

Ankenævnet for Forsikring

Den 3. marts 2021 blev i sag nr. 95747:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Qudos Insurance A/S (under konkurs)
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har udvidet ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er opført i 1972. Forsikringen trådte i kraft den 18/9 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 21/4 2016. Af tilstandsrapportens sælgeroplysninger fremgår det bl.a.:

"1. Generelle oplysninger

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?

23

...

1.4 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:

...

	Ja	Nej	Ved ikke
--	----	-----	----------

...

–yder- og indervægge/skillevægge?

X

Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?

Ydervæg i gang samt ydervægge i soveværelse ekstra isoleret.

...

– gulve?

X

Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?

Nyt trægulv overalt"

I klageskema af 4/9 2020 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Nærværende sag vedrører sagsøger [klagerne] konstatering af bl.a. skimmelsvamp i deres kædehus beliggende ... [Klagerne] købte rækkehuset tilbage i 2016 med overtagelse d. 18.09.2016. Ca. 2,5 år efter deres indflytning, konstaterer [klagerne] til deres store undren nogle synlige tegn på skimmelsvamp flere steder i kædehuset.

De anmelder derfor skaden til deres ejerskifteforsikring (FRIDA Forsikring) d. 14. april 2019. Frida afviser dog at ville udbedre skaderne. Klagerne så sig derfor nødsagede til at indhente en ekspert-rapport fra Dansk MiljøAnalyse (vedhæftet som bilag 1), som dokumenterer, at der var indeklimagener og skimmelsvamp i huset.

FRIDA Forsikring var dog ikke enig i resultatet, og bestilte derfor en rapport fra OBH-gruppen Rådgivende ingeniører (vedhæftet som bilag 2), som blev udført d. 16. december 2019. Rapporten konkluderer – i tråd med bilag 1 – at der er skimmelsvamp i huset, ligesom OBH desuden anbefaler en handlingsplan for udbedringen heraf.

D. 07. januar 2020 vender [medarbejder] fra FRIDA Forsikring tilbage til klagerne med en afvisning på deres anmeldelse. Dette begrundes i: 'ser vi ikke at selve skadebegrebet for ejerskifteforsikringen er opfyldt, jf. pkt. 4 A-C. I forsikringsbetingelserne', hvilket klagerne og undertegnede ikke er enige i.

Da Frida Forsikrings klageansvarlige har afslået at dække skaderne, er indbringelse af sagen for ankenævnet nødvendig.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At selskabet anerkender skaden som værende dækningsberettiget og igangsætter udbedring af den."

Garantifonden v/Frida Forsikring Agentur A/S har i brev af 13/11 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Da FRIDA ... administrerer QUDOS' bestand af ejerskifteforsikringer på vegne af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber, skal jeg på vegne af FRIDA hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage.

Sagsfremstilling

Klager køber ejendommen beliggende ... med overtagelse den 18. september 2016. I forbindelse med handlen – der er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. – tegner klager en 10-årig Ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Qudos Insurance ...

Den 14. april 2019 anmelder klager skimmel på inderside af ydervæg i indbygningsskab. FRIDA afviser i første omgang forholdet med henvisning til, at skimmelforekomsterne ikke var til stede på overtagelsestidspunktet den 18. september 2016, men foretager besigtigelse den 28. maj 2019 efter klagers nærmere oplysninger. Ved besigtigelsen kan der konstateres mørk aftegning på væggen i indbygningsskabet på ca. ½ m², men ikke måles forhøjet fugt. Den 11. november 2019 fremsender klager rapport fra Dansk MiljøAnalyse (DMA), som er udarbejdet efter destruktivt indgreb i ydervæg og skabsbund, hvor der kan registreres massive forekomster af skimmel. På baggrund af rapporten fra DMA foranlediger FRIDA en ekstern fugt- og skimmelundersøgelse ved OBH Rådgiv-

vende Ingeniører (OBH), som kan konstatere konstruktionsfejl ved gulv samt højt terræn som mulige årsager til opstigende fugt, men kan ikke udover moderat skimmelvækst konstatere fugtrelaterede skader ved gulvkonstruktionen. FRIDA afviser på denne baggrund dækning med henvisning til, at skadebegrebet ca. 2½ år efter overtagelsen ikke er opfyldt uanset fejlkonstruktionen ved gulvet. Den 12. maj 2020 påklages afgørelse til FRIDA's interne kvalitets- og klageafdeling, som fastholder dækningsafslaget. FRIDA's afgørelse påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

...

FRIDA's opfattelse af sagen

Klager kræver, at FRIDA skal anerkende skaden som dækningsberettigende og igangsætter udbedring af.

Med skaden antages det, at klager mener de konstaterede skimmelforekomster.

Skadebegrebet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A-4C

Ejerskifteforsikringen dækker forhold ved huset, som senest på overtagelsestidspunktet den 18. september 2016 udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A-4C.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler bevisbyrden herfor klager.

Med henvisning til rapporter fra DMA og OBH kan der i forbindelse med DMA's undersøgelse af indbygningsskabet den 31. oktober 2019 via hultagning konstateres massivt omfang (kvantificering) af skimmelsvampe på underside af bundplade til indbygningsskab, på det underliggende gulv samt nederst på forsatsvæggen mod bagmuren/ydervæggen i skabet. Efterfølgende foretager OBH fugt- og skimmelundersøgelse af væg- og gulvkonstruktionen ved indbygningsskabet og kan i denne forbindelse ikke registrere spiringsdygtige skimmelsvampeenheder på betonklaplaget (nederste gulvkonstruktion) afvigende fra ældre betonklaplag som det pågældende, eller skimmelsvampeniveau over normalt baggrunds niveau på bagmuren/ydervæggen bag forsatsvæggen. OBH kan på undersiden af gulvspånplade (undergulv 15 mm massivparket) registrere svag tilstedeværelse og vækst af skimmelarten *Aspergillus Versicolor* tilhørende gruppen af skimmelsvampe, der kan producere giftstoffer, som kan forværre indeklimaet i huset. Fugtmæssigt kan OBH konstatere, at den vandrette fugtspærre (murpap) mellem sokkel og bagmur fungerer og, at der er udlagt en PE-folie på betonklaplaget som dampspærre uden klæbet overlæg og kontakt med den vandrette fugtspærre. Via hultagningerne kan OBH registrere en for betonklaplagets alder sædvanlig fugt (under udlagt PE-folie/fugtspærre) samt varierende opfugtning af gulvstrøer og gulvspånplader nær ydervæggen, ligesom de tilgængelige vægoverflader generelt fremstod med acceptable fugtværdier. Som mulig årsag hertil anfører OBH, at det mod ydervæggens yderside tilstødende terræn ligger op til underkanten af murværket, og dermed den vandrette fugtspærre, samt at gulvkonstruktionen er overisoleret, hvilket kan give anledning til fugt.

På baggrund OBH's registreringer – herunder den svage tilstedeværelse og vækst af skimmelarten *Aspergillus Versicolor*, som heller ikke i dag har en påviselig skadelig indvirkning på indeklimaet i husets beboelsesdel – er der efter FRIDA's opfattelse ikke påvist skimmelvækst-/skimmelarter, som på overtagelsestidspunktet den 18. september 2016 havde en så negativ indvirkning på husets indeklima, at disse i sig selv udgjorde en dækningsberettigende skade jf. forsikringsbetingelsernes.

På baggrund af OBH's registreringer er det FRIDA's opfattelse, at opfugtningen af gulvstrøer samt underside af gulvspånplader og bundplade til indbygningsskab nær ydervæggen hovedsageligt skyldes, at fugtspærren på betonklaplaget ikke er afsluttet med kontakt til den vandrette fugtspærre mellem sokkel og bagmur (hvormed fugt fra betonklaplaget og soklen kan trænge op ved kanten og op under indbygningsskabet), idet der ikke kan måles fugt i bagmuren over den vandrette fugtspærre (som indikation på fugtpåvirkning fra det tilstødende høje terræn) eller i gulvkonstruktionen længere væk fra bagmuren (som indikation på kondensopfugtning af gulvkonstruktionen som følge af overisolering). Da indbygningsskabet er udført uden ventilationssprækker/-huller, vil fugtpåvirkningen fra kanten af gulvene mod ydervæggen med nogen tid kunne føre til fugtophobning i bunden af skabet og nederst ved ydervæggen og skimmel/skimmellugt på underside af bundplade og i organisk materiale (sko, tøj, støv på vægflader mv.) i forbindelse med ydervæggen.

Da der heller ikke ved OBH's undersøgelse den 22. november 2019 – knap 3 år efter overtagelsen – kan registres omfattende skimmelvækst/skimmelarter med skadelig indvirkning på indeklimaet i husets beboelsesdel, udgjorde den manglende tætte afslutning af fugtspærren på betonklaplaget mod den vandrette fugtspærre i ydervæggen, den overisolerede gulvkonstruktion eller indbygningsskabet – efter FRIDA's opfattelse – ikke en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 18. september 2016. At skabskonstruktionen er uventileret og i denne sammenhæng derfor kan give anledning til opfugtning og små områder med selv massivt omfang af skimmelsvampe, som ikke afgiver giftstoffer af betydning for husets indeklima, kan – efter FRIDA's opfattelse – ikke føre til andet resultat.

Udvidet dækning jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 20A og 20B

Det er uvist, om sælger har udlagt dampspærren på betonklaplaget i forbindelse med udskiftningen af trægulvet, eller om dampspærren er den oprindelige fra 1972. Uanset udførelsestidspunktet er der ikke i bygningsreglementet eller øvrige bygningslovgivning – hverken på opførelsestidspunktet eller på tidspunktet for sælgers udskiftning af husets trægulve – udførelseskrav om, at en på betonklaplaget udlagt plastfoliedampspærre skal afsluttes i kontakt med den vandrette fugtspærre mellem sokkel og ydervæg, eller at der skal være hulrum mellem gulvisolering og gulv. Da det mod ydervæggen (bag indbygningsskabet) tilstødende høje terræn i øvrigt ikke har ført til fugtskader på gulve, vægge mv. på overtagelsestidspunktet den 18. september 2016, er den udførte dampspærre, gulvkonstruktionen eller det tilstødende udvendige terræn ikke dækningsberettigende under ejerskifteforsikringens udvidet dækning jf. pkt. 20A (ulovlige bygningsindretninger) og 20B (forhold ved grunden, som medfører skade på huset).

Klagers krav bør derfor afvises."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af rapport af 11/11 2019 fra Dansk Miljøanalyse fremgår det bl.a.:

"**Dato for prøvetagning:** 31-10-2019

...

5. Analyseresultater

...

Resultater - MycoMeter-test							
Lab nr.	Prøvenavn	Analyseret materiale	Mycometer-tal	Målelig forekomst af svampebiomasse			Kommentar
				Ingen/ringe (A)	Moderat (B)	Massiv (C)	
1	Bunden af skab	Overflade	5950			X	
2	Gulv træfiberplade under skab	Overflade	664			X	
3	Soveværelse væg	Overflade	2416			X	

6. Observationer og fugtmålinger

...

Ved undersøgelsen blev der foretaget en visuel gennemgang af ovennævnte lokalitet. Der kunne ved besigtigelsen konstateret at gulvet i gennemgangen er opfugtet både parketgulv og underliggende spånplade. Endvidere der kunne ikke observeres skimmelvækst på bag pladen af skabet (masonit). Der blev konstateret synlige aftegninger på væggen i soveværelset.

...

7. Vurdering

DMA gør opmærksom på, at der er størst fugtbelastning på huset, når det er koldt udendørs og varmt indendørs, og at væksten af skimmelsvamp i konstruktionen sandsynligvis er størst i vinterhalvåret. Fugtproblemer skyldes ofte en kombination af byggetekniske problemer og uhenigtsmæssig brugeradfærd. Skimmelsvampe vokser dér, hvor der er fugt og næring nok.

I forbindelse med undersøgelsen af fugt og skimmel på overfladerne, vurderes det, at der er tale om skimmelvækst/angreb og at dette med stor sandsynlighed skyldes opfugtning af konstruktioner.

8. Anbefalinger

Baseret på analyseresultater og observationer anbefales følgende;

- DMA anbefaler, at skabet bør fjernes, pga. at der er fundet høj koncentration af skimmelvækst under trægulvet (skabet) i gennemgangen.
- At bør udtages nogle prøve på bagsiden af skabet dvs. på væggen, for at undersøge nærmere om der er mulighed for skimmelvækst.
- Fjernelse af puds ind til råtværk på ydervægge i soveværelser (ind i skabet) hvor dette er opfugtet og der blev konstateret synlig skimmel på overfladen.
- At der foretages en skimmelsanering og at årsager til skimmelvækst elimineres både i gennemgangen og i soveværelset. Der kan være flere steder, end de i denne rapport angivet, hvor der kan være skimmelforekomster."

Af rapport af 16/12 2019 fra OBH-gruppen fremgår det bl.a.:

"Baggrund

Den 22. november 2019 har OBH-gruppen Rådgivende Ingeniører A/S (i det følgende OBH) på ovenstående adresse foretaget fugt- og skimmelsvampeundersøgelse efter konstaterede misfarvninger på vægoverflader i skabe i soveværelse.

Undersøgelsen omhandler et rækkehus på 141 m² i et plan, som ifølge BBR er opført i 1972. Ejendommen er opført på støbte fundamenter og med bagmure af letklinkerbeton – formentligt etagehøje elementer – og facader af kalksandsten,

...

Formål

Formålet med undersøgelsen var at foretage en undersøgelse af skadesområdet omkring ydervæggen mod nordøst med henblik på at klarlægge eventuelle uhensigtsmæssige opfugtninger og deraf mulige vækstområder for skimmelsvampe. Ydermere er årsagen forsøgt klarlagt og der er foretaget åbninger i gulv- og overflader omkring skadesområdet.

Som følge af, at husejer inden vores besigtigelse havde udført åbninger i væg- og gulvoverflader, kunne vi ikke udtage repræsentative luft- og støvprøver fra indeklimaet ved besigtigelsen.

...

FT oplyste følgende af relevans for undersøgelsen:

...

- At misfarvningerne i skabet blev opdaget i foråret. Der er desuden konstateret misfarvninger på beklædningsgenstande opbevaret i skabet i soveværelset.

...

Observationer og registreringer

Udvendige observationer

Ved besigtigelsen blev der foretaget besigtigelse af ydervæggen mod nordøst ved adgang gennem naboboligen. Ydervæggen fremstår uden tydelige tilkendegivelser på utætheder/opfugtninger. Terrænet på nabogrunden var ført op til underkant af ydervæggene, som eksempel se foto 2 og 3.

Indvendige observationer

Ved besigtigelsen blev der udført stikprøvevis fugtregistreringer i tilgængelige gulv- og vægoverflader, som eksempel se foto 17-20. Ved fugtregistreringer i gulvoverflader registreres lettere opfugtning omkring ydervæggen mod nordøst, mens tilgængelige vægoverflader generelt fremstod med acceptable måleværdier.

Der blev foretaget 4 stk. destruktive indgreb gennem gulv- og vægoverflader. Åbningernes placeringer fremgår af bilag 2, og benævnes hhv. Åbning 1-Åbning 4. Gennem åbningerne konstateres generelt opfugtning af betonklaplaget nær ydervæggen, samt opfugtning af træværk, herunder gulvstrøer og gulvspånplader. Der lokaliseres en horisontal fugtspærre af murpap mellem bagmur og sokkel. Dennes funktion vurderes som værende intakt. I åbningerne 1, 2 og 3 gennem gulvet registreres at soklen er isoleret indvendigt med 20 mm polystyren, og på klaplaget er en løst udlagt PE-folie uden klæbet overlæg, som var ført op af den indvendige side af soklens isolering af polystyren, og således ikke til kontakt med den horisontale fugtspærre i ydervæggen.

Generelt registreres følgende konstruktionsopbygninger (inde-/oppefra):

Gulv i gang og soveværelse

- 15 mm massivparket (i skabe i gang: skabsbundplade af 20 mm spånplade)
- 22 mm gulvspånplade
- 2 x 2' gulvstrøer på uorganiske opklodsninger
- Ca. 160 mm hulrum udfyldt med mineraluld (overisoleret)
- Løst udlagt PE-folie
- Betonklaplag
- Underlag ukendt

Bagvæg i soveværelse

- 12 mm gips m. pålimet alukraft
- 45 mm træskelet inkl. 45 mm mineraluld

- Puds
- Letklinkerblokke/-vægelementer

Bagvæg i gang

- 3 mm bagbeklædning
- 10 mm polystyren
- Puds
- Letklinkerblokke/-vægelementer

Luftmålinger

For vurdering af fugtindholdet i det isolerede hulrum under strøgulvet blev ved besigtigelsen foretaget måling af indeluftens relative luftfugtighed og absolutte fugtindhold, se foto 5, samt fra det isolerede hulrum gennem Åbning 3, se foto 13. Til sammenligning kunne der under strøgulvet registreres et absolut fugtindhold på 9,4 g/m³ (80,4% RF ved 13,6°C) mod 11,8 g/m³ (60,9% RF ved 22,0°C) i indeluften. Dette indikerer, at de uhensigtsmæssige fugtforhold over fugtspærren i strøgulvkonstruktionen er foranlediget af lave overfladetemperaturer snarere end et uhensigtsmæssigt fugttilskud til konstruktionerne. ...

Fugtregistreringer

Ved stikprøvevis fugtregistreringer gennem de foretagne åbninger kunne det generelt konstateres, at undergulv af spånplader samt gulvstrøer fremstår med uacceptable fugtniveauer, se eksempelvis foto 11 og 15. I det underliggende betonklaplag kunne der registreres generelle niveauer svarende til *fugtigt* til *meget fugtigt*, se foto 9, 12 og 14. De foretagne fugtregistreringer i betonklaplaget viser et væsentligt højere niveau nær soklen (Åbning 1 og 3) i forhold til fugtregistreringer nær skabenes forkant (Åbning 2).

Laboratorieresultater

Ved besigtigelsen blev der udtaget Mycometeranalyser og aftryksprøver fra konstruktioner under mistanke for angreb af skimmelsvampevækst. Prøvernes udtagningssteder fremgår af markeringer på bilag 2, samt foto 21-24 i bilag 1. Resultatet af de udtagne prøver fremgår af nedenstående skema.

Laboratorieanalyse af mycometer surface prøver (MY)

Prøvenr.	Prøveudtagningssted	Analyse resultat	A	B	C
MY1	Gang, Åbning 1 Betonklaplag	90		X	
MY2	Gang, Åbning 2 Betonklaplag	213		X	
MY3	Soveværelse, Åbning 4 Bagmur	5	X		

...

Laboratorieanalyse af kontaktaftryk (KA) og tapeaftryk (TA)

Prøvenr.	Lokale/overflade	Identifikation	CFU	Vækst
KA/TA4	Gang, Åbning 1 Underside gulvspånplade	<i>Aspergillus versicolor</i> 10 <i>Penicillium spp.</i> 2	12	Vækst

...

Fortolkning af laboratorieresultater

De udtagne prøver MY1 og MY2 er udtaget fra betonklaplaget gennem hhv. Åbning 1 og Åbning 2. Prøverne viser begge *kategori B*, dvs. *over normalt baggrundsniveau*. Resultaterne anses som forventelige på ældre betonklaplag som det pågældende. Prøven MY3 er udtaget gennem Åbning 4 på bagmur bag forsatsvæg i soveværelset, og viser *kategori A*, dvs. *ikke over normalt baggrundsniveau*. Prøven KA/TA4 er udtaget fra underside af gulvspånplade gennem Åbning 1. Prøven viser *vækst* og dominans af den specifikke art *Aspergillus versicolor*, som tilhører gruppen af SBAS-svampe. Vi gør dog opmærksom på, at der er tale om en forholdsvis svag tilstedeværelse af spiringedygtige skimmelsvampesporer på det specifikke udtagningssted.

Vurdering og konklusion

På baggrund af nærværende undersøgelses- og laboratorieresultater kan vi konstatere, at der på strøgulvkonstruktionens trædele forekommer uhensigtsmæssige fugtforhold samt vækst af skimmelsvampe. Der forekommer desuden synlig vækst af skimmelsvampe på vægoverfladen i klædeskabet i soveværelset (se foto 6).

Det er vores vurdering, at forholdene er forårsaget af en kombination af følgende:

- **Indtrængende/opstigende grundfugt**, evt. forårsaget af mangelfuld bortledning af regnvand fra ydervæggens udvendige side. Det er vores vurdering at dette burde være anført i tilstandsrapporten. Hvor fugtspærren over klaplaget ikke er ført til kontakt med den horisontale fugtspærre i ydervæggen, vil indtrængende fugt gennem soklen medføre uhensigtsmæssige opfugtninger af hulrummet under dels gulvoverflader, dels bag vægoverflader.
- **Kondensdannelse**, forårsaget af overisolering af hulrummet under strøgulvene. Efterisolering af strøgulvkonstruktioner bør alene udføres indtil en samlet isoleringstykkelse på maks. 75 mm (50 mm langs soklen såfremt denne ikke er isoleret). Inden efterisolering til mere end 75 mm mineraluld, bør det af hensyn til risikoen for kondensdannelse sikres, at min. 2/3 af gulvkonstruktionens samlede isolans er beliggende under betonklaplaget. I dette tilfælde vil det nødvendiggøre en samlet isoleringstykkelse på 320 mm under betonklaplaget.

Jf. anbefalinger fra Sundhedsstyrelsen kan vedvarende fugt og skimmelsvampevækst på indvendige overflader og i bygningskonstruktioner give anledning til helbredsproblemer og bør derfor undgås eller minimeres.

Viden om sammenhænge mellem eksponeringens størrelse og helbreds påvirkning hos mennesker er dog sparsom. Der kan derfor ikke opstilles videnskabeligt fuldt underbyggede retningslinjer eller grænseværdier for, hvor længe ophold i bygninger med forskellige grader af fugt og skimmelsvampevækst er uproblematisk. Helbredsproblemerne varierer endvidere alt efter, om personerne tilhører en særlig følsom gruppe eller ej.

Handlingsplan

Følgende handlingsplan gives på baggrund i den hidtidige undersøgelse, og er vores vurdering af, hvad der skal til, for at eliminere årsager til de konstaterede vækstområder. Alle fugtkilder skal være fundet, årsagsbestemt og elimineret.

Vi anbefaler, at der benyttes fagfolk til nedenstående. Dvs. skadesbegrænsningsfirmaer som har erfaring med fugtskader, herunder skimmelsvampesanerering og –rengøringer.

- Inden nedenstående blotlægning, skimmelsanerering og -rengøring iværksættes, anbefaler vi, at arbejdsområder inddæmmes bag støvvægge fra gulv til loft eller som minimum udføres en tætsluttende lukninger ved døre. Arbejdsområder skal tømmes for inventar og effekter.
- Vi anbefaler, at der etableres undertryk i arbejdsområdet. Dette udføres med luftrensere med afkast til det fri, og som har påmonteret/indbygget HEPA filter. Tiltaget vil markant nedbringe mængden af skimmelsvampesporer i luften, som frigives til luften, når saneringen iværksættes.
- Herefter demonteres vægbeklædninger og bagbeklædninger (inkl. evt. afstandslister, mineraluld mv.), samt gulvoverflader og bundplader (inkl. gulvstrøer og mineraluld) i skabselementerne i soveværelse og gang jf. bilag 2. Demonterede materialer bortskaffes fra arbejdsområdet i lukkede plastsække, og kan ikke genanvendes.
- Dernæst foretages støvsugning af alle vandrette overflader i arbejdsområdet ved støvsugning med støvsuger med mikrofilter (HEPA min. H13) efterfulgt af aftørring med fugtig klud tilsat almindeligt rengøringsmiddel. Rengøringen gentages af to omgange med 24-48 timers mellemrum.
- Herefter kan konstruktionerne reetableres. Vi anbefaler at vægoverflader reetableres uden væg- eller bagbeklædninger, men alene med pudsede overflader som malerbehandles med diffusionsåben maling. På det blotlagte betondæk etableres en ny, egnet fugtspærre, som føres forbi den horisontale fugtspærre i ydervæggen, og afsluttes ved overkant gulv eller eventuel fodliste. Strøgulvet i arbejdsområdet isoleres med maks. 75 mm mineraluld.
- Der bør ske sænkning af terrænet på nabogrunden mod den omhandlende facademur, således terrænet standser ca. 100-150 mm under overkant sokkel. Derudover bør der være fald væk fra bygningen (1:40) de første 3 meter fra facaden.

...

Foto 9

Åbning 1

Fugtregistrering i betonklaplag

124 GD betegnes som *meget fugtigt*

...

Foto 11

Åbning 1

Fugtregistrering i gulvstrø

16,1% træfugt betegnes som *fugtigt*

...

Foto 12

Åbning 2

Fugtregistrering i betonklaplag

96 GD betegnes som *fugtigt*

...

Foto 14

Åbning 3

Fugtregistrering i betonklaplag
126 GD betegnes som *meget fugtigt*
...
Foto 15

Åbning 3

Fugtregistrering i underside af gulvspånplade
23,9% træfugt betegnes som *meget fugtigt*"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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

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

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

...

20. Udvidede dækning

Alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Du kan se, om du har valgt den udvidede dækning på din police.

Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 250.000 kroner før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for udslip (punkt I). Maksimumbeløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af de udvidede dækninger.

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen Forsikringen dækker 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.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at du giver **FRIDA** Forsikring fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

- A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.
- B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser).

B Forsikringen dækker forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne. Eventuelle forbedringer, der sker i forbindelse med udbedring af skaden, herunder fx manglende omfangsdræn, er ikke dækket af forsikringen.

C Forsikringen dækker skimmelafræsning af indbo i godkendte beboelsesrum, efter en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen. Dækningen gælder kun i nævnte beboelsesrum og forudsætter, at et anerkendt specialistfirma med viden inden for området, har målt massiv forekomst af sundhedsskadelig skimmel på indbo i disse rum. Dækningen udgør afrensning og eventuel flytning/transport af indboet."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1972. Den tidligere ejer har på et ikke oplyst tidspunkt ekstraisoleret ydervæggene i gangen og i soveværelset og har lagt nye trægulve i hele huset. Klageren overtog ejendommen den 18/9 2016 og anmeldte den 14/4 2019 forekomst af skimmel i skabene i gangen og i soveværelset.

Frida Forsikring Agentur A/S har på vegne af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber afvist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

I en rapport af 11/11 2019 er der ved en Mycometer-test fundet massiv (kategori C) forekomst af skimmel i skabene. Af rapporten fremgår det, at "Der kunne ved besigtigelsen konstateres at gulvet i gennemgangen er opfugt et både parketgulv og underliggende spånplade. Endvidere ... kunne [der] ikke observeres skimmelvækst på bag pladen af skabet (masonit). Der blev konstateret synlige aftegninger på væggen i soveværelset ... Fugtproblemer skyldes ofte en kombination af byggetekniske problemer og uhensigtsmæssig brugeradfærd. Skimmelsvampe vokser dér, hvor der er fugt og næring nok. I forbindelse med undersøgelsen af fugt og skimmel på

overfladerne, vurderes det, at der er tale om skimmelvækst/angreb og at dette med stor sandsynlighed skyldes opfugtning af konstruktioner".

I en rapport af 16/12 2019 indhentet af selskabet blev det blandt konstateret vedrørende gulvkonstruktionen, at fugtspærren af PE-folie var lagt løst ovenpå betonklaplaget, at der var overisoleret med 160 mm mineraluld, og at der var en intakt horisontal fugtspærre af pap mellem sokkel og bagmur. Af rapporten fremgår det, at "Ved stikprøvevise fugtregistreringer gennem de foretagne åbninger kunne det generelt konstateres, at undergulv af spånplader samt gulvstrøer fremstår med uacceptable fugtniveauer [23,9% og 16,1% træfugt] I det underliggende betonklaplag kunne der registreres generelle niveauer svarende til *fugtigt* til *meget fugtigt* ... De foretagne fugtregistreringer i betonklaplaget viser et væsentligt højere niveau nær soklen (Åbning 1 og 3) i forhold til fugtregistreringer nær skabenes forkant (Åbning 2) ... De udtagne prøver MY1 og MY2 er udtaget fra betonklaplaget gennem hhv. Åbning 1 og Åbning 2. Prøverne viser begge kategori B, dvs. over normalt baggrundsniveau. Resultaterne anses som forventelige på ældre betonklaplag som det pågældende. Prøven MY3 er udtaget gennem Åbning 4 på bagmur bag forsatsvæg i soveværelset, og viser kategori A, dvs. ikke over normalt baggrundsniveau. Prøven KA/TA4 er udtaget fra underside af gulvspånplade gennem Åbning 1. Prøven viser vækst og dominans af den specifikke art *Aspergillus versicolor*, som tilhører gruppen af SBAS-svampe. Vi gør dog opmærksom på, at der er tale om en forholdsvis svag tilstedeværelse af spiringsdygtige skimmelsvampesporer på det specifikke udtagningssted ... Vurdering og konklusion På baggrund af nærværende undersøgelses- og laboratorieresultater kan vi konstatere, at der på strøgulvkonstruktionens trædele forekommer uhensigtsmæssige fugtforhold samt vækst af skimmelsvampe. Der forekommer desuden synlig vækst af skimmelsvampe på vægoverfladen i klædeskabet i soveværelset (se foto 6). Det er vores vurdering, at forholdene er forårsaget af en kombination af følgende: - Indtrængende/opstigende grundfugt, evt. forårsaget af mangelfuld bortledning af regnvand fra ydervæggens udvendige side. Det er vores vurdering at dette burde være anført i tilstandsrapporten. Hvor fugtspærren over klaplaget ikke er ført til kontakt med den horisontale fugtspærre i ydervæggen, vil indtrængende fugt gennem soklen medføre uhensigtsmæssige opfugtninger af hulrummet under dels gulvoverflader, dels bag

Ankenævnet for Forsikring

13.

95747

vægoverflader. - Kondensdannelse, forårsaget af overisolering af hulrummet under strøgulvene. Efterisolering af strøgulvkonstruktioner bør alene udføres indtil en samlet isoleringstykkelse på maks. 75 mm (50 mm langs soklen såfremt denne ikke er isoleret)".

Nævnet bemærker, at det er klageren der skal bevise, at der foreligger dækningsberettigende skader ved ejendommen.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved væg- eller gulvkonstruktionen - herunder fugtspærrens udlægning på betonklaplaget og isoleringstykkelsen - der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen eller bygningsdele.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret nedbrudsskader på trækonstruktionerne som følge af fugt. Nævnet bemærker, at skimmelsvamp ikke er trænedbrydende.

Efter nævnets praksis kan selskabet pålægges at betale for afrensning af skimmelsvampeangreb over forsikringens basisdækning, hvis der på overtagelsestidspunktet er tale om et massivt angreb, der påvirker brugbarheden af først og fremmest beboelsesdelen nævneværdigt.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forekomster af skimmel i et omfang i beboelsesrummene, der nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på analyseresultaterne for skimmel i væg- og gulvkonstruktionen, og at klageren har boet i huset i 2½ år inden anmeldelsen.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist forhold, som er dækningsberettigende under forsikringens udvidede dækning.

Ankenævnet *for* Forsikring

14.

95747

Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Kopi af kendelsen er sendt til Frida Forsikring Agentur A/S, der under sagen har repræsenteret Garantifonden for skadesforsikringsselskaber.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings