

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. september 2020 blev i sag nr. 94989:

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 ejerskifteforsikring. I klageskema af 8/3 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi købte et 'nyrenoveret hus' i 2018. Det var vandskuret, nymalet, alt indvendigt lavet om og nyt. + (badeværelse flyttet). Efter ca. 1 mdr. Begyndte de første svampespor, at komme frem i bryggerset + gulvene var skæve og andre ting. Vi klagede, men fik afslag. Vi fik fat i en affugter, brændevn, nyt fyr, og en elradiator til bryggerset. Men intet virkede. Nu er svampen så i hele huset. Derfor har vi klaget igen. Men ejerskifteforsikringen mener det er meget normalt i denne type huse og de mener det er indeklimaet og kuldebroer. Vi har derfor selv ofret penge på, at få en byggesagkyndig ud. Han kunne med det samme se, at der var et problem. (Han mener det er malingen på facaden, at den ikke er åndbar og derfor kommer svampen.) Fordi facaden på huset er grøn (fugt).

Der stod i tilstandsrapporten, at huset var hulmurisoleret. Det var det ikke, så vi kontaktede bolig eftersyn og de fik nogen ud.

Der drypper vand fra køkkenet (skabene), der er svamp i vores 2 små værelser, i stuen og i bryggerset. Jeg rev tapet af i bryggerset, pudsede med sandpapir. 14 dage efter var det grønt og sort igen af svamp og vores gulv derude er våd fra væggen og en halv meter ind fra endevæggen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi gerne opnå, at de tager ansvar for deres 'kunder' og tager sådanne problemer seriøse - De har skrevet, at det vil kunne hjælpe med en efterisolering hele vejen omkring huset - men at det er en større udgift.

Men er det løsningen, må de betale den udgift på efterisoleringen, samt maling på vores hus ude og indvendigt og fjernelsen af den eksisterende svamp. Da det har været en, ekstra udgift for os på, den korte tid vi har boet i huset."

Selskabet har i brev af 30/4 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen vedrører skimmel i beboelsen. Klager mener, at der er begået fejl i forbindelse med den tidligere ejers renovering af huset. Bl.a. har klagers rådgiver peget på, at facaderne kan være malet med en for tæt maling. Dansk Boligforsikring har ikke set tegn på fejlkonstruktioner i huset. Fugt og skimmel langs fodpanelerne skyldes kuldebroer, som er sædvanlige for et hus fra 1967, og selskabet har derfor afvist dækning.

2. Forløb

Klager overtog ejendommen beliggende ..., d. 1. november 2017. Købsaftalen fremlægges som bilag A. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 14. august 2017, bilag B.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring uden udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år, bilag C.

Klager anmeldte den 10. december 2019, at der kom skimmel i huset, når temperaturen faldt udenfor. Skadeanmeldelsen er fremlagt af klager (Svamp 1).

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 19. december 2019. Besigtigelsesnotatet fremlægges som bilag D.

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 16. januar 2020, da skimmelen i huset var en følge af brugeradfærd og sædvanlige kuldebroer.

Klager har fået udarbejdet et notat af en rådgiver, som mener, at der kan være tale om en fugtophobning i ydervæggene som følge af, at der ikke er anvendt en diffusionsåben maling. Notatet fremlægges som bilag E.

Dansk Boligforsikring har efter gennemgang af notatet fastholdt, at der med sikkerhed er tale om kondens og, at der ikke er konstateret en fugtophobning i murværket.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

Klagers ejendom er opført i 1967. Huset er renoveret i 2016, bl.a. med nye vinduer og efterisolering af loft. Der er dog ikke foretaget konstruktive ændringer af bygningens klimaskærm. Klager har efter overtagelsen af huset, fået ydermurene hulmursisoleret.

Dansk Boligforsikring har ved besigtigelsen konstateret, at skimmelvæksten er en følge af husets oprindelige og sædvanlige konstruktioner.

Skimmelvæksten ses primært langs fodpanelerne, hvor det er almindeligt, at der vil være kuldebroer i et hus fra 1967. Iht. oplysninger fra klager er det i de kolde måneder, at der opleves problemer med skimmelvækst.

Den rapport klager har fået udarbejdet, vurderes at være baseret på fejlagtige antagelser, og klagers rådgiver har heller ikke fremlagt måleresultater, som støtter hans konklusion.

Rådgiveren har foretaget en Pro-Clean skimmelundersøgelse, som oplyses at være negativ. Prøven viser således ikke vækst af skimmel. De foretagne fugtmålinger ligger ifølge rådgiveren inden for normalområdet, og det oplyses desuden, at der ikke på ydermurene er synlige tegn på fugt.

Derimod har rådgiveren observeret tegn på, at en læmur er fugtig, og dette er tilsyneladende hans begrundelse for at konkludere, at der kan være anvendt en ikke diffusionsåben maling.

Det er ikke undersøgt hvilken maling der er anvendt, men det forekommer åbenbart, at en læmur i fugtmæssig henseende ikke kan sammenlignes med husets ydermure.

Dansk Boligforsikring har ingen steder registeret fugt i bagmuren, og der er enighed om, at der ikke er tegn på fugt i formuren. Havde der været problemer med en for tæt maling, ville dette typisk vise sig som afskalninger på ydermurene.

En evt. fugtophobning i ydermuren, ville i øvrigt medføre fugt/skimmel hele året, og ikke kun i de kolde måneder, hvor klager oplever problemer med skimmelvækst.

Det er herefter selskabets opfattelse, at der ikke er tegn på, at der skulle være anvendt en forkert facademaling eller, at der i øvrigt er begået fejl i forbindelse med sælgers renovering af ejendommen.

Årsagen til, at der i kolde perioder forekommer skimmel langs husets fodpaneler er, at der opstår kondens, som følge af konstruktionsbetingede kuldebroer og utilstrækkelig ventilation af rummene.

Da skimmelvæksten i øvrigt kun forekommer på et begrænset areal langs fodpanelerne ud mod ydervæggene i enkelte rum, er der ikke grund til at antage, at der ved klagers overtagelse af ejendommen har været tale om skimmel, som har haft betydning for bygningens anvendelighed.

Det bemærkes i den forbindelse, at klagers rådgiver ikke kunne påvise skimmelvækst med en Pro-Clean test.

Der er herefter ikke grundlag for dækning af de anmeldte forhold, da ejerskifteforsikringen ikke dækker en ændring af konstruktioner, som var sædvanlige på tidspunktet for bygningens opførelse."

Klageren har i mail af 10/5 2020 til nævnet bl.a. anført:

"De skriver i indledningen at:

(1. Indledning

Sagen vedrører skimmel i beboelsen. Klager mener, at der er begået fejl i forbindelse med den tidligere ejers renovering af huset. Bl.a. har klagers rådgiver peget på, at facaderne kan være malet med en for tæt maling. Dansk Boligforsikring har ikke set tegn på fejlkonstruktioner i huset. Fugt og skimmel langs fodpanelerne skyldes kuldebroer, som er sædvanlige for et hus fra 1967, og selskabet har derfor afvist dækning.)

- Svampen og fugt er ikke kun på fodpanelerne. I Bryggerset er det ca. 1 meter op af væggen. Det drypper med vand under vores køkkenskabe, og muren bagved er sort og grøn af mug. Vi har ingen sokkel på vores køkken mere, da vi var nød til, at have en affugter i gang, for at mindske problemet. Inde i køkkenskabene og er det utrolig koldt og det føles som om det 'trækker' derinde fra med kold luft. I de to 'børneværelser', kom det også og begyndende i stuen. Hvis dette er almindeligt for et hus fra 1967 pga. kuldebroer, er det ubeboeligt og sundhedsskadeligt! Tidligere ejer, oplyser i hans tilstandsrapport, at han ingen kendskab har haft til om huset har haft svamp osv. Lige inden vi overtog huset, blev det vandskuret og malet. Vi havde en byggesagkyndig ude og efter hans vurdering var det maling på facaden, der ikke var åndbart. Hvilket resultere i, at fugten ikke kan komme ud! Da ejerskifteforsikringen sendte en konsulent ud, gik han ikke en runde om huset. Han var kun indenfor.

Ejerskifteforsikringen skriver: Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 16. januar 2020, da skimlen i huset var en følge af brugeradfærd og sædvanlige kuldebroer.

- Hele huset må nærmeste være en stor kuldebro, hvis problemet er så mange steder og i den grad det er. Vi kan ikke male vores væge i bryggerset, fordi svampen kommet frem igen. Det sagde jeg til konsulenten fra ejerskifteforsikringen og det kunne han godt forstå var lidt træls, men han mente ikke det var noget man kunne gøre noget ved eller dække, det samme galte vores køkken. Vores brugeradfærd i huset er som almindelig mennesker. Vores alarmsystem fortæller os, hvordan vores indeklima er, og det er almindeligt! Desuden fik jeg på mail, et svar fra en konsulent fra ejerskifteforsikringen, om at vi mennesker udgav meget vand?? vil det så sige vi ikke kan bo i huset, da vi er 3 mennesker??

De skriver: Skimmelvæksten ses primært langs fodpanelerne, hvor det er almindeligt, at der vil være kuldebroer i et hus fra 1967. Iht. oplysninger fra klager er det i de kolde måneder, at der opleves problemer med skimmelvækst.

+

Der er herefter ikke grundlag for dækning af de anmeldte forhold, da ejerskifteforsikringen ikke dækker en ændring af konstruktioner, som var sædvanlige på tidspunktet for bygningens opførelse.

- Det kan godt være der ingen murer har været væltet og lavet om af ydermurene. Men når man købet et hus 'nyrenoveret', som de kaldte det hos ejendomsmægleren. Forventede vi ikke, at vi skulle stå i dette her mareridt! Det første vi finder ud er, at hulmursisoleringen ikke er der. Så vi må ringe til dem, der udførte energirapporten og de sendte et firma afsted, over 3 gange og til slut kom et andet firma og gjorde det... Nu ligner vores hus en si, med alle de spartel klatter. Der-

udover er der svamp i huset og vi skal tænke på vores brugeradfærd hver dag. Vi kan ikke bo i det, da det ikke er sundt, og vi ikke kan fjerne det, da det kommer igen. Vi kan ikke sælge det, da det er ubeboeligt med svamp, selvom ejerskifteforsikringen mener det er kuldebroer og normalt for et hus fra 1967? Mine ..., ..., venner, familie osv. bor også i typehuse fra 1960'erne, og de dør ikke med sådanne problemer. De har ingen svamp, så at sige, at det er almindeligt er meget forkert."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen herunder tilstandsrapporten, der dog ikke ses at indeholde oplysninger af relevans for sagen. Nævnet har også modtaget fotos af ejendommen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelsen fremgår det bl.a.:

"Oplysninger om skaden

Vi kan ikke skrive en præcis dato på, da det kom løbende, da vi flyttede ind. Men det spreder sig i huset. Vi købte vores hus d. 24/08-2017. Der stod det var helt ny restaureret. I tilstandsrapporten, stod der, at der var hulmursisoleret, men det fandt vi ud af, at der ikke var. Så vi kom i kontakt med ... fra boligeftersyn, der ville få nogen ud og fixe det. Det resulterede i at, vores hus ligner en si med alle de spartel huller. Så vores drømme hus skal males for egne penge. Selv om der var fejl i deres tilstandsrapport. Vores murværk ved terrassen falder malingen+ mursten ud...

Hver vinter har vi en affugter kørende, fordi svampen kommer tilbage, når temperaturen falder udenfor. Vi har vedhæftet billede, hvordan det ser ud, når det er slemmest. :-(Vores [barn] har Astma bronkitis (... år), så det er ikke et godt indeklima for ... Vi skal selv male huset udefra, selv om det 'var' flot og indflytnings klar. Jeg har måtte rive tapet ned fra væggene for, at se svampen/fugtens omfang, gøre rent med Rodalon, vi lufter ud og gør alt vi kan. Men intet virker. Efter vi har malet børneværelserne kommer det igen. Vores gulv i Bryggerset er iskold og der kommer vand på gulvet ved vægen.

Vi føler vi er blevet snydt, da det er et sminkende lig, i de år vi har boet har, har vi måtte bøvle med svamp og fugt. Nu har vi brug for hjælp. Vi gav 1.295.000 kr. til en stor svamp (Længere nede er der billeder, hvor i kan se hvor slemt det er, når det er værst.)

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Vores væg i bryggerset, vores ydervæg i børneværelserne, oppe i køkkenet og begyndende i stuen. Vi har nu set at ydervæggen under køkkenet er sort og det drypper med vand under vores køkkenskabe.

Er skaden anmeldt til andet forsikringsselskab (hvis ja, hvilket?)

[Andet selskab]

Vi anmeldte den første gang vi så svamp på væggen i bryggerset: Forhold 4.

...

Forhold 4, Fugt i væg bag vaskemaskine

Bag vaskemaskinen kan konsulent måle forhøjet fugtindhold i væggen, og der kan konstateres skimmeldannelser nederst på væggen samt hjørne.

Konsulenten kan ikke med sikkerhed sige, hvad der er årsag til det høje fugtindhold i væggen men formoder, at der er tale om et utæt på rør til eller fra vaskemaskinen.

Som oplyst ved besigtigelsen bedes I rette henvendelse til jeres husforsikring, som går forud for os ved denne type af skader, jf. forsikringsbetingelserne pkt. 7.2.

I bedes fremsende afgørelsen fra husforsikringen, hvis I ønsker yderligere behandling af forholdet.

I forhold til skimmelsvampen er det vigtigt at bemærke, at ejerskifteforsikringen er en bygningsforsikring. Skimmelsvamp betragtes i sig selv ikke som en skade, idet skimmelsvampen ikke angriber bygningen. Når ejerskifteforsikringen dækker skimmelsvamp drejer det sig om tilfælde, hvor skimmelsvampen er en følgeskade af et dækningsberettiget forhold.

Hører jeg ikke fra jer inden 4 uger, antager jeg at husforsikringen dækker forholdet og sagen afsluttes herfra.

Forhold 5, Fyret taber tryk.

I har oplyst at det var nødvendigt at fylde vand på fyret en gang om ugen.

VVS-installatør Palle Hildebrandt har kontaktet jer pr. telefon. Han oplyser mig, at I har fået skiftet ekspansionsbeholderen til gasfyret, og at dette lader ud til at have udbedret forholdet.

Jeg tillader mig derfor at afslutte sagen vedrørende dette forhold.

"

Af besigtigelsesnotat af 6/1 2020 fremgår det bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Skimmel på ydervægge, og dårlig indeklimate

Beskrivelse/ årsag/konklusion:

Det er ydervæggen i køkkenet og i bryggerset sagen handler om, og i værelset ved det modsatte ydervægshjørne.

Konstruktion/opbygning:

Det er en ydervæg i ca. 30 cm i bredden, hvor der indvendigt står en gasbetonvæg og udvendigt står der en skalmur som er pudset, FT har fået hulmursisoleret huset.

Beskrivelse:

Inde:

FT har demonteret soklen på køkkenet, hvor de oplyser at der hang vanddråber under skabene.

Der kan måles en kuldebro på ydervæggen under soklen ... og der ses skimmel på væggen ...

Der kan også måles en kuldebro ved siden af køkkenskabet ...

I værelset kan der også måles en kuldebro ...

I bryggerset har FT demonteret væv og maling og har spartlet væggen op på ny. ...

Der måles også en kuldebro ...

Der måles et normalt indeklimate i huset ...

Ude:

Der ses et normalt pudset hus, hvor der er spor efter hulmursisoleringen

Konklusion:

Det er ganske almindelige kuldebroer i et hus af den alder, hvor jeg prøvede at forklare FT at en totalrenovering, ikke nødvendigvis indebar, at der bliver efterisoleret, så der ikke kan opstå en kuldebro. Jeg fandt obs. punkterne i TR, som også beskriver at der kan være en kuldebro langs paneler NOTE til Skadesbehandler: der skal ikke fyldes vand på anlægget mere. Det er en kuldebro og brugeradfærd, og ikke noget med renoveringen at gøre. Grunden til at vandet drypper under skabene er fordi der er så koldt at der opstår kondensvand der kan dryppe. Der er formentlig ikke isolering helt i bund af hulmuren, da kan godt ligge rester af mørtel osv. I bunden af hulmuren og derved er der en kuldebro.

Alderen på det skadede:
1967

Konstruktiv betydning:
Nej, der er kun risiko for skimmel

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:
Fugt og skimmel på ydervægge

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):
FT har basisdækning
Det er ganske almindelig byggestil

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:
Ja, selvom overtagelsen er for lidt over 2 år siden

Tilstandsrapport:

Fra bemærkninger i tilstandsrapport: ingen
Anmærkninger i tilstandsrapport: ingen
Policeforbehold: ingen
Fra sælgeroplysninger: ingen
Er anmeldte forhold 'fejlnævnt i TR, har det været klart tydeligt for BS? Nej,
Regres: Nej

Udbedring:

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:
Forventer ikke udbedring
Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader:
Ingen omkostning"

Af klagerens rådgivers notat vedr. fugt i ydervægge af 20/1 2020 fremgår det bl.a.:

"Alle ydermure er opfugtet indv. på de nederste ca. 50 cm. Bag køkkenskabe er der misfarvninger af vægoverflader. efter det oplyste har der været foretaget afrensning af misfarvninger.

Der er foretaget isolering af ydervægge - betalt af forsikring - idet det var anført som punkt i tilstandsrapporten.

Ved undersøgelsen er der anvendt et stk. ProClean for at dokumentere om der skulle være vækst/proteiner. Prøven var negativ, hvilket som anført nedenfor, ikke indikere at der kan være skimmelvækst der er i hi, med sporer der stadig er aktive.

ProClean tester ikke specifik for skimmelsvamp og vil derfor kunne give udslag på bakterievækst, algevækst og andet proteinholdigt materiale. Den skal derfor bruges med omtanke, da den vil kunne give falsk positive resultater. ProClean testen er bedst egnet som en vejledende test, og som før-efter-test på rengøringskontrol på konstateret skimmelvækst. For undersøgelse af skimmelsvamp anbefales det at få taget tape kontaktaftryk.

...

Der er blevet målt fugtighed i ydermurene med et GANN Hydromette BL Compact B. Målingen er udført i OJGJTS og resultatet kan omsættes i tabel (inden for den røde ramme). Målingerne er øjebliksmålinger og viser derfor ikke om ophobning af fugt i ydervægge, men giver kun et fingerpeg om den øjeblikkelige tilstand.

...

Konklusion:

Den store mængde fugt der er i ydervæggene, kunne tyde på der er anvendt en ikke diffusionsåben maling på facaderne. Fugten kan ikke komme ud. Dette bekræftes af den fritstående mur der har svære afskalninger. Det anbefales at malingen på ydermuren fjernes mekanisk- og der påføres en diffusionsåben maling. Når dette er gjort skal ydervæggene tørres ud og så skal der saneres for biologisk vækst ifald laboratorieundersøgelser godtgør dette."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

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

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

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

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, der er fra 1967, den 1/11 2017. Ejendommen blev solgt som totalrenoveret. Klageren har den 10/12 2019 anmeldt, at der bag køkkenskabe, ved paneler og nederst på bryggersvægge er kommet skimmel, og at skimmelen er tiltaget i forbindelse med udendørs temperaturfald. Klageren har herudover anført, at der drypper vand under skabene i køkkenet, at hun har måttet afmontere sokkelen på køkkenskabene, og at hun har revet tapetet af i bryggerset, pudset væggen med sandpapir, og at der 14 dage efter var grønt

Ankenævnet for Forsikring

9.

94989

og sort igen. Klageren har anført, at deres brugeradfærd i huset er helt sædvanlig. Klageren kræver, at selskabet betaler for efterisolering samt maling af huset udvendigt og indvendigt samt fjerner eksisterende svamp.

Klageren har anført, at de første antydninger af skimmelsvamp begyndte cirka 1 måned efter, at de overtog huset, og at de dengang klagede til selskabet, men fik afslag. Klageren har anført, at de har anskaffet sig en affugter, en brændeovn, et nyt fyr og en el-radiator til bryggerset, men at ingen af tiltagende har standset skimmeldannelsen. Klageren har anført, at de har betalt for at få en byggesagkyndig til at besigtige huset, og at han med det samme kunne se, at der var et problem. Den byggesagkyndige mener, at det er malingen på facaden, der ikke er åndbar, og at der derfor kommer svamp.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at skimmelsvampforekomsterne er en følge af brugeradfærd og kondens ved kuldebroer i væggene, der er konstruktionsbetingede sædvanlige i ejendomme fra perioden. Selskabet finder, at der ikke er holdepunkter for, at der er anvendt en forkert facademaling, at facademalingen skulle være årsag til indeklimaproblemer, eller at der i øvrigt er begået fejl i forbindelse med sælgers renovering af ejendommen.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 6/1 2020 fremgår det, at "Anmeldte forhold omhandler: Skimmel på ydervægge, og dårlig indeklima Beskrivelse/ årsag/konklusion: Det er ydervæggen i køkkenet og i bryggerset sagen handler om, og i værelset ved det modsatte ydervægshjørne. Konstruktion/opbygning: Det er en ydervæg i ca. 30 cm i bredden, hvor der indvendigt står en gasbetonvæg og udvendigt står der en skalmur som er pudset, FT har fået hulmurisoleret huset. Beskrivelse: Inde: FT har demonteret soklen på køkkenet, hvor de oplyser, at der hang vanddråber under skabene. Der kan måles en kuldebro på ydervæggen under soklen ... og der ses skimmel på væggen ... Der kan også måles en kuldebro ved siden af køkkenskabet ... I værelset kan der også måles en kuldebro ... I bryggerset har FT demonteret væv og maling og har spartlet væggen op på ny ... Der måles også en kuldebro ... Der måles et normalt indeklima i huset ... Konklusion: Det er ganske almindelige kuldebroer i et hus af den alder, hvor jeg prøvede at for-

klare FT at en totalrenovering, ikke nødvendigvis indebar, at der bliver efterisoleret, så der ikke kan opstå en kuldebro. Jeg fandt obs. punkterne i TR, som også beskriver at der kan være en kuldebro langs paneler NOTE til Skadesbehandler: der skal ikke fyldes vand på anlægget mere. Det er en kuldebro og brugeradfærd, og ikke noget med renoveringen at gøre. Grunden til at vandet drypper under skabene er fordi der er så koldt at der opstår kondensvand der kan dryppe. Der er formentlig ikke isolering helt i bund af hulmuren, da kan godt ligge rester af mørtel osv. I bunden af hulmuren og derved er der en kuldebro. Alderen på det skadede: 1967 Konstruktiv betydning: Nej, der er kun risiko for skimmel Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor: Fugt og skimmel på ydervægge ... Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?: Ja, selvom overtagelsen er for lidt over 2 år siden."

Af klagerens rådgivers notat vedr. fugt i ydervægge af 20/1 2020 fremgår det, at "alle ydermure er opfugtet indv. på de nederste ca. 50 cm. Bag køkkenskabe er der misfarvninger af vægoverflader. Efter det oplyste har der været foretaget afrensning af misfarvninger ... Konklusion: Den store mængde fugt der er i ydervæggene, kunne tyde på der er anvendt en ikke diffusionsåben maling på facaderne. Fugten kan ikke komme ud. Dette bekræftes af den fritstående mur der har svære afskalninger. Det anbefales at malingen på ydermuren fjernes mekanisk- og der påføres en diffusionsåben maling. Når dette er gjort skal ydervæggene tørres ud og så skal der saneres for biologisk vækst ifald laboratorieundersøgelser godtgør dette."

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til fast praksis i Ankenævnet en betingelse for dækning, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadesårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigede skadesårsag eller 2) at der er tale om et massivt

Ankenævnet for Forsikring

11.

94989

skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Efter en gennemgang af sagen, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at bygningens indretning indebærer, at forholdene skal bedømmes ud fra et andet tidspunkt end 1967, hvor ejendommen er opført. På denne baggrund og i betragtning af det oplyste om fugtforholdene i bygningen finder nævnet, at det ikke er bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skader eller en nærliggende risiko for at skader ville opstå i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet har herved lagt vægt på, at isoleringsforholdene i byggeri fra 1967 efter nutidens standard ofte er ringe, og at der i datidens byggeri hyppigt ses kuldebroer. Nævnet finder det ikke godtgjort, at den udvendige malerbehandling af ejendommen er udført forkert eller at forholdet på andet grundlag udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for udgifter til efterisolering, maling eller ændringer af konstruktioner i øvrigt.

Spørgsmålet er herefter, hvorvidt der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, der i sig selv har en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Nævnet finder derfor, at skimmelforekomsten ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke ved målinger i beboelsesrummene er konstateret påvirkning af indeklimaet i boligen på grund af skimmelsvamp.

Ankenævnet *for* Forsikring

12.

94989

Af klageren på baggrund af ejendommens salgsmateriale måtte have en forventning til ejendommens stand, kan ikke føre til andet resultat.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand