

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. august 2020 blev i sag nr. 94814:

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 ejeskifteforsikring. Han overtog huset – der er opført i 1925 – den 30/1 2010. I klageskema af 5/2 2020 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagerens advokat bl.a. anført:

"Klagerne ønsker, at selskabet anerkender, at de konstaterede skimmelsvampeangreb i tag, vægge og gulv udgør en dækningsberettiget skade, idet følgende anbringender gøres gældende.

Sagsfremstilling:

Den 30. januar 2010 erhvervede klagerne ovennævnte ejendom, hvor der blev tegnet ejerskifteforsikring hos selskabet. Police og købsaftale fremlægges som bilag 1 og 2. Ejendommen er opført i 1925 i 1 plan med udnyttet tagetage.

Klagerne har gennem en årrække dagligt oplevet utilpashed, træthed, gener, koncentrationsbesvær, hovedpine, vejtrækningsproblemer og astmatiske udfordringer ved ophold i boligen, som forværres over tid. Disse typer af gener har klagerne ikke oplevet, inden de flyttede ind i boligen. Klagerne har generelt bemærket generne ved sengetid, hvor de har opholdt sig nogle timer i ejendommen efter endt arbejdsdag.

Klagernes [barn] er født i 2014 og har siden fødslen sovet ekstremt dårligt. Datteren har siden fødslen generelt været vågen hver 20. min. om natten. I 2016 kommer datteren i behandling for astma og den ene af klagerne går til læge i 2016 med vejtrækningsproblemer.

Klagerne antager gennem mange år, at der er tale om almindelig sygdom, influenzalignende symptomer, astma og stress samt træthed i en travl småbørnsfamilie.

I februar 2017 er den ene af klagerne så påvirket af situationen, at det udløser stress. Klagerne antager, at vejtrækningsproblemerne og de astmatiske udfordringer skyldes stress, hvorfor hun ikke går til læge i en længere periode.

Klagerne indser over tid, at generne ikke aftager og bemærker medio 2019, at når de sover uden for boligen forsvinder vejtrækningsproblemerne og de astmatiske udfordringer. Yderligere bemærker udefrakommende mistænkelig lugt ved væggene, hvorved klagerne får mistanke om, at der muligvis er en sammenhæng mellem familiens gener og indeklimaet i boligen.

Den ene af klagerne kontakter igen sin læge, der efter nærmere undersøgelser ordinerer astma-medicin og henviser hende til speciallæge i astma og allergi for en nærmere udredning i forhold til skimmelallergi.

Klagerne retter henvendelse til Teknologisk Institut (TI) primo august 2019 for nærmere undersøgelser, der udarbejder rapport af 30. august 2019, bilag 3.

TI kan registrere høj fugtighed i forsatsvæggene på ydervægge og kraftig lugt ved destruktivt indgreb i forsatsvæggen i stuen samt skimmelsvampe vækst i puds på skillevæg i stuen. I indvendige skillevægge i stuen kan TI ikke registrere samme høje fugtighed som i ydervæggene jf. bilag 3 på side 6, målepunkt C og F. TI's aftryksprøve på forsatsvæg på ydervæg viser almindelig forekomst af spiredygtige skimmelsvampesporer.

Det fremgår af rapportens side 6, at 'der forekommer en kraftig lugt af skimmelsvampe fra opskæringen' af forsatsvæggen og side 10, at 'Fugtmålinger i forsatsvæggen viser, at konstruktionen er opfugtet', samt at 'Den kraftige skimmelsvampevækst der ses i spidsloftet, vurderes at være fremkommet på baggrund af begrænset ventilation af tagrummet'.

Det er TI's vurdering, at misforholdet med den kraftige lugt af skimmel fra opskæringen i forsatsvæggen og prøveresultaterne kan skyldes:

- At der er tale om skimmelsvampetyper som ikke kan vokse på prøvemeditet, eller
- At prøven er udtaget et sted i konstruktionen hvor der tilfældigvis ikke er vækst, eller
- En kombination af ovenstående

TI oplyser, at køkkengulvet er opbygget oppe fra og ned med et svømmende parketgulv, bræddegulv, bjælkelag udlagt direkte på jord uden isolering. Gulvkonstruktionen i stue og værelse i stueplan oplyses til at være en nyere terrændækskonstruktion fra 1985 med svømmende.

Klagerne anmelder forholdet til selskabet den 2. september 2019, bilag 4. Den 6. september 2019 oplyser selskabet til klagerne, at selskabet ikke kan tilbyde dækning med henvisning til, at TI har registreret almindelige forekomster af spiringsdygtige sporer bag forsatsvægge, at skimmelsvamp i sig selv ikke betragtes som en skade samt at forsatsvægge hverken er usædvanlige eller ulovlige og er udført på sædvanlig vis. Yderligere henviser selskabet til, at gulvkonstruktionen er udført på sædvanlig vis, bilag 5. Dette bestrides.

Klagerne indhenter et reparationsoverslag af 17. oktober 2019 fra [tømrer], som er opdateret den 8. november 2019, bilag 6.

Klagerne retter igen henvendelse til TI for yderligere spørgsmål. TI udarbejder notat af 22. november 2019, bilag 7. TI oplyser på side 2, at gulvkonstruktionen i køkkenet oprindeligt er udlagt direkte på jord med en tværventilering fra facade til facade. Der er efterfølgende etableret terrændæk i de tilstødende rum omkring køkkenet. Dette har medført, at gulvkonstruktionen efterfølgende er ændret til en uventileret gulvkonstruktion, hvorved opstigende grundfugt ikke kan bortventileres og medfører skimmelsvampevækst. Der er dermed tale om en konstruktionsfejl i forbindelse med ændringen af gulvkonstruktionen.

TI vurderer, at indeklimaet er negativt påvirket i beboelsesrum i stueplan som følge af skimmelsvamp i forsatsvæggene og gulvkonstruktionen og kan ikke udelukke, at indeklimaet på 1. sal også kan være negativt påvirket. Yderligere vurderer TI, at det er overvejende sandsynligt, at indeklimaet har været negativt påvirket på overtagelsestidspunktet for ejendommen henset til, at forsatsvæggene er opsat af tidligere ejere og klagerne ikke har ændret på gulvkonstruktionen i deres ejertid. Dette passer også med familiens helbredsgener efter deres indflytning.

Samlet vurderer TI, at omfanget af skimmelsvamp afviger fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder og, at der er tale om en uhensigtsmæssig og håndværksmæssig forkert opbygning af ydervæggene med forsatsvægge samt en ventileret gulvkonstruktion, der før klagerne overtog ejendommen er ændret til en uventileret gulvkonstruktion, hvor man ikke har taget højde for de fugtmæssige konsekvenser.

TI vurderer, at det er nødvendigt, at forsatsvæggene nedbrydes og derefter bør det vurderes, hvorvidt væggene bør skimmelsaneres og/eller om pudsen bør bankes ned ind til betonvæggens overflade. TI anbefaler, at der etableres en hulmurskonstruktion med porebeton plader. Opbygning af denne konstruktion er klagerne indstillet på i givet fald at betale, idet der vil være tale om en forbedring.

Yderligere vurderer TI, at det er nødvendigt, at gulvkonstruktionen i køkken demonteres og genopbygges.

Klagerne fremsender TI's notat af 22. november 2019 til selskabet sammen med brev af 25. november 2019 med henblik på en revurdering, bilag 8. Den 29. november 2019 fremsender klagerne reparationsoverslaget af 8. november 2019, bilag 6, til selskabet, bilag 9.

Selskabet oplyser i mail af 12. december 2019, at de ønsker at besigtige ejendommen, bilag 10. I mail af samme dato meddeler klagerne, at de har set sig nødsaget til at påbegynde reparation grundet selskabet tidligere har afvist dækning og skimmelsvampens negative påvirkning på indeklimaet, samt afholdelse af genhusningsudgifter, som har en voldsom indvirkning på familien, både mentalt, fysisk og økonomisk, bilag 11.

Den 8. januar 2020 meddeler selskabet klagerne, at de fastholder deres tidligere afvisning. Selskabet begrundet afvisningen med, at klagerne er påbegyndt reparation, hvormed der ikke kan konstateres skader i ejerskifteforsikringens forstand. Yderligere begrundet selskabet afvisningen med, at det er deres vurdering, at TI ikke har fundet nævneværdig skimmelvækst i ejendommen, at der blot er tale om risikofyldte konstruktioner i forhold til skimmelvækst, at konstruktionerne må betragtes som sædvanlige for et ældre hus og at overtagelsestidspunktet i er den 15. januar 2010, bilag 12.

Der var ikke i tilstandsrapporten advarsler om fugt og skimmelsvamp i forsatsvæggene eller manglende ventilation af gulvkonstruktionen samt at tagkonstruktionen er sparsomt ventileret og med risiko for skimmelsvamp til følge. Kopi af tilstandsrapporten vedlægges, som bilag 13.

Anbringender

Tagkonstruktion

Det er dokumenteret, at isoleringen er udlagt for tæt til tagbelægningen jf. TI's rapport, bilag 3, på side 8, hvorved der er sparsom ventilation ved skråvægge. Isoleringen er ikke håndværksmæssigt korrekt udført på opførelsestidspunktet og er medvirkende årsag til skimmelsvamp.

Det er dokumenteret, at der er kraftig skimmelvækst i tagkonstruktionen domineret af bygningsrelaterede skimmelsvampe, der adskiller sig nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at der er manglende ventilation af tagkonstruktionen eller at denne bør undersøges nærmere.

I tidligere kendelser 70393 + 77569 fra Ankenævnet vedrørende mangelfuld ventilation af tagkonstruktion har Ankenævnet givet klager medhold.

Vægge

Der foreligger en faglig udtalelse fra Teknologisk Institut på årsagen til den konstaterede kraftige opfugtning af forsatsvægge og gulvkonstruktionen med skimmelsvamp og skimmellugt til følge.

Det gøres gældende, at der indvendigt på de oprindelige ydervægge er etableret forsatsvægge før klagerens overtagelse af ejendommen. Den oprindelige ydervægskonstruktion er dermed efterfølgende blevet ændret og skaber det usunde og negative indeklima.

Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at der er opsat indvendige forsatsvægge på ydervæggene med risiko for fugt og skimmelsvamp samt at konstruktionen er uhensigtsmæssig og ikke i overensstemmelse med almindelig god håndværksskik henset til ejendommens konstruktionsopbygning og opførelses år på trods af TI's notat jf. bilag 7, på side 1 nederst og side 2 øverst.

Forsatsvæggene er ikke på opførelsestidspunktet udført håndværksmæssigt korrekt i forhold til bygningens konstruktion og er årsag til skimmelsvampeskade.

I tidligere kendelse 83.851 fra Ankenævnet vedrørende forsatsvægge har Ankenævnet givet klager medhold.

Gulv

Der foreligger en faglig udtalelse fra Teknologisk Institut på årsagen til den konstaterede kraftige opfugtning af gulvkonstruktion med skimmelsvamp og skimmellugt til følge jf. TI's notat, bilag 7, på side 1 nederst og side 2 midt for.

Det gøres gældende, at den oprindelige gulvkonstruktion i køkkenet har været ventileret og efterfølgende er ændret til en uventileret gulvkonstruktion før klagerens overtagelse af ejendommen og skaber det usunde og negative indeklima. Den konstruktionsmæssige ændring er på opførel-

sestidspunktet håndværksmæssig forkert udført jf. TI's notat, bilag 7, på side 1 nederst og side 2 midt for og er årsag til skimmelsvampeskade i gulvkonstruktionen i køkkenet.

Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at gulvkonstruktionen i køkkenet er en uventileret gulvkonstruktion med risiko for fugt og skimmelsvamp, hvilket er håndværksmæssigt forkert på udførelsestidspunktet.

I tidligere kendelse 69.699 fra Ankenævnet vedrørende ændring af gulvkonstruktion har Ankenævnet givet klager medhold.

Fælles for tagkonstruktionen, vægkonstruktionerne og gulvkonstruktionen

Klagerne er ikke blevet gjort opmærksomme på/advaret om risici ved konstruktionerne i tagkonstruktionen, gulvkonstruktionen og forsatsvæggene via tilstandsrapporten eller at forholdene skal holdes under opsyn.

Der er tale om konstruktioner og forhold, som har været tilstede på overtagelsestidspunktet af ejendommen og klagerne har ikke ændret på tagkonstruktionen, ydervægskonstruktionen eller på gulvkonstruktionen.

Det gøres gældende, at skimmelvæksten påvirker indeklimaet negativt i beboelsesrum og angrebene har været tilstede på overtagelsestidspunktet for ejendommen. Dette understøttes tillige af klagerens helbredsgener igennem hele deres ejertid.

Det fremgår af betænkning nr. 1520 om huseftersynsordningen på side 128, at 'hvis en konstruktion ikke på opførelsestidspunktet er udført håndværksmæssigt korrekt, og dét er årsagen til en fugt eller skimmelsvampeskade, vil ejerskifteforsikringen sædvanligvis dække skaden'. Der henvises til følgende kendelser fra Ankenævnet for forsikring 71989, 87005 og 88.507.

Det gøres gældende, at der er tale om håndværksmæssige forkerte løsninger på opførelsestidspunktet/ændringstidspunktet og dermed også helt usædvanlige forhold for en ejendom fra 1925, der har gennemgået en renovering i henholdsvis ca. 1980'erne og 2003 med blandt andet en indvendig efterisolering af ydervægge, ændring af oprindelig gulvkonstruktion til terrændækskonstruktion i stue og værelse i stueplan samt efterisolering af tagkonstruktionen. Havde ejendommen ikke undergået disse konstruktionsændringer ville der næppe have været problemer med indeklimaet.

Den konstaterede skimmelsvamp påvirker indeklimaet negativt på overtagelsestidspunktet og nedsætter husets værdi og brugbarhed væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand grundet konstruktionsopbygningerne. Klagerne har ikke ændret disse i deres ejertid. Det gøres gældende, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Der foreligger en faglig udtalelse fra Teknologisk Institut på årsagen til den konstaterede kraftige opfugtning af forsatsvægge, gulvkonstruktion og spidsloft med skimmelsvamp og skimmellugt til følge.

Selskabet har haft mulighed for besigtigelse af forholdet inden de traf afgørelse i sagen den 6. september 2019.

Der er ingen forbehold på policen der relaterer sig til klagepunkterne.

Selskabet skal derfor dække omkostninger til udbedring af skaderne, hvilket omfatter:

Ydervægge: nedbrydning af forsatsvægge med eventuel skimmelsvampesanering i nødvendigt omfang og/eller nedbankning af puds ind til betonvæggens overflade, etablering af hulmurskonstruktion med porebetonplader og isolering. Efterfølgende pudsning af pladerne med en maksimal diffusionsåben puds og silikatmaling, følgearbejder i forbindelse hermed samt evt. nødvendig genhusning.

Køkkengulv: Demontering af køkkenelementer, demontering af gulv, etablering af terrændæk med etablering af afsluttende gulvbelægning, følgearbejder i forbindelse hermed samt evt. nødvendig genhusning.

Spidsloft: Etablering af supplerende ryggningsventilation og afrensning af skimmel.

Entre: Afvaskning med rodalon

Hvis Ankenævnet måtte finde, at der foreligger en dækningsberettiget skade, ønskes tillige udgifter til teknisk bistand og advokatbistand forud for klagesagen dækket, jf. Ankenævnets praksis herom, idet selskabet uberettiget har afvist skaderne, og det var nødvendigt for klagerne at søge teknisk og juridisk bistand."

Selskabet har den 2/4 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Supplerende sagsfremstilling

Supplerende til klagers sagsfremstilling skal det oplyses, at vores første afvisning (6. september 2019) skete uden besigtigelse af ejendommen, men på baggrund af Teknologisk Instituts rapport og de skriftlige oplysninger i øvrigt (tilstandsrapport m.m).

Vi modtog anmodning om at revurdere afgørelsen d. 25. november 2019. Vores kunde var nu repræsenteret af advokat ... som har stor erfaring i ejerskifteforsikringsager. Sammen med klagen var indhentet supplerende udtalelser fra Teknologisk Institut – der alle fokuserer til om indekli-maet i ejendommen var påvirket (bilag 7). Intet sted i klagen blev det oplyst, at vores kunde ville gå i gang med en større renovering af ejendommen (bilag 8).

Klagen blev fremsendt med kode-mail, og klageafdelingen kunne i første omgang ikke få koden til at virke. Først d. 12. december 2019 modtager vi den rigtige kode til at åbne brevet, og meddeler [klagerens advokat], at vi vil sende en besigtigelseskonsulent ud (bilag 10).

Konsulenten kontaktede kunden for at aftale tidspunkt om besigtigelse, og får i mail af samme dag, oplyst udbedringen er igangsat og der ikke er meget at se (bilag 11).

Hvornår renoveringen er igangsat er uvist, men fra sagens dokumenter kunne det tyde på at dette var sket allerede inden afsendelsen af klagen d. 25. november 2019. Det genhusningskrav vores kunde har gjort gældende rækker tilbage til september 2019, altså umiddelbart efter vores første afvisning.

Vores konsulent foretog besigtigelse d. 17. december 2019 – kopi af hans notat og tilhørende fotos fremlægges som bilag A.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Det er vores opfattelse, at der ikke kan kræves erstatning under ejerskifteforsikringen for det anmeldte forhold.

Skimmel, fugt og fejlkonstruktioner:

Ejendommen er fra 1925. Ejendommen er løbende renoveret efter tidens skik og viden. Vi har ikke selv haft mulighed for at besigtige de konstruktioner, som efter sigende skulle have forårsaget fugt og skimmelsvamp, da de var fjernet ved vores besigtigelse d. 17. december 2019.

Vores konsulent oplyser, at forsatsvæggene og køkkengulvet var fjernet og i køkkenet var der allerede udstøbt nyt beton (terrændæk).

Efter de oplysninger som vi har fået om forsatsvæggene vurderer vi, at de kan være opsat i 70'erne. Det var dengang almindeligt at forsøge sig med opklæbning af forskellige produkter (cellutex, flamingo) på de kolde ydervægge, for at isolere (oliekrise). Det viste sig efterfølgende, at få af dem havde isolerende effekt, og nogen viste sig at være uhensigtsmæssige i forhold til den viden vi senere fik, da dugpunktet blev flyttet, hvilket kan give kondens/skimmel bag pladerne. Se TIs rapport (bilag 3), og også den efterfølgende vurdering (bilag 7), hvor TI forklarer det, alle byggeteknikere nu ved. Det var dog fuldstændig sædvanlig byggeskik i 70'erne.

Mht. gulvkonstruktionen er det oplyst, at de omkringliggende gulve er ændret i 1985 til terrændækskonstruktion men at køkkengulvet er den oprindelige konstruktion (gulve mod jord). Som vi forstår det, skulle ventilationen af køkkengulvet dermed være lukket af. Igen, har vi ikke haft mulighed for at se konstruktionen – den var ændret og der var udlagt ny beton klar til overgulv ved besigtigelsen d. 17. december 2019.

På tegningen medtaget i TIs rapport, fremgår det, at køkkenet ligger mellem badeværelse/entre og værelse, der er ydervæg til den ene side og stue mod den anden væg. Det er usikkert hvordan huset tidligere har været ventileret, men hvis der er lavet terrændæk i stue og værelse (badeværelse/entreen har nok altid været støbt), har der nok oprindeligt været tvær-ventilation under gulvene.

Med det sagt ses manglende utilstrækkelig ventilation under gulve i mange gamle huse – set med nutidens øjne. Ventilationen under køkkengulvet har dog ikke været så utilstrækkelig, at der er opstået skader (råd, nedbrud) siden konstruktionen omkring køkkenet blev ændret i 1985. Det har altså ligget i 34 år uden skader.

Teknologisk Institut ses ikke at have lavet nogen undersøgelser af gulvet i køkkenet, og det er ret usikkert på hvilket grundlag en ændring af konstruktionen anbefales – andet end at den opdateres på linje med resten af huset til terrændæk? Vurderingen ses da også at være teoretisk (skriftlig redegørelse – bilag 7) – heller ikke overfor TI er der påvist skader, fugt eller skimmel.

Vi har ikke haft nogen mulighed for at vurdere, om der var skader eller risiko for skader som følge af evt. manglende ventilation, og i så fald hvorledes det kunne udbedres. Da konstruktionen har

eksisteret sådan – i al fald siden 1985 – er der intet, der tyder på, at der skulle være så dårlig ventilation, at det har betydning for bygningen. Hverken vi eller Teknologisk Institut har fået påvist skader.

Mht. væggene har vi heller ikke kunne besigtige dem, da de var fjernet. Teknologisk Institut oplyser i deres notat, at der kunne måles fugt i forsatsvæggene. Der er målt med en troxler, og vi kan ikke læse, hvad målingerne betyder, og om de er højere end det er sædvanligt for huse fra 1925. Det er ikke usædvanligt at måle fugt i ydervægge i en ejendom fra 1925, og TI skriver da også, at fugtmålingerne i både i betonydervægge og på terrændæk er normale. TI har ikke fundet skimmelvækst hverken i opskæringen af forsatsvæggen eller på skillevæggen.

Instituttet anbefaler nedtagning af forsatsvægge og opsætning af ny forbedret konstruktion med porebetonvægge, på baggrund af risikoen for skimmelvækst og negativt påvirket indeklima.

Vores kunder har boet i ejendommen i 9 år, da forholdet anmeldes. Forsatsvæggene er udført som det var sædvanligt i 70'erne, og der er ikke fundet skimmel i et omfang, der – objektivt set (se nedenfor om helbredsgener) gør huset ubeboeligt.

Tagkonstruktionen er medtaget i klagen til Ankenævnet for Forsikring. Tagkonstruktionen var ikke omtalt hverken i skadeanmeldelsen eller i [advokatens] klage til vores kvalitetsafdeling. I klagen er alene omtalt problemer ved forsatsvægge og køkkengulv. Det er dette, som vores konsulent blev bedt om at besigtige, og han har derfor ikke besigtiget tagkonstruktionen (og blev heller ikke anvist tagrummet under besigtigelsen).

Ved nærlæsning af TIs rapport, er der intet, der indikerer fejl i tagrummet. Der er ikke målt fugt, og selvom TI skriver, at ventilationen er sparsom, viser fotoet indsat, at der er masser af ventilation langs tagfoden (bølgepladerne).

Det er usikkert, på hvilket grundlag TI anbefaler yderligere ventilation. Der er intet usædvanligt i, at der er skimmel i et tagrum, det skyldes temperaturskift og kondens. Det er på ingen måde bevist, at der skulle være fejl i tagkonstruktionen, at der er mere skimmel end i alle andre tagrum af samme type, eller at skimmelen i øvrigt er af et omfang, der gør huset ubeboeligt. Teknologisk Institut udtaler da også selv, at det er tvivlsomt om skimmel i tagrummet har betydning for indeklimaet i beboelsen.

Helbredsproblemer – årsagssammenhæng

Klager har oplyst en række helbredsproblemer, som skulle være forårsaget af ophold i en bolig med skimmelsvamp.

Astma hos et lille barn er en alvorlig lungesygdom, og der er evidens for, at skimmel er et problem for lungesyge personer. Skimmelsvamp forårsager dog ikke astma.

Stress, søvnbesvær, hovedpine m.m. kan have mange årsager, og da klager selv beskriver et presset periode af et liv (familieforøgelse osv.), kan sådanne symptomer være forårsaget af mange andre forhold end skimmel.

Ejerskifteforsikringen er en bygningsforsikring, og sikrede og deres børns helbredsoplysninger er som sådan ikke relevant for bedømmelsen af, om skadebegrebet er opfyldt. Det afgørende er, om huset er sygt – ikke beboerne.

For god ordens skyld skal det dog bestrides, at der er årsagssammenhæng mellem de oplyste helbredsproblemer, og evt. skimmel bag forsatsvæggene.

Bevisbyrde – udbedring

Vi afviste dækning d. 6. september 2019 uden besigtigelse, fordi vores kunder havde boet i ejendommen i 9 år, og der ikke var noget fra TIs rapport, der indikerede, at der skulle være fejlkonstruktioner i huset. Det fremgik af rapporten – og det er fortsat vores opfattelse – at der var tale om et gammelt hus, som opstigende grundfugt og evt. konstruktionsbetinget kondens/skimmel pga. datidens lovligt opsatte forsatsvægge.

På det tidspunkt, vores kunde klagede over afgørelsen (25. november 2019) var renoveringen igangsat og konstruktionerne formentlig allerede fjernet. Dette er dog ikke oplyst i klagen.

De supplerende udtalelser fra Teknologisk Institut, som vores klagers advokat har indhentet til brug for klagen, går alene på om indeklimaet er påvirket negativt, ikke på de faktiske konstruktioner i huset, fugtniveauerne og skimmelomfanget.

Når man ser historikken i bakspejlet, kan godt mistænke advokaten for bevidst at rådgive vores kunde til at påbegynde udbedringen, inden forsikringsselskabet har fået mulighed for at foretage sin egen besigtigelse.

Klagers advokat er særdeles bekendt med ejerskifteforsikringens dækningsomfang, og den praksis, der ligger omkring skimmelsvamp i gamle ejendomme.

En fremgangsmåde, hvor selskabet ikke får reel mulighed for at vurdere, om der er opstået skader eller om skimmelsvampen er så usædvanlig, som advokaten skriver i klagen af 25. november 2019, er påfaldende. Dette må komme forsikringstager til skade.

Tab – erstatningsopgørelse

Klager har fremsendt tilbud og delvise fakturaer på noget, der ligner en totalrenovering af ejendommens køkken, stue og værelse.

I materialet ses nye stuegulve, nyt køkken, nye forberede forsatsvægge, isolering samt fugtsikring af ydervægge ved injicering. Alt dette er forbedringer, som ikke kan kræves dækket under ejerskifteforsikringen.

Hvis der er fejlkonstruktioner i ejendommen, skal de fjernes eller udbedres. Evt. forsatsvægge skal fjernes. Der kan ikke rettes krav om nye, forbedrede forsatsvæg-systemer, og der kan ikke rejses krav om andre forbedringer og fornyelser.

Mht. køkkengulvet har vi som sagt ikke haft mulighed for at vurdere, om der var skader, og hvorledes de i så fald ville kunne udbedres (f.eks. etablering af mere ventilation). En ny forbedret terrændækskonstruktion kan ikke kræves erstattet.

Udgiften til forbedring af ventilation i tagrummet kan ikke kræves erstattet. I øvrigt ses udgiften hertil ikke at overstige bagatelgrænsen.

Genhusning synes at være begrundet i familiens helbredsproblemer – det er ikke bevist, at huset som sådan skulle være ubeboeligt, selvom man evt. skulle fjerne/udbedre fejlkonstruktioner.

Klager må bevise sit tab – særligt i lyset af, at Dansk Boligforsikring A/S ikke har fået mulighed for at besigtige skaderne og vurdere deres eventuelle omfang og udbedring."

Klageren har den 30/4 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis skal jeg slå fast, at jeg selvsagt fastholder klagen, og anmoder Nævnet om ikke at imødekomme DBFs ønske om, at Nævnet afviser klagen. Nedenfor følger kommentarer kronologisk i samme opbygning som i DBFs svar:

Ad 1. supplerende sagsfremstilling:

Skaden blev første gang anmeldt til DBF den 2. september 2019. DBF besvarede henvendelsen den 6. september 2019. Ved denne lejlighed udviste DBF ingen som helst interesse i at besigtige skaden.

25. november 2019 fremsendte advokat ... en henvendelse til DBF, som ikke blev besvaret. Af hensyn til GDPR lovgivningen indeholdt henvendelsen en opfordring til at kontakte [advokaten] telefonisk for at få udleveret en kode til at kunne læse brevet. Denne henvendelse fandt DBF end ikke grund til at forholde sig til, før [advokaten] uopfordret igen måtte kontakte DBF den 11. december 2019 for at henlede deres opmærksomhed på eksistensen af hendes første henvendelse. DBFs beskrivelse af hændelsesforløbet er i øvrigt ukorrekt fremstillet. Det er korrekt, at de fik oplyst koden den 12. december 2019, men i perioden 25. november 2019 – 11. december 2019 havde DBF slet ikke nogen kode af den simple årsag, at de ikke havde gjort sig den ulejlighed at kontakte [advokaten] for at få den oplyst (jf. vedhæftede dokumentation i form af mails af 25 november 2019 og 11 december 2019).

I den mellemliggende periode kan det grundet DBFs manglende kontakt til [advokaten] for at få udleveret koden således konkluderes, at DBF hverken havde gjort sig bekendt med brevets indhold, endsige tilsyneladende haft nogen interesse i at gøre det.

Jeg kan oplyse, at nedrivningen først blev påbegyndt af håndværkerfirmaet den 2. december 2019, så DBF har haft rig lejlighed til at rette henvendelse angående besigtigelse såfremt de rettidigt havde læst deres post, foruden at de kunne have fremsat en sådan anmodning allerede i forbindelse med min første henvendelse af 2. september 2019. DBF har således haft 3 måneder, hvor de kunne have fremsat anmodning om besigtigelse. At DBF ikke har haft et sådant ønske før så sent i processen, at det er for sent, kan ikke ligge mig til last. Endvidere kan man jo hævde, at forsikringsselskabet dagligt beskæftiger sig med disse sager, hvorfor det ikke kan komme som en overraskelse for dem, at arbejdet sættes i gang inden for en rum tid, og de således ikke selv har udvist rettidig omhu for hverken sagen eller processen.

Ydermere er der IKKE tale om 'en større renovering af ejendommen', som det fremføres i DBFs svar. Der er blevet lavet de nødvendige reparationer, som Teknologisk Institut (TI) har anbefalet, for at gøre mit hus beboeligt.

Genhusning blev af hensyn til helbredsgener iværksat allerede i august 2019, og i perioden derefter stod huset tomt og urørt. Som sagt blev nedrivning først påbegyndt den 2. december 2019. Dette kan dokumenteres med arbejdseddelen fra håndværkerfirma, som er vedlagt.

Ad 2 Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen:

DBF erkender i sit svar, at opklæbning af forskellige produkter på kolde ydervægge kan føre til, at dugpunktet bliver flyttet, hvilket kan give kondens/skimmel. Det er netop denne problemstilling, der har ført til skimmeldannelse bag forsatsvæggene i mit hus. Ligeledes erkender DBF, at gulvkonstruktionen i køkkenet har været utilstrækkeligt ventileret.

Der er intet – som i absolut intet – der i tilstandsrapport, energimærkningsrapport eller andet har kunnet advare mig om eksistensen af en sådan konstruktion, og som allerede nævnt er det ikke ændringer, der er blevet foretaget i den tid, jeg har ejet huset. Konstruktionen og indeklimaproblematikken var således til stede på overtagelsestidspunktet. Dette understøttes også af TIs rapport og efterfølgende notat.

Hvad skimmelvækst i opskæringen af forsatsvæggen angår, så oplyser TIs bygningsfaglige konsulent, at der er en tydelig lugt af skimmel, og gør rede for mulige årsager til, at disse ikke efterfølgende kan opdyrkes. Hvad angår DBFs generelle opfattelse af omfanget af skimmelproblematikken må jeg henvise til allerede fremsendt klage, samt TIs rapport og notat og har ikke yderligere at tilføje.

Angående afsnittet om ventilation af tagrum er det korrekt, at dette ikke er medtaget i den oprindelige skadesanmeldelse. Såfremt dette skal gøres til genstand for en procedurefejl eller tilsvarende formalia, så er jeg indstillet på selv at afholde udgiften til yderligere ventilation af tagrummet. Jeg frafalder således kravet om dækning af udgifter til ventilation af tagrum.

...

DBF insinuerer efterfølgende, at påbegyndelsen af nedrivningen inden DBF's besigtigelse er en bevidst handling foretaget efter rådgivning fra advokaten. Dette er – udover selvsagt at være lodret forkert – så grov og usaglig en beskyldning, at den er fuldstændig uacceptabel. Hvorvidt den strider mod injurielovgivningen vil jeg lade min advokat vurdere, om end jeg som lægmand har svært ved at tro, at den kan være lovlig.

Ydermere skal det naturligvis ikke komme mig som forsikringstager til skade, at DBF ikke har fundet anledning til at besigtige skaden, på trods af, at de faktisk har haft 3 måneder til at gøre det.

DBF skriver, 'Mht. væggene har vi heller ikke kunnet besigtige dem...'. Jeg vil henlede opmærksomheden på, at der på side 7 i TI's rapport er et fint billede af væggenes konstruktion.

I afsnittet 'Tab – erstatningsopgørelse' argumenterer DBF for, at jeg har fremsendt fakturaer på noget, der indikerer, at jeg er i færd med at foretage en total renovering af køkken, værelse og stue.

Det er korrekt, at der i fakturaen er medtaget et beløb på et nyt overgulv i stue og værelse. Det er sket efter rådgivning fra mit håndværkerfirma. Herudover må jeg tage kraftigt afstand fra DBFs antydning af, at formålet er en total renovering. Udover at være ukorrekt (loftskonstruktionen er eksempelvis uændret i alle tre rum), så har jeg også svært ved at se, at en reparation af ejen-

dommen kunne udføres på anden vis, og jeg har fulgt TI's anbefalinger med hensyn til genopbygning for at undgå, at skimmelproblematikken blot kommer igen. Den udførte konstruktion er således at betragte som en nødvendighed frem for en forbedring. Især undrer det mig, at DBF tilsyneladende ikke mener, at der er dækning for at ændre forsatsvæggenes konstruktion, når de i første afsnit i deres eget svar tilkendegiver, at den eksisterende konstruktion giver kondens og skimmeldannelse.

Jeg må som helhed tage kraftigt afstand fra DBFs indirekte beskyldning om, at mit motiv har været at 'totalrenovere' de rum, der var ramt af skimmel. Jeg har ønsket at reparere mit hus, så det rent faktisk blev beboeligt, og jeg og min familie har måttet fraflytte det i 7 måneder grundet helbredsgener forårsaget af skimmelsvamp. Det bemærkes i øvrigt – udover de helbredsmæssige gener min familie har oplevet – at der var andre grunde til genhusningen under den senere renovering. Dels er det svært at undvære et køkken i 7 måneder (eller i det mindste i de 4 måneder selve arbejdet stod på), når man har et mindre barn, og dels gør husets indretning, at når stue og køkken, som er gennemgangsrum, ikke kunne benyttes i 4 (vinter)måneder, så ville vi reelt kun have haft adgang til entré, to badeværelser og et soveværelse, hvilket ikke kan siges at være rimeligt for en familie på tre med en aktiv mindreårig incl. min samlevers virksomhedsdrift (CVR ...), som er beliggende på adressen. Relevante afsnit af min samlevers ... lægejournal vil blive eftersendt, når denne er fremskaffet.

...

Såfremt Ankenævnet for Forsikring har brug for yderligere oplysninger, der kan facilitere nævnets behandling af sagen, står jeg til jeres fulde rådighed."

Selskabet har den 13/5 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Klager oplyser, at nedrivningen påbegyndtes d. 2. december 2019. Dvs. få dage efter fremsendelse af advokat ... klagebrev med kode. Der henvises til det tidligere oplyste om oplysning af forkert kode. Intet sted i fremsendelsesmailen er det oplyst, at en nedrivning ville ske umiddelbart efter.

Uanset hvad, udbedring af et forhold anmeldt til en bygningsskadeforsikring, før selskabet har vurderet forholdet, herunder omfanget af en evt. erstatning, sker på forsikringstagers egen risiko. Der kan ikke bebrejdes Dansk Boligforsikring A/S noget i forhold til sagsforløbet – der er naturligvis en helt almindelig sagsbehandlingstid ved behandling af et forsikringskrav.

Mine udtalelser omkring advokat ... viden og rådgivning fastholdes som de står. Det er udsagn om advokaten – ikke om vores kunde, som naturligvis ikke har nogen særlig viden om forsikringssager, herunder sager om skimmelsvamp.

Jeg har ingen grund til at tro, at vores kunde har gjort andet end at forholde sig, som han og familien vurderede bedst i situationen – og på baggrund af den rådgivning, som blev givet.

De fremsendte fakturaer ses allerede fremlagt og giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

Mht. krav om genhusning henvises til det tidligere fremførte. Kravet er i øvrigt udokumenteret, ligesom det ikke tager højde for evt. ejendomsværdiskattebesparelse. Udgifter til forbrug kan ikke kræves dækket – sådanne udgifter har man også i egen bolig, der er ikke lidt et tab.

Med hensyn til selve dækningsberettigelsen, er der ikke noget nyt.

Der er ingen dokumentation, der kan støtte kravet: Køkkengulvet har ikke været undersøgt af Teknologisk Institut og en ændring af konstruktionen på baggrund af en teoretisk risiko for skader kan ikke kræves dækket.

Mht. væggene, er der ingen fugt- eller skimmelmålinger til støtte for kravet. En nedtagning af forsatsvægge på baggrund af en risiko for skimmel og negativt påvirket indeklima, kan ikke kræves dækket under ejerskifteforsikringen."

Til dette har klageren den 18/5 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Angående genhusning kan udgiften dokumenteres ved kontoudtog, såfremt dette måske ønskes. Udgift til forbrug er naturligvis højere end ved beboelse alene i egen bolig, eftersom vi har måttet opvarme to huse vinteren igennem. Der er således lidt et tab.

I forhold til ejendomsværdiskattebesparelse har vi, i samråd med min [ægtefælles] firma-revisor, valgt ikke at søge Skat om ejendomsværdiskattebesparelse.

Men hensyn til dækningsberettigelsen fastholdes det tidligere fremsendte, ligesom det fastholdes, at der var skimmel i konstruktionen med negativt påvirket indeklima til følge, og ikke blot en risiko herfor."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder købsaftale, rapport fra Teknologisk Institut dateret den 30/8 2019, skadeanmeldelsen, tidligere korrespondance i sagen, tilbud på udbedring, notat fra Teknologisk Institut, tilstandsrapporten, diverse fakturaer, journalmateriale fra klagerens ægtefælle, besigtigelsesnotat dateret den 19/12 2019, fotos fra besigtigelsen, policen og forsikringsbetingelserne. Af rapporten fra Teknologisk Institut dateret den 30/8 2019 fremgår bl.a.:

"1. Indledning

Efter aftale med [klagerens ægtefælle] har Teknologisk Institut, Byggeri og Anlæg den 15. august 2019 gennemført fugt- og mikrobiologisk undersøgelse af gulve, vægge i stueplan samt tagrum i den oprindelige del af boligen jf. illustration nr. 1.



Illustration nr. 1: Undersøgt område er markeret med gult

...

2. Baggrund

Rekvirenten oplever tiltagende træthed, koncentrationsbesvær og vejtrækningsproblemer ved ophold i boligen. Generne forsvinder når rekvirenten ikke opholder sig i boligen.

3. Formål

Ifølge aftale med rekvirenten havde undersøgelsen følgende formål:

- At undersøge fugtforhold i konstruktionerne.
- At undersøge om der skimmelsvampevækst i konstruktionerne.
- At vurdere årsag til evt. fugt i konstruktionerne.
- At vurdere årsag til evt. skimmelsvampevækst i konstruktionerne.
- At anbefale afhjælpende foranstaltninger.

4. Data og modtagne informationer

Rekvirenten har oplyst følgende:

- Se baggrundsbeskrivelsen under afsnit 2.
- Gulve er nyere terrændækskonstruktioner fra 1985, med svømmende gulv i stue og værelse i stueplan.
- Der er opsat forsatsvægge på alle ydervægge.
- Rekvirenten ønsker ikke rådgivning vedrørende etablering af udvendig isolering.

...

6. Sammenfatning

Der er konstateret høj fugtighed i forsatsvægge. Indvendig efterisolering på ydervægge et risikoområde med hensyn til skimmelsvampevækst og bør derfor ændres til en anden konstruktionstype.

Af afsnit 9 fremgår hvilke tiltag der bør gennemføres og anbefalinger der kan overvejes nærmere.

7. Besigtigelse og målinger

Fugtmålinger på gulve

- Tælleletal for Troxlermålinger på gulve fremgår af illustration nr. 1.
- Målepunkter for fugtmålinger på vægge – benævnt med bokstaver – fremgår af illustration nr. 2



Illustration nr. 2: Fugtmålinger på gulve

Fugtmålinger på vægge

- Tælleletal for Troxlermålinger på vægge fremgår af illustration nr. 3.

Fugtmålinger på vægge	A	B	C	D	E	F	
Højde over gulv: ca. 180 cm	18	18	8	14	17	11	
Højde over gulv: ca. 100 cm	29	36	8	18	17	12	
Højde over gulv: ca. 20 cm	26	23	17	22	29	15	

Illustration nr. 3: Fugtmålinger på vægge

Forsatsvægge:

Ved målepunkt B er der udført destruktiv undersøgelse af ydervæggen.

- Konstruktionsopbygning, indefra og ud: 13 mm malerbehandlet gipsplader - 5 mm hulrum udfyldt med polystyren – Puds – Massiv betonydervæg.
- Temperatur/luftfugtighed i forsatsvæg (målt ved boring af 6 mm hul og indstikning af sondemåler i konstruktionen): 18 °C /88 % RF.
- Der forekommer en kraftig lugt af skimmelsvampe fra opskæringen.
- Tælleletal for Gann-målinger på puds i opskæringen: 106 – 115 (fugtig).
- Prøve 1 – aftryks- og tapeprøve – udtaget på puds i opskæringen.

...

Køkkengulv:

- Opbygning af gulvkonstruktionen, oppefra og ned: Svømmende parketgulv – Bræddegulv – Bjælkelag udlagt direkte på jord – Uisoleret.
- Temperatur/luftfugtighed i gulvkonstruktionen (målt ved indstikning af sondemåler i konstruktionen): 17 °C /83 % RF.

Entre:

- Der er ikke foretaget egentlige undersøgelser, da entreen er beliggende i den nye del af huset. På foranledning af rekvirenten er der udtaget en skimmelprøve på skillevæg mod badeværelse i den oprindelige del af huset.
- Prøve 2– aftryks- og tapeprøve – udtaget på skillevæg (oprindelig ydervæg) mod badeværelse, se illustration nr. 6.

...

Tagkonstruktion:

- Spidsloftet er uden gangbro, hvorfor undersøgelse alene er mulig fra loftslem
- Hanebåndskonstruktion.
- Taget er tækket med fibercementbølgeplader.
- Ventileret (sparsomt).
- Træfugt i spærhoveder: 12 – 13 %.
- Isoleringen er udlagt tæt til tagbelægningen, se illustration nr. 7.
- Prøve 3 – aftryks- og tapeprøve – udtaget på side af spærhoved ved loftslem, se illustration nr. 7.

...

8. Vurdering

På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende: Aftryksprøve 1 viser almindelig forekomst af spiredygtige skimmelsvampesporer i støv og tapeprøve 1 viser ingen vækst. Aftryksprøve 2 viser almindelig forekomst af spiredygtige skimmelsvampesporer i støv og tapeprøve 2 viser ingen vækst. Aftryksprøve 3 viser let forekomst af bygningsrelateret/støvrelateret spiredygtige skimmelsvampesporer og tapeprøve 3 viser kraftig vækst.

Teknologisk Institut gør opmærksom på, at påvirkning fra skimmelsvampe kan give helbredsgener jf. Sundhedsstyrelsens udgivelser: • 'Helbredsproblemer ved fugt og skimmelsvampe i bygninger – om udredning og diagnostik hos alment praktiserende læger', version 1.1, udgivet december 2006. • 'Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvampevækst. Anbefalinger for sundhedsfaglig rådgivning', version 1.0, udgivet juni 2009.

Det tilsyneladende misforhold med den kraftige lugt af skimmel fra opskæringen i forsatsvæggen og prøveresultaterne kan forklares ved: 1. At der er tale om skimmelsvampearter som ikke kan vokse på prøvemedit, eller 2. At prøven er udtaget et sted i konstruktionen hvor der tilfældigvis ikke er vækst, eller 3. En kombination af ovenstående.

Fugtmålingerne i forsatsvæggen viser, at konstruktionen er opfugtet. Indvendig efterisolering på ydervægge et risikoområde med hensyn til skimmelsvampevækst. Isolering på den varme side af en ydervæg bevirker, at ydervægstemperaturen nedsættes betydeligt. Tilsvarende øges opfugtnings- og kondenseringsrisiko på den oprindelige ydervægsoverflade, med deraf følgende stor risiko for udvikling af skimmelsvampe. Endvidere er der risiko for, at der i forbindelse med indadgående damptryk om sommeren kan foregå opfugtning og måske kondensdannelse (sommerkondens) i konstruktionen. Sommerkondens er en udfordring særdeles ved halvtensvægge.

Der findes diverse systemer til indvendig efterisolering, fx forsatsvægge med dampspærre, sandwichplader med hårdt skum på gipsplader, mineralske meget porøse plader, som også kaldes kapillaraktive plader, mv. Hver af de ovennævnte systemer har deres fugttekniske udfordringer, men ens for alle systemer har det vist sig, at det er meget vanskeligt at etablere indvendig efterisolering uden risiko for følgeskader. Derfor anbefaler Teknologisk Institut generelt ikke indvendig efterisolering.

Den bedste løsning til isolering af kolde ydervægge er udvendig efterisolering, eller at der etableres en hulmurskonstruktion med bagvæg af f.eks. porebeton.

Den konstaterede skimmelsvampeforekomst i spidsloftet ligger på normalt niveau, og vil sædvanligvis ikke give indeklimagener, medmindre man er særligt sensibel overfor skimmelsvampesporer. Den kraftige skimmelsvampevækst der ses i spidsloftet, vurderes at være fremkommet på baggrund begrænset ventilation af tagrummet.

Fugtmålingerne på betonydervæggene og terrændækkene ligger på normale niveauer.

9. Løsningsforslag og anbefalinger

9.1. Løsningsforslag:

Forsatsvægge:

- Forsatsvægge nedbrydes, hvorefter det evt. ved genbesigtigelse af vægoverfladerne som helhed, tages beslutning om hvorvidt væggene bør skimmelsvampesaneres og/eller om pudsen bør bankes ned ind til betonvæggens overflade. Teknologisk Institut deltager gerne i genbesigtigelse og evt. yderligere prøvetagning.
- Der etableres en hulmurskonstruktion med, eksempelvis 60 mm, porebeton plader.
- Porebetonelementerne placeres i en afstand til ydermuren svarende til den mængde isolering man ønsker at isolere med.
- Porebeton pladerne monteres i henhold til leverandørens anvisninger.

- For at forebygge skimmelsvampevækst, anbefales det, at pladerne pudses med en maksimal diffusionsåben puds og at den afsluttende malerbehandling udføres med silikatmaling.

Køkkengulv:

- Køkkenelementer demonteres.
- Gulve opbrydes.
- Nyt terrændæk etableres. Hvis der graves ud for at få plads til isolering, må der ikke graves længere ned end i plan med undersiden af fundamenterne.
- Efter udtørring klan der etableres klinkegulv, svømmende gulv eller pålægges banevare.

Spidsloft:

- Der etableres supplerende rygningsventilation.

Entre:

- Området omkring prøveudtagningen afvaskes med rodalon – opblandet efter leverandørens anvisninger – hvorefter der aftørres med klud opvredet i rent vand."

Af notat fra Teknologisk Institut dateret den 22/11 2019 fremgår bl.a.:

"Med henvisning til de fremsatte spørgsmål i mail dateret 27. september 2019, kan jeg oplyse følgende:

Spørgsmål 1. Vurderer Teknologisk Institut, at indeklimaet er negativt påvirket i beboelsesrum? Hvis ja, hvor henne? (stueplan, 1. sal?)

Ad 1: Det er Teknologisk Instituts erfaring, at skjult skimmelvækst kan have negativ indflydelse på indeklimaet, især hos personer som er særligt sensibiliserede overfor skimmelsvampe. Jo tættere man er på kilden, desto større negativ indflydelse kan det have på indeklimaet. Det må derfor antages, at den største påvirkning er i stueetagen, men dermed ikke udelukket, at indeklimaet på 1. sal også kan være påvirket.

Spørgsmål 2. Såfremt Teknologisk Institut vurderer, at indeklimaet er negativt påvirket i beboelsesrum, bedes Teknologisk Institut oplyse ud fra erfaring og faglig viden, om indeklimaet vurderes at have negativt påvirket på overtagelsestidspunktet for ejendommen den 30. januar 2010 (I må se på jeres police, hvornår den er trådt i kraft for korrekt dato).

Ad 2: Det er overvejende sandsynligt, at indeklimaet har været negativt påvirket på overtagelsestidspunktet.

Spørgsmål 3. Teknologisk Institut bedes beskrive/oplyse en begrundelse herfor hvorfor indeklimaet vurderes at være negativt påvirket i beboelsesrum på overtagelsestidspunktet.

Ad 3. Der er særligt 2 forhold som vurderes at påvirke indeklimaet i beboelsesrummene i negativ retning: A. Forsatsvægskonstruktioner. B. Træbjælkelag udlagt direkte på jord.

A. Det er oplyst, at forsatsvægskonstruktionerne var til stede ved overtagelsen. Det vides ikke, hvornår forsatsvægge er etableret, men de er af ældre dato. Isolering på den varme side af en ydervæg bevirker, at ydervægstemperaturen nedsættes betydeligt. Tilsvarende øges opfugtnings- og kondenseringsrisiko på den oprindelige ydervægsoverflade, med deraf følgende stor risiko for

udvikling af skimmelsvampevækst. Desuden er der risiko for, at der i forbindelse med indadgående damptryk om sommeren kan foregå opfugtning og måske kondensdannelse (sommerkondens) i konstruktionen.

B. Det er oplyst, at gulvene ikke er ombygget mens de nuværende ejere har ejet ejendommen. For at gulvkonstruktioner – som i køkkenet – der er udlagt direkte på jord, skal have den mindste chance for at fungere i praksis uden at der opstår skimmelsvampevækst, skal konstruktionen være ventileret. Denne ventilation tilvejebringes typisk ved tværventilering fra facade til facade. Da der er etableret terrændæk i de tilstødende rum omkring køkkenet, har dette medført, at konstruktionen nu er uventileret. Opstigende fugt for jordlaget under gulvet kan derfor ikke bortventileres hvorved der opstår betingelser for skimmelsvampevækst.

Spørgsmål 4. Kan Teknologisk Institut via prøver dokumentere, at der er skimmelsvampevækst i vægkonstruktionerne (ydervægge/indervægge) og gulvet i køkkenet, der påvirker indeklimaet negativt i beboelsesrum?

Ad 4: De eksisterende metoder til undersøgelse af indeluftens indhold af skimmelmateriale er støvprøvetagning, luftprøvetagning ved hjælp af dyrkningsplader og dna-analyse af støv. Ved dyrkning af skimmelmateriale i støv og luft registreres kun spiredygtigt skimmelmateriale, sporer og levedygtige myceliedele. Dna-prøver registrerer både levende og døde skimmelpartikler i støv, som indeholder dna-materiale i nødvendigt omfang for analysemetoden. Men viden om, hvilke stoffer og partikler skimmelsvampe frigiver, og i hvilke mængder de forskellige stofgrupper forekommer og påvirker mennesker er meget begrænset. Derfor er det for ingen af metoderne sikkert, at analyseresultatet giver et dækkende svar for den påvirkning aktiv skimmelvækst i konstruktioner giver indeklimaet. Selvom analyse med dna-metoden kan detektere mindre partikler og også døde partikler end fx analyse ved dyrkningsplader, kan der være partikler i luften, som er så små, at de ikke indeholder dna og derfor heller ikke kan detekteres med dna-metoden. Sådanne små partikler kan indeholde stoffer, der kan påvirke indeklimaet. Det samme gælder de kemiske stoffer, som skimmelsvampe udskiller, når de er i vækst. Disse kemiske stoffer kan slet ikke måles.

Alle prøveformer er selektive. Ved dyrkningsprøver vil fx mediets sammensætning og dyrkningstemperatur selektive for hvilke svampe, der dyrkes frem. Ved DNA-prøven får man kun svar på det man spørger efter. Som regel spørges efter et antal af de mest almindelige skimmelsvampe i bygninger, dvs. om DNA fra disse svampe er til stede eller ej og i hvilken mængde. Man får altså ikke nødvendigvis det samlede billede af, hvilke svampe, der er til stede.

I denne sammenhæng skal vi gøre opmærksom på, at støv- og luftprøver som detektionsmetode i forbindelse med dokumentation af indeklimapåvirkning fra skimmelforekomster i lukkede, sammensatte konstruktioner er af meget begrænset værdi af flere årsager. Dels er det kendt, at indholdet af spiredygtigt og større skimmelmateriale i luften generelt varierer stærkt også over korte perioder, hvilket i udgangspunktet behæfter støv- og luftprøver med stor usikkerhed, og dels er det kendt, at sporer fra skimmelvækst, som er udviklet skjult i konstruktioner meget ofte ikke kan registreres i en støv- eller luftprøve fra rummet (... et. al. 2016). Men der er stor erfaring med, at der i disse sammenhænge, på trods af manglende tilstedeværelse af spiredygtigt skimmelmateriale i luft og støv i boligen, forekommer markante påvirkninger af indeklimaet (WHO Europe 2009), som kan relateres til forekomst af skjult skimmelsvampevækst."

Ankenævnet for Forsikring

19.

94814

Af besigtigelsesnotat dateret den 19/12 2019 udarbejdet af selskabets konsulent fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Bygning A

Konstruktion/opbygning:

Facaderne er oplyst som værende af beton, hvilket i dette tilfælde, vil sige opfyldt af marksten og mursten i en forskalling i en ca. 220mm tyk væg, foto 9-10. Støbte gulve. Køkkengulvet var under udstøbning ved besigtigelsen, foto 1 men skulle til da have været en uventileret bjælkelagskonstruktion.

Skadebeskrivelse:

Inde: Udbedring er i gang i øjeblikket. Forsatsvæggene er fjernet. Der ses nyoppudset område nederst på væggene, hvor det er planlagt at man vil ilægge Skalflex sokkelstop, foto 3-5 og efterfølgende opmure multiplader med bagvedliggende mineraluld.

Ude: Det bemærkes at hele tagfladen mod haven, foto 13-16 afvander i nedløbsrør, det ene tæt på køkkenet, og videre til et omfangsdræn, foto 13-15 ved nu fjernet træterrasse. Der er intet skademæssigt at se på udvendige facader.

Konklusion:

Det er ikke hensigtsmæssigt, med en forsatsvæg med flamingo og gips klæbet direkte op på væggen. Det er ikke ulovligt, og muligvis lavet engang i 70'erne. Forsatsvæggen er fjernet nu, så eventuelle skader eller indeklimagener er ikke længere mulige at besigtige. Kunden mener der enten allerede er lavet, eller efterfølgende laves sokkelstop i væggene.

Ved kontakt til Skalflex, ... oplyses det at det er tvivlsomt, at det vil have fuld effekt i vægge af denne type.

Der er udefra ikke set ventilationshuller i fundamentet, til ventilering under det nu fjernede køkkengulv. Det er muligt der kan sidde ventiler bag tømmeret til træterrassen, hvilket kunden dog ikke mener er tilfældet. Sokler med denne alder er typisk ikke ret dybe.

Skulle drænet, der tager tagvandet fra hele tagfladen modsat vejen have været, eller er stoppet, vil vandet kunne stemme op langs soklen, og evt. opfugte et uventileret køkkengulv.

Kunderne oplyser, at problemerne primært har været på vestlig gavl, foto 17

Udenfor er der ikke tegn på skader i facaden, og inde er der udbedring i gang.

Alderen på det skadede: 94 år

Konstruktiv betydning: Ikke udover konstruktioner (køkkengulvet der nu er fjernet) ikke bør opfugtes utilsigtet.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor: Nej. Der renoveres nu, og konstruktionen ændres til 75mm multiplader med bagvedliggende mineraluld.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunktet): Ja, men nok ikke så velovervejet med flamingo klæbet direkte på væggen, der på gips."

Af forsikringsbetingelserne W.1.1.07 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.

3.2 Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1925 – den 30/1 2010. Den 2/9 2019 anmeldte klageren, at familien oplevede betydelige gener på grund af skimmelsvamp i husets køkkengulv, forsatsvægge og tagkonstruktion. Klageren kræver, at selskabet udbetaler erstatning for udskiftning af forsatsvægge, opbygning af ny vægkonstruktion og udskiftning af køkkengulvskonstruktionen. Han har anført, at forsatsvæggene er konstrueret forkert og medfører stor risiko for vækst af skimmelsvampe. Han har endvidere anført, at trægulvkonstruktionen i køkkenet, der er placeret direkte på jord, og efter en ombygning i 1985 har været utilstrækkeligt ventileret. Klageren har anført, at han igangsatte udbedringen den 2/12 2019, og at selskabet på dette tidspunkt havde afvist forholdene som dækningsberettigende og havde haft tre måneder til at foretage besigtigelse.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet i 2010 udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har herved anført, at forsatsvæggenes konstruktion var helt sædvanlig for forsatsvægge fra 1970-erne, omend det er almindelig kendt, at man ef-

terfølgende har erfaret, at konstruktionen kan medfører risiko for opfugtning og skimmelsvamp, at Teknologisk instituts målinger ikke påviser forhøjede mængder skimmelsvamp i forsatsvæggene, og at klageren havde fjernet konstruktionerne inden, at selskabet havde lejlighed til at foretage besigtigelse. Selskabet har også anført, at klageren ikke har dokumenteret, at der var sket skader på køkkengulvets træværk som følge af manglende ventilation, at gulvkonstruktionen på anmeldelsestidspunktet var 34 år gammel, og at klageren også havde fjernet gulvkonstruktionen ved selskabets besigtigelse. Selskabet har desuden anført, at klageren på anmeldelsestidspunktet havde boet i huset i 9 år.

Af rapport fra Teknologisk Institut fremgår det, at "forsatsvægge: Ved målepunkt B er der udført destruktiv undersøgelse af ydervæggen. • Konstruktionsopbygning, indefra og ud: 13 mm malerbehandlet gipsplader - 5 mm hulrum udfyldt med polystyren – Puds – Massiv betonydervæg. • Temperatur/luftfugtighed i forsatsvæg (målt ved boring af 6 mm hul og indstikning af sondemåler i konstruktionen): 18 °C /88 % RF. • Der forekommer en kraftig lugt af skimmelsvampe fra opskæringen. • Tælleletal for Gann-målinger på puds i opskæringen: 106 – 115 (fugtig). • Prøve 1 – aftryks- og tapeprøve – udtaget på puds i opskæringen. ... Køkkengulv: • Opbygning af gulvkonstruktionen, oppefra og ned: Svømmende parketgulv – Bræddegulv – Bjælkelag udlagt direkte på jord – Uisoleret. • Temperatur/luftfugtighed i gulvkonstruktionen (målt ved indstikning af sondemåler i konstruktionen): 17 °C /83 % RF. Entre: • Der er ikke foretaget egentlige undersøgelser, da entreen er beliggende i den nye del af huset. På foranledning af rekvirenten er der udtaget en skimmelprøve på skillevæg mod badeværelse i den oprindelige del af huset. • Prøve 2– aftryks- og tapeprøve – udtaget på skillevæg (oprindelig ydervæg) mod badeværelse, se illustration nr. 6. ... **Vurdering** På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende: Aftryksprøve 1 viser almindelig forekomst af spiredygtige skimmelsvampesporer i støv og tapeprøve 1 viser ingen vækst. Aftryksprøve 2 viser almindelig forekomst af spiredygtige skimmelsvampesporer i støv og tapeprøve 2 viser ingen vækst. Aftryksprøve 3 viser let forekomst af bygningsrelateret/støvrelateret spiredygtige skimmelsvampesporer og tapeprøve 3 viser kraftig vækst. ... Det tilsyneladende misforhold med den kraftige lugt af skimmel fra opskæringen i forsatsvæggen og prøveresulta-

terne kan forklares ved: 1. At der er tale om skimmelsvampetyper som ikke kan vokse på prøvemediet, eller 2. At prøven er udtaget et sted i konstruktionen hvor der tilfældigvis ikke er vækst, eller 3. En kombination af ovenstående. Fugtmålingerne i forsatsvæggen viser, at konstruktionen er opfugtet. Indvendig efterisolering på ydervægge et risikoområde med hensyn til skimmelsvampevækst. Isolering på den varme side af en ydervæg bevirker, at ydervægstemperaturen nedsættes betydeligt. Tilsvarende øges opfugtnings- og kondenseringsrisiko på den oprindelige ydervægsoverflade, med deraf følgende stor risiko for udvikling af skimmelsvampe. Endvidere er der risiko for, at der i forbindelse med indadgående damptryk om sommeren kan foregå opfugtning og måske kondensdannelse (sommerkondens) i konstruktionen. Sommerkondens er en udfordring særdeles ved halvtstensvægge".

Af notat fra Teknologisk Institut dateret den 22/11 2019 fremgår det, at "det er overvejende sandsynligt, at indeklimaet har været negativt påvirket på overtagelsestidspunktet ... Der er særligt 2 forhold som vurderes at påvirke indeklimaet i beboelsesrummene i negativ retning: A. Forsatsvægskonstruktioner. B. Træbjælkelag udlagt direkte på jord".

Af besigtigelsesnotat dateret den 19/12 2019 udarbejdet af selskabets konsulent fremgår det, at "**inde:** Udbedring er i gang i øjeblikket. Forsatsvæggene er fjernet. Der ses nyoppudset område nederst på væggene, hvor det er planlagt at man vil ilægge Skalflex sokkelstop, foto 3-5 og efterfølgende opmure multiplader med bagvedliggende mineraluld. **Ude:** Det bemærkes at hele tagfladen mod haven, foto 13-16 afvander i nedløbsrør, det ene tæt på køkkenet, og videre til et omfangsdræn, foto 13-15 ved nu fjernet træterrasse. Der er intet skademæssigt at se på udvendige facader. **Konklusion:** Det er ikke hensigtsmæssigt, med en forsatsvæg med flamingo og gips klæbet direkte op på væggen. Det er ikke ulovligt, og muligvis lavet engang i 70'erne. Forsatsvæggen er fjernet nu, så eventuelle skader eller indeklimagener er ikke længere mulige at besigtige. Kunden mener der enten allerede er lavet, eller efterfølgende laves sokkelstop i væggene".

Ankenævnet for Forsikring

23.

94814

Nævnet bemærker, at det i henhold almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at et forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet finder, at klageren har stillet sig i en bevismæssigt vanskelig position ved at påbegynde udbedringen en uge efter, at hans advokat klagede til selskabet over afgørelsen og inden, at selskabet havde haft lejlighed til at komme med en tilbagemelding på klagen.

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

Forsatsvægge

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved forsatsvæggens konstruktionen, som på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække udskiftning af forsatsvæggene.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forsatsvæggen på et foto taget af Teknologisk Institut ses at være opbygget på sædvanlig vis i forhold til tilsvarende konstruktioner af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har også lagt vægt på, at det er almindelig kendt, at forsatsvægge kan medføre øget risiko for opfugtning og skimmelsvamp.

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

Køkkengulvet

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved gulvet, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret fugtbetinget beskadigelse som f.eks. råd i gulvkonstruktionen.

Nævnet har også lagt vægt på, at gulvkonstruktionen er mere end 30 år gammel, og at der efter nævnets opfattelse derfor ikke er nærliggende risiko for skade.

Skimmelsvamp

Spørgsmålet er herefter, om mængden af skimmelsvamp i husets beboelsesareal på overtagelsestidspunktet var af et omfang, der nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand og dermed udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var sådanne niveauer af skimmelsvamp i beboelseslokalerne, at forholdet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at, der i rapporten fra Teknologisk institut ikke er påvist forhøjede niveauer af skimmelsvamp i aftryksprøver af pudset fra forsatsvæggene, og at der ikke er oplysninger om, at der blev udtaget prøver i køkkengulvskonstruktionen.

Ankenævnet for Forsikring

25.

94814

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren har boet i huset i 9 år på anmeldelsestidspunktet.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder, at Teknologisk Institut konstaterede kraftig lugt af skimmelsvamp i forbindelse med det destruktive indgreb i forsatsvæggen, og at klagerne har oplevet helbredsgener – kan ikke føre til andet resultat.

Advokatudgifter og tekniske rapporter

Efter udfaldet af sagen har nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til advokat og tekniske rapporter helt eller delvist.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.


Peter Thønnings