

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 13. maj 2020 blev i sag nr. 94257:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

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 Dansk Boligforsikring A/S. Han overtog huset den 1/10 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 11/7 2014.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Gavltrekanter mod sydvest: Visse steder revner i murværk. Gavltrekanter mod nordøst: Revner i murværk ved tagkanter samt over dør.
	K1	1. sal - gavl mod syd: Rist mangler på hul i ydermur.
2.3 Læmure	K2	Læmur mod vest: Visse steder revner i murværk."

I klageskema af 1/10 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi har haft flere sager kørende med Dansk Boligforsikring, hvorfor den vedhæftede korrespondance vedrører flere forhold.

Hvad der er relevant for denne klage, omhandler opfugtning af vest-vendt mur og følgeskaderne deraf. Denne mur har på ydersiden terræn op i ca. 2 meters højde – og på indersiden beboelse. Muren bør, grundet det højtliggende terræn direkte op ad muren, betragtes som en kældervæg

fra et konstruktionsperspektiv – og burde derfor have været fugtisolaret da bygningen i 1999 blev ombygget, og skiftede fra erhverv til privatbeboelse.

Efter flere afvisninger fik vi tildelt dækning for at foretage udvendige fugtsikring. Dog har det også vist sig, at der indvendigt, er dannet større mængder af skimmelsvamp (se bilag 7).

Skimmelvæksten er en direkte konsekvens af, at muren har stået fugtig, og at man på indersiden har beklædt muren med en forsatsvæg.

Det er vores klare overbevisning, dels på baggrund af Forsikringsoplysningens beskrivelse (<https://forsikringsguiden.dk/forsikringsoplysningen/vaerd-at-vide-om-forsikring/ejerskifteforsikringsguiden/skimmelsvamp>), at en dækningsberettiget skade der har medført skimmelsvamp, må forventes også at dække omkostningerne til afrensning af skimmelsvamp.

Derudover, er det også vores opfattelse, at dagældende bygningsreglement (BR-98) afsnit 4.1.2 ikke er opfyldt, da den kombinerede konstruktionen med manglende udvendig fugtsikring og indvendig opsætning af forsatsvægge, netop resulterer i skimmelsvamp. BR-98 afsnit 4.1.2 skriver: 'Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener.'

Netop mug og skimmelvækst, er i Byg-Erfa (<https://byg-erfa.dk/fugtgener-utilstraekkeligt>) refereret til som en fugtgene – hvorfor funktionskravet fra BR-98 4.1.2 ikke kan betragtes som værende opfyldt med den opførte konstruktion.

...

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi søger dækning til, nedtagning af forsatsvægge, og øvrigt fast inventar monteret på/mod væggen, samt afrensning og pudsning af væggen på en måde der er diffusionsåben, så væggen kan komme af med den ophobede fugt.

Der er tidligere indhentet tilbud på udbedring af skimmelproblemet fra ... (og dette har været præsenteret for forsikringen), og antaget at dette tilbud stadig er gyldigt, vil det koste: Kr. 99.606 inkl. moms

Derudover søger vi dækning til de refererede ingeniørrapporter som vi har været nødt til at støtte os op af for ekspertbistand, i forsikringsselskabets manglende accept af forholdene. Derudover har rapporterne bidraget til løsningsbeskrivelser, som vi har kunne indhente tilbud imod.

Ingeniørrapporterne beløber sig samlet til (se bilag 10.a og 10.b for kopi af fakturaer):

Indledende fugtteknisk undersøgelse: kr. 12.375,00

Mikrobiel undersøgelse: kr. 9.312,50"

Selskabet har i brev af 13/11 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen vedrører opfugtning af en mur i en ejendom fra 1950, som i 1999/2000 er blevet ændret fra erhverv til privatbeboelse. Selskabet har dækket udvendigt fugtsikring af muren, da der er tale om en ulovlig bygningsindretning. På den indvendige side af muren er der forsatsvægge. Selskabet har afvist skimmelsvamp bag forsatsvægge, da det ikke er en ulovlig bygningsindretning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16.1, og da der ikke er konstateret skader.

Klager ønsker dækning til nedtagning af forsatsvægge/inventar, afrensning og pudsning af væggen med diffusionsåben maling. Derudover ønsker klager dækning for bistand til ingeniørrapporter.

2. Supplerende sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen beliggende ... den 17. august 2014. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Kopi af købsaftale fremlægges som **bilag A**.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 10 år. Kopi af police med dertilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag B**.

Den 23. maj 2018 (næsten 4 år efter overtagelsen) anmelder klager, at der er konstateret fugt to steder i det yderste lag puds og tegn på fugt indvendigt et enkelt sted. Kopi af skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**.

Forholdet bliver besigtiget den 7. juni 2018. Kopi af besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag D**. Fotos fra besigtigelsen fremlægges som **bilag E**.

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 10. juli 2018, jf. klagers bilag 1.

Den 12. november 2018 retter klagers advokat henvendelse til selskabet, jf. klagers bilag 3. Klagers advokat fremsender i den forbindelse en byggeteknisk undersøgelse udarbejdet af [byggeteknisk firma] (herefter benævnt '[byggeteknisk firma]'). Rapporten fra [byggeteknisk firma] fremgår af klagers bilag 2.

En besigtigelseskonsulent besigtiger forholdet igen den 21. januar 2019. Af hensyn til overskueligheden fremlægges alene besigtigelsesnotat og fotos for de forhold, som omhandler klagen til Ankenævnet for Forsikring. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag F**, mens fotos fra besigtigelsen fremlægges som **bilag G**.

I afgørelse af 28. januar 2019 fastholder selskabet afvisningen. Afgørelsen fremgår af klagers bilag 4.

Den 28. februar 2019 vender klagers advokat tilbage til sagen og fremsender en e-mailkorrespondance mellem klager og ... Kommune, jf. klagers bilag 5.a og 5.b.

Det fremgår af e-mailkorrespondancen mellem klager og ... Kommune, at der i forbindelse med ændringen fra erhverv til privat beboelse, ikke er givet dispensation til de eksisterende ydervægge. I mail af 5. marts 2019 tilbyder selskabet derfor dækning til udvendig isolering og fugtsikring af ydermur mod vest, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16.1. Mailen med dækningstilsagn fremlægges som **bilag H**.

Den 3. juni 2019 opgøres erstatningen til kr. 148.750 inkl. moms på baggrund af et kontroltilbud. Kontroltilbuddet er vedhæftet som **bilag I**.

Den 9. juli 2019 fremsender klager en mikrobiel undersøgelse fra [byggeteknisk firma] (klagers bilag 7). Klager gør gældende, at der er konstateret et så højt niveau af skimmel, at der er risiko for negativ indvirkning på indeklimaet, jf. klagers bilag 8.

I mail af 5. august 2019 fastholder selskabet, at skimmelsvamp bag forsatsvægge ikke udgør en skade. Mailen fremlægges som **bilag J**.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Der er tale om en ejendom opført i 1950, som i 1999/2000 er blevet renoveret og ændret fra erhvervsejendom til privat beboelse.

Den oprindelige ydermur mod højtliggende terræn (mod vest) er massiv beton/muret væg, hvor der indvendigt i forbindelse med renoveringen i 1999/2000 er monteret forsatsvægge (varmvæg med 30 skumisolering og et lag gips, jf. klagers bilag 2).

[Byggeteknisk firma] har, jf. klagers bilag 7 foretaget flere åbninger nederst i forsatsvæggen, hvor [byggeteknisk firma] og selskabets besigtigelseskonsulent har foretaget fugtmålinger.

Både [byggeteknisk firma] og besigtigelseskonsulenten har målt forhøjet fugt på den oprindelige ydermur bag forsatsvægge. Derudover har [byggeteknisk firma] foretaget 3 aftryksprøver bag forsatsvæggene. På baggrund af aftryksprøverne vurderer [byggeteknisk firma], at skimmelforekomsterne er i et niveau, som vil kunne medføre negativ påvirkning på indeklimaet.

Klager gør gældende, *'at en dækningsberettiget skade der har medfør skimmelsvamp, må forventes også at dække omkostningerne til afrensning af skimmelsvamp'*.

Det er væsentligt at bemærke, at selskabet ikke dækker en udvendig fugtsikring af muren fordi der er skader. Selskabet har tilbudt dækning fordi der er tale om en ulovlig bygningsindretning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16.1, idet ydervæggen ikke overholder reglerne i bygningsreglementet 1998 og der ikke er givet dispensation. Selskabet mener ikke at udgifter til fjernelse af forsatsvæggene og skimmelsanering er dækket under den udvidet dækning, jf. ordlyden i forsikringsbetingelsernes punkt 16.1. Der kan i den forbindelse henvises til Ankenævnets kendelse nr. 85.582, hvor Nævnet fandt at følgeudgifter fra rotteangreb ikke var omfattet af forsikringens udvidet dækning.

Det er ca. 20 år siden forsatsvæggene er blevet opsat, og der er ikke registreret skader eller tegn på skader på forsatsvæggene. Når der efter 20 år ikke ses tegn på skader, er det ikke sandsynligt at der er nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Når det skal vurderes om skimmelsvamp er dækket af forsikringen, er det afgørende om skimmelsvampen på overtagelsestidspunktet har en sådan intensitet og et omfang, der nedsætter værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Aftryksprøverne er foretaget bag forsatsvæggene direkte op af den oprindelige ydermur. Prøverne fortæller således ikke noget om selve indeklimaet i beboelsen. Endvidere anmeldes forholdet først 4 år efter overtagelsen og der er således ikke grundlag for at antage at særligt beboelsesrummenes indeklima var påvirket i nævneværdig grad ved overtagelsen.

Omkostninger til ingeniør

Klager har i klageskemaet til Ankenævnet for Forsikring oplyst, at der ønskes dækning for udgifter til ingeniørrapporter, jf. bilag 10.a og 10.b. De omtalte bilag omhandler fakturaer fra [byggeteknisk firma].

Den første rapport som selskabet modtager fra [byggeteknisk firma], er udarbejdet den 5. november 2019, jf. klagers bilag 2. Det fremgår af rapporten at væg mod højtliggende terræn er opfugtet, som følge af utilstrækkelig fugtsikring mod jord. Det har selskabet allerede konkluderet ved den første besigtigelse den 7. juni 2018 og det er oplyst til klager i afgørelse af 10. juli 2018.

Den anden rapport fra [byggeteknisk firma] er udarbejdet den 26. juni 2019 og omhandler aftryksprøver bag forsatsvægge.

Da rapporterne ikke har bidraget til afdækning af et dækningsberettiget forhold, har selskabet afvist at dække udgifterne, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.2. Det skal bemærket at selskabet har tilbudt at betale 15.000 kr. til advokatbistand, idet advokaten bidrog til klarlæggelsen af at kommunen ikke har givet dispensation til at ydervæggene ikke behøver overholde dagældende bygningsreglement 1998."

Klageren har i brev af 17/11 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Indledning

BF lægger stor vægt på tiden der er gået fra overtagelse til anmeldelse af forholdet, hvorfor jeg indledningsvist vil adressere dette:

I 2014 overtaget min kæreste og jeg ejendommen – vi er på det tidspunkt 2 mennesker der flytter ind i huset. Huset er på 285 m² – og har 6 beboelsesrum plus stuer og køkken. Siden 2018 har vi fået to babyer, der nu også bor i huset.

Vi har derfor ikke haft benyttet de rum i hvilket problemet med fugt og skimmel er, som vores primære opholdsrum – hvilket jeg nu, med konstatering af skimmelsvamp, kun kan være lykkelig for – da vi ellers ville have udsat os selv for risiko.

Forholdet med fugten blev i øvrigt bemærket, da vi begyndte at se både indvendige og udvendige aflejringer – hvilket, så vidt vi er blevet oplyst af rådgivere, med al sandsynlighed skyldes, at muren altid har stået fugtigt, men at de meget tørre og varme somre vi har haft de seneste år, har

tørret muren op, således at aflejringerne er blevet tydelige. Det er det samme der sker, hvis man nedsænker et stykke træ i vand. Så længe træet er i vandet vil man ingen aflejringer se – men så snart det tages op og får lov at tørre, vil man kunne se aflejringer fra da det var vedsænket i vand.

Supplerende argumentation

DBF argumenterer, at følger af ulovlige fejlkonstruktioner, som er dækket efter pkt. 16.1 – ikke er dækket. – Dette vil jeg lade være op til Nævnet at træffe afgørelse om.

Dog vil jeg pointere, at formålet med denne klage ikke nødvendigvis er at opnå dækning som en følge af pkt. 16.1 – men at opnå dækning på basis af ejerskifteforsikringen som helhed. Derfor må det også må tages i betragtning, om selve konstruktionen af forsatsvæggen, og den medfølgende skimmelsvamp, er et dækningsberettiget forhold. – Igen har jeg tillid til at Nævnet vil se på sagen i sin helhed.

Derudover vil jeg fremhæve følgende punkter:

Der har med al sandsynlighed været skimmel mellem forsatsvæggen og den kolde mur allerede på overtagelsestidspunktet. Den opførte forsatsvæg, er formentlig af typen Wedi Plade. Denne består af flere lag, hvor det inderst (mod muren) har fugtstoppende egenskaber, og yderst er et lag af gips. Disse egenskaber har bidraget til at skjule fugten og skimmelsvampen, som blot har fået lov at stå og arbejde mellem muren og pladen. Det er kun i skruehullerne at man kan se tegn på fugt har trukket ud.

Som nævnt i min første henvendelse er konstruktionen med en forsatsvæg mod en kold kælder-mur, i strid med BR-98, afsnit 4.1.2, som skriver: 'Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener'.

Mug og skimmelvækst er jf. Byg-Erfa refereret til som en fugtgene (<https://bygerfa.dk/fugtgener-utilstraekkeligt>).

Derfor må funktionskravet i BR-98 4.1.2 betragtes som ikke værende opfyldt. – Og derfor må der være tale om en ulovlig bygningsindretning som omfattes af pkt. 16.1 i forsikringsbetingelserne.

Jf. forsikringsoplysningen gælder det i øvrigt at hvis der er foretaget efterisolering, som kan betragtes som en fejlkonstruktion, og denne medfører angreb af skimmelsvamp, må dette forventes dækket af en ejerskifteforsikring.

'Hvis der er foretaget konstruktive ændringer i kælderen, fx efterisolering, og det viser sig, at den ændring på ændringstidspunktet er en fejlkonstruktion og er årsag til et angreb af skimmelsvampe, vil selv mindre angreb kunne kræves dækket af en ejerskifteforsikring - også selvom det er en ældre bygning. Hvis den oprindelige konstruktion er opført på en måde, som ikke var håndværksmæssigt korrekt på opførelsestidspunktet, kan dette fx være en skade.'
<https://forsikringsguiden.dk/forsikringsoplysningen/vaerd-at-vide-om-forsikring/ejerskifteforsikringsguiden/skimmelsvamp/>

Sammenholdes dette med forrige argument, er det min opfattelse, at den række af fejlkonstruktioner der har været – dels med den manglende isolering af muren, og dels med etablering af indvendig forsatsvæg, har medført skimmelsvamp.

Ankenævnet for Forsikring

7.

94257

Hvorvidt dette forhold bør betragtes ud fra basis- eller den udvidede forsikring, vil jeg lade Nævnet vurdere."

Selskabet har i brev af 13/12 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør bl.a. gældende at en forsatsvæg mod en kold kældermur, er i strid med BR-98, afsnit 4.1.2, hvoraf det fremgår at: 'Konstruktion skal udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener'.

Hertil skal det præciseres, at der ikke konstateret fugtskader på forsatsvæggene efter 20 år. Der er således hverken tale om en skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. eller en ulovlig bygningsindretning, jf. BR- 98, da der netop ikke er konstateret fugtskader.

I forhold til skimmelsvampen henviser klager til et afsnit i forsikringsguiden. Det er væsentligt at være opmærksom på, at afsnittet omhandler tilfælde hvor skimlen er den primære skade, dvs. at skimmelsvampen er så omfattende på overtagelsestidspunktet, at det gør huset uanvendeligt.

Aftryksprøverne er taget bag forsatsvæggene direkte på en kold ydermur 4 år efter overtagelsen. Det fastholdes at de foretagne prøver ikke fortæller noget om selve indeklimaet i beboelsen ved overtagelsen og da det først anmeldes 4 år efter overtagelsen, er der ikke grundlag for at antage at særligt beboelsesrummenes indeklima var påvirket ved overtagelsen."

Til dette har klageren fremsendt brev af 6/2 202, hvori det bl.a. er anført:

"DBF skriver:

'Hertil skal det præciseres, at der ikke konstateret fugtskader på forsatsvæggene efter 20 år.'

Hertil er det værd at understrege, at forsatsvæggene ikke kan konkluderes at være 20 år gammel:

Dels er huset, jf. byggeansøgningen (se bilag 11) først meldt færdigt 20/12-2005 – altså for 14 år siden, og antaget at væggen er fra da huset blev bygget, har den næppe været en af de første bygningsdele der blev opført.

Væggene kan have været opført senere eller udskiftet i tidligere ejers tid, uden det er til vores eller DBFs kendskab.

Vi kan kun med sikkerhed sige, at forholdet er mere end 5 år gammelt, da konstruktionen har været sådan i vores tid som ejere af boligen."

Hertil har selskabet i brev af 25/2 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør gældende, at forsatsvæggene ikke kan være 20 år gamle dels fordi byggeansøgningen først blev færdigmeldt den 20. december 2005 (for 14 år siden) og fordi væggene kan have været opført på et senere tidspunkt.

Den indvendige beklædning er omtalt i byggesagen, jf. klagers bilag 11 og må derfor som minimum være 14 år gamle. Uanset om man tager udgangspunkt i af væggene er 14 eller 20 år gamle

Ankenævnet for Forsikring

8.

94257

ændrer det ikke på det faktum, at der på nuværende tidspunkt ikke ses skader eller tegn på skader på væggene."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos af klagerens hus og kommunens byggesag. Uddrag af de øvrige bilag gengives nedenfor.

Af klagerens anmeldelse af 23/5 2018 fremgår bl.a.:

Hvornår blev skaden opdaget(dato)	fredag, 11 maj 2018
Hvordan blev skaden opdaget	I forbindelse med vi ønskede at male huset gik vi det grundigt efter i murværket, og her opdagede vi 2 steder at der i det yderste lag puds var fugt - og at der et af stederne også var tegn på fugt indvendigt.
Hvori består skaden (hvad er skadesramt)	Cirka 1 kvadratmeter murværk på både en syd og nord vendt gavl.

Af taksators besigtigelsesnotat af 7/6 2018 fremgår bl.a.:

"Den oprindelige murede ydermur mod V (står i skel mod Nabo mod V), der indvendigt er beklædt med gipspladebeklædte forsatsvægge, og hvor boligen er indrettet med skabsgang og fyrrum (billede 10-11), tilføres fugt udefra. De tværstillede og tilstødende ydermure mod henholdsvis N og S kunne i formure med fugtmåler registreres let til kraftigt opfugtede ca. 1-1½ m. fra ydermuren mod V og i en højde på ca. 2 m. fra terræn (billede 2-8). Billede 4 og 6 udgør referencemålinger. Fugten i er ydermuren mod S trængt igennem og kommer også til udtryk i bagmuren indvendigt (billede 9).

Det var ikke muligt med fugtmåler at registreres tegn på forhøjede fugtværdier i hverken gipspladebeklædningen på den indvendige forsatsvæg og/eller skabe mod ydermuren mod N (billede 12-13).

ÅRSAG/KONKLUSION:

På den modsatte side af en oprindelige murede ydermur mod V (nabo) 'stikker' ydermuren ca. 2 m. under udvendigt terræn hos naboen. Ydermuren kan derved sammenlignes med en muret kælderydermur under terræn.

Årsagen til de registreres fugtproblemer skyldes vandpåvirkning af den oprindelige murede ydermur mod V under udvendigt terræn, der dels fremstår i slidt stand og dels ikke er fugtsikret under udvendigt terræn (billede 14-16).

Problemstillingen forværres yderligere af at terrænet hos naboen mod V skråner ned mod ydermuren mod V hos vores kunde (billede 17), hvorved ydermuren mod V tilføres store mængder overfladevand.

De tværstillede og tilstødende ydermure mod henholdsvis N og S suger fugten fra ydermuren mod V som væger. Ydermuren mod V opfylder ikke krav nævnt i BR-S 98, jf. 4.1.2.

Ydermuren mod V fortsætter mod S, hvor den udgør havemur/støttemur. Denne del af muren på som følge af forholdene inde hos naboen også forventes at være fugtpåvirket i større grad, hvilket kan på negativ betydning i relation til kundens ønske om at male muren.

BS har korrekt undtaget besigtigelse af forholdene på den modsatte side af skellet, jf. Bemærkninger. Derfor ingen anmærkning til forholdene hos naboen.

Heller ingen anmærkning til fugt i hverken for-/bagmure."

Af byggeteknisk rapport af 5/11 2018 indhentet af klageren fremgår blandt andet:

Observationer og registreringer

I forbindelse med fotos henvises der til bilag 1.

Væg mod højtliggende terræn

I lokaler mod nabo med højtliggende terræn var der indvendigt monteret forsatsvægge (varmvæg med 30 skumisolering og 1 lag gips). I væggen var der forud for nærværende undersøgelse etableret en mindre åbning, se foto 1. I åbningen kunne der registreres kraftig opfugtning (>150 digits) samt observeres afskallende maling/puds på bagvedliggende ydermur. I tilstødende ydervæg mod gårdhave kunne der tilsvarende registreres kraftig opfugtning (>120) samt observeres misfarvning i området tættest på hjørnet, se foto 2.

Udefra kunne der mod nabo registreres opfugtning (>110 digits) samt afskallende puds på murværk tættest ved hjørne mod højtliggende terræn, se foto 3. I gårdhave kunne der tilsvarende registreres kraftig opfugtning (>150 digits) samt fugtskjolder, omfanget af afskallende puds var begrænset, se foto 4.

Fra højtliggende terræn hos nabo kunne der observeres en mindre revne i samlingen mellem oprindelig ydervæg og ny formur, se foto 5. Oprindelig ydervæg mod højtliggende terræn fremstod generelt i dårlig stand med flere løse fuger og frostsprængte mursten, se foto 6-7. Væggen fremstod som værende udført uden effektiv fugtsikring mod jord.

Det blev desuden bemærket at afslutning ved tagrende mod nabo var udført uhensigtsmæssigt, hvilket havde medført afskallende puds, se foto 8.

Ventilationsriste i sokkel Det kan generelt observeres at underkant af ventilationsriste i sokkel er meget tæt på terræn / belægning, se foto 9. De anvendte riste har en udvendig diameter på cirka 85 mm og monteret i er plastrør med en indvendig diameter på cirka 75 mm. Det frie areal udgør på grund af risten således maksimalt 45 cm². Længere inde i konstruktionen kan det observeres at gennemføring i oprindelig sokkel er udført ved gennemboring af to-tre huller i en mindre diameter på cirka 20 mm. Det sammenlagte frie areal for de inderste huller udgør cirka 6-10 cm².

Vurdering

Væg mod højtliggende terræn

Med baggrund i de udførte undersøgelser vurderes det at der forekommer uacceptabel opfugtning i væg mod højtliggende terræn, samt tilstødende vægge. Det vurderes at årsagen til opfugt-

ningen er forårsaget af manglende fugtsikring mod jord. Ligeledes vurderes det at opfugtningen med overvejende sandsynlighed har medført skimmelvækst bag forsatsvæg.

Jævnfør gældende bygningsreglement på tidspunktet for ombygning anføres følgende: BR-S 98 Kap. 4.1.2 *'Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regne og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener'*. For mindste varmeisolerings af væggen fremgår følgende: BR-S 98 Kap. 5.5.1 *'Ydervægge med vægt over 100 kg/m² og kældervægge mod jord – 0,40 W/m²K'*. Bestemmelserne i BR-S 98 Kap. 5.5 Mindste varmeisolering forudsætter at ejendommen som helhed opfylder varmetabs- eller energirammen. I bygningsreglementet henvises i øvrigt til SBI-anvisning 189 for eksempel på udførelse. Da den pågældende væg er mod jord, vurderes beskrivelserne i kapitel vedrørende kældre at være gældende. SBI-anvisningen beskriver generelt at væggen sikres udvendigt ved opsætning af isolering og etablering af dræn.

I byggeansøgningen fremgår det at samtlige ydervægge vandskures og isoleres med 150 mm Rockwool. Det er anført at væggen ikke forsynes med vinduer. I byggeansøgningen og byggetilladelsen står at konstruktioner udføres efter BR-S 98.

Med baggrund i ovenstående vurderes det at væggen mod højtliggende terræn er udført i strid med bygningsreglementet (BR-S 98) og anvisninger gældende på tidspunktet for ombygningen.

Ventilationsriste i sokkel

For ventilationsåbninger i sokkel angiver SBI-anvisning 189 at der minimum skal være 80-100 mm fra underkant til terræn / belægning. Hver åbning skal være mindst 150 cm² og mindst én åbning pr. 6 m ydervæg. Som angivet i ovenstående afsnit er BR-S 98 Kap. 4.1.2 også gældende her.

Da ristene både er monteret for tæt på terræn og udført med et utilstrækkeligt ventilationsareal, vurderes de at være udført i strid med bygningsreglementet (BR-S 98) og anvisninger gældende på tidspunktet for ombygningen.

Konklusion

Med baggrund i ovenstående vurdering konkluderes følgende:

- Væg mod højtliggende terræn er opfugtet som følgende af utilstrækkelig fugtsikring mod jord.
- Væg mod højtliggende terræn er udført i strid med bygningsreglementet (BR-S 98) og anvisninger gældende på tidspunktet for ombygningen.
- Ventilationsriste i sokkel er monteret for tæt på terræn og med utilstrækkeligt ventilationsareal.
- Ventilationsriste i sokkel er udført i strid med bygningsreglementet (BR-S 98) og anvisninger gældende på tidspunktet for ombygningen."

Af taksators besigtigelsesnotat af 21/1 2019 fremgår bl.a.:

"Konstruktions opbygning

Indvendigt er der en varmisoleringsplade med gips på opsat mod en massiv beton/muret væg, det er i bryggerset hvor der er skabsvæg på væggen (foto 2) og hylder og skabe (foto 3).

Udvendigt er der jordfyld på væggen ca. 1,5 m. op af den, det er den oprindelige væg fra 1950 som er blevet brugt i skel. Iflg. FT's oplysninger er skellet dog ca. en m. inden på naboens side af væggen

Ankenævnet for Forsikring

11.

94257

Det konstaterede på stedet:

Der kan måles fugt i ydervæggen (foto 16-17) der kan måles forskellige værdier i væggen der støder op til ydervæggen (foto 5-9) dog uden det er den store fugt.

Udvendigt ses der en væg som er slidt, og det vurderes der ikke er en vandtætning (foto 57-60).

Der ses der mangler en inddækning over teglet, som kan have indflydelse på fugten i muren (foto 61-62)

Konklusion:

Det vurderes der ikke er foretaget en fugtsikring af væggen, som derfor har modtaget fugt fra jorden, og den manglende inddækning er en medvirkende årsag til at fugten i hjørnet i gårdhaven også er der.

Alderen på det skadede? Evt. dokumentation for dette.

Væggen er fra 1950, men den indvendige isolering er fra den renovering der er tale om i 1999/2000"

Af byggeteknisk firmas rapport af 26/6 2019 fremgår bl.a.:

"Måleinstrumenter

I forbindelse med undersøgelsen blev der anvendt en fugtmåler, fabrikat Gann Hydromette BL Compact B 2, hvor måleskalaen er angivet i 'Digits'.

Fugt / materia- le	Me- get tørt	Nor- malt tørt	Halv tørt	Fugtigt	Meget fugtigt	Vådt
Gasbe- ton	20-30	30-50	50-70	70-100	100- 120	>120
Mur- værk	20-40	40-60	60-80	80-110	110- 130	>130
Beton	30-50	50-70	70-90	90-120	120- 140	>140

...

Væg mod højtliggende terræn

I forbindelse med undersøgelsen blev der etableret mindre åbninger i forsatsvæggen. I åbning 1, placeret cirka 1 m fra hjørne, kunne der registreres kraftig opfugtning (>140 digits) samt observeres afskallende maling/puds på bagvedliggende ydermur, se foto 1-2. I åbningen blev der udtaget en aftryksprøve hhv. på maling (prøve 1) og på bagvedliggende puds (prøve 2). I åbning 2, placeret ved hjørne, kunne der tilsvarende registreres kraftig opfugtning (>140 digits) samt konstateres løstsiddende maling/puds på bagvedliggende ydermur, se foto 3-4. I åbningen blev der udtaget en aftryksprøve på maling (prøve 3).

Aftryksprøver

...

1 – Åbning 1, maling: Total >211 kolonier.

Primær skimmelforekomst er Acremonium sp. Niveauet vurderes som værende uacceptabelt og at der vil være risiko for en negativ påvirkning på indeklimaet. Det vurderes at skimmelvæksten er opstået som følge af den målte opfugtning i væggen.

2 – Åbning 1, puds: Total ~117 kolonier.

Primær skimmelforekomst er *Acremonium* sp. og *Aspergillus versicolor*. Niveauet vurderes som værende uacceptabelt og at der vil være risiko for en negativ påvirkning på indeklimaet. Det vurderes at skimmelvæksten er opstået som følge af den målte opfugtning i væggen.

3 – Åbning 2, maling: Total ~110-120 kolonier.

Primær skimmelforekomst er *Acremonium* sp. Niveauet vurderes som værende uacceptabelt og at der vil være risiko for en negativ påvirkning på indeklimaet. Det vurderes at skimmelvæksten er opstået som følge af den målte opfugtning i væggen.

Vurdering

...

Med baggrund i nærværende undersøgelse vurderes det at der forekommer uacceptable forekomster af skimmelvækst bag forsatsvæggen monteret på væg mod højtliggende terræn. Det vurderes at skimmelforekomsterne er i et niveau som vil kunne medføre en negativ påvirkning på indeklimaet.

Som ved tidligere undersøgelser vurderes det at opfugtningen i den pågældende væg, samt tilstødende vægge, er forårsaget af manglende fugtsikring mod jord.

Med baggrund i nærværende undersøgelse anbefales det forsatsvæggene fjernes som beskrevet i handlingsplanen jævnfør rapport dateret 5. november 2018."

Af forsikringsbetingelserne W.1.1.13 fremgår bl.a.:

"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, deformation, 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.

...

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, By-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af lovgivningen.

Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1950 og i 1999-2000 ombygget fra erhverv til to ejerlejligheder, hvoraf den ene er overtaget af klageren den 1/10 2014. Den vestvendte ydervæg i klagerens ejerlejlighed er delvist placeret under terræn. Klageren anmeldte den 23/5 2018, at der var konstateret fugt to steder i det yderste lag puds, og at der var tegn på fugt indvendigt. Selskabet afviste dækning ved afgørelse af 10. juli 2018. Den 12. november 2018 rettede klagerens advokat henvendelse til selskabet og vedlagde byggeteknisk undersøgelse af 5/11 2018. Selskabet foretog besigtigelse igen den 21. januar 2019, hvorefter selskabet i afgørelse af 28. januar 2019 fastholdt afvisningen. Klagerens advokat fremlagde herefter e-mailkorrespondance mellem klageren og kommunen, der godtgjorde, at der ikke kunne opnås dispensation vedrørende ydervæggen, der ikke opfyldte kravene i BR 98. Selskabet anerkendte i mail af 5/3 2019 herefter, at forholdet var dækningsberettigende, og tilbød dækning til udvendig isolering og fugtsikring af ydermur mod vest, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 16.1. Selskabet afviste at dække fjernelse af forsatsvæg på den indvendige side af ydervæggen og fjernelse af skimmelsvamp bag forsatsvæggen med henvisning til, at forekomsten af skimmel ikke var en dækningsberettigende skade, og at forsatsvægge ikke var et ulovligt forhold.

Klageren ønsker, at selskabet – ud over udvendig fugtsikring af ydervæggen – skal dække nedtagning af forsatsvæggen, skimmelsanering og pudsning af ydervæggens indvendige side. Klageren har indhentet et tilbud på 99.606 kr. for udførelse af arbejdet. Klageren ønsker også dækning af sin udgift på henholdsvis 12.375 kr. og 9.312 kr. til rapporter udarbejdet af et byggeteknisk firma.

Klageren har blandt andet anført, at det anmeldte forhold om fugtdannelse og skimmel på den indvendige side af ydervæggen både kan omfattes af basisdækningens skadesbegreb og af den udvidede dækning af ulovlige bygningsindretninger samt kan betragtes som en følgeskade af den manglende udvendige fugtsikring af ydervæggen. Klageren har uddybende anført, "at den række af fejlkonstruktioner, der har været – dels med den manglende isolering af muren, og dels med etablering af indvendig forsatsvæg, har medført skimmelsvamp", og at "konstruktionen med en forsatsvæg mod en kold kældermur [er] i strid med BR-98, afsnit 4.1.2, som skriver: 'Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener'". Klageren har herudover anført, at han vil lade det være op til nævnet at vurdere, om det anmeldte forhold om fugt og skimmel bag forsatsvæggen skal betragtes som en dækningsberettigende skade i sig selv eller som en følgeskade. Klageren har endvidere anført, at "I 2014 overtaget min kæreste og jeg ejendommen – vi er på det tidspunkt 2 mennesker der flytter ind i huset. Huset er på 285 m² – og har 6 beboelsesrum plus stuer og køkken. Siden 2018 har vi fået to babyer, der nu også bor i huset. Vi har derfor ikke haft benyttet de rum i hvilket problemet med fugt og skimmel er, som vores primære opholdsrum".

Selskabet har fastholdt sin afgørelse og har blandt andet anført, at skimmelforekomsten ikke omfattes af skadesbegrebet i basisdækningen. Selskabet har uddybende anført, at "Aftryksprøverne er foretaget bag forsatsvæggene direkte op af den oprindelige ydermur. Prøverne fortæller således ikke noget om selve indeklimaet i beboelsen. Endvidere anmeldes forholdet først 4 år efter overtagelsen og der er således ikke grundlag for at antage at særligt beboelsesrummenes indeklima var påvirket i nævneværdig grad ved overtagelsen". Selskabet har også anført, at der ikke konstateret fugtskader på forsatsvæggene, og at "Den indvendige beklædning er omtalt i byggesagen, jf. klagers bilag 11 og må derfor som minimum være 14 år gamle". Selskabet har endvidere anført, at forsatsvægge ikke er en ulovlig bygningsindretning. Selskabet har også anført, at den udvidede dækning ikke omfatter følgeskader af den manglende udvendige fugtsikring og derfor ikke omfatter fugtdannelsen bag forsatsvæggen. Selskabet har herudover anført, at rapportererne ikke har bidraget til afdækning af et dækningsberettiget forhold.

Af taksatorens besigtigelsesnotat af 7/6 2018 fremgår det, at "På den modsatte side af en oprindelige murede ydermur mod V (nabo) 'stikker' ydermuren ca. 2 m. under udvendigt terræn hos naboen. Ydermuren kan derved sammenlignes med en muret kælderydermur under terræn. Årsagen til der registreres fugtproblemer skyldes vandpåvirkning af den oprindelige murede ydermur mod V under udvendigt terræn, der dels fremstår i slidt stand og dels ikke er fugtsikret under udvendigt terræn (billede 14-16). Problemstillingen forværres yderligere af at terrænet hos naboen mod V skråner ned mod ydermuren mod V hos vores kunde (billede 17), hvorved ydermuren mod V tilføres store mængder overfladevand. ... De tværstillede og tilstødende ydermure mod henholdsvis N og S suger fugten fra ydermuren mod V som væger. Ydermuren mod V opfylder ikke krav nævnt i BR-S 98, jf. 4.1.2.".

Af taksatorens besigtigelsesnotat af 21/1 2019 fremgår det, at "Indvendigt er der en varmisoleringsplade med gips på opsat mod en massiv beton/muret væg, det er i bryggerset ... Udvendigt er der jordfyld på væggen ca. 1,5 m. op af den, det er den oprindelige væg fra 1950 som er blevet brugt i skel ... Det konstaterede på stedet: Der kan måles fugt i ydervæggen (foto 16-17) der kan måles forskellige værdier i væggen der støder op til ydervæggen (foto 5-9) dog uden det er den store fugt ... Konklusion: Det vurderes der ikke er foretaget en fugtsikring af væggen, som derfor har modtaget fugt fra jorden, og den manglende inddækning er en medvirkende årsag til at fugten i hjørnet i gårdhaven også er der".

Af byggeteknisk firmas rapport af 26/6 2019 fremgår det, at "Med baggrund i nærværende undersøgelse vurderes det at der forekommer uacceptable forekomster af skimmelvækst bag forsatsvæggen monteret på væg mod højtliggende terræn. Det vurderes at skimmelforekomsterne er i et niveau som vil kunne medføre en negativ påvirkning på indeklimaet. Som ved tidligere undersøgelser vurderes det at opfugtningen i den pågældende væg, samt tilstødende vægge, er forårsaget af manglende fugtsikring mod jord. Med baggrund i nærværende undersøgelse anbefales det forsatsvæggene fjernes ...".

Ifølge forsikringsbetingelsernes afsnit 3 omfatter forsikringens basisdækning udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Klageren har også tegnet forsikringens udvidede dækning, som ifølge forsikringsbetingelsernes afsnit 16 omfatter ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses/udførelsestidspunktet. Det fremgår endvidere, at det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at det er godtgjort, at den vestvendte ydervæg var skadet, eller at der var nærliggende risiko for skade på væggen, ved klagers overtagelse af ejendommen

Nævnet har bl.a. lagt vægt på de konstaterede fugtskader i væggen, at der ikke er etableret effektiv fugtsikring af væggen mod jord, at væggen delvist er placeret under terræn, at væggen er en del af en bygning, som er godkendt til beboelse, og at væggen i forbindelser med tilladelsen til anvendelse af bygningen som beboelse ikke er bragt i overensstemmelse med dagældende bygningsreglement.

Selskabet skal derfor anerkende, at væggens tilstand ved klagers overtagelse af ejendommen udgjorde en skade i medfør af forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Skimmelangrebet bag forsatsvæggene udgør efter nævnets opfattelse en dækningsberettigede følgeskade af en skade på bygningen (væggen).

Selskabet skal derfor dække klagers udgifter til nedtagning af forsatsvæggene, afrensning af skimmelangrebet og en udgift svarende til retablering af forsatsvæggene. Nævnet har ikke grundlag for at fastsætte udbedringsomkostningernes størrelse.

Ankenævnet for Forsikring

17.

94257

Det bemærkes herved, at forsikringen i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 5.2 dækker udgifterne til en reparation af det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted.

Det bemærkes, at nævnet ikke har grundlag for at kritisere den af selskabet opgjorte erstatning til ydervæggen.

Klagerens udgifter til sagkyndige erklæringer skal selskabet også dække.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne dække udgifterne til nedtagning af forsatsvæggene, afrensning af skimmelangrebet og en udgift svarende til retablering af forsatsvæggene. Endvidere skal selskabet dække klagerens udgifter til de sagkyndige erklæringer, som han har indhentet til brug for sagen med tillæg af renter i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.

Jens Kruse Mikkelsen
formand