunne betegnes som normalt og forventeligt.' (mine understregninger).

Her ses det tydeligt at der, efter en byggeteknisk rådgivers vurdering, er tale om en forekomst af skimmelsvamp, der vurderes til ikke at være normal eller forventelig for tilsvarende ejendomme. Det ses yderligere, at der er tale om skjulte forekomster ved ejendommens varmevægsplader, der overstiger 3m2 og derfor begrunder at lokalet ikke bør anvendes. En manglende anvendelse af et lokale må i sagens natur nedsætte brugbarheden væsentligt."

I brev af 14/12 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"1. Indledning
Sagen vedrører skimmelsvamp i hjørnet af 2 massive ydermure bag nedtaget køkkenet og bag nedtaget forsatsvægge i stueetagen samt skimmelsvamp i kælderen. Selskabet har afvist dækning, da forholdene ikke afviger fra tilsvarende bygninger af samme alder og stand og da det ikke er bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelsvamp i et sådant omfang i ejendommens indeklima, at ejendommen ikke var beboelig.
…
3. Dansk Boligforsikrings opfattelse af sagen
Klagers ejendom er opført i 1892.

Over 2 år og 8 måneder efter overtagelsen anmelder klager, at der er konstateret skimmelsvamp på ydervægge bag nedtaget køkken og bag nedtaget forsatsvægge samt skimmelsvamp i kælderen.

Da forholdene blev anmeldt havde klager påbegyndt en omfattende renovering af ejendommen. Der henvises til klagers beskrivelse i anmeldelsen (bilag B), klagers advokats beskrivelse i klagen til Ankenævnet for Forsikring samt konsulentens fotos, hvoraf det bl.a. fremgår at nedsænkede lofter, gulve og dele af forsatsvæggene var fjernet ved besigtigelserne.

Ved besigtigelserne kunne der måles lettere forhøjet fugt i hjørnet bag 2 massive ydermure i køkkenet. Derudover kunne konsulenten konstatere skimmelsvamp omkring vinduerne, efter forsatsvæggene blev fjernet. I kælderen kunne konsulenten konstatere mørke aftegninger i hjørnerne.

Besigtigelseskonsulenten har vurderet, at årsagen til den konstaterede fugt og skimmel kan tilskrives kuldebroer. Som det fremgår af fotos fra besigtigelsen (bilag D og bilag G), er det netop i de kolde områder (hvor man typisk oplever kuldebroer) omkring hjørner og vinduerne i de massive ydermure, at der ses skimmelsvamp. I rapporten (klagers bilag 4) bekræfter Goritas, at forekomsten af skimmelsvamp skyldes en kuldebro samt at der er tapet/limrester bag forsatsvæggene.

Da kuldebroer er almindeligt i en ejendom fra 1892, hvor der ikke blev sat høje krav til fugtsikring og isolering, udgør det ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det har været almindeligt at anvende forsatsvægge i mange år på grund af den isolerende effekt der opnås. Selvom det kan være en uhensigtsmæssig konstruktion i ældre huse, kunne der ikke konstateres skader på forsatsvæggene før eller efter de blev nedtaget og der er på nuværende tidspunkt enighed om, at konstruktionen ikke har konstruktiv betydning for bygningen. Se klagers bilag 8.

Spørgsmålet er derefter om skimmelsvampen på overtagelsestidspunktet påvirkede brugbarheden af bygningens beboelse nævneværdigt.

Goritas har foretaget skimmelundersøgelser (klagers bilag 4). I kælderen er der foretaget 4 Mycometer-test og målt fugt. Omkring fugten konkluderes det i rapporten, at fugten er forventeligt i en kælder af denne årgang og type. Mycometer-testene som er taget i hjørnerne, hvor det som følge af konstruktionens opbygning er sædvanligt at man kan opleve en kuldebro ligger i kategori B dvs. niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau. Kælderen er ikke godkendt til beboelse, hvilket klager udtrykkeligt er blevet gjort opmærksom på i købsaftalen.

Flere steder i stueetagen er der ligeledes foretaget Mycometer-test og materialeprøver. Testene er taget forskellige steder bl.a. på ydervæggen i brystningen, i hjørnet i viktualierum, på tapetrester på ydervæggene og bag de fjernede forsatsvægge. Resultaterne for Mycometertestene ligger i kategori B, en enkelt i kategori C.

At der er konstateret skimmelsvamp bag forsatsvægge og køkkenelementer mod en ydervæg fra 1892, er der næppe noget usædvanligt i. Skimmelsvampen er fundet de steder, hvor der typisk er kuldebroer og på grund af husets alder, er det ikke ualmindeligt at finde skimmelsvamp bag gammelt tapet.

Dansk Boligforsikring A/S finder det ikke godtgjort, at skimmelsvampen ved overtagelsen påvirkede indeklimaet i et sådant omfang og intensitet, at ejendommen ikke var beboelig. Der er tale om skimmelsvamp med begrænset udbredelse bag lukkede konstruktioner. Derudover anmeldes forholdet først over 2 år og 8 måneder efter overtagelsen og det blev først konstateret i forbindelse med en gennemgribende renovering.

På grund af den omfattende renovering, har Dansk Boligforsikring A/S ikke kunne se et formål med at iværksætte en indeklimaundersøgelse."

Klagerens advokat har i brev af 25/1 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

"Indledningsvis skal det bemærkes, at klagen omhandler skimmelsvamp og afvisning af udbedring af ulovligt el. Kravet går på kompensation for de udgifter der har været. Øvrige udgifter forbundet

med ombygning af køkken mv. er ikke indeholdt i kravet og har intet med Dansk Boligforsikring at gøre.

Det bemærkes, at policens omfang og erklæringen indhentet af forsikringstager ikke er bestridt af Dansk Boligforsikring.

Supplerende
Skimmelsvampen opdages af forsikringstager under udvidelse af eksisterende køkken ind i stuen. I den forbindelse skulle 3-4 forsatsvægge (isolerende varmeplader) afmonteres og bag disse blev det omfattende skimmelsvamp konstateret. Da konstruktionen med forsatsvægge var den samme i hele stue, antog min klient, at skimmelproblematikken var den samme bag alle forsatsvægge, hvilket viste sig at være korrekt. Det var af denne grund nødvendigt at undersøge de øvrige forsatsvægge, hvilket er årsagen til den 'omfattende ombygning' der beskrives af Dansk Boligforsikring ved deres besigtigelse.

Efterfølgende indhentes Goritas skrivelse. Kernen i deres konklusion er, at årsagen til skaden skyldes manglende afrensning af organisk materiale i tapetet, idet var stadig sad 3-4 lag tapet og tilhørende lim/tapetkliser. Forsatsvægge var således monteret ovenpå dette som blev spærret inde. Varmepladerne er monteret med torx som under alle omstændigheder ikke stammer fra husets byggeri, men er monteret senere og efter det oplyste af sælger.

Det er således hverken husets oprindelige konstruktion eller den helt generelle brug af forsatsvægge der er problemet, men derimod det manglende arbejde inden montering af disse. Da dette har været skjult bag væggene, falder skaden klart ind under begrebet skjult skade.

Ejendommens anvendelse
Det gøres fra Dansk Boligforsikrings side gældende, at skimmelsvampen påvirker indeklimaet i en sådan grad at det går ud over anvendelsen. Af praksis følger, at der kan ydes forsikringsdækning, hvis de fysiske forhold nedsætter husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt, sammenlignet med tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Da rapporten fra Goritas reelt bemærker, at den fundne skimmelsvamp må forventes at have betydning for beboerne, må dette i sig selv siges at gå ud over brugbarheden. Det bemærkes af Goritas, at skimmelsvamp i det fundne, vil have en betydning for indeklimaet. Uanset dette har Dansk Boligforsikring ikke ønsket at lave en indeklimaundersøgelse. Igen skal det bemærkes, at årsagen ikke er den tidstypiske bygning, men det arbejde sælger har udført. Sammenholdes dette med en tilsvarende teoretisk bygning af god vedligeholdelsesstand, må det forventes at der var renset inden forsatsvæggene blev sat op. Dermed var problemet ikke opstået.

Yderligere gøres det gældende, at sælgers arbejde også nedsætter husets værdi, idet en sådan skade med skimmelsvamp i det fundne niveau, altid vil have en betydning for værdien, både i forhold til købstidspunktet, men også en tilsvarende bygning af god vedligeholdelsesstand."

Selskabet har i brev af 21/2 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

"Ad skimmel
Uanset forsatsvæggene er det ikke usædvanligt, at der findes skimmel bag tapeter opsat på massivt murværk i en ejendom opført i 1892.

Det er ikke selskabets opfattelse, at klager har sandsynliggjort, at der skulle være tale om et skadeforhold, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, herunder er det ikke sandsynliggjort, at skimmel bag forsatsvæggene har påvirket indeklimaet i en sådan grad, at huset var ubeboeligt da klager overtog ejendommen i juli 2015.

Der kan henvises til ankenævnets afgørelse vedrørende et hus med tilsvarende konstruktioner i ANK 84.057.

Ad el
Som noget nyt anfører klagers advokat, at klagen også vedrører afvisning af udbedring af ulovlig el. Dette er overraskende, da Dansk Boligforsikring netop har dækket de ulovlige elinstallationer på klagers ejendom. Klagers advokat opfordres til at konkretisere kravet.

Det kan oplyses, at klager ved skadeanmeldelse af 1. februar 2016 bl.a. anmeldte nogle ulovlige elinstallationer, bilag H. Dansk Boligforsikring besigtigede forholdende og meddelte ved e-mail af 31. maj 2016 dækningstilsagn vedrørende de konstaterede ulovlige forhold, bilag I.

Først 2 år senere vendte klager tilbage i sagen, med meddelelse om, at man nu ville gå i gang med udbedring, bilag J. Som det fremgår af sagens bilag 7, har Dansk Boligforsikring dækket lovliggørelsen af ulovlige el-installationer med kr. 30.000 inkl. moms. Dækningen er baseret på en genbesigtigelse d. 26. [april] 2018, hvor de ulovlige forhold blev gennemgået og prissat af selskabets elkonsulent, bilag K. Ved gennemgangen deltog klagers elektriker.

El-konsulenten bemærker, at de fleste installationer, nogle vægge og alle lofter var fjernet, og at klagers merudgifter vedrørende lovliggørelsen af elinstallationer derfor er opgjort skønsmæssigt.

Klagers advokat har opfordret selskabet til at lade indhente tilbud på lovliggørelsen af elinstallationer. Dette er dog ikke vurderet muligt, da en del installationer allerede er fjernet eller udbedret i forbindelse med de af klager igangsatte renoveringsarbejder. Den seneste e-mailkorrespondance med klager fremlægges som bilag L."

I brev af 4/4 2019 fra klagerens advokat til nævnet hedder det bl.a.:

"Ang. el
Det bemærkes, at der allerede ved sagens opstart blev efterspurgt dokumentation for beregningen af erstatningen til 30.000 kr. inkl. moms. Det tilbud som klager har fremlagt har koster mere end det dobbelte og er vedhæftet. Tilbuddet er udarbejdet ud fra beskrivelse af Dansk Boligforsikrings taksator og indeholder derfor ikke noget unødvendigt.

Det er desuden ikke korrekt, at alle lofter var fjernet ved besøg fra taksator, men alene at loftet i entre og en af stuerne var fjerne for at kunne arbejde med den ulovlige el.

Ved skrivelse af 14. juni 2018 blev det blandt andet efterspurgt om tilbuddet kunne godkendes, idet Dansk Boligforsikring faktisk har anerkendt dækning. Konflikten går på at det tilkendte beløb ikke er dækkende for den faktiske udgift. Skrivelsen fremgår af bilag 6 som tidligere er sendt. Den 21. august anmoder jeg om at få tilsendte tilbud der må ligge til grund for de 30.000 kr. Svaret herefter er, at sagen kan påklages. Mail og svar er vedlagt som bilag 10.

Status pr. d.d. er således at de 30.000 kr. som Dansk Boligforsikring mener er dækkende til udbedring er helt udokumenterede. Omvendt har Klager indhentet tilbud der viser at 30.000 kr. ikke er tilstrækkeligt til at få udbedret manglerne. Klager fastholder derfor, at hele tilbuddet på udbedring indhentet af klager, må skulle dækkes af forsikringen med fradrag af almindelig selvrisiko.

Ang. skimmel
Det skal bemærkes, at der i nærværende sag ikke er tale om et generelt problem med skimmel som kan henføres til ejendommens alder. Der er derimod tale om et konkret problem, der konkret skyldes sælgers installation af varmeplader. Af rapporten fremgår også, at installationen strider imod god håndværksmæssig skik, da der ikke er renset før pladerne er opsat. Det er denne behandling ved opsætningen der er årsag til problemet.

Altså kan der ikke blot henvises til ejendommens alder med en oplysning om, at skimmel er naturligt.

Det er således sandsynliggjort at der er tale om et skadeforhold samt at forholdet har risiko for at udvikle sig. Der henvises igen til rapporten og tidligere skrivelse herom i forhold til skimmelsvampens betydning for indeklimaet i huset. Skimmelsvampen har således en betydning for beboerne som også var til stede da de flyttede ind.

I forhold til den henviste klagesag 84.057 gøres det gældende, at denne ikke kan tillægges værdi allerede fordi at rapporten beskriver, hvordan opsætningen ikke er korrekt idet pladerne er forkert behandlet inden opsætning. Herved adskiller nærværende sag sig fra den tidligere klagesag. Der endvidere tale om varmeplader af nyere karakter, som vurderes at stamme fra efter år 2000. Der henvises blandt andet til, at de er opsat med tork skruer."

Selskabet har i brev af 8/5 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Ad el
Ca. 2 år efter selskabet har givet et dækningstilsagn sender klager et overslag på lovliggørelse af installationerne, bilag M. I den forbindelse oplyser klager, at han har fået et mundtligt overslag på det efterfølgende reparationsarbejde på 4.000 kr. inkl. moms, bilag N. Selskabet opgør erstatningen til 12.450 kr. inkl. moms den 26. marts 2018, bilag O.

Den 17. april 2018 oplyser klager, at der dukker flere ulovlige elinstallationer op.

Selskabets el-konsulent besigtiger de nye forhold den 26. april 2018. Ved besigtigelsen kunne konsulenten konstatere, at der var en del renoveringsarbejder på ejendommen. Bl.a. var de fleste installationer, nogle vægge og alle lofter fjernet, hvilket også fremgår af fotos dateret den 26. april 2018, jf. bilag K. Fotos fra bilag K, som ikke er dateret nederst i højre hjørne, er fra en tidligere besigtigelse i april 2016. Selskabet er derfor ikke enig med klagers advokat om, at det alene var lofter i entre og én af stuerne der var fjernet.

På grund af det omfattende renoveringsarbejde har selskabet ikke fået et rimeligt grundlag for at tage de nye forhold i betragtning og vurdere de mulige udbedringsmetoder. Selskabet har skønsmæssigt tilbudt 30.000 kr. inkl. moms til installationerne, da det er selskabets opfattelse at det ikke er muligt at indhente et reelt tilbud på grund af klagers omfattende renovering.

Ad skimmel

…

Det bemærkes at det ikke vides med sikkerhed om pladerne er opsat i starten af 2000. Torx skruerne blev bl.a. også anvendt i 90'erne. Det bemærkes endvidere at BYG-ERFA (31) 151115 er fra 2015 og naturligvis ikke kan forudsættes opfyldt, hverken i starten af år 2000 eller tidligere.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke ikke-håndværksmæssig korrekt udførelse, medmindre udførelsen giver anledning til skader eller nærliggende risiko for skade."

Klagerens advokat har i brev af 14/6 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vedr. elinstallationer i henhold til Bilag M, N og O

Det er som anført af Dansk Boligforsikring A/S korrekt, at klager har haft indhentet de pågældende tilbud som det fremgår af Bilag M, samt det mundtlige tilbud som det fremgår af bilag N. De pågældende ulovlige elinstallationer omhandlede udbedring vedr. to el tavler i henholdsvis stuen og 1. salen, der skulle demonteres og derefter foretages en ny lovliggørende installation. Klager er for så vidt angår erstatningsopgørelsen i Bilag O enig med Dansk Boligforsikring, da denne er i overensstemmelse med de indhentede tilbud. Disse elinstallationer udgør derfor ikke den pågældende tvist, da tvisten omhandler efterfølgende konstaterede ulovlige elinstallationer.

Efterfølgende ulovlige elinstallationer

Som anført af Dansk Boligforsikring A/S, er det korrekt at klager anmeldte flere ulovlige elinstallationer den 17. april 2018, da man i forbindelse med renoveringsarbejder konstaterede yderligere ulovlig el. Det er disse elinstallationer, som blev besigtiget den 26. april 2018, der udgør nærværende tvist.

Specifikation af erstatningsopgørelse.

Som det fremgår af Dansk Boligforsikring A/S svar af 8. maj 2019, er det Dansk Boligforsikrings A/S vurdering, at det ikke er muligt at indhente et reelt tilbud pga. Klagers renoveringsarbejder.

At der ikke kan indhentes konkrete tilbud på udbedringsmuligheder, men at det alene kan fastsættes skønsmæssigt, forekommer dog ikke at være tilfældet. Som anført i Klagers bemærkninger 2, har klager i Bilag 9 indhentet et konkret udbedringstilbud, udarbejdet af [elektriker]. Dette udbedringstilbud er udarbejdet på baggrund af den besigtigelsesrapport som Dansk Boligforsikringstaksator udarbejdede den 26. april 2018. At Dansk Boligforsikring ikke har villet dokumentere deres skøn, forekommer derfor betænkeligt og kan ikke komme Klager til skade.

Hertil skal det bemærkes, at Dansk Boligforsikring A/S tidligere har haft godkendt udbedringstilbud fra [elektriker], jf. Bilag O, hvorfor disse blev valgt af klager til at komme med et udbedringstilbud vedr. de resterende ulovlige elinstallationer.

Det fastholdes således, at det er disse tilbud der skal danne grundlag for erstatningsfastsættelsen.

Vedr. skimmelsvamp

…

Endeligt skal det anføres, at en skimmelbesigtigelsesrapport udført af Goritas, er velegnet til at dokumentere og sandsynliggøre at skimmelsvamp udgør en skade, hvilket bl.a. ses anerkendt af

Ankenævnet i sag nr. 70.846 af 3. december 2007. Herudover henvises der yderligere til sag nr. 92409 af 3. april 2019, hvor Ankenævnet fandt at en ejerskifteforsikring var forpligtiget til at dække udgifter til fjernelse og udbedring af skimmelsvamp forekomst bag forsatsvægge som følge af manglende fjernelse af organisk materiale ved opsætning."

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

"Ad) el
Klagers advokat gør gældende, at det er muligt at indhente et konkret udbedringstilbud, jf. bilag 9.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 10, at der ikke bør foretages udbedring, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede før Dansk Boligforsikring A/S har fået mulighed for at vurdere det anmeldte forhold, herunder foretage besigtigelse.

Det er klager der skal bevise rigtigheden af størrelsen af det rejste erstatningskrav.

Som det tidligere er nævnt, var de fleste installationer, nogle vægge og alle lofter fjernet ved besigtigelsen den 26. april 2019. Baseret på det som konsulenten kunne se ved besigtigelsen og de oplysninger han fik fra klagers elektriker, skønnes ekstraudgifter til lovliggørelse af installationerne til 30.000 kr. inkl. moms, men klagers fremsendte tilbud lyder på 73.950 kr. jf. bilag 9.

Når der er så stor difference mellem konsulentens skøn og klagers fremsendte tilbud plejer selskabet at indhente et kontroltilbud, men på grund af klagers igangværende renoveringer og istandsættelser vurderes det ikke at være muligt."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Selskabet har i mail af 31/5 2016 til klageren bl.a. anført:

"Jeg har behandlet din skadeanmeldelse vedrørende el, efter at Aut. Elinstallatør … foretog besigtigelse af installationerne. Ved gennemgang fik konsulenten forevist følgende:

- Ulovlige samlinger i loft i entre. Forholdet udbedres ved at åbne loftet og lovliggøre installationen. Endvidere for at undersøge om der er en klemliste.
- Lofter i 3 stuer er sænket ca. 10 cm og installationer er ikke ført korrekt med ned. Der kan muligvis trækkes letkabler i rørene, hvis installation ender i loft i entre og der monteres nye orange forfradåser i lofter.

Ovenstående kan der tilbydes dækning til, hvorfor du bedes indhente et tilbud på udbedringen."

Af mail af 26/3 2018 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har gennemgået det skriftlige og mundtlige tilbud med vores konsulent og begge kan hermed accepteres. Erstatningsopgørelsen udgør derfor:

8450 (el arbejdet) + 4000 (male, væv, spartling) = 12.450 kr. inkl. moms.
12.450 – 5000 (selvrisiko) = **7450 kr."**

Ankenævnet *for* Forsikring

11. 92953

Af klagerens skadeanmeldelse af 8/4 2018 fremgår bl.a.:

> **"Hvornår blev skaden opdaget (dato)**
> Onsdag, 4 april 2018.
>
> **Hvordan blev skaden opdaget**
> Vi opdager skaden da vi river det gamle køkken ned.
>
> **Hvori består skaden (hvad er skadesramt)**
> Der er tale om en indvendig væg der er voldsomt medtaget/angrebet det ligner skimmelsvamp og råd i træværket (mellem køkken og kældertrappe). Samtidig kan vi konstatere, rockwoll isoleringer på ydervæg og at ét af de tværgående spær i køkkenet synes gennemtæret)."

I selskabets besigtigelsesnotat af 20/4 2018 hedder det bl.a.:

> **"Anmeldt forhold**
> …
> **Anmeldt på stedet:**
> Ved besigtigelsen anmeldte FT flere ulovlige elinstallationer i stueetagen, som er under renovering. Jeg har taget nogle billeder af installationerne og videregivet denne del af sagen til elinstallatør ... FT anmelder endvidere skimmel på badeværelse i kælder.
>
> **Beskrivelse:**
> FT's 2 elektrikere påpeger diverse ulovligheder i stueetagen. (Elinstallatør … er informeret)
>
> **Skimmel:**
> FT har udbedret det skriftligt anmeldte, undtagen skimmel bag nu nedtaget køkkenelement. (foto 22) Her ses skimmelvækst i hjørne af 2 ydermure. Muren er en 1½ stens massiv ydermur med indvendig puds. Der måles en smule fugt i det berørte område. (foto 26-37) Udenfor ses ingen skade. (foto 38-39)
>
> FT og FT's murer viser kælderen frem, og oplyser at der pt. kører en sag om skimmel i alle 4 yderhjørner i kælderen hos Dansk Boligforsikring.
>
> PT er der indrettet køkken i kælderen og bad i kælder er i brug. FT har installeret styret ventilation i hele kælderen. Kælderen er ikke godkendt som beboelse. På badeværelse i kælder ses skimmel mod massiv ydermur. (foto 52-58) Nede i toiletcisterne (indbygget i rørkasse) ses skimmel. (foto 59-61)
>
> FT og FT's murer ønsker/ytrer krav om en total skimmelsanering af de berørte områder.
> 1. Berørte områder smøres med Protox Hysan rengøring.
> 2. Alt puds i en afstand af 1 meter fra skimmel fjernes og der smøres med Protox skimmel.
> 3. Der pudses op i kalkmørtel og males med diffusionsåben maling.
>
> **Årsag/konklusion:**
> … Årsagen til skimmel i stueetage bag nu nedtaget køkkenelement er kuldebro i yderhjørne i kombination med stillestående indelukket luft. Årsagen til skimmel i kælderen er kuldebroer i

kombination med menneskelig aktivitet. Der har ikke kunnet konstateres konstruktiv betydning af anmeldte forhold.

Alderen på det skadet? Evt. dokumentation for dette. Vurderes at være den oprindelige puds på mur fra 1892. Det vurderes udført som lovlig og sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt.

Er der følgeskader? Nej.

Udbedring:
Så længe at kælderen bliver brugt som den nu gør, især brugen af bad i vinterperioden vil der hurtigt opstå ny skimmelvækst. NB: Kælderen er ikke godkendt som beboelse.

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:
Hjørne bag nu nedtaget køkkenelement i stueetage og Nedvaskning med Protox Hysan. Fjernelse af berørt puds. Behandling med Protox Skimmel. Ny puds. Pris: Under 5000 kr. inkl. moms.

Badeværelse i kælder: Nedvaskning med Protox Hysan. Fjernelse af berørt puds. Behandling med Protox Skimmel. Ny puds. Pris: Under 5000 kr. inkl. moms."

Af tilbud af 24/4 2018 fra klagerens murermester fremgår bl.a.:

"Tilbud Skimmelsvampbekæmpelse
…
Arbejdsbeskrivelse:
Stueplan bag varmvægsplader, lille køkken, badeværelse i kælder samt 4 hjørner også i kælder. Bekæmpelse af skimmel på samlet areal, ca. 96 m2.

Vægge støvsuges med støvsuger monteret med HEPA filter.
Renses med 'PROTOX' hysan.
Puds fjernes til murværk og kradses ud, ca. 30 mm.
Vægge støvsuges igen med HEPA filter.
Vægge behandles med 'PROTOX' skimmel efter producentens anvisninger.
Vægge fuges med strandmørtel, KC 50/50/700.
Vægge kastes ud med beton, KC 100/400.
Vægge pudses med strandmørtel, KC 50/50/700, i 'stok' og i lod hjørner.
False pudses i samme og vinduer 'pakkes' med fugefilt og efterfuges med strandmørtel KC 50/50/700 tilsat 'fæhår'.
…
I alt Kr. 192.062,50 [inklusiv moms]"

I selskabets besigtigelsesrapport af 24/4 2018 hedder det bl.a.:

"Anmeldt forhold:
FT anmelder skimmel mellem Varmvægs-plader og ydermur. Anmeldt på mail … den 23-04-2018.

Beskrivelse:
FT er ved at renovere stueetage. FT har nedtaget varmevægsplader på en del af ydermuren mod syd, ca. 6m2. (foto 2)

Ydermurskonstruktionen er opbygget på følgende måde set indefra: Varmvægs-plade 43mm. (varmvægs-pladen består af en gipsplade, 13mm med et højtisolerende lag celleplast, 30mm), 2-3 lag gammelt tapet, pudslag, 1½ stens massiv ydermur (35 cm).

Der ses skimmelvækst mellem nu nedtagne varmevægsplader og massiv ydermur. (foto 3-14)

Årsag/konklusion:
… Det vurderes at årsagen er kuldebrosproblematik. Vanddamp afgivet fra stueetagen er trængt ind bag varmevægsplader og er kondenseret på den kolde tapet inde bag disse. Der har ikke kunnet konstateres konstruktiv betydning af anmeldte forhold.

Alderen på det skadet? Evt. dokumentation for dette. Vides ikke.
Er der følgeskader? Nej, der ses skimmel, men det har ikke konstruktiv betydning.
…
Udbedring
Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader: Fjernelse af tapet og nedvaskning af pudslag med Protox Hysan rengøring. Påsmøring på pudslag med Protox skimmel.

Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader: Det er svært at prissættes, da jeg ikke ved hvor mange kvadratmeter det drejer sig om."

Af rapport af 16/5 2018 fra Goritas rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Skimmelbesigtigelse
Den 7. maj 2018 foretog vi en besigtigelse i boligen beliggende på ovennævnte adresse. Baggrunden for undersøgelsen var, at der er konstateret skimmelvækst på vægge i kælderplan og på facadevægge i stueplan.

Formålet med undersøgelsen var at vurdere den konstaterede forekomst af skimmelvækst. Desuden var formålet at fastlægge årsagen til eventuelle skimmelforekomster, samt at udarbejde retningslinjer for nødvendige udbedringsarbejder og/eller det videre handlingsforløb.

Det skal bemærkes, at der udelukkende er tale om en besigtigelse i de beskrevne områder, hvorfor vi ikke kan udtale os om andre områder i ejendommen. Der blev ikke udført destruktive indgreb i bygningsdelene.

Følgende kan oplyses:

Baggrund
Der er tale om en villa opført i 1892 ifølge BBR-oplysninger. Boligen indeholder 5-værelser fordelt på 176 m2. Boligen har tre etager fordelt på kælder, stueetage og 1. sal.

Det kunne oplyses at der var igangværende renoveringsarbejder og forsatsvægge i den forbindelse var blevet nedtaget i stueplan. Der er i den forbindelse, blevet konstateret skimmel bag forsatsvægge i stueplan samt på kældervægge.

Der blev foretaget fugtmålinger i konstruktioner ved brug af Trotec (B50 elektrode), Tramex kapacitetsfugtmåler og indstiksmåler.
…
Besigtigelse
Der blev foretaget besigtigelse af vægge i kælderplan og i stueplan. (Se skitsebilag)

Luftfugtighed
Der blev indledningsvist målt luftfugtighed i boligen, for vurdering af fugtproduktion samt mulighed for skimmelvækst.

	Relativ fugtighed i luft [%]	Temperatur i luft [°C]	Absolut fugtighed [g/m³]	Overfladetemperatur for mulig skimmelvækst [°C]	Overfladetemperatur for kondens [°C]
Ude	40,9	22,0	7,9	-	-
Kælder	44,8	22,3	8,8	12,5	9,0

Kælder
Det kunne indledningsvist konstateres at der var igangværende arbejder i baderum i kælderen, hvor at puds var ved at blive banket af kældervæggen.

Der blev i det sydøstlige hjørne bag rør i badeværelset udtaget Mycometer-surface M1 på kældervæggen, som viste let forhøjet niveau af skimmel.

Der blev stikprøvevist foretaget fugtmåling på alle tilgængelige kældervægge ved brug af Trotecmåler. Over en højde på omkring 80 cm over gulv, blev der målt omkring 65-80 enheder, hvilket vurderes acceptabelt. Under denne højde blev der på vægge målt omkring 90-105 enheder, hvilket vurderes at være let forhøjet. Dog vurderes dette at være forventeligt for en kælder af denne årgang og type.

Der kunne i de besigtigede disponible rum 1 og 2, samt i brygges konstateres misfarvninger på kældervægge i øverste væghjørner. Der blev i områderne udtaget Mycometer-test M2, M3 og M4, som viser at her er tale om et forhøjet niveau af skimmel i områderne.

Der blev ved besigtigelsen ikke konstateret synlig skimmel i andre områder af kælderen.

Der kunne i de besigtigede disponible rum 1 og 2, bryggers samt i badeværelse konstateres decentralt styret mekanisk udsugning tæt ved de øverste hjørner, hvor der blev konstateret misfarvning. Det kunne konstateres at udsugningen var tændt i bryggers, men ikke i disponible rum 1 og 2. I badeværelse var udsugningen blevet demonteret. Der kunne ikke konstateres ventiler i kældervinduer.

Stueplan
Det kunne indledningsvist konstateres at demonterede forsatsvægge fra stueetagen var ude foran boligen. Der blev på disse ikke visuelt konstateret vækst.

I viktualierummet under trappen, kunne det konstateres at der er tapet på vægge. Der kunne visuelt konstateres skimmel på oversiden af tapet i nederste hjørne samt på brystning. Ved opskæring i tapet i områderne, blev der ikke visuelt konstateret vækst på ydervægge.

I køkkenet kunne det konstateres at der er malerbehandlet overflade oven på puds. I et område nederst på facadevæggen var puds blevet banket ned, således at mursten var synlige.

Der kunne visuelt konstateres skimmel på brystning, hvilket underbygges af udtagne Mycometer-surface M5, som viser forhøjet niveau af skimmel.

I stue 1 kunne der konstateres rester af tapet på facadevægge. I nederste hjørne mod sydvest var der blevet foretaget afbankning af puds på facadevæggen. Der kunne i flere områder konstateres synlig skimmel på overfladen af tapet, hvilket underbygges af udtagene Materialeprøve MA1 af tapet, hvorpå der blev fundet vækst af flere almindeligt forekommende arter. Der blev i et område foretaget opskæring i tapet og på ydervæggen udtaget Mycometer-surface M6, som viser forhøjet niveau af skimmel.

I stue 2 kunne der konstateres rester af tapet på facadevæggen mod vest. I nederste venstre hjørne af denne væg, kunne det konstateres at der var blevet foretaget afbankning af puds. Der kunne på væggen konstateres områder med mørk misfarvning. Der blev i området udtaget Mycometer-surface M7, som viser at her er tale om skimmelvækst.

På facadevæggen mod nord i stue 2, kunne det konstateres at der var opsat tapet som endnu var intakt. Der kunne på tapet konstateres flere områder med misfarvning. Der blev nederst på vægge foretaget opskæring i tapet, hvorved der visuelt kunne konstateres skimmel på bagside af tapet og på ydervæg. Der blev udtaget Materialeprøve MA2 af tapet, som viser at her er tale om vækst af flere almindeligt forekommende arter.

På facadevægge i kontor kunne der konstateres tapet på alle facadevægge som endnu var intakt, med undtagelse af et område imellem vinduer.

I det nordøstlige hjørne kunne der konstateres synlig skimmel på oversiden af tapet, i det øverste og nederste hjørne. Der blev i hjørnet øverst og nederst foretaget opskæring i tapet, hvorved der også kunne konstateres synlig vækst på bagsiden af tapet og på facadevæggen i området. Der blev i det nederste hjørne udtaget Mycometer-surface M8 på facadevæggen, som viser at her er tale om et forhøjet niveau af skimmel.

Ved brug af Trotec-måler blev der foretaget stikprøvevis fugtmåling på facadevæggene. Der blev på nederste 1 meter af facadevæg mod øst i kontor, samt omkring det nordøstlige hjørne målt 120-135 enheder, hvorved der er kraftig opfugtning i området. (Se bilag)

Der blev ved udvendig gennemgang af facaden ved brug af Trotec-måler, målt 125-130 enheder omkring det nordøstlige hjørne facadevæggen mod øst, imellem gesimsbånd under vinduer og gesimsbånd over kældervæg. Dette indikerer opfugtning af murværket. (Se billede)

Ved brug af Trotec-måler blev der i referenceområder andre steder på facademuren målt 50-60 enheder, hvilket vurderes acceptabelt.

Prøveresultater
Der blev udtaget 8 Mycometer-surface og 2 Materialeprøver. Vurdering af forholdene må ikke baseres på prøveresultaterne alene. Disse giver kun et billede af de lokale forhold i udtagningspunktet, og er derfor kun en del af det vurderingsgrundlag, den samlede undersøgelse giver.

Mycometer-surface

…

Test nr.	Lokale	Bygningsdel	Mycometer -tal	Kategori	Bemærkninger
M1	Kælder – Bad	Bag rør tv.	46	**B**	
M2	Kælder – Disp. 1	Hjørne oppe	112	**B**	
M3	Kælder – Bryggers	Hjørne oppe	218	**B**	
M4	Kælder – Disp. 2	Hjørne oppe	414	**B**	
M5	Stueplan – Køkken	Brystning	407	**B**	
M6	Stueplan – Stue 1	Væg syd tv. for vindue oppe	313	**B**	
M7	Stueplan – Stue 2	Væg vest oppe	1092	**C**	
M8	Stueplan – Kontor	Hjørne nede	129	**B**	

Kategori A: Niveauet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrundsniveau på en ren flade. **Mycometer-tal ≤ 25.**

Kategori B: Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau. Dette skyldes typisk høje koncentrationer af sporer i støv, men kan i visse tilfælde indikere tilstedeværelse af gammel udtørret skimmelvækst. **25 < Mycometer-tal ≤ 450.**

Kategori C: Niveauet er meget over normalt baggrundsniveau på grund af vækst af skimmelsvampe. **Mycometer-tal > 450.**

Materialeprøver

…

Prøve nr.	Lokale	Bygningsdel	Konstaterede svampe / mikrosvampe	Karakteristik/ bemærkninger
MA1	Stuen – Stue 1	Tv. for vindue oppe – tapet	Aspergillus sp. Cladosporium sp.	Vækst Vækst
MA2	Stuen – Stue 2	Væg nord nede – tapet	Aspergillus sp. Penicillium sp. Acremonium sp.	Vækst Vækst Vækst

Skadesårsag

Der vil være risiko for skimmelvækst, hvor den relative luftfugtighed (RF) ved overfladen er større end ca. 75-85 %. Vækstbetingelserne er bedst på organiske materialer, som f.eks. tapet, men vil også blev forekomme på f.eks. beton eller puds, som i længere perioder er fugtigt af kondensvand.

Det er forventeligt at der i ældre bygninger er kuldebroer langs bunden af vægge, i hjørner og omkring vinduer hvorfor perioder med risiko for skimmelvækst er svære at undgå.

I den besigtigede kælder er der indbygget mekanisk udsugning i de benyttede rum, som skaber et undertryk i kælderen når de er tændt. Idet at der dog ikke er indbygget ventiler i vinduer, er der således reelt kun mulighed for indsugning af udeluft til kælderen ved oplukning af vinduer og døre.

Hvis der ikke er tilstrækkeligt åbningsareal til udeklimaet til at trykket kan udlignes, vil dette ske via revner og sprækker til resten af boligen. Herved er der risiko for at fugtig rumluft fra boligen suges ind i kælderen, hvor at det kan kondensere i kolde hjørner.

Det vurderes således at de konstaterede skimmelforekomster i kælderen, skyldes konstruktionsmæssige forhold herunder perioder med kolde hjørner i kælderen samt manglende ventiler i vinduer, kombineret med brugeradfærd på grund af utilstrækkelig/forkert udluftning.

I stueetagen vurderes de konstaterede niveauer af skimmel primært at skyldes, at der har været opsat indvendig efterisolering i form af forsatsvægge, uden at den gamle tapet først blev nedtaget. Inden der etableres forsatsvægge, anbefales det normalt at al maling, tapet, lim og tilsvarende organisk materiale skal fjernes, da det ellers kan danne grobund for skimmelvækst, idet at temperaturen af den oprindelige overflade sænkes. Jf. BYG-ERFA blad (31) 151115.

Det vurderes at skimmelvæksten på den østlige facadevæg i kontorlokalet i stueplan, desuden er blevet forværret af den konstaterede opfugtning på den nederste del af væggen. Udførte fugtmålinger på facadevæggen indikerer, at der er tale om indtrængende fugt udefra mellem de to gesimsbånd ved den østlige facade. Det anbefales at der foretages en gennemgang af det øverste gesimsbånd og af murværket i området.

Vurderinger
Det vurderes på baggrund af målingerne samt besigtigelserne i boligen, at skimmelforekomsterne i boligen er af et sådan et omfang at det kan påvirke indeklimaet i negativ retning. På denne baggrund anbefales det at skimmelvækst fjernes i henhold til nedenstående handlingsplan.

Handlingsplan
På baggrund af undersøgelsen anbefales følgende:

<u>Kælder</u>
- Afskærmning af område.
- Skimmelsanering af kældervægge i op til 30 cm fra hjørner mod etageadskillelse (Se bilag).
- Skimmelsanering af sydvendte kældervæg i bad, samt omkring sydøstlige hjørne i bad. (Se bilag).
- Ved reetablering kan evt. benyttes en diffusionsåben saneringspuds, for at mindske risikoen for fremtidig skimmelvækst.

<u>Stueplan</u>
- Fjernelse af tapet og maling til fast pudslag på alle facadevægge. (Se bilag)
- Skimmelsanering af blotlagte flader.
- Reetablering af overflader, se evt. punkt: 'Materialevalg for minimering af skimmelvækst'

<u>Afsluttende tiltag</u>
- Der foretages en grundig slutrengøring for nedbringelse af det generelle sporeniveau. Støvsuger skal have påsat HEPA-filter.

<u>Materialevalg for minimering af skimmelvækst</u>
- Det anbefales at benytte en egnet åndbar malingstype som f.eks. KefaRid-maling eller Keim silikatmaling direkte på overflader. Dette vil minimere fremtidig skimmelvækst.

- Der må efterfølgende ikke males med andre malingstyper eller opsættes tapet, væv eller filt udenpå. Der henvises til producentens anvisninger."

I mail af 12/7 2018 fra Goritas til klageren hedder det bl.a.:

"På foranledning af [klageren] er vi blevet bedt om at give vores kommentarer til meddelelse af 22.06.2018 fra Dansk Boligforsikring omkring ejerskifteforhold på …, i stueetagen. Vi har tidligere foretaget besigtigelse på ovennævnte adresse, jævnfør vor rapport af 16.05.18.

Det er beskrevet af Dansk Boligforsikring at for at de kan give dækning, skal konstaterede forhold have konstruktiv betydning for bygningen selv. Ellers skal forholdene nedsætte brugbarhedsværdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder, i almindelig god vedligeholdelsesstand. Vi er enige i at de konstaterede forhold ikke har konstruktiv betydning for bygningen, hvorfor spørgsmålet må gå på om brugbarhedsværdien er væsentligt nedsat for beboere i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og type.

Konstaterede forhold
Dansk Boligforsikring nævner at der i forbindelse med at der åbnes op i konstruktioner i forbindelse med renovering, vil blive spredt skimmelsporer fra de gamle lukkede konstruktioner, hvilket vi er enige i. Der vil altid kunne forventes en vis naturlig ophobning af sporer i lukkede konstruktioner. Dette er især gældende for ældre bygninger da der i f.eks. etageadskillelser ofte vil være udlagt organisk materiale i form af f.eks. rørvæv, samt være materialer indeholdende mange sporer som indskudsler mm.

Det er dog vor vurdering at de konstaterede niveauer på ydervægge ikke alene kan være opstået som følge af en sporespredning fra de lukkede konstruktioner, idet at udtagne prøver viser at her er tale om skimmelvækst. En C kategori på Mycometer-surface er et udtryk for at er en stor mængde biomasse på overfladen, hvilket i langt de fleste tilfælde er et udtryk for at der er skimmelvækst, mens en høj B kategori enten er et udtryk for begyndende vækst eller kraftig sporeophobning. De udtagne materialeprøver fra tapet underbygger dog at her er tale om skimmelvækst.

Årsag
Som beskrevet af Dansk Boligforsikring er kuldebroer normalt og forventeligt for en ejendom af denne alder og type. I sig selv udgør kuldebroer således ikke et problem, såfremt der er tilstrækkelig varmetilførsel inde fra og mulighed for at fugt kan komme væk fra overfladen ved ventilation.

Som Dansk Boligforsikring beskrev, er indvendig efterisolering i form af forsatsvægge forholdsvist almindeligt. Den indvendige efterisolering sænker dog både temperaturen og mindsker mulighed for at evt. fugt kan komme væk fra overfladen. Af denne grund er det god praksis at fjerne alle tapetrester ved damp, inden der etableres indvendig efterisolering som beskrevet i BYG-ERFA (31) 151115. Desværre oplever vi tilfælde hvor efterisoleringen udføres direkte på gammelt tapet, uden at der foretages en vurdering og beregning indledningsvist af hvilke konsekvenser det vil have at efterisolere. Dette medfører at man uforvarende placerer organisk materiale i et område med stor risiko for forhøjet fugtighed.

Skimmelvæksten er som beskrevet i vor rapport koncentreret på tapet som er et organisk materiale der er sårbart over for skimmelvækst. Der blev på de nedtagne forsatsvægge ikke visuelt kon-

stateret skimmelvækst, hvilket vurderes at skyldes at forsatsvæggene er af uorganiske materialer. Dette underbygger at der efter alt at dømme, ikke var opstået samme niveauer af skimmel bag forsatsvægge, hvis al organisk materiale var blevet fjernet, inden der var blevet udført indvendig efterisolering.

Det vurderes således at der er opstået skimmelvækst som følge af en kombination af for lav temperatur bag forsatsvægge, fugtbidrag fra indeluften og tilstedeværelsen af organisk materiale i et risikoområde.

Indeklimapåvirkning
Man ikke sige at skimmelsvamp i lukkede konstruktioner aldrig vil påvirke indeklimaet i negativ retning. Eksponeringsstyrken for mennesker afhænger dels af hvor tæt konstruktionen er på opholdszonen, de lokale luftbevægelser og mængden (arealet) af skimmelvækst. Ved skjulte forekomster knyttet til opholdsrum som bag forsatsvægge, vil der være en vis risiko for eksponering af et forhøjet antal sporer i indeklimaet, jævnfør SBi-anvisning 204. Som hovedregel nævnes det i anvisningen at der ved skjulte skimmelforekomster på over 3 m3, bør et tilknyttet lokale ikke anvendes, førend der er blevet foretaget undersøgelser af risiko for spredning af skimmelsvampesporer til beboelsesrummene. På baggrund af vor undersøgelse vurderes det at der er skjulte skimmelforekomster i et areal på over 3 m3, hvilket ikke vurderes at kunne betegnes som normalt og forventeligt.

Desuden vurderes de anvendte forsatsvægge ikke at være helt luft- og diffusions tætte, hvorfor en tidligere påvirkning af indeklimaet i negativ retning ikke kan udelukkes. Da forsatsvægge allerede var blevet nedtaget på besigtigelsestidspunktet, kunne risikoen for spredning fra bag forsatsvæggene og den tidligere indeklimapåvirkning dog ikke endeligt bestemmes på baggrund af den udførte besigtigelse."

Selskabets el-konsulent har i mail af 3/6 2018 til selskabets sagsbehandler bl.a. anført:

"Ved besigtigelse d. 26/5-18 med elektriker blev vist følgende:
Skjulte samlinger over loft i entre og stuer, underlag der er indmuret og en lampeledning trukket til stikkontakt. Udv. er en samledåse til udv. montage indmuret.

De fleste installationer, nogle vægge og alle lofter var fjernet, samt et dørhul lukket ved besigtigelsen da de er i gang med en større ombygning.

Ekstraudgifter til lovliggørelse af installationer skønnes til 30.000 kr. incl. moms. Evt. tidligere bevillinger/udbetalinger til el fratrækkes.

I entre skal loft ned eller der skæres nogle store huller og opsættes ny gips neden under + maling, ca. 5 m2. I stue 5 skæres 4-5 huller med efterfølgende rep. og maling. Tømrer og maler er ikke medregnet.

De skriver om evt. genhusning hvis det ikke går hurtigt men lidt mærkeligt da de er ved at lave lejligheden om med stort køkken i forb. med stue, rum 1+2+4.

Tidligere takseringer udgår."

20. 92953

Klageren har indhentet tilbud af 4/4 2019 fra en elinstallatør. Af tilbuddet fremgår bl.a.:

> "Undertegnede har hermed fornøjelsen at fremsende et tilbud på udbedring af ulovlige el installationer som beskrevet nedenfor.
>
> **Beskrivelse af el arbejde**
> Oversalget indeholder.
> Fejlfinding/kontrol af ulovlige el installationer, i rum 1,2,3,4,5 og 6.
> Demontering af eksisterende el installationer fra afbryder til loft udtag og mellem loftudtagene og mellem stikk, i rum 1,2,3,4,5 og 6.
> Fremføre ny installation fra afbryder til loftudtag og ned til stikkontakter i rummene og mellem loftudtagene i rum 1,2,3,4,5 og 6.
> Indrille nye el installationer, levere og montere nye indmuringsdåser, i rum 1,2,3,4,5 og 6.
> Montere og leverer 4 stk. nye PL dåser over loft og nye lampeudtag.
> Levere og montere nye stikk. ved gulv, tilsvarende antal, som før demonteringen.
> Der er demonteret et loft i rum 6, dette skal genetableres (dette er ikke inkluderet i tilbuddet) samt der vil blive monteret genetableret dob. spot igen i loft i rum 6.
> Samt loftet i rum 5 er blevet demonteret af tømreren, dette loft skal også genetableres (dette er ikke inkluderet i tilbuddet). Ønskes tilbud på disse lofter, kontakt herved undertegnet.
>
> **Samlet pris for el arbejde kr. inkl. moms 73.950,00**
>
> Miljøtillæg, der bl.a. dækker omkostninger for bortskaffelse af affald udgør 3 %, der pålægges faktura."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

> **"3. Hvilke forhold er dækket**
> **3.1** Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
>
> Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
>
> Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
> …
> **3.3** Forsikringen dækker:
> - udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger.
> - lovliggørelse af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses- / opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.
>
> …
> **10. Anmeldelse af skaden**
> …

> Der bør ikke foretages udbedring, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede før Dansk Boligforsikring A/S har fået mulighed for at vurdere det anmeldte forhold, herunder foretage besigtigelse. Dog bør skaden bedst muligt begrænses eller afværges, for at begrænse et evt. tab. Kontakt evt. selskabet for rådgivning."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1892 og er overtaget af klageren den 15/7 2015. Klageren har efter overtagelsen iværksat renoveringsarbejder på ejendommen, herunder en udvidelse af det eksisterende køkken ind i stuen.

Klageren kræver dels dækning for omkostninger til udbedring af angreb af skimmelsvamp, dels yderligere erstatning fra selskabet for udbedring af ulovlige elinstallationer.

Skimmelsvamp

Klageren har anført, at der er konstateret et stort omfang af skimmelsvamp bag de isolerende varmeplader, som han har demonteret i stueetagen, og at den primære årsag til skimmelvæksten er, at der ikke er blevet fjernet tapet/organisk materiale fra ydervæggene, inden der blev eftermonteret varmvægsplader. Han har også anmeldt, at der er skimmelsvamp i hjørnet af nedtaget køkken og i hjørner i kælderen. Han har indhentet et samlet udbedringstilbud af 24/4 2018 på 192.062,50 kr.

Selskabet har anført, at skimmelsvampen er fundet, hvor der typisk er kuldebroer i en ejendom af pågældende alder, og at der ikke foreligger en skade i forsikringens forstand.

Af selskabets besigtigelsesrapport af 20/4 2018 fremgår det, at årsagen til skimmelsvamp bag det nu nedtagne køkkenelement er en kuldebro i hjørnet i kombination med stillestående, indelukket luft. Årsagen til skimmel i kælderen er kuldebroer i kombination med menneskelig aktivitet. Det anføres, at forholdene ikke har konstruktiv betydning og hver især kan udbedres under 5.000 kr. – forsikringens bagatelgrænse.

22. 92953

Af selskabets besigtigelsesrapport af 24/4 2018 fremgår det, at varmvægspladerne består af 13 mm gips og 30 mm celleplast. Der ses 2-3 lag gammelt tapet på puds. Årsagen til skimmelsvampen vurderes at være en kuldebrosproblematik, hvor indtrængende vanddamp er kondenseret på den kolde tapet bag varmvægsplader. Forholdet har ikke konstruktiv betydning.

Klageren har rekvireret en ingeniørrapport af 16/5 2018 fra Goritas. Af rapporten fremgår det, at der er foretaget fugtmålinger og skimmelmålinger i stueetage og kælder. Der kunne i stueplan konstateres synlig skimmelsvamp i områder på tapet og pudsede ydervægge, og skimmelprøver viste vækst af almindeligt forekommende arter. Det anføres, at de konstaterede niveauer af skimmelsvamp primært skyldes, at der har været opsat indvendig efterisolering, uden at den gamle tapet først blev nedtaget, og der henvises til, at det i Byg-Erfa Blad (31) 151115 fra 2015 anbefales, at al maling, tapet, lim og tilsvarende organisk materiale fjernes, inden der opsættes forsatsvægge. I ingeniørrapporten anføres det for så vidt angår kælder, at skimmelsvampen i hjørnerne skyldes perioder med kolde hjørner i kælderen samt manglende ventiler i vinduer kombineret med brugeradfærd på grund af utilstrækkelig/forkert udluftning. Det vurderes, at skimmelforekomsterne i boligen er af et sådan omfang, at det kan påvirke indeklimaet i negativ retning. Ingeniøren har i mail af 12/7 2018 tilføjet, at det vurderes, at der er skjulte skimmelforekomster i et areal over 3 m2, hvilket ikke kan betegnes som normalt og forventeligt. Desuden vurderes de anvendte forsatsvægge ikke at være helt luft- og diffusionstætte, hvorfor en tidligere påvirkning af indeklimaet i negativ retning ikke kan udelukkes.

Nævnet bemærker, at klageren har bevisbyrden for, at der er forhold ved ejendommen, der udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet bemærker videre, at forsikringen dækker skader eller risiko for skade, som var til stede på overtagelsestidspunktet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet nedsatte bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af pågældende alder. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forsikringens skadebegreb ikke er opfyldt.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er bevist, at der er forhold ved varmvægspladerne, den bagvedliggende tapet eller øvrige bygningsindretninger, som har konstruktiv betydning for bygningen, og som af den grund kan anses for en skade i forsikringens forstand. Der er ikke konstateret tegn på nedbrudsskader på bygningskonstruktioner som følge af fugt, og skimmelsvamp forårsager ikke i sig selv skade på bygningen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at skimmelsvamp bag varmvægsplader på overtagelsestidspunktet påvirkede indeklimaet på en sådan måde, at bygningens værdi og brugbarhed derved var nævneværdigt nedsat. Klageren har først anmeldt angreb af skimmelsvamp bag varmvægsplader i april 2018, da skimmelsvampen blev konstateret i forbindelse med en ombygning af ejendommen mere end 2½ år efter overtagelsen. Der er tale om skimmelsvamp på og bag gammelt tapet i en aflukket vægkonstruktion, og det forhold, at Goritas blandt andet har anført, at "der er skjulte skimmelforekomster i et areal på over 3 m3, hvilket ikke vurderes at kunne betegnes som normalt og forventeligt", at "de anvendte forsatsvægge ikke vurderes at være helt luft- og diffusionstætte", og at "en tidligere påvirkning af indeklimaet i negativ retning ikke kan udelukkes", godtgør efter nævnets vurdering ikke, at skimmelsvamp i sig selv udgjorde en skade på overtagelsestidspunktet.

Nævnet har for så vidt angår skimmelsvamp i hjørne ved køkken og i kælder blandt andet lagt vægt på, at nævnet finder, at det ikke er bevist, at forholdene adskiller sig nævneværdigt fra forholdene i tilsvarende ejendomme af pågældende alder, hvor det må anses for sædvanligt, at der som følge af kuldebroer lokalt vil kunne opstå mindre, lokale områder med skimmelsvamp. På baggrund af det oplyste om skimmelsvampens omfang udgør disse forhold i hjørne i køkken og i kælder ikke en skade i forsikringens forstand.

<u>Elinstallationer</u>

Selskabet har den 31/5 2016 anerkendt at dække udbedring af ulovlige elinstallationer, idet selskabets besigtigelseskonsulent havde konstateret, at der var ulovlige samlinger i loft i entré og installationer, der ikke var ført korrekt med ned i sænkede lofter i 3 stuer. Den 26/3 2018 har

selskabet accepteret klagerens udbedringstilbud og opgjort erstatningen til 7.450 kr. efter selvrisiko på 5.000 kr.

I april 2018 har klageren anmeldt, at der er konstateret flere ulovlige elinstallationer. Selskabets el-konsulent har i mail af 3/6 2018 anført, at de fleste installationer, nogle vægge og alle lofter var fjernet i ejendommen forud for hans besigtigelse. Han fik forevist skjulte samlinger over loft i entré og stuer, underlag der var indmuret, og en lampeledning trukket til stikkontakt. Udvendigt var en samledåse til udvendig montage indmuret. El-konsulenten anfører, at ekstraudgifter til lovliggørelse af installationer skønnes til 30.000 kr. inklusiv moms. Selskabet har anerkendt at dække ulovlige elinstallationer med et skønsmæssigt beløb på 30.000 kr. og har anført, at det som følge af klagerens ombygninger ikke er muligt at indhente et konkret tilbud.

Klageren har fremlagt et elektrikertilbud dateret den 4/4 2019 på 73.950 kr. Af tilbuddet fremgår det, at det vedrører fejlfinding/kontrol, demontering af eksisterende elinstallationer og fremføring af ny installation fra afbryder til loftudtag og mellem loftudtag og mellem stikkontakter, indrilling af nye elinstallationer og montering af nye indmuringsdåser i rum 1-6. Desuden vedrører det montering af nye PL dåser over loft, nye lampeudtag og nye stikkontakter ved gulv.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet efter en samlet vurdering, at klageren ikke har bevist, at han har krav på yderligere erstatning end tilbudt af selskabet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det på baggrund af dels selskabets el-konsulents beskrivelser sammenholdt med klagerens elektrikers tilbud af 4/4 2019, dels klagerens renoveringsarbejder, og dels det forhold, at de fleste elinstallationer ifølge selskabets el-konsulent var fjernet forud for hans besigtigelse, forekommer betænkeligt at lægge til grund, at det el-arbejde, som klagerens elektriker den 4/4 2019 har tilbudt udført for 73.950 kr., i det hele udgør et tab for klageren i forhold til, hvad han som følge af renoveringsarbejder alligevel ville skulle afholde af udgifter til el-arbejde. Nævnet kan, som sagen foreligger oplyst, ikke kritisere,

at selskabet har opgjort en skønsmæssig erstatning og fastsat denne til 30.000 kr. i overensstemmelse med el-konsulentens vurdering.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels