

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. juni 2021 blev i sag nr. 95905:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 8/10 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi overtager 5.7.2013 ejendommen på Ejendommen er oprindeligt opført i 1962 og har gennemgået totalrenovering i 2011, og præsenteres i salgsmateriale fra 2011 som værende en bolig hvor det vil være 'som at flytte ind i nyt'. Tilstandsrapporten fra 11. januar 2013 nævner desuden kun 2 anmærkninger af typen K1 som vedrør henholdsvis manglende trægelænder omkring træterasse, samt underdimensioneret nedløbsrør. Derudover er der ingen anmærkninger at finde. Sælger oplyser i elinstallationsrapporten at boligen er gennemgående renoveret i 2011.

Kort introduktion med beskrivelse af vores sygeforløb / helbred

Kort tid efter indflytning i boligen oplever mine børn udslet, svimmelhed og nattesved. Disse symptomer efterfølges af kvalme, ond i maven samt gentagen næseblod. Jeg, og mine [børn] begynder at opleve ubehag og helbredsgener i form af hovedpine, akut træthed og kvalme, koncentrationsbesvær, udslet, svie i øjne, vejrtrækningsproblemer, astmalignende symptomer, hårtab, eksem, nedsat hukommelse, nedsat energi mm. kort tid efter indflytning. Disse typer af gener har vi ikke tidligere oplevet, men tilskriver det almindeligt 'flyttestress'. Cirka 1½ år efter overtagelsen af ejendommen er jeg så fysisk og psykisk udkørt grundet påvirkning af symptomerne og sygemeldes fra arbejde grundet formodet stress. Som følge af konstant ophold i boligen under sygemeldingen oplever jeg tiltag af symptomerne som forværres, men jeg sammenkobler ikke muligheden for, at det er boligen der gør familien syge.

Jeg er sygemeldt ca. 1 år, og får det bedre hen ad foråret/sommer. Jeg antager gennem mange år, at der er tale om almindelig sygdom, influenzalignende symptomer, astma og stress samt træthed

i en travl småbørnsfamilie, men undrer mig dog over at symptomerne mindskes i sommermånederne og forværres markant fra oktober/november og frem mod marts/april.

I oktober/november 2017 er vores ene [barn 1's] krop (... år gammel) så stresset, at [barn 1] udvikler tics, separationsangst, hukommelsestab, spiseforstyrrelse og henvises til ... Hospital, hvor [barn 1] diagnosticeres med ... – en autoimmun sygdom som i høj grad associeres med massiv skimmelpåvirkning over længere tid.

I marts 2020 får vores [barn 2] konstateret allergi mod hund, kat og hest på trods af, at [barn 2] er opvokset med kat, der i mange år ikke har givet anledning til gener, samt nedsat lungefunktion. Jeg får desuden konstateret skimmelallergi af læge ..., som følge af massiv påvirkning over længere tid.

Sygdomsforløbet understreger problemstillingen i boligen og sammenkobler vores klienters årelange sygeforløb med skimmelforekomsterne i boligen kort tid efter indflytningen. Det er først i forbindelse med rørskaden i 2019, at vi bliver bekendt med skimmelforekomsterne i forsatsvæggene, at vi nu kan sammenkoble vores årelange sygeforløb med boligens konstruktionsmæssige forhold og skimmelsvamp til følge. Vi bemærker også, at generne under genhusning, i forbindelse med udbedring af skaden, er reduceret med 80-90%.

Hvis I til brug for at afgøre sagen har behov for at få indblik i familiens lægejournaler, må I sige til. Så vil de blive eftersendt. Ellers går vi ud fra, at I lægger de oplysninger til grund, som er nævnt ovenfor.

Beskrivelse af sagsforløb

OBH Gruppen

På baggrund af fund af 'cacaostøv' (det viser sig senere af være sporer fra ægte hussvamp) langs paneler i vores stue, kontaktes [husforsikring] (husforsikring). [Husforsikring] rekvirerer tømrerfirmaet ... til sagen som ekstern taksator, der i første omgang rekvirerer [rådgivningsvirksomhed 1] til undersøgelse af skimmelsvampearter/hussvamp samt opsætning af afskærmning til skadesområdet og omfangsbestemmelse. I forbindelse med rørskaden konstateres der manglende dampspærre bag forsatsvægge, samt maling og tapetrester på de pudsede vægge bag forsatsvæggene, og det er [tømrerfirmas] vurdering, at årsagen til skimmelsvamp er manglende dampspærre samt gammel maling og tapetrester. [Husforsikring] ønsker en second opinion om skimmelsvampen bag forsatsvæggene skyldes rørskaden eller manglende dampspærre samt artsbestemme skimmelsvampene, hvorfor de rekvirere OBH gruppen.

OBH udarbejder rapport af 3. marts 2020. OBH kan konstatere, at størstedelen af boligens vægoverflader er udført med forsatsvægge/gipsvægge på alle ydervægge både i stueplan, på 1. sal og garage.

Ved destruktive indgreb i forsatsvægge i køkken/alrum og børneværelse kan OBH konstatere lugtgener og manglende dampspærre i den nederste meter af væggen samt tilbageværende malings- og tapetrester på oprindelig ydervæg, hvilket medfører risiko for skjult vækst af skimmelsvampe i organiske materialer bag forsatsvæggen jf. BYG-ERFA erfaringsbladet (31) 151115. Yderligere kan OBH registrere vækst af skimmelsvampe bag forsatsvæggene.

I køkken/alrum kan OBH i sokkel og gavlvæg over fugtspærre registrere opfugtning svarende til fugtig til våd beton og porebeton. Yderligere kan OBH konstatere, at den vandrette fugtspærre mellem sokkel og gavlvæg er overpudset, hvilket medfører risiko for en fugtbro, hvorved naturlig fugt i sokkel vandrer op i ydervægge over fugtspærre.

Ved destruktive indgreb i gulvkonstruktion i køkken/alrum kan OBH ikke konstatere en fugtspærre. Via termografering kan OBH konstatere en kuldebro i overgangen mellem sokkel og ydervæg. I kombination med manglende dampspærre i forsatsvæggene, oplyser OBH, at dette kan udgøre et problem, idet varm og fugtig rumluft kan trække ud i konstruktionen og kondensere på afkølede overflader. Maling og tapetrester forstærker denne problematik yderligere.

Det er OBHs vurdering, at de konstaterede skimmelsvampe afviger fra almindeligt husstøv, idet der kan konstateres en overrepræsentation af fugtrelaterede skimmelsvampearter i et forhøjet og unormalt niveau, og som er atypisk i indeklimaet.

Årsagen til vækst af skimmelsvampe bag forsatsvæggene vurderer OBH er: Opsætning af organiske materialer (gipsplader og træskelet) mod opfugtede bygningsdele • Manglende dampspærre, Tapetrester på oprindelige ydervægge, Overpudsning af vandret fugtspærre

Det er OBHs vurdering, at indeklimaet er negativt påvirket på undersøgelsestidspunktet, og at indeklimaet ligeledes har været negativt påvirket på overtagelsestidspunktet. Dette begrundes OBH med den uhensigtsmæssige konstruktionsopbygning af forsatsvægge i 2011, der udgør et areal over 10m² jf. tabel 18 fra SBI 204 samt at vi ikke har ændret på konstruktionen efter overtagelsen.

OBH udarbejder desuden endnu en rapport 23. marts, som yderligere adresserer udfordringer i gulvkonstruktioner hvor dampspærren er forkert udlagt, hvilket vurderes at være årsagen til skimmelvækst fundet i randområder i gulvet, samt i gulvkonstruktioner og betonlag. – Begge Rapporter fra OBH er vedhæftet sagen

Vi beder efterfølgende teknologisk institut om deres vurdering af årsagen til den massive skimmelvækst i gulv og vægge, og beder deres seniorkonsulent ... udarbejde et notat på baggrund af OBH rapporter. Også teknologisk institut konkluderer at det er deres klare vurdering at de udførte konstruktioner har medført skimmelvækst, og at der på overtagelsestidspunktet er været skimmelvækst i en grad så indeklimaet har været negativt påvirket. Desuden er det deres klare vurdering af de udførte konstruktioner medfører nærliggende risiko for skade.

Dermed er skadesbegrebet opfyldt, idet forholdene på overtagelsestidspunktet var af en karakter så brugbarheden var nævneværdigt nedsat set i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I afgørelsen fra Frida Forsikring af 6. marts 2020 afvises at forholdet vedrørende vandret fugtspærre med begrundelsen, at forholdet ikke opfylder skadesbegrebet. De afviser, at skimmelsvampen i sig selv opfylder skadesbegrebet med begrundelsen, at ejendommen er overtaget for 6,5 år siden, at der ikke kan måles massiv negativ påvirkning af indeklimaet som følge af skimmelsvamp på nuværende tidspunkt, hvorfor I heller ikke mener, at der på overtagelsestidspunktet har været tale om massiv negativ påvirkning af indeklimaet, at luftprøver viser ringe risiko for sundhedsmæssig effekt, at kontakt og tapeaftryk viser ringe til moderat forekomst af skimmel-

svamp og anses for at være normalt baggrundsniveau og at støvet på en billederamme ikke er repræsentativ for indeklimaet i hele boligen.

Dog tilbyder I dækning for etablering af en ny tæt dampspærre bag forsatsvægge på ydervægge inklusiv forskalling i stålregler under udvidet dækning grundet ulovlighed i henhold til dagældende bygningsreglement samt genhusning i udbedringsperioden svarende til 1 måned. Det oplyses, at maksimumdækningen på 250.000 kr. er fratrullet en tidligere dækningsberettiget skade, hvorfor der nu kun er kr. 236.875,- tilbage på den udvidet dækning til udbedringsudgifter samt genhusningsudgifter.

I mail af 6. marts 2020 bekræfter OBH, at det er deres vurdering, at indeklimaet er negativt påvirket alene som følge af forsatsvæggene og har været det på overtagelsestidspunktet som følge af uhensigtsmæssig konstruktionsopbygning.

I mail af 12. marts 2020 fastholder Frida Forsikring deres afgørelse af 6. marts 2020.

Herefter rekvirerer vi OBH til nærmere undersøgelser af ejendommens gulve og vægge.

OBH udarbejder rapport af 23. marts 2020. I gulvkonstruktion kan OBH konstatere vækst af skimmelsvampe ved randzoner i køkken/alrum og børneværelse.

I børneværelset kan OBH konstatere, at dampspærren imellem strøer og gulvspån er udlagt forkert. OBH kan konstatere misfarvninger på gips og strøer og gulvspån har direkte kontakt med sokkel. Den udlagte dampspærre mellem gulvspån og strøer vurderer OBH er særdeles uhensigtsmæssig da naturligt opstigende og indtrængende grundfugt via oprindeligt klaplag og sokkel akkumuleres uhensigtsmæssigt i strøgulvskonstruktionen og har medført vækst af skimmelsvampe.

Ligeledes kan OBH konstatere vækst af skimmelsvampe bag forsatsvægge i køkken/alrum, børneværelse og tidligere garage. Det er OBHs vurdering, at forsatsvæggens opbygning er uhensigtsmæssig og alene bidrager til et negativt påvirket indeklima.

På 1. sal kan OBH konstatere uhensigtsmæssige konstruktionsopbygninger i forhold til isolerings-evne.

Det er OBHs vurdering, at tagbrøndsskaden (dækket af [husforsikring]) i mindre grad har bidraget til negativt påvirket indeklima.

Det er forsat OBHs vurdering, at indeklimaet er negativt påvirket grundet omfanget af skjult skimmelvækst i forsatsvæggene udgør et areal over 10 m² jf. SBI anvisning 204, da hovedparten af ejendommens vægge er beklædt med forsatsvægge. Yderligere vurderer OBH, at brugbarheden er nævneværdig nedsat og, at forholdene har været til stede på overtagelsestidspunktet.

På baggrund af OBH gruppens rapporter kan det konkluderes, at:

- Der er påvist høje og uacceptable forekomster af skimmelsvampe i boligens forsatsvægge i stueetagen.
- Skaderne i forsatsvæggene er af sådan en omfang og karakter, at der jf. By og Byg Anvisning 204, er stor risiko for eksponering til indeklimaet, hvorfor det er OBHs vurdering, at indeklima-

et er negativt påvirket på overtagelsestidspunktet alene som følge af skimmelsvamp bag forsatsvæggene.

- Årsagen til de høje og uacceptable forekomster af skimmelsvampe i forsatsvæggene vurderes at være grundet uhensigtsmæssig opbygning med organiske materialer, manglende dampspærre og gamle tapet- og malingsrester. Skader, som har været tilstedeværende før overtagelsen af boligen.
- Resultaterne og OBHs vurdering understøtter, at der på overtagelsestidspunktet var nævneværdig nedsat brugbarhed og at skadesbegrebet er opfyldt i ejerskifteforsikringens forstand.
- Der er tale om en fejlkonstruktion af dampspærren i gulvkonstruktionen i børneværelset der har medført skimmelvækst.
- Overpudsning af fugtspærre bidrager til skimmelvækst bag forsatsvægge og randzoner.
- Skimmelvæksten er usædvanlig for et hus fra 1962, der har gennemgået en total renovering i 2011.
- Sporesammensætningen af skimmelsvampe i boligen er atypiske og med særlig stor forekomst af særligt biologisk aktive svampe.

Uanset årsagen til den udbredte forekomst af skimmelsvamp i forsatsvæggene, så er der tale om forhold, som har været tilstede på overtagelsestidspunktet.

Med baggrund i, at der nu er konstateret kraftig skimmelsvamp og jf. SBI anvisning 204 negativ påvirket indeklima gøres det gældende, at der ikke er tale om sædvanlige forhold.

Forholdene nedsætter brugbarheden nævneværdigt set i forhold til tilsvarende ejendomme i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi mener derfor, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand i forhold til, at skimmelsvampen påvirker indeklimaet negativt – skimmelsvampen i sig selv opfylder skadesbegrebet.

Vi mener ligeledes gældende, at der er tale om en fejlkonstruktion af forsatsvæggene der har medført skader i form skimmelsvamp og negativ påvirkning af indeklimaet på overtagelsestidspunktet.

Vi mener ydermere, at der er tale om en fejlkonstruktion af dampspærren/fugtspærren i gulvkonstruktionen i børneværelset der har medført skader i form skimmelsvamp og negativ påvirkning af indeklimaet på overtagelsestidspunktet. Og at der er tale om en fejlkonstruktion af gulvkonstruktionen i køkken/alrum ved randzoner der har medført skader i form opfugtning og skimmelsvamp der bidrager til negativ påvirkning af indeklimaet på overtagelsestidspunktet.

Vi mener, at forholdene i forsatsvæggene og gulvkonstruktionerne berettiger til dækning under skadesbegrebet i henhold til betænkning 1520 om huseftersynsordningen side 128.

På trods af at Frida Forsikring normalt benytter OBH som teknisk rådgiver, er det bemærkelsesværdigt, at de vælger ikke at lytte til deres vurderinger og rådgivning men derimod vælger at læse deres rapporter med en helt forkert konklusion i forhold til skadesbegrebet herunder blandt andet SBI 204. Sagsbehandleren udtrækker måleresultater og drager sin helt egne konklusioner, helt stik imod OBH Gruppen og teknologisk Instituts vurdering. Vi har bevidst valgt OBH som teknisk rådgiver, idet Frida Forsikring sædvanligvis har tiltro til OBH. Vi stiller os derfor undrende over for,

at Frida Forsikring (helt teknisk underbygning) i denne sag vælger at tolke anderledes på forholdene end OBH og ikke følger deres anbefaling.

På ovenstående baggrund anmoder vi ankenævnet om at gennemgå sagen med håb om en afgørelse som giver medhold i forhold til dækningstilsagn under basisdækningen til udbedring af skaderne i både forsatsvæggene og gulvkonstruktionen da forholdene opfylder skadesbegrebet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at Frida Forsikring anerkender at skadesbegrebet er opfyldt og at udbedring af forsatsvægge og gulve udføres med dækningstilsagn under basisdækningen og altså ikke under ulovlighedsdækning, samt dækning af omkostninger på kr. 100.000 inkl. moms for advokat omkostninger."

Selskabets advokat har i brev af 3/12 2020 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af indklagede, Domus Forsikring A/S, skal undertegnede ved nærværende fremkomme med indlæg i anledning af klage indgivet af [klageren] til Ankenævnet for Forsikring, hvorunder [klageren] påstår indklagede forpligtet til at anerkende, at skadebegrebet er opfyldt med hensyn til forsatsvægge og gulvkonstruktioner samt hvad angår skimmelsvampeangreb, ligesom [klageren] endvidere påstår sig tilkendt dækning for udgifter til advokat for et beløb stort kr. 100.000 inkl. moms.

i. Supplerende sagsfremstilling

Med overtagelsesdag den 5. juli 2013 overtog forsikringstager (klager) ejendommen beliggende

Forud for købet af ejendommen modtog forsikringstager tilstandsrapport af 11.1.2013, der fremlægges som sagens **bilag A**.

Af tilstandsrapporten, side 6, fremgik bl.a., at den oprindelige beboelsesejendom var fra 1962, idet ejendommen dog i 2011 gennemgik en større renovering.

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede forsikringstager ejerskifteforsikring hos Qudos Insurance A/S (nu under konkurs).

Polisen med tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som sagens **bilag B og C**.

I juli 2019 tegnede forsikringstager restperiodeforsikring for ejerskifteforsikring med basisdækning hos Domus Forsikring A/S (indklagede).

Polisen for restperiodeforsikringen med tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som sagens **bilag D**.

Som det fremgår af polisen fremlagt som sagens bilag D, blev restperiodeforsikringen for ejerskifteforsikringen tegnet med udvidet dækning.

Under den hos Qudos Insurance A/S tidligere indtegnede ejerskifteforsikring med udvidet dækning anmeldte forsikringstager i årene 2013 til 2015 en række skader, nærmere bestemt 16 for-

hold, som ifølge forsikringstager begrundede dækning under den hos Qudos Insurance A/S indtegnede ejerskifteforsikring.

Opgørelse over de tidligere anmeldte 16 forhold i perioden 2013 – 2015 fremlægges som sagens **bilag E**.

Som det fremgår af opgørelsen fremlagt som sagens bilag E, blev nogle af forholdene anerkendt som dækningsberettigede under den hos Qudos Insurance A/S indtegnede ejerskifteforsikring, medens andre blev afvist.

Den 24. februar 2020 anmeldte forsikringstager til indklagede 'omfattende skimmelskade som følge af manglende dampspærre i væggene', se herved sagens bilag 4.

Forud herfor var der af forsikringstager blevet foretaget destruktive indgreb i anledning af en konstateret skade under husforsikringen.

Fotos fra da af fremlægges som sagens **bilag F**.

Som sagens **bilag G** fremlægges rapport, som indklagede har modtaget fra forsikringstagers husforsikring, idet der efter det oplyste er tale om en tv-inspektionsrapport, som forsikringstager har fået udført.

Af tv-inspektionsrapporten fremgår bl.a., at der er konstateret forskudte samlinger og rørbrud i klasse 3 og 4 flere steder, dvs. væsentlige utætheder.

Ved mail af 6. marts 2020, der fremlægges som sagens **bilag H**, anerkendte indklagede dækning for de ikke forskriftsmæssigt udførte forsatsvægge under den tegnede ejerskifteforsikring med udvidet dækning.

Med hensyn til skimmelsvampeangrebet anførtes i sagens bilag H følgende:

'Vi har lagt særlig vægt på nedenstående:

- *Vi gør opmærksom på at ejendommen er overtaget d. 01.07.2013 og forholdet anmeldes til os d. 24.02.2020, altså ca. 6,5 år efter overtagelsen. Da der på nuværende tidspunkt (6,5 år efter overtagelse af ejendommen) ikke kan åles en massiv negativ påvirkning af indeklimaet som følge af skimmel, så finder vi det heller ikke sandsynliggjort at der på overtagelsestidspunktet for ejendommen skulle være tale om en massiv påvirkning af dette.*
- *Luftprøver foretaget af OBH, viser ringe risiko for sundhedsmæssig effekt samt normalt baggrundsniveau.*
- *Kontakt og tapetaftryk viser ringe til moderat forekomst af skimmel og anses for at være normalt baggrundsniveau samt den moderate måling kan skyldes en ophobning af skimmelsvampesporer i støv.*

Der er ligeledes af OBH foretaget en DNA prøve af støvet på en billedramme, som ligger på grænsen mellem let forhøjet og unormale forekomster af skimmel. Da denne alene er foretaget i støvet på en billedramme, så mener vi ikke at dette er repræsentativt for indeklimaet i hele beboelsen, eller påviser en massiv negativ påvirkning af indeklimaet på overtagelsestidspunktet for ejendommen.

Som følge af ovenstående, er vi derfor af den opfattelse at forholdet omkring skimmel i sig selv, ikke opfylder skadebegrebet for ejerskifteforsikringen jf. pkt. 4 A-C.'

Idet indklagede var og er af den opfattelse, at rapporten fra OBH Ingeniørservice A/S ikke var udarbejdet på tilsvarende vis som andre rapporter, som indklagede modtager fra OBH Ingeniørservice, blev der den 2. april 2020 rettet henvendelse til OBH-Gruppen, hvilken henvendelse fremlægges som sagens **bilag I**, og hvoraf fremgår:

'Da rapporterne umiddelbart ikke helt ligner dem vi plejer at få fra jer, samt der er foretaget rigtig mange åbninger og prøver fra jeres side af, og som samtidig viser stor diversitet i resultaterne af disse, så har vi nedenstående opfølgende spørgsmål

Til info, så er vi gået i dækning for den manglende dampspærre i væggene, hvor denne er mangelfuld eller helt mangler. Vi etablere ny dampspærre samt forsatsvægge og har tilbudt at træværket og de berørte vægge udskiftes med stålreglar.

Som i sikkert er opmærksomme på så dækker vi når vi taler skimmel, alene massiv skimmel på overtagelsestidspunktet (hvor indeklimaet gør beboelsesdelen uopholdelig uden gener) eller forhold, som giver nærliggende risiko herfor.

I dette tilfælde er overtagelsestidspunktet for ejendommen d. 01.07.2013, altså ca. 6,5 år siden.

Når vi læser jeres rapporter, så ses der i den første rapport ang. luftprøver at være en ringe risiko for sundhedsmæssig effekt, KA og TA prøverne viser ringe forekomst og 1 prøve viser moderat forekomst.

I jeres anden rapport er der foretaget 10 KA/TA prøver i både vægge samt gulve, hvoraf 7 af disse viser ringe til moderat forekomst samt 3 der viser en massiv forekomst. Da 3 der viser massiv forekomst, er åbning i gulv i værelse, samt 2 åbninger i væg i et disponibelt rum, som ikke er godkendt til beboelse.

I har endvidere taget 3 mycometer prøver som viser vækst af skimmel i åbning 1 og 5 på betondæk. Åbning 5 ses at være i samme værelse hvor der også er målt massiv forekomst ved KA/TA prøven, hvoraf åbning 1 er i det område som husforsikringen går ind i som følge af forholdet ved terrassedør samt brønd.

De prøver i har taget i forbindelse med jeres rapporter, er vel et øjebliksbillede af hvordan forholdene er den dag i foretog prøverne?

De luftprøver viser ringe til moderat forekomst samt langt størstedelen af KA/TA prøverne ikke viser massiv forekomst ca. 6,5 år efter overtagelsen af ejendommen, så har vi ud fra det prøverne viser, svært ved at se at der for 6,5 år siden skulle være tale om en massiv påvirkning af indeklimaet i beboelsen som samtidig gjorde denne ubeboelig på overtagelsestidspunktet?

Da vi som nævnt tager udgangspunkt i hvordan forholdene var på overtagelsestidspunktet af ejendommen (ca. 6,5 år siden), så kunne vi godt tænke os at få jeres vurdering af hvad i mener vi bør dække i forhold til jeres observationer og prøver i forhold til skimmel samt med det in

mente at der skal være tale om massiv skimmel i beboelsen på overtagelsestidspunktet for ca. 6,5 år siden?'

Efter at rapport nr. 2 fra OBH Ingeniørservice A/S forelå, meddelte indklagede på ny forsikringstager og dennes advokat sin stillingtagen til sagen, hvilket skete ved mail af 6. april 2020, der fremlægges som sagens **bilag J**, og som ligesom forudgående indeholdt en afvisning af, at det konstaterede skimmelsvampeangreb opfyldte skadebegrebet på overtagelsestidspunktet den 5.7.2013.

I anledning af den fortsatte tvist mellem sagens parter antog indklagede advokat, der den 30. april 2020 rettede henvendelse til forsikringstagers advokat,

Henvendelsen af 30. april 2020 fremlægges som sagens **bilag K**, og i henvendelsen redegjorde indklagede for sit standpunkt hvad angik anmeldte forhold vedrørende:

- Forsatsvægge
- Gulvkonstruktion
- Skimmelvækst

I efterfølgende mail af 12. juni 2020, der fremlægges som sagens **bilag L**, takserede indklagede det anerkendte, dækningsberettigede forhold under ulovlighedsdækningen med hensyn til forsatsvægge, idet forholdet blev takseret til kr. 170.475 inkl. moms, bl.a. under henvisning til maksimumdækningen under den udvidede dækning på samlet kr. 250.000 inkl. moms.

Der henvises til forsikringsbetingelserne fremlagt som sagens bilag D, side 16, afsnit 21 'Udvidet dækning', hvoraf fremgår, at der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på kr. 250.000.

Forsikringstager indhentede yderligere rapport fra OBH Ingeniørservice dateret 1. juli 2020, der fremlægges som sagens **bilag M**.

Af rapporten fremlagt som sagens bilag M fra OBH Ingeniørservice A/S, side 3 øverst, afsnittet 'Undersøgelsesresultater' fremgik bl.a., at OBH havde fået oplyst, men ikke tilsendt, resultatet af den tv-inspektion, som forsikringstager havde fået udført i anledning af utæthederne i bl.a. sandfangsbrønde.

Der henvises til sagens bilag M, side 3, 3. afsnit.

Af rapporten fra OBH Ingeniørservice (sagens bilag M), side 5 og 6, fremgik i øvrigt følgende:

'På baggrund af nærværende og tidligere undersøgelsesresultater samt forelagte oplysninger fra tv-inspektion er det vores vurdering, at skimmelvækst på bagsider af vægbeklædninger mod gavlvæg og vækstområder i gulvkonstruktioner skyldes en kombination af flere uhensigtsmæssige forhold. Der er således tale om følgende og konkurrerende skadesårsager: opfugtninger fra utætte/defekte sandfangsbrønde, overpudsning af fugtspærre i ydervægge, fejlagtig udlægning af fugtspærre i strøgulvskonstruktion, manglende afrensning af vægge bag forsatsvægge samt manglende blanding af nedlagt varmluftsanlæg. Herudover kan vi ikke afvise at overfladevand samt opstigende og indtrængende grundfugt i nogen grad har påvirket konstruktionernes fugtniveau.'

Med udgangspunkt i det indledningsvise opstillede formål kan vi ikke afvise, at skaderne i ejendommens to sandfangsbrønde ved nordøstvendt gavl har haft en andel af fugtpåvirkningen i den del af ejendommen og deraf vækstområder af skimmelsvampe i det undersøgte område.'

Den 16. september 2020 fremsendte indklagede opdrag til såvel [rådgivningsvirksomhed 2] [rådgivningsvirksomhed 3].

Opdraget fremlægges som sagens **bilag N**, medens der som sagens **bilag O og P** fremlægges:

- Notat af 20.11.2020 fra [rådgivningsvirksomhed 2]
- Notat af 23.11.2020 fra [rådgivningsvirksomhed 3]

Som det fremgår af opdraget fremlagt som sagens bilag N, var ønsket at få en vurdering fra to fagfolk af, hvorvidt det var muligt bl.a. at udtale sig om, hvor meget vandpåvirkning, defekte sandfangsbrønde kunne have betydet for selve huset, henholdsvis hvorvidt det var muligt at udtale sig om, om det var usandsynligt, sandsynligt eller overvejende sandsynligt, at vandpåvirkning fra defekte sandfangsbrønde var hovedårsagen til, at der ca. 6,5 år efter husejers overtagelse af ejendommen kunne konstateres skimmelvækst i gulvkonstruktion og væg i værelser mod nordøstvendt gavl.

Af rapporten fra [rådgivningsvirksomhed 2] (bilag O), side 2, 3 og 4, fremgår følgende:

'Det kan i bilag I klart konstateres at en utæt sandfangsbrønd kan give skader i form af skimmel i gulv og vægge, selvom der ikke på dette sted er en forkert placeret dampspærre, som der er i gulvene i ved den nordøstlige gavl.

[...]

Samlet set må det vurderes at store utætheder og blokeringer i sandfangsbrønde og forbindelsesledning, som der er konstateret her, kan have indflydelse på fugtforholdene i den del af huset som vender ud mod den nordøstvendte gavl.

[...]

Der er en fejlkonstruktion i gulvet ved at dampspærren ligger over strøerne, hvilket er uheldig, men hvis betondækket havde været tørt ville dette ikke føre til væsentlige problemer.

Det må således vurderes at være sandsynligt, at de utætte/blokerede sandfangsbrønde og regnvandsledninger har opfugtet jorden omkring bygningen, så meget at der også er sket en opfugtning af jorden under bygningen. Det forhold, at der ikke er kapillarbrydende lag under betonen medfører opfugtning af betondækket og den overliggende gulvopbygning samt de tilstødende vægge.'

Af rapport fra [rådgivningsvirksomhed 3] (bilag P), side 3 og 4, fremgår følgende:

'Da bygningen oprindeligt er fra 1962, og der fortsat er monteret varmluftskanaler på betondækket, må det antages, at betondæk og underliggende materialer er de oprindelige. Af samme årsag må det vurderes, at der ikke er et effektivt kapillarbrydende lag under betondækket.

[...]

Det fremgår af materialet, at de oprindelige sandfangsbrønde var utætte/defekte. Som følge af jordens skønnede permeabilitet vurderes det, at tagvand tilført de to sandfangsbrønde mod nordøst har været medvirkende til at opfugte fundamentet i nærområder af disse brønde svarende til 2-4 meter til hver side herfra. [...]

Den defekte tagbrønd mod syd samt det defekte rør jf. TV-inspektionsrapport har været medvirkende til at opfugte fundamentet samt væggen i området, hvor der er konstateret bygningsnedbrydende svamp jf. [rådgivningsvirksomhed 1] rapport, samt opfugtning af konstruktionsdele 0,5-1 m ud fra dette område.

Det er sandsynligt at vandpåvirkning fra defekte sandfangsbrønde er hovedårsagen til, at der ca. 6 ½ år efter husejers overtagelse af ejendommen, kan konstateres omfattende skimmelvækst i gulvkonstruktionen og væg i værelserne mod nordøstvendt gavl. Dette begrundes for gulvkonstruktionen med, at der erfaringsmæssigt ofte er skimmelvækst i gulvkonstruktioner i bygninger fra byggeperioden 1960-erne med den angivne opbygning, hvor der fejlagtigt ikke er udlagt en fugtspærre på betondækket. Ligeledes begrundes det med, at der for væggenes vedkommende ikke måles fugt i væggen over gulvniveau, hvor der er konstateret skimmel, men der konstateres en fejlagtig opbygning uden dampspærre og uden afrensning af væg for tapet og limrester, hvilket kan give anledning til kondensfugt i kolde perioder med skimmelsvampevækst til følge.'

Begge sagkyndige bekræfter, at defekte sandfangsbrønde og vandpåvirkningen herfra har betydning for fugtpåvirkningen af ejendommen og omfanget af skimmelvækst i denne, uden at der blandt disse fagfolk er enighed om, i hvilket omfang vandpåvirkningen fra defekte sandfangsbrønde er hovedårsag eller ej til omfanget af skimmelvækst i ejendommen konstateret ca. 6 ½ efter ejendommens overtagelse.

Det bemærkes for god ordens skyld, at begge sagkyndige, som det fremgår af sagens bilag O og P, er enige om, at fejlkonstruktionen i gulv, ved at dampspærren ligger over strøerne, er u hensigtsmæssig men ikke som sådan et problem for ejendommen i byggeteknisk henseende, om betondækket havde været tørt (og dermed ikke påvirket af vand fra sandfangsbrøndene, der var utætte).

Som sagens **bilag Q** fremlægges for god ordens skyld mail af 2. september 2020 fra forsikringstagers husforsikring, ..., hvori selskabet bl.a. oplyser, at dette har iværksat udbedring af også fugtskaderne og svampeskader i forsikringstagers ejendom.

ii. Retlig relevante skader

Af forsikringsbetingelserne for restperiodeforsikringen fremlagt som sagens bilag D, punkt 4, fremgår følgende:

...

Det er en forudsætning, som det fremgår af forsikringsbetingelserne, at skadebegrebet var opfyldt på tidspunktet for ejendommens overtagelse den 5. juli 2013.

Som der skal redegøres for nedenfor, er det indklagedes klare opfattelse, at forsikringstager ikke har løftet den forsikringstager påhvilende bevisbyrde for, at dette er tilfældet.

a. Skimmel

Af rapport nr. 1 af 3. marts 2020 fra OBH Ingeniørservice fremgår, at OBH med hensyn til luftprøver alene har registreret og vurderet ringe risiko for sundhedsskadelig påvirkning i indeklimaet, medens en enkelt prøve viser moderat forekomst.

I supplerende rapport af 23. marts 2020 fra OBH har OBH foretaget prøver i såvel vægge som gulve.

Resultatet af disse prøver er, at 7 af 10 prøver viser ringe eller moderat forekomst, medens 3 viser massiv forekomst.

Med hensyn til de 3 prøver, som viser massiv forekomst, er der tale om prøver ved gulv i værelse samt to åbninger i væg i disponibelt rum.

Der er tale om rum, som ikke er godkendt til beboelse.

Mycometer-prøverne viser vækst af skimmel i åbning 1 og 5 på betondækket, hvor åbning 5 er samme værelse, hvor der også er målt massiv forekomst, medens åbning 1 er det sted, hvor husforsikringen, ..., er i dækning.

Rapporterne og undersøgelserne udført af OBH dokumenterer ikke, at der på tidspunktet for ejendommens overtagelse den 5. juli 2013 var en sådan negativ påvirkning af indeklimaet som følge af skimmelvækst, at der foreligger en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen.

Af rapport nr. 3 af 1. juli 2020 fra OBH, side 3, fremgår endvidere, at OBH ikke har været i besiddelse af tv-inspektionsrapport fremlagt som sagens bilag G, hvilket er en væsentlig mangel ved undersøgelserne og vurderingerne udført af OBH.

Om de defekte sandfangsbrøndes mulige betydning for opfugtningen af ejendommen og konstateringen og udbredelsen af skimmelvækst udtaler [rådgivningsvirksomhed 2] i sagens bilag O, side 2:

'Det kan i bilag I klart konstateres at en utæt sandfangsbrønd kan give skader i form af skimmel i gulv og vægge, selvom der ikke på dette sted er en forkert placeret dampspærre, som der er i gulvene i ved den nordøstlige gavl.'

Endvidere udtales i samme rapport, side 4, næstsidste afsnit, følgende:

'Det må således vurderes at være sandsynligt, at de utætte/blokerede sandfangsbrønde og regnvandsledninger har opfugtet jorden omkring bygningen, så meget at der også er sket en opfugtning af jorden under bygningen. Det forhold, at der ikke er kapillarbrydende lag under betonen medfører opfugtning af betondækket og den overliggende gulvopbygning samt de tilstødende vægge.'

I rapporten fra [rådgivningsvirksomhed 3], bilag P, side 3, fremgår endvidere:

'Det fremgår af materialet, at de oprindelige sandfangsbrønde var utætte/defekte. Som følge af jordens skønnede permeabilitet vurderes det, at tagvand tilført de to sandfangsbrønde mod nordøst har været medvirkende til at opfugte fundamentet i nærområder af disse brønde svarende til 2-4 meter til hver side herfra. [...]

Den defekte tagbrønd mod syd samt det defekte rør jf. TV-inspektionsrapport har været medvirkende til at opfugte fundamentet samt væggen i området, hvor der er konstateret bygningsnedbrydende svamp jf. [rådgivningsvirksomhed 1] rapport, samt opfugtning af konstruktionsdele 0,5-1 m ud fra dette område.

Det må således efter indklagedes opfattelse lægges til grund, at de defekte sandfangsbrønde, som er konstateret med væsentlige skader, se herved sagens bilag G, hvori skaderne er registreret som de væsentligste skadekategorier (kategori 3 og 4) har en ikke uvæsentlig betydning for fugtproblemet og dermed omfanget af skimmelvækst i ejendommen.

Dette underbygges af, at forsikringstager først anmelder forholdet 6 ½ år efter at have overtaget ejendommen, og efter at forsikringstager i perioden 2013 – 2015 anmeldte 16 andre forhold som skader, se herved sagens bilag E.

Havde der været tale om et skimmelsvampeangreb af et omfang, der opfyldte skadebegrebet på tidspunktet for ejendommens overtagelse primo juli 2013, har det formodningen imod sig, at forsikringstager ikke ville have konstateret og anmeldt forholdet umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen.

Med henvisning til ovenstående fastholdes det, at indklagede berettiget har afvist dækning af skimmelvækst, idet forsikringstager ikke har sandsynliggjort, at omfanget af skimmelvækst var af en sådan karakter, at dette pr. overtagelsestidspunktet opfyldte skadebegrebet.

AK 92953

I denne sag var ejendommen oprindeligt opført i 1892, og ca. 2 ½ år efter ejendommens overtagelse anmeldte forsikringstager 'stort omfang af skimmelsvamp bag de isolerede varmeplader, som han havde demonteret i stueetagen'.

Af nævnets præmisser fremgår følgende:

'Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at skimmelsvamp bag varmvægsplader på overtagelsestidspunktet påvirkede indeklimaet på en sådan måde, at bygningens værdi og brugbarhed derved var nævneværdigt nedsat. Klageren har først anmeldt angreb af skimmelsvamp bag varmvægsplader i april 2018, da skimmelsvampen blev konstateret i forbindelse med en ombygning af ejendommen mere end 2 ½ år efter overtagelsen. Der er tale om skimmelsvamp på og bag gammelt tapet i en aflukket vægkonstruktion, og det forhold, at Gortas blandt andet har anført, at 'der er skjule skimmelforekomster i et areal på over 3 m³, hvilket ikke vurderes at kunne betegnes som normalt og forventeligt', at 'de anvendte forsatsvæge ikke vurderes at være helt luft og diffusionstætte', og at 'en tidligere påvirkning af indeklimaet i negativ retning ikke kan udelukkes', godtgør efter nævnets vurdering ikke, at skimmelsvamp i sig selv udgjorde en skade på overtagelsestidspunktet.'

AK 93237

Forsikringstager overtog ejendommen den 30. august 2012 og anmeldte den 24.8.2017, at der var konstateret fugtindtrængning ved den bærende stålbjælke i køkkenet.

Ankenævnet udtalte:

*'Af rapporten fra tagfirmaet dateret den 12/9 2018 fremgår det, at 'der er ved gennemgang af tag konstateret flere gamle skader og forsøg på ubedringen og disse det skønnes at skaderne er mere end 7 år gamle og er i sådan grad at det ikke kan svare sig at reparere. **Vurdering** Taget skal skiftes (nedslidt) Det vurderes at taget bør udskiftes med et nyt, taget vurderes som at være nedslidt, vi anbefaler ikke at det ville være rentabelt at reparere det eksisterende tag'.*

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.5 fremgår det, at 'dækningen er betinget af ... at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.'

b. Forsatsvægge

Forsatsvægge er af indklagede anerkendt som dækningsberettiget under den udvidede dækning, se herved sagens bilag H.

Det gøres gældende, at forsikringstager ikke har løftet den forsikringstager påhvilende bevisbyrde for, at den måde, som forsatsvægge er udført på, opfyldte skadebegrebet på tidspunktet for ejendommens overtagelse primo juli 2013.

Af OBH-rapport nr. 3 af 1. juli 2020 (sagens bilag M), side 5, fremgår bl.a. følgende:

'På baggrund af nærværende og tidligere undersøgelsesresultater samt forelagte oplysninger fra tv-inspektion er det vores vurdering, at skimmelvækst på bagsider af vægbeklædninger mod gavlvæg og vækstområder i gulvkonstruktioner skyldes en kombination af flere uhensigtsmæssige forhold. Der er således tale om følgende og konkurrerende skadesårsager: opfugtninger fra utætte/defekte sandfangsbrønde, overpudsning af fugtspærre i ydervægge, fejlagtig udlægning af fugtspærre i strøgulvskonstruktion, manglende afrensning af vægge bag forsatsvægge samt manglende blænding af nedlagt varmtluftsanlæg. Herudover kan vi ikke afvise at overfladevand samt opstigende og indtrængende grundfugt i nogen grad har påvirket konstruktionernes fugtniveau.'

Af rapport fra [rådgivningsvirksomhed 2] fremlagt som sagens bilag O, side 4, fremgår følgende:

'Der er en fejlkonstruktion i gulvet ved at dampspærren ligger over strøerne, hvilket er uheldig, men hvis betondækket havde været tørt ville dette ikke føre til væsentlige problemer.

Det må således vurderes at være sandsynligt, at de utætte/blokerede sandfangsbrønde og regnvandsledninger har opfugtet jorden omkring bygningen, så meget at der også er sket en opfugtning af jorden under bygningen. Det forhold, at der ikke er kapillarbrydende lag under betonen medfører opfugtning af betondækket og den overliggende gulvopbygning samt de tilstødende vægge.

Væggene er forsynet med indvendig isolering fra en senere renovering og dette øger risikoen for skimmelvækst, når den bagvedliggende væg opfugtes nede fra.'

Det er udokumenteret, at der med hensyn til de etablerede forsatsvægge ville have været tale om, at skadebegrebet havde været opfyldt pr. overtagelsestidspunktet primo juli 2013, idet en ikke uvæsentlig årsag til det nu konstaterede vedrørende skimmelsvamp er opfugtningen som følge af de defekte sandfangsbrønde.

Havde denne væsentlige opfugtning ikke fundet sted mere end 6 ½ efter ejendommens overtagelse, ville der i ejendommen ikke have været et problem med skimmelvækst af et omfang, som indebærer nogen negativ indvirkning på beboelsen, hvorfor det forhold, at forsatsvæggene ikke er ud-

ført i overensstemmelse med dagældende byggetekniske forskrifter, ikke i sig selv opfylder skadebegrebet under ejerskifteforsikringen.

Der henvises i øvrigt til det i forudgående afsnit anførte.

c. Gulvkonstruktion

Den af sagen omhandlede ejendom er opført i 1962.

I rapport fra [rådgivningsvirksomhed 3], sagens bilag P, side 3, anføres bl.a. følgende:

'Da bygningen oprindeligt er fra 1962, og der fortsat er monteret varmluftskanaler på betondækket, må det antages, at betondæk og underliggende materialer er de oprindelige. Af samme årsag må det vurderes, at der ikke er et effektivt kapillarbrydende lag under betondækket. [...]

Dette begrundes for gulvkonstruktionen med, at der erfaringsmæssigt ofte er skimmelvækst i gulvkonstruktioner i bygninger fra byggeperioden 1960-erne med den angivne opbygning, hvor der fejlagtigt ikke er udlagt en fugtspærre på betondækket.'

Af rapport udarbejdet af [rådgivningsvirksomhed 2] den 20.11.2020, side 4, fremgår endvidere:

'Der er en fejlkonstruktion i gulvet ved at dampspærren ligger over strøerne, hvilket er uheldig, men hvis betondækket havde været tørt ville dette ikke føre til væsentlige problemer.'

Det er af forsikringstager udokumenteret, at gulvkonstruktionen ikke er udført i overensstemmelse med almindelig gængs byggeskik på udførelsestidspunktet i 1962, ligesom det er udokumenteret, at forhold vedrørende dampspærren udgjorde en dækningsberettiget skade på overtagelsestidspunktet primo juli 2013.

Det bemærkes supplerende, at OBH Ingeniørservice A/S i deres rapporter generelt har vurderet, at der i gulvkonstruktionen ikke er atypiske opfugtninger af klaplaget, medens OBH langs randzoner ses at have registreret lettere forhøjede fugtniveauer, hvilket dog primært må tilskrives defekte sandfangsbrønde, jf. det tidligere anførte.

Med hensyn til den overpudsede fugtspærre bemærkes, at forsikringstagers egen rådgiver, OBH, alene i et begrænset område har konstateret, at den vandrette fugtspærre var overpudset, ligesom OBH samtidig alene har registreret, at man ikke kunne måle aktuelle opfugtninger i træskellet dette sted.

Der er således dags dato ikke konstateret en retlig relevant skade som følge af forholdet, hvorfor det er usandsynligt, at der var en retlig relevant skade på tidspunktet for ejendommens overtagelse i juli 2013, idet der da ikke bestod ikke nærliggende risiko for skade.

iii. Udgifter til advokat

Indklagede har på et tidligt tidspunkt anerkendt dækningspligt under den udvidede dækning for forsatsvægge, se herved sagens bilag H i form af mail af 6. marts 2020.

Anerkendelse er sket ca. 2 uger efter, at forholdet blev anmeldt til indklagede.

Derudover ses der af klager (forsikringstager) ikke at være ført bevis for andre dækningsberettigede skader under ejerskifteforsikringen, i hvilken forbindelse det bemærkes, at der sideløbende med nærværende sag af klager er ført en sag mod husforsikringen.

Hvorvidt og i hvilket omfang klager har benyttet advokatbistand i forbindelse med sagen mod husforsikringen, og hvorvidt og i hvilket omfang de af klager påståede afholdte udgifter på kr. 100.000 inkl. moms er afholdt som følge af bistand i sagen mod husforsikringen, ..., er udokumenteret.

Med henvisning til ovenstående er der ikke af forsikringstager anført forhold, der med rimelig kan begrunde, at indklagede i denne sag skal pålægges at betale udgifter til forsikringstagers advokatbistand.

Ud fra mail af 2. september 2020 fra forsikringstagers husforsikring, ..., sagens bilag Q, synes det i øvrigt som om, at forsikringstager får fuld dækning under husforsikringen, hvilket ligeledes i sig selv – om det er tilfældet – efter indklagedes opfattelse indebærer, at klager ikke har nogen retlig interesse i nærværende sag, ligesom klager af samme årsag ej heller af denne grund har haft det nødvendigt at bruge udgifter til advokatbistand i en sag mod indklagede.

iv. Opfordringer

Forsikringstager opfordres til at fremlægge relevante dokumenter til dokumentation for:

- Hvilke forhold har husforsikringen ... dækket?
- Hvorledes har husforsikringen ... takseret dækningsberettigede skader under husforsikring?
- I hvilket omfang er der sket udbedring af dækningsberettigede skader under husforsikringen, herunder hvad angår skimmelsvamp.

Derudover opfordres forsikringstager til at dokumentere:

- I hvilket omfang har forsikringstager under husforsikringen fået dækning for udgifter til advokat?
- Hvilken udgift forsikringstager har afholdt til advokatbistand?

v. Sammenfatning

Med henvisning til ovenstående gøres det gældende, at forsikringstager ikke har løftet den forsikringstager påhvilende bevisbyrde for, at skadebegrebet pr. overtagelsestidspunktet primo juli 2013 var opfyldt for så vidt angår forsatsvægge samt gulve, ligesom det gøres gældende, at der af forsikringstager ikke er anført forhold, der kan begrunde, at indklagede skal dække udgifter til forsikringstagers advokatbistand."

Klageren har i brev af 13/12 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg vil gerne kommentere og yderligere redegøre for at 1) skadesbegrebet er opfyldt 2) nærliggende risiko for skade er opfyldt. Desuden bliver jeg på nuværende tidspunkt også nødt til at gøre opmærksom på advokat ..., og Frida Forsikrings metoder ift. At 'plukke' i ekspertudsagn, og anvende de bider der bidrager positivt til deres sag, og undlader andre. Det vidner jo om at de forventer at Ankenævnet ikke sætter sig fuldt ind i sagen, og at de ikke er tilstrækkeligt kompetente til at opdage Advokat ... 'klippeklister' metoder. Desuden vil jeg kommentere på tolkning af Fridas forsikringsbetingelser. Der er desuden – siden anmeldelsen – udkommet ny SBI anvisning omkring skimmelsvampe i bygninger, hvorfor jeg vil tillade mig at gøre Ankenævnet opmærksom på de

yderligere skærper der er kommet i forhold til hvor små mængder skimmelsvamp man nu anerkender der skal til før indeklimaet i en bolig er nævneværdigt nedsat. Sidst men ikke mindst vil jeg kommentere på de opfordringer advokat ... fremsætter.

Jeg vil gerne starte med at adressere at advokat ... fortsat mener skadesbegrebet ikke er påvist opfyldt.

Jf. Frida forsikringspolice og betingelser stk. 4 afsnit B og C så skriver de at forsikringen dækker følgende skader:

'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.'

I såvel tidligere fremsendt notat fra teknologisk institut, samt genfremsendte OBH rapport fra juli 2020 fremgår det tydeligt at såvel Teknologisk institut og OBH gruppen, at konstruktionerne i gulve og vægge har betyder at der har været skimmelsvamp på overtagelsestidspunktet, og desuden konkluderer teknologisk institut tydeligt at det er deres klare vurdering at de udførte konstruktioner som tidligere nævnt, vil medføre nærliggende risiko for skade.

Desuden medsender Advokat ... en rapport fra [rådgivningsvirksomhed 3] som faktisk meget tydeligt konkluderer at årsagen til den massive skimmelvækst (mere end 10m²) som forefindes ved undersøgelser udført i perioden januar til juli 2020, næppe kan tilskrives de defekte sandfangsbrønde, men at de netop skyldes konstruktionerne.

Jeg kan derfor direkte påvise at ... i sit svar på klagen decideret **FEJLCITERER** hvad [rådgivningsvirksomhed 3] udtaler i sit notat. ... har således i sit svar handlet decideret svigagtigt, da han gengiver et citat fra [rådgivningsvirksomhed 3] notat helt fejlagtigt, og til egen vinding. Han citeret således i sit brev – vedhæftet dette skriv og tidligere indsendt – at der i [rådgivningsvirksomhed 3] notat skulle stå følgende:

Citat taget fra ... fra svar til ankenævnet dateret 3.12.2020:

'Det er sandsynligt at vandpåvirkning fra defekte sandfangsbrønde er hovedårsagen til, at der ca. 6 ½ år efter husejers overtagelse af ejendommen, kan konstateres omfattende skimmelvækst i gulvkonstruktionen og væg i værelserne mod nordøstvendt gavl. Dette begrundes for gulvkonstruktionen med, at der erfaringsmæssigt ofte er skimmelvækst i gulvkonstruktioner i bygninger fra byggeperioden 1960-erne med den angivne opbygning, hvor der fejlagtigt ikke er udlagt en fugtspærre på betondækket. Ligeledes begrundes det med, at der for væggenes vedkommende ikke måles fugt i væggen over gulvniveau, hvor der er konstateret skimmel, men der konstateres en fejlagtig opbygning uden dampspærre og uden afrensning af væg for tapet og limrester, hvilket kan give anledning til kondensfugt i kolde perioder med skimmelsvampevækst til følge.'

Det fremgår dog tydeligt at [rådgivningsvirksomhed 3] i sit notat faktisk skriver præcis det modsatte. Han skriver nemlig præcist at det er Usandsynligt at vandpåvirkning fra defekte sandfangsbrønde er hovedårsagen. Se nedenstående citat taget fra det fremsendte notat fra [rådgivningsvirksomhed 3], som ... vedlagde som bilag til sit skriv.

Det er usandsynligt at vandpåvirkning fra defekte sandfangsbrønde er hovedårsagen til, at der ca. 6 1/2 år efter husejers overtagelse af ejendommen, kan konstateres omfattende skimmelvækst i gulvkonstruktionen og væg i værelserne mod nordøstvendt gavl. Dette begrundes for gulvkonstruktionen med, at der erfaringsmæssigt ofte er skimmelvækst i gulvkonstruktioner i bygninger fra byggeperioden 1960-erne med den angivne opbygning, hvor der fejlagtigt ikke er udlagt en fugtspærre på betondækket. Ligeledes begrundes det med, at der for væggenes vedkommende ikke måles fugt i væggen over gulvniveau, hvor der er konstateret skimmel, men der konstateres en fejlagtig opbygning uden dampspærre og uden afrensning af væg for tapet og limrester, hvilket kan give anledning til kondensfugt i kolde perioder med skimmelsvampevækst til følge.

Altså må jeg konstatere at ... og Frida Forsikring udmærket godt er klar over at årsagen til den massive skimmelvækst skal findes i de forefundne konstruktioner, overraskende nok, har de dog valgt i deres svar til ankenævnet at udelade ovenstående notat i sin korrekte form, hvilket jeg synes er dybt problematisk, da de bruger netop den fejlciterede passus som argument for at der for 6,5 år siden ikke kan have været skimmelvækst i en grad der har haft nævneværdig indflydelse på brugsværdien af boligen.

Jeg mener desuden at såvel [rådgivningsvirksomhed 2] som [rådgivningsvirksomhed 3] i deres rapporter angiver konstruktionen i væggene som værende henholdsvis årsag og forværende faktor i deres konklusioner.

Ydermere må jeg kommentere på at advokat ... flere gange bruger ordet 'massiv' i sit svar. Det lader til at advokat ... mener at der i betingelserne for Frida forsikring står, at der skal være massiv skimmelsvamp førend forsikringen dækker. Derfor bliver jeg nødt til at benytte lejligheden til at tydeliggøre at jf. Frida Forsikrings egne forsikringsbetingelser så dækker Frida Forsikrings ejerskifteforsikring skader' der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand' stk. 4B Police fra Frida Forsikring. Der står altså intet i Frida Forsikrings betingelser om at der skal være MASSIVE skader, men blot at forhold som nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt, sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger i samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Og som det fremgår tydeligt i samtlige notater, rapporter mm, så fremstår vores hus i god og vedligeholdt stand. Som det samtidig fremgår at mit klageskrift, og mine lægejournaler som dog ikke er fremsendt i sagen grundet GDPR regler, så har vi været syge siden ganske kort tid efter indflytningen. Og læser man notat fra ... fra teknologisk institut, så konkluderer han også at der allerede ved færdiggørelser af renoveringen i 2011, er påbegyndt skimmelvækst grundet de forefundne konstruktioner. Det konkluderes desuden også – som tidligere nævnt – i såvel OBH rapporter som Teknologisk rapporters notat, at det er deres klare vurdering at indeklimaet har været påvirket ved overtagelsen. Hertil vil jeg gerne tilføje at jævnfør seneste SBI anvisning 274 om Skimmelsvamp i bygninger, da skrives der at man nu har nedjusteret tolerancen for mængden af skimmelsvamp der skal være tilstede i en bolig før det opfattes sundhedsskadeligt. Dertil kommer at jeg – som tidligere nævnt – i juli 2020 har fået konstateret allergi for skimmelsvamp – hvilket formode at være årsagen til at jeg så hurtigt efter overtagelsen begyndte at få symptomer.

I seneste SBI anvisning 274 er der således defineret en bagatelgrænse på skimmelvækst i væg og loftskonstruktioner på mindre end 0,25 m² på 100 m², forend det vurderes at påvirke indeklimaet nævneværdigt. Med udgangspunkt i samtlige fremsendte dokumenter, så er der intet fremsat ekspertudsagn som afviser at mængden af skimmelvækst på de 2 års vækstperiode fra færdigrenovering frem til overtagelsesdatoen, at det i den periode er overvejende usandsynligt at der i den periode er genereret mindre end 0,75m² skimmelvækst i de udførte konstruktioner. Altså kan jeg kun endnu engang understrege at det er min klare opfattelse at skadesbegrebet jf. Frida Forsikring egne betingelser er opfyldt, da den mængde skimmelvækst der må formodes at have været tilstede på overtagelsestidspunktet må forventes at være langt større end 0,75 m², da såvel OBH som teknologisk institut vurderer at skimmelvækst har været tilstede på overtagelsestidspunktet, at indeklimaet har været negativt påvirket på overtagelses tidspunktet, og at der yderligere vurderes nærliggende risiko for skade ved de udførte konstruktioner. Jeg mener ganske enkelt det er uhørt at Frida Forsikring, og Advokat ..., på baggrund af den massive ekspert dokumentation som er foreliggende – inklusive notat fra [rådgivningsvirksomhed 3] som Frida Forsikring selv har rekvireret – stadig afviser at skadesbegrebet skulle være opfyldt.

Jeg tillader mig at indsætte udklip fra SBI 274 s. 103 og 104 hvor tekst og tabel 17 behandler vurdering af omfang og påvirkning af indeklimaet.

...

Jeg tillader mig at påpege at det er muligt at advokat ... er blevet forvirret ved gennemlæsning af Frida Forsikrings betingelser, og at han ved en fejl er kommet til at forveksle betingelsernes formulering omkring at den udvidede dækning også dækker afrensning af skimmelskadet indbo. Her er formuleringen nemlig:

'C Forsikringen dækker skimmelfrensning af indbo i godkendte beboelsesrum, efter en dækningsberettiget skade på restperiodeforsikring for ejerskifte. 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.'

Det kan således være at såvel Advokat ... samt Frida Forsikrings skadesbehandlere og skadeschef, ganske enkelt er faret vild i egne betingelser og er kommet til, i vildfarelse, at tro at deres betingelser siger at der skal være massiv forekomst af skimmelsvamp førend forsikringen dækker. Her bliver jeg blot nødt til at gøre opmærksom på at det er en fejlslutning. Som nævnt ovenfor siger Frida Forsikring tydeligt i deres betingelser stk. 4B at de dækker skader hvor bygningens værdi eller brugbarhed er nævneværdigt nedsat. Ikke MASSIVT nedsat, men NÆVNEVÆRDIGT nedsat. OG med udgangspunkt i SBI 274, samt samtlige ekspertudsagn, så har jeg meget svært ved at se hvordan det skulle kunne lade sig gøre at fastholde at skimmelvæksten på overtagelsestidspunktet ikke har forårsaget en påvirkning af indeklimaet i en grad at det må formodet (og det er sådant allerede i fremsendte rapporter konkluderet af ekspert= at have påvirket indeklimaet i en grad så boligens brugbarhed er NÆVNEVÆRDIGT nedsat.

Advokat ... kommer desuden med flere opfordringer som jeg nedenfor vil forholde mig til:

I forhold til følgende spørgsmål har [husforsikring] svaret som nedenfor:

- 1) hvilke forhold har husforsikringen ... dækket?
- 2) hvorledes har husforsikringen ... takseret dækningsberettigede skader under husforsikring?
- 3) i hvilket omfang er der sket udbedring af dækningsberettigede skader under husforsikringen, herunder hvad angår skimmelsvamp. 16

Ad 1: Vi har dækket kloakskader ud for hver af gavlene, herunder håndtering af de afledte opfugtninger på ejendommen deraf. Endvidere har vi udbedret en ægte hussvampeskade i enden af ejendommen mod vest.

Ad 2+3: Samlede skadeomkostninger andrager følgende på husforsikringen inkl. Moms.

- * Udgifter rådgivning, undersøgelser, rapportering og kvalitetssikring ved [rådgivningsvirksomhed 1] samt OBH gruppen – i alt kr. 81.061,01
- * Skadeserviceudgifter – i alt kr. 10.251,00
- * Reparation kloakker ved ... – i alt kr. 54.287,50
- * Skimmelsanering ved ... – 64.767,50
- * Diverse udbetalinger til forsikringstager for diverse udlæg, genhusning mv. – 59.201,65
- * Håndværkerudgifter [tømmerfirma] – 475.186,25

Mine egne kommentarer til opfordringerne:

I forhold til spørgsmål til advokatomkostninger kan jeg meddele at vi pt. har afholdt omkostninger på kr. 66.000 inkl. moms for advokat, og at der fortsat er et udestående på kr. 34.000 inkl. moms til advokat. Samlet beløber advokatomkostninger sig således til kr. 100.000 hvoraf de 66.000 er betalt. Jeg har ikke under husforsikringen fået dækket mine omkostninger til advokat. Der har ikke på noget tidspunkt været nogen form for tvist med vores husforsikring, som har anerkendt deres del af ansvaret for skaderne, hvorfor advokatomkostninger udelukkende berører sig til sagen imod Frida Forsikring.

Yderligere kommentarer:

Jeg vil gerne blot yderligere kommentere sagen og komme med nedenstående opfordringer:

Vi forventer at være færdige med udbedringen af skader senest 1.3.2020. Prisen på udbedringen har vist sig at være dyrere end antaget i mails til Frida forsikring, da man nogle steder ikke har kunne anvende de materialer man først antog.

Jeg vil ydermere opfordre Advokat ... og Frida Forsikring til at forklare hvordan han/de mener han/de kan tillade sig at fejlcitere en ekspert i sit svar til ankenævnet. Jeg mener dette er dybt problematisk, og det gør at jeg må stille spørgsmålstejn til om de har været lige så selektive i deres læsning OBH rapporter mm.

Desuden vil jeg gerne opfordre ... til at fremsende svaret fra OBH på den forespørgsel Frida forsikring via ... sendte til den 2. april 2020.12.12

Ydermere vil jeg bede advokat ... om at redegøre for, hvorfor han anfægter OBH's evne til at vurdere hvorvidt en støvprøve udtaget på en billedramme ikke er repræsentativ og dermed ikke kan anvendes. Jeg ønsker gerne svar på hvordan det kan foreholde sig således at advokat ... mener sig bedre i stand til at vurdere hvordan en DNA prøve skal udføres, end OBH gruppens [Medarbejder i OBH-gruppen], Arbejdsmiljø- og indeklimarådgiver, miljø og sundhed – uddannet bygningskonstruktør og erfaren indeklimakonsulent med adskillige års uddannelse og erfaring bag sig. Jeg vil igen også understrege at Advokat ... hermed betvivler Frida Forsikrings egne rådgiveres evner og kompetencer. Det kan undre at man anvender OBH gruppen som rådgivere hvis man har mistillid til deres evner og kompetencer ift. noget så basalt som at udtage en DNA prøve.

Sidst men ikke mindst vil jeg understrege at såvel jeg, som min Husforsikring ..., anerkender at der er konkurrerende skadesårsager i områder af huset, hvilket også er årsagen til at Husforsikringen er gået i dækning på udbedring af en del skader. Dog kan man også jf. [rådgivningsvirksomhed 3] notat næppe tilskrive de defekte sandfangs brønde det fulde skadesbillede."

Selskabets advokat har i brev af 15/1 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers supplerende indlæg af 13. december 2020 giver alene indklagede anledning til visse, supplerende bemærkninger.

Indklagede kan således henholde sig til sit indlæg af den 3. december 2020 til Ankenævnet for Forsikring, og det forhold at indklagede i nærværende, supplerende indlæg ikke måtte omtale ét eller flere af forhold som omtalt af klager i hendes supplerende indlæg, indebærer ikke, at indklagede akkviescerer ved det af klager anførte.

Ad ii) Retlig relevante skader

A. Skimmel

Som redegjort for i indlægget af 3. december 2020 er det klager, der har bevisbyrden for, at skadebegrebet var opfyldt på tidspunktet for overtagelsesdagen.

Med hensyn til skimmel fremgår det af adskillige ankenævnsafgørelser, at det ved vurderingen af, hvorvidt skadebegrebet er opfyldt tillægges betydning, hvorvidt forsikringstager har dokumenteret, at der pr. tidspunktet for ejendommens overtagelse var tale om skimmelsvamp, som påvirkede beboelsens indeklima i en sådan grad, at bygningens værdi og brugbarhed af den grund måtte anses for nævneværdigt nedsat.

Der henvises til AK 95339 og AK 93280, der vedlægges nærværende, supplerende indlæg.

Overtagelsesdagen var den 5. juli 2013, og som redegjort for i indlægget af 3. december 2020 ses der ikke af klager at være ført dokumentation for, at der den 5. juli 2013 var tale om skimmelsvamp, som påvirkede beboelsens indeklima i en sådan grad, at bygningsværdi og brugbarhed af den grund var nævneværdigt nedsat.

Hvad angår rapportererne fra [rådgivningsvirksomhed 2] (bilag O) og [rådgivningsvirksomhed 3] (bilag P), er disse rapporter ikke indhentet med henblik på at sandsynliggøre omfanget af skimmelsvamp pr. overtagelsesdagen den 5. juli 2013 og en mulig påvirkning af indeklimaet pr. denne dato men derimod, som det fremgår af opdraget, rekvireret med henblik på at få en sagkyndig udtalelse om sandfangsbrøndenes vandpåvirkning af den af sagen omhandlede ejendom.

Som loyalt redegjort for i indlægget til Ankenævnet for Forsikring af 3. december 2020 må det efter indklagedes opfattelse på baggrund af rapportererne fra [rådgivningsvirksomhed 2] og [rådgivningsvirksomhed 3] lægges til grund, at de defekte sandfangsbrønde, som er konstateret med væsentlige skader, har haft en ikke ubetydelig betydning for fugtproblemet og dermed omfanget af skimmelvækst i ejendommen.

Dette set i sammenhæng med øvrige forhold, herunder at forsikringstager først anmeldte forholdet 6 ½ år efter at have overtaget ejendommen, og efter at forsikringstager i perioden 2013 – 2015 anmeldte 16 andre forhold som skader (se bilag E), indebærer efter indklagedes opfattelse

fortsat, at forsikringstager på ingen måde har sandsynliggjort, at omfanget af skimmelvækst pr. overtagelsesdagen den 5. juli 2013 påvirkede beboelsens indeklime i en sådan grad, at bygningsværdi og brugbarhed af den grund var nævneværdigt nedsat.

Følgelig fastholdes det i indlægget af 3. december 2020 anførte.

Ad iv) Opfordringer

Indklagede må desværre konstatere, at klager ikke har opfyldt de af indklagede i indlægget af 3. december 2020 fremsatte opfordringer.

Opfordringerne lød:

Forsikringstager opfordres til at fremlægge relevante dokumenter til dokumentation for:

- hvilke forhold har husforsikringen ... dækket?
- Hvorledes har husforsikringen ... takseret dækningsberettigede skader under husforsikring?
- I hvilket omfang er der sket udbedring af dækningsberettigede skader under husforsikringen, herunder hvad angår skimmelsvamp.

Derudover opfordres forsikringstager til at dokumentere:

- I hvilket omfang har forsikringstager under husforsikringen fået dækning for udgifter til advokat?
- Hvilken udgift forsikringstager har afholdt til advokatbistand?

Klager har ikke fremlagt nogen dokumentation for de forhold, som indklagede har efterspurgt, hvorfor klager på ny opfordres til at fremlægge dokumentation for de forhold, som indklagede har efterspurgt som ovenfor citeret.

Ad v) Klagers opfordringer som indeholdt i indlægget af 13. december 2020

Klagers supplerende indlæg af 13. december 2020 indeholder på den afsluttende side en række opfordringer, som imidlertid ikke primært vedrører faktum men derimod er af mere procederende karakter.

Som redegjort for mener indklagede loyalt at have gengivet citater fra udarbejdede rapporter, ligesom indklagede i øvrigt mener på behørig vis at have redegjort for, hvorfor rapporterne fra OBH sammenholdt med øvrige fakta i sagen ikke dokumenterer, at der på overtagelsesdagen den 5. juli 2013 forelå et skimmelsvampeangreb, som opfyldte skadebegrebet.

Med hensyn til klagers bemærkninger til mail af 2. april 2020 til OBH (sagens bilag I) fremlægges som sagens **bilag R** svarmail af 2. april 2020 fra OBH, hvori OBH bekræfter, at de af OBH da udarbejdede rapporter ikke er udarbejdet på sædvanlig vis, idet det anføres:

"I har helt ret i jeres betragtninger i forhold til rapportens omfang og afvigelser i forhold til hvad I normalt ser fra os. Dette skyldes kundens og dennes advokater opstillede opdrag samt en lang række følgespørgsmål."

Klageren har i brev af 27/1 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har d.d. uploadet alt den dokumentation til sagen som ... efterspørger. Håber det er tilstrækkeligt.

Desuden vil jeg blot knytte et par kommentarer til det fremsendte bilag R indeholdende svar fra OBH.

Jeg vil blot henlede opmærksomhed på at [medarbejder i OBH-gruppen] også gør sagsbehandler [medarbejder i selskabet] opmærksom på at det ikke er massiv skimmelvækst der afgør hvorvidt brugen af boligen er nævneværdigt nedsat, men at det afgørende er sporesammensætningen. Han skriver i sit svar følgende jf. bilag R:

'Som udgangspunkt kræver vækst af skimmelsvampe fugt, organisk materiale, passende temperatur samt tid. I det pågældende tilfælde må vi antage, at opfugtninger i oprindelige bygningskonstruktioner har været forholdsvis uændret i en længere periode. Flere af de registrerede konstruktionsopbygninger har derfor medført vækstbetingelser for skimmelsvampe allerede ved renoveringen. Risikoen for disponering er som følge af en antaget løbende udvikling af vækstområder forhøjet over tid. På baggrund af flere uhensigtsmæssige konstruktioner er det dog vores vurdering, at indeklimaet allerede var påvirket ved overtagelsen. Hvorvidt prøverne viser massiv vækst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer er i en biologisk sammenhæng knap så vigtigt, men derimod er artssammenhængen af de forskellige skimmelarter af større betydning. Afhængig af adfærd og rengøringsfrekvenser vil man ofte have massive forekomster af skimmelsvampearter i støv og luft indemiljøet som kan henføres til udeluften og dermed uden umiddelbar bygningsmæssig betydning, hvor en lavere sporefrekvens af såkaldte fugtskadeskimmelsvampe fra synlige eller skjulte vækstområder kan have en negativ betydning for indeklimaet.'

Og endnu engang forsøger [medarbejder i OBH-gruppen] at gøre [medarbejder i selskabet] opmærksom på sin fejlslutning, når [medarbejder i selskabet] skriver følgende i sin mail til OBH:

'Da vi som nævnt tager udgangspunkt i hvordan forholdene var på overtagelsestidspunktet af ejendommen (ca. 6,5 år siden), så kunne vi godt tænke os at få jeres vurdering af hvad i mener vi bør dække i forhold til jeres observationer og prøver i forhold til skimmel samt med det in mente at der skal være tale om massiv skimmel i beboelsen på overtagelsestidspunktet for ca. 6,5 år siden?'

Til dette svarer [medarbejder i OBH-gruppen]:

'Igen vil jeg bede jer om at tage ovenstående med i jeres vurdering af sagen omkring massive Sporeforekomster'

Altså henleder [medarbejder i OBH-gruppen] opmærksomheden på sin ovenstående udsagn omkring at det ikke er mængden af skimmel alene som afgør hvorvidt et indeklima er nævneværdigt påvirket, det er nemlig afgørende hvordan sporesammensætning samt mængde og type af skimmelsvamp er i hver enkelt sag, og jf. den nye SBI anvisning 274 er selv meget små mængder af de skimmeltyper fundet i vores bolig sundhedsskadelige.

Sidst vil jeg blot knytte en kommentar til fejlciteringen af [rådgivningsvirksomhed 3]. Der har ikke på noget tidspunkt hersket tvivl om at de defekte sandfangsbrønde har haft indflydelse på den fugt der er fundet i boligen. Det ændrer dog ikke ved det faktum at ... fejlciteres på en måde så hans konklusion vendes til at være til Frida forsikrings fordel og ikke til Frida forsikring ulempe. Den slags bør ikke ske.

Vi håber nu at alt det indleverede materiale er tilstrækkeligt ift. Hvad advokat ... har bedt om."

Klageren har i brev af 3/2 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Da jeg er nødt til at korrigere min forventede dato for afsluttet udbedring af skaden fra mit indlæg i sagen fra 13.12.2020 kommer hermed endnu et indlæg.

Vi kommer ikke til at være færdige med al udbedring af samtlige forsatsvægge den 1.3.2021 som først antaget. Der er opstået flere forhindringer og der er flere forsatsvægge der vil skulle udbedres før vi er helt færdige med udbedringen. Derfor er mit oprindelige estimat på udbedringsomkostninger heller ikke længere gældende. Vi vælger dog at færdiggøre den første etape af udbedring så snart det lader sig gøre, og tager den sidste del af udbedring når ankenævnet har afgjort sagen. Vi må derefter indhente tilbud på udbedring af de resterende forsatsvægge."

Selskabets advokat har i brev af 15/2 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Overordnet kan indklagede henholde sig til sine tidligere indlæg i sagen, herunder det i indlæggene af 13. december 2020 og 15. januar 2021 anførte.

I anledning af bilagene som fremsendt af klager den 28. januar 2021 bemærkes, at bilagene dokumenterer, at husforsikringen har afholdt samtlige udgifter forbundet med udbedring.

Med hensyn til bilagene, der vedrører klagers udgifter til advokatbistand, bemærkes, at der er tale om tre fakturaer i form af:

- Faktura ... stor kr. 67.000 inkl. moms,
- Faktura ... stor kr. 15.000 inkl. moms og
- Faktura ... stor kr. 18.000 inkl. moms.

Af fakturateksten i nævnte fakturaer fremgår, at klagers udgifter til advokatbistand har vedrørt mange andre ting end advokatbistand i anledning af ejerskifteforsikringssagen, idet det af fakturaspecifikationerne fremgår, at der i høj grad har været tale om almindelig advokatbistand i anledning af sagen samt advokatbistand i anledning af sagen med husforsikringen.

Når samtidig som nævnt tidligere haves for øje, at klager af husforsikringen har fået dækket samtlige udbedringsudgifter, har der allerede som følge heraf ikke været nogen rimelig grund til at bruge udgifter til advokatbistand med hensyn til ejerskifteforsikringen, og klagers påstand om, at indklagede skal dække udgifter til advokatbistand i størrelsesordenen kr. 100.000, er således ingenlunde at betragte som rimelig og nødvendige advokatomkostninger foranlediget af nærværende tvist i øvrigt.

Idet der henvises til tidligere indlæg fastholdes det, at klager i nærværende sag ikke er berettiget til under ejerskifteforsikringen at få dækning for udgifter til advokatbistand, ligesom indklagede hvad angår øvrige forhold kan henholde sig til det i tidligere indlæg anførte."

Klageren har i brev af 16/2 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Afsluttende efter at have gennemlæst indlægget fra d. 16.2. fra advokat ... ser jeg mig nødsaget til lige at præcisere et par anliggender

- 1) De 3 betalte advokatregninger vedrører udelukkende sagsbehandling og håndtering af klageskriv og kommunikation af den anmeldte skade til Frida Forsikring. Den eneste kommunikation der har været imellem vores advokat og husforsikringen er da vores advokat anmoder om at modtage dækningstilsagn på udbedring af skade vedrørende sandfangsbrønde, da skadesbehandler [medarbejder i selskabet] fra Frida forsikring bad os sende husforsikringens dæknings-

tilsagn. Som følge heraf har advokat ... sendt en mail til taksator ... og bedt om hans dæknings-tilsagn. Al andet arbejde har gået på kommunikation med Frida Forsikring hvorfor vi fastholder at få samtlige advokatomkostninger dækket.

- 2) At husforsikringen har afholdt samtlige udgifter til udbedring er en misforståelse. Husforsikringen har afholdt udgifter til den del af udbedringen som de har givet dækningstilsagn for – dvs. den del af udbedringerne som er relateret til de defekte sandfangsbrønde. Dvs. der har udover at være foretaget udbedringer på de steder hvor [husforsikring] har givet dækningstilsagn, også været foretaget delvis udbedring af forsatsvægge. Den udbedring der er foretaget i de områder hvor [husforsikring] ikke har givet dækningstilsagn, er betalt af Frida forsikring, da Frida forsikring har givet dækningstilsagn på udbedring af udvalgte forsatsvægge. Dog har Frida forsikring sagt at de maksimalt vil yde dækning på 236.000 kr. inkl. genhusning, da Frida forsikring ikke mener skadesbegrebet er opfyldt, og derfor mener at skaden skal dækkes under den uvidede ulovlighedsdækning, hvilket er hvad hele uenigheden i denne sag drejer sig om. Derfor udestår der stadig udbedring af en del forsatsvægge. (se plantegning). Endeligt tilbud indhentes når udbedring skal foretages. Vi afventer derfor ankenævnets kendelse før denne udbedring kan påbegyndes grundet de høje omkostninger forbundet med dette.

Billede nedenfor viser med rød hvilke forsatsvægge der endnu ikke er udbedret.

...

Jeg vedlægger samtidig dokumentation for de 2 fakturaer for foreløbige udbedring af nogle af forsatsvæggene, som Frida forsikring har betalt."

Selskabet har i brev af 19/4 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Idet der i undertegnedes indlæg af 3. december 2020 til Ankenævnet for Forsikring har indsneget sig en skrivefejl i citatet på side 7 nederst, skal undertegnede ved nærværende venligst berigtige denne fejlskrift.

I stedet for det citerede:

'Det er sandsynligt at vandpåvirkning fra defekte sandfangsbrønde er hovedårsagen til, at der ca. 6 ½ år efter husejers overtagelse af ejendommen, kan konstateres omfattende skimmelvækst i gulvkonstruktionen og væg i værelserne mod nordøstvendt gavl.'

skal således læses:

'Det er usandsynligt at vandpåvirkning fra defekte sandfangsbrønde er hovedårsagen til, at der ca. 6 ½ år efter husejers overtagelse af ejendommen, kan konstateres omfattende skimmelvækst i gulvkonstruktionen og væg i værelserne mod nordøstvendt gavl.'

At der er tale om en skrivefejl, fremgår endvidere af den i skrivelsen af 3. december 2020 på side 8 citerede konklusion, hvorefter:

'Begge sagkyndige bekræfter, at defekte sandfangsbrønde og vandpåvirkningen herfra har betydning for fugtpåvirkningen af ejendommen og omfanget af skimmelvækst i denne, uden at der blandt disse fagfolk er enighed om, i hvilket omfang vandpåvirkningen fra defekte .. december sandfangsbrønde er hovedårsag eller ej til omfanget af skimmelvækst i ejendommen konstateret ca. 6 ½ år efter ejendommens overtagelse'."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget diverse fakturaer, faktura af 27/2 2020, 9/3 2020 og 15/6 2020 vedrørende afholdte advokatomkostninger på 100.000 kr. inklusive moms, overslag på reparation på kr. 475.186,25, faktura af 16/10 2020 på 118.410 kr. inklusive moms og faktura af 15/12 2020 på 50.625 kr. inklusive moms. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af rapport af 23/2 2020 fra rådgivningsvirksomhed 1 fremgår bl.a.:

"5. Resultat/ konklusion

Der blev registreret angreb af Ægte Hussvamp (*Serpula lacrymans*) i den nedre del af facadeydermuren, i demonteret underlagsbjælke for terrassebrædder samt i demonteret gulvstrø ved indvendig gulvkonstruktion op langs med facadebagmur.

...

Træfugtigheder:

De træfugtigheder der blev målt ved undersøgelsen skal ses som et øjebliksbillede. Træfugtigheder der ligger over 19% er uacceptable. Fugtkilden skal opspores og elimineres.

Der blev ved besigtigelsen målt træfugtigheder på op til 22% i blotlagt strøkonstruktion.

...

Fugtniveau i terrændæk:

Der blev målt et kraftigt forhøjet fugtniveau i betondæk i terrændækskonstruktion i det blotlagte skadesområde.

...

Fugtniveau i facademur:

Der blev registreret et forhøjet fugtniveau i blotlagt facadebagmur. Bemærkning: Bunden af hulumuren, i området ved randfundament, var kraftigt opfugtet

...

Bemærkning:

I forbindelse med undersøgelsen, blev der foretaget TV inspektion af udvendig tagbrønd. I den forbindelse blev der konstateret brud på rørføring ved regnvandsbrønd.

Skadesårsag:

Vi skønner at det registrerede angreb af Ægte Hussvamp (*Serpula lacrymans*) er opstået i området ved den påmonterede bjælke på udvendig side af gavlmur. Angrebet har efterfølgende bredt sig ind i hulrum i facademur gennem monteringshul/skruehul.

Skaden skønnes opstået som en kombination af opfugtning af facademur, forårsaget af utætheder ved nedløbsbrønd, samt opfugtning af påmonteret bjælke på udvendig side af gavlmur på grund af at regnvand ikke har kunnet løbet væk på grund af at bjælken var monteret direkte på gavlmur og uden afstandsklods.

Forsikring:

Det registrerede angreb af Ægte Hussvamp (*Serpula lacrymans*) er efter vores skøn en svampe-skade i henhold til Definition af svamp og råd af 20. november 2000."

Af rapport af 3/3 2020 fra OBH-gruppen fremgår bl.a.:

"Vurdering og konklusion

På baggrund af nærværende undersøgelses- og laboratorieresultater kan vi konstatere forringelser af luftkvaliteten i ejendommens indeklima forårsaget af skimmelsvampemateriale. På baggrund af laboratorieresultaterne kan vi endvidere konstatere vækst af skimmelsvampe bag forsatsvægge ved samtlige udførte åbninger. På baggrund af det foreliggende grundlag vurderer vi det sandsynlig, at de afvigende forekomster af skimmelsvampemateriale i luft- og støvprøver skyldes kontaminering fra vækstområder i forsatsvægge. Det er endvidere vores vurdering, at skimmelvækst i for-satsvægge har været til stede ved overtagelsestidspunktet som følge af uhensigtsmæssig konstruktionsopbygning. På baggrund af besigtigelsen kan vi dog ikke afvise, at en del af de konstaterede og uhensigtsmæssige sporeforekomster i luft- og støvprøver skyldes vækstområder i gulvkonstruktioner og/eller vækstområder ved åbning 1 forårsaget af skade i tagbrønd. Som følge af undersøgelses- og laboratorieresultaterne anbefaler vi, at nedenstående handlingsplan gennemføres for nærmere kortlægning af vækstområder af skimmelsvampe i boligen.

Årsagen til de konstaterede vækstområder i forsatsvægge skyldes efter vores bedste vurdering opsætning af organiske materialer (gipsplader og træskelet) mod opfugtede bygningsdele. Endvidere er forsatsvægge lokalt udført uden dampspærre, hvilket formentlig har bidraget med fugt og forværret skadesbilledet. Ydermere konstateres der tapetrester på oprindelige ydervægge, hvilket er uhensigtsmæssigt da det kan føre til skjult vækst af skimmelsvampe. Ved åbning 1 i køkken/alrum konstateres endvidere en overpudsning af vandret fugtspærre hvilket medfører en 'fugtbro' som ydermere kan forværre risikoen for opfugtninger i forsatsvæggen og dermed vækst af skimmelsvampe. I BYG-ERFA erfaringsbladet 'Indvendig efterisolering' er der opstillet tre forudsætninger for opbygning af en traditionel forsatsvæg:

- 1) Fugt skal ikke kunne trænge gennem murværk ved f.eks. slagregn.
- 2) Fugt fra grunden skal ikke kunne trænge op i murværket.
- 3) Der skal udføres en tæt dampspærre.

På baggrund af besigtigelsen er det vores vurdering at udførelsen af punkt 2 og 3 er mangelfuld, hvilket medfører risiko for skjult vækst af skimmelsvampe.

De på besigtigelsen udførte fugtmålinger har afsløret lokale opfugtninger i ydervægge bag forsatsvægge. Som tidligere anført giver overflademålinger på forsatsvægge kun et ringe billede af fugtniveauet i bagvedliggende ydervægge hvorfor vi anbefaler, at der etableres et større antal åbninger for kortlægning af udfordringernes omfang. Fugtmålinger foretaget i støbte gulvkonstruktioner og åbninger i klaplag har ikke afsløret atypiske opfugtninger. Træfugtmålinger i træstolpe og strøer afslører dog lettere forhøjede niveauer.

Såfremt fugtniveauet i sokkel og ydervæg ved åbning 1 er repræsentativt for boligen som helhed, vil den konkrete opsætning af forsatsvægge i organiske materialer og uden dampspærre være særdeles uhensigtsmæssig og bør som udgangspunkt demonteres og bortskaffes.

På baggrund af nærværende laboratorieresultater kan vi konstatere vækst af skimmelsvampe i samtlige åbninger i forsatsvægge. Med udgangspunkt i tabel 18 fra SBI 204 'undersøgelse og vurdering af skimmelsvampe i bygninger' vurderer vi risikoen for eksponering som værende stor, idet vi skønner, at omfanget af skjulte vækstområder af skimmelsvampe er $>10\text{m}^2$.

Jf. anbefalinger fra Sundhedsstyrelsen¹ 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 helbredspåvirkning hos mennesker er dog sparsom, således at der ikke kan 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 personer tilhører en særlig følsom gruppe eller ej.

Handlingsplan

Vi anbefaler indledningsvis at boligen undersøges nærmere i forhold kortlægning af vækstområder af skimmelsvampe i forsatsvægge samt opdeling af skadesområder i forhold til den allerede konstateret skade af Ægte Hussvamp og den naturlige skimmelsvampevækst der følger med en sådan skade.

- Vi anbefaler at den nuværende undersøgelse suppleres med nye åbninger i forsatsvægge. Vi skønner at der skal etableres 5-8 åbninger yderligere fordelt på disponibelt områder ved tidligere garage, i entre, samt i gavlvægge i både stueetage og på 1. sal. I de udførte åbninger udtages skimmelsvampeprøver og fugt- og konstruktionsopbygninger registreres.
- Vi anbefaler endvidere, at der etableres en mindre åbning i gulvkonstruktion i et af børneværelserne i stueetagen for referencemålinger og undersøgelse af evt. skimmelsvampevækst.
- Herudover bør det blotlagte område omkring angrebet af Ægte Hussvamp udvides ved nedtagning af forsatsvæg på facade samt blotlægning af gulvkonstruktion til overkant af klaplag inden for det inddæmmede område. Herefter skal skillelinje for husforsikringens skade i mulig udstrækning kortlægges.
- På baggrund af resultaterne på ovenstående undersøgelser kan vi udarbejde en samlet handlingsplan for fugtsikring af konstruktioner samt skimmelsaner og afsluttende skimmelsen-gøring."

Af rapport af 23/3 2020 fra OBH-gruppen fremgår bl.a.:

"Vurdering og konklusion

På baggrund af nærværende undersøgelses- og laboratorieresultater kan vi konstatere vækst af skimmelsvampe samt uacceptable sporesammensætninger i gulvkonstruktioner ved åbning 1 og 5 i køkken/alrum og børneværelse. Der konstateres desuden vækst af skimmelsvampe på bagsider af vægbeklædninger af gipsplader i køkken/alrum, børneværelse og i tidligere garage. Skimmelprøver fra åbninger på 1. sal har ikke afsløret vækst af skimmelsvampe. I åbningerne på 1. sal konstateres derimod uhensigtsmæssige konstruktionsopbygninger i forhold til isoleringsevne.

Som det fremgik af vores 1. rapport dateret den 3. marts 2020, afslørede laboratorieresultater forringelser af luftkvaliteten i ejendommens indeklima forårsaget af skimmelsvampemateriale. På baggrund af vores to besigtigelser samt laboratorieresultater vurderer vi det sandsynlig, at de afvigende forekomster af skimmelsvampemateriale i luft- og støvprøver primært, skyldes kontaminering fra vækstområder bag vægbeklædninger og sekundært lokale vækstområder i gulvkonstruktioner ved randzoner.

Det er vores vurdering, at skimmelvækst på bagsider af vægbeklædninger mod ydervægge og vækstområder i gulvkonstruktioner har været til stede ved overtagelsestidspunktet som følge af uhensigtsmæssige konstruktionsopbygninger.

På baggrund af vores to besigtigelser, er det vores vurdering at der desforuden har været et mindre bidrag til forringelser af indeklimaet fra vækstområder i gulv- og vægkonstruktioner ved skade

i tagbrønd. Som følge af undersøgelses- og laboratorieresultaterne anbefaler vi, at forsatsvægge/vægbeklædninger demonteres hvorefter ydervægge skimmelsaneres. Herefter skal beskaffenheden af oprindelige ydervægskonstruktioner undersøges i forhold til egnet renoveringsmetode/genopbygning. På baggrund af de etablerede åbninger i gulvkonstruktioner anbefaler vi desuden, at strøgulve i randzoner optages og undersøges for eventuelle vækstområder samt uhensigtsmæssige opbygninger i forhold til fugtsikring af organiske materialer. Såfremt der konstateres overpudsning af fugtspærre mellem sokkel og ydervægge skal denne 'fugtbro' elimineres. Som tidligere anført skal fugtspærre imellem strøer og gulvspån i børneværelse demonteres da denne er udlagt forkert.

Årsagen til de konstaterede vækstområder på bagsider af vægbeklædninger mod ydervægge skyldes efter vores bedste vurdering opsætning af organiske materialer (gipsplader og træskelet) mod opfugtede bygningsdele. Desuden er forsatsvægge lokalt udført uden dampspærre, hvilket formentlig har bidraget med fugt og forværret skadesbilledet. Ydermere konstateres der tapetrester på oprindelige ydervægge, hvilket er uhensigtsmæssigt da det har medført skjult vækst af skimmelsvampe. Ved åbning 1 og 5 i køkken/alrum og børneværelse konstateres en overpudsning af vandret fugtspærre hvilket medfører en 'fugtbro' som ydermere forværrer risikoen for opfugtninger i vægbeklædninger og dermed vækst af skimmelsvampe. I BYG-ERFA erfaringsbladet 'Indvendig efterisolering' er der opstillet tre forudsætninger for opbygning af en traditionel forsatsvæg:

- 1) Fugt skal ikke kunne trænge gennem murværk ved f.eks. slagregn.
- 2) Fugt fra grunden skal ikke kunne trænge op i murværket.
- 3) Der skal udføres en tæt dampspærre.

På baggrund af vores to besigtigelser er det vores vurdering at udførelsen af punkt 2 og 3 er mangelfuld i flere områder, hvilket efter vores opfattelse har medført de skjulte vækstområder af skimmelsvampe på bagsider af vægbeklædninger.

De på besigtigelsen udførte fugtmålinger har afsløret lokale opfugtninger i ydervægge bag vægbeklædninger ved sokler og i køkken/alrum, børneværelse og i tidligere indrettet garage. Som tidligere anført giver overflademålinger i de omhandlede vægbeklædninger kun et ringe billede af fugtniveauet i bagvedliggende ydervægge. På baggrund af de i alt ni åbninger i indvendige vægbeklædninger kan vi konstatere en række uhensigtsmæssige og tvivlsomme løsninger som afviger fra almindelig god byggeskik. Overordnet fremstår konstruktionsopbygninger i de etablerede åbninger i ydervægge med store og muligvis tilfældige variationer hvad angår fugtsikring, isolering og brugen af dampspærre. Fugtmålinger foretaget i støbt klaplag i de udførte åbninger har ikke afsløret atypiske opfugtninger. Langs randzone/sokkel konstateres dog lettere forhøjede niveauer. Gulvkonstruktion i børneværelse er dog udført med en uhensigtsmæssig dampspærre over gulvstrøer hvilket har medført fugtophobning med skimmelvækst til følge.

På baggrund af nærværende laboratorieresultater kan vi konstatere vækst af skimmelsvampe i åbninger i forsatsvægge. Med udgangspunkt i tabel 18 fra SBi 204 'undersøgelse og vurdering af skimmelsvampe i bygninger' vurderer vi risikoen for eksponering som værende stor, idet vi skønner, at omfanget af skjulte vækstområder af skimmelsvampe er $>10\text{m}^2$.

Jf. anbefalinger fra Sundhedsstyrelsen¹ kan vedvarende fugt og skimmelsvampevækst på indvendige overflader og i bygningskonstruktioner give anledning til helbredsproblemer og bør derfor undgås eller minimeres."

Af mail af 2/4 2020 fra OBH-gruppen til selskabet fremgår bl.a.:

"Som aftalt fremsendes svar på spørgsmål vedr. ..., se besvarelser med rød tekst i nedenstående.

...

De prøver i har taget i forbindelse med jeres rapporter, er vel et øjebliksbillede af hvordan forholdene er den dag i foretog prøverne?

Det er korrekt. Vi har udtaget luft- og støvprøver for at belyse aktuelle forekomster af skimmelsvampemateriale i indeklimaet. Herudover har vi udtaget DNA-test for kortlægning af skimmelsvampe i 'ældre' støv – dvs. langtidsdisponering. Prøverne kan desværre ikke fortælle noget om skimmelforekomster ved overtagelsen for 6,5 år siden.

Da luftprøver viser ringe til moderat forekomst samt langt størstedelen af KA/TA prøverne ikke viser massiv forekomst ca. 6,5 år efter overtagelsen af ejendommen, så har vi ud fra det prøverne viser, svært ved at se at der for 6,5 år siden skulle være tale om en massiv påvirkning af indeklimaet i beboelsen som samtidig gjorde denne ubeboelig på overtagelsestidspunktet?

Som udgangspunkt kræver vækst af skimmelsvampe fugt, organisk materiale, passende temperatur samt tid. I det pågældende tilfælde må vi antage, at opfugtninger i oprindelige bygningskonstruktioner har været forholdsvis uændret i en længere periode. Flere af de registrerede konstruktionsopbygninger har derfor medført vækstbetingelser for skimmelsvampe allerede ved renoveringen. Risikoen for disponering er som følge af en antaget løbende udvikling af vækstområder forhøjet over tid. På baggrund af flere uhensigtsmæssige konstruktioner er det dog vores vurdering, at indeklimaet allerede var påvirket ved overtagelsen. Hvorvidt prøverne viser massiv vækst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer er i en biologisk sammenhæng knap så vigtigt, men derimod er artssammenhængen af de forskellige skimmelarter af større betydning.

Afhængig af adfærd og rengøringsfrekvenser vil man ofte have massive forekomster af skimmelsvampearter i støv og luft indemiljøet som kan henhøres til udeluften og dermed uden umiddelbar bygningsmæssig betydning, hvor en lavere sporefrekvens af såkaldte fugtskadeskimmelsvampe fra synlige eller skjulte vækstområder kan have en negativ betydning for indeklimaet.

Da vi som nævnt tager udgangspunkt i hvordan forholdene var på overtagelsestidspunktet af ejendommen (ca. 6,5 år siden), så kunne vi godt tænke os at få jeres vurdering af hvad i mener vi bør dække i forhold til jeres observationer og prøver i forhold til skimmel samt med det in mente at der skal være tale om massiv skimmel i beboelsen på overtagelsestidspunktet for ca. 6,5 år siden?

Igen vil jeg bede jer om at tage ovenstående med i jeres vurdering af sagen omkring massive sporeforekomster. Med udgangspunkt i vores vurderinger fra rapport 2 anbefaler vi at alle gispbeklædninger mod ydervægge i stueetagen nedtages da der potentielt set vil være skimmelsvampe bag alle disse vægbeklædninger. Ydermere konstateres umiddelbare fugtbroer fra fundament til ydervægge via overpudset fugtspærre, hvilket har medført vækstområder i randzoner som også bør håndteres. Fugtregistreringer midt på gulvkonstruktioner afslører ikke umiddelbart afvigende forhold sammenlignet med ejendomme af samme alder.

Vedr. gulvkonstruktionerne, her oplyser i at fugtmålinger generelt foretaget i klaplaget ikke afslører atypiske opfugtninger. Dog noterer i at der langs randzonerne ses lettere forhøjet niveauer.

Umiddelbart kan vi ikke generelt se at der er nogle konstruktive fysiske skader på bygningen som følge af disse forhold (udover den del som husforsikringen går ind i som følge af fugt fra terrassedør og brønd)?

Vi har ikke konstateret egentlige skader – udover opfugtninger.

Som vi ser det, er det hovedsageligt i forbindelse med terrassedøren, at der er problemer, og at vi højst skal ind i gulvet her.?

Det er en utæthed eller uhensigtsmæssig opbygning ved terrassedør. Som følge af den aktuelle beliggenhed er den udsat for kraftig vind og slagregn som formentlig har medført en lokal skade her."

Af rapport af 1/7 2020 fra OBH-gruppen fremgår bl.a.:

"Vurdering og konklusion

På baggrund af nærværende undersøgelses- og laboratorieresultater kan vi konstatere vækst af skimmelsvampe samt uacceptable sporesammensætninger i vægkonstruktioner ved åbninger i børneværelser ved nordøstvendt gavl. Der konstateres desuden forhøjede skimmelsvampeni-veauer i åbninger i gulvkonstruktioner ved gavl.

På baggrund af nærværende og tidligere undersøgelsesresultater samt forelagte oplysninger fra tv-inspektion er det vores vurdering, at skimmelvækst på bagsider af vægbeklædninger mod gavl-væg og vækstområder i gulvkonstruktioner skyldes en kombination af flere uhensigtsmæssige forhold. Der er således tale om følgende og konkurrerende skadesårsager: opfugtninger fra utætte/defekte sandfangsbrønde, overpudsning af fugtspærre i ydervægge, fejlagtig udlægning af fugtspærre i strøgulvskonstruktion, manglende afrensning af vægge bag forsatsvægge samt manglende blænding af nedlagt varmtluftsanlæg. Herudover kan vi ikke afvise at overfladevand samt opstigende og indtrængende grundfugt i nogen grad har påvirket konstruktionernes fugtniveau.

Med udgangspunkt i det indledningsvis opstillede formål kan vi ikke afvise, at skaderne i ejendommens to sandfangsbrønde ved nordøstvendt gavl har haft en andel af fugtpåvirkningen i den del af ejendommen og deraf vækstområder af skimmelsvampe i det undersøgte område. Som følge heraf har vi udarbejdet en handlingsplan med et skønnet skadesomfang for de registrerede skader i sandfangsbrønde, se nedenstående handlingsplan. Det er i den omhandlende sag vanskeligt at udarbejde en egentlig fordelingsnøgle mellem skaderne for henholdsvis ejerskifteforsikring og husforsikring da de enkelte forhold har haft en indbyrdes indflydelse på skaderne. Det er vores bedste tekniske vurdering at det i nærværende rapport angivne skadesomfang til fulde dækker husforsikringens andel af de pågældende skader. Som anført i tidligere rapporter vurderer vi endvidere, at de registrerede fejlkonstruktioner som er anmeldt til ejerskifteforsikringen alene ville have medført opfugtninger og vækst af skimmelsvampe uden indflydelse fra skader i sandfangsbrønde.

Som følge af undersøgelses- og laboratorieresultaterne anbefaler vi generelt, at forsatsvægge/vægbeklædninger demonteres hvorefter ydervægge skimmelsaneres. Herefter skal beskaffenheden af oprindelige ydervægskonstruktioner undersøges i forhold til egnet renoveringsmetode/genopbygning. På baggrund af de etablerede åbninger i gulvkonstruktioner anbefaler vi desuden, at strøgulve i randzoner optages og undersøges for eventuelle vækstområder samt uhensigtsmæssige opbygninger i forhold til fugtsikring af organiske materialer. Såfremt der konstateres overpudsning af fugtspærre mellem sokkel og ydervægge skal denne 'fugtbro' elimineres. Strøgulve hvor fugtspærre er udlagt imellem strøer og gulvspån skal demonteres da denne er udlagt forkert.

De på besigtigelsen udførte fugtmålinger har afsløret lokale opfugtninger i ydervægge bag vægbeklædninger ved sokler. Fugtmålinger foretaget i støbt klaplag i de udførte åbninger har afsløret opfugtninger og særligt langs randzone/sokkel konstateres der forhøjede niveauer.

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.

Handlingsplaner og forslag til skadesudbedring

Som det fremgår af nærværende og tidligere rapporter, er der i den omhandlende ejendom konstateret omfattende vækstområder af skimmelsvampe forårsaget af ovenfor anførte forhold. I det følgende beskrives handlingsplan for skimmelsanering af vækstområder som skader i sandfangsbrønde ved nordøstvendt gavl vurderes at have bidraget til. Vi vurderer det dog formålstjenligt at gå helhedsorienteret til værks og håndtere alle konstaterede vækstområder i stueetagen samlet. Det præciseres dog fra husforsikringen, at denne alene dækker reetablering i forhold til eksisterende forhold og ikke dækker forbedring eller ændringer af fejlkonstruktioner som påhviler ejerskifteforsikring eller FT.

Områder med skimmelsvampevækst

- Vi anbefaler, at der benyttes fagfolk til nedenstående. Dvs. skadesbegrænsningsfirmaer som har erfaring med fugtskader, herunder skimmelsvampesanerering og -rengøringer.
- Inden nedenstående affugtning, skimmelsanering og -rengøring iværksættes, anbefaler vi, at arbejdsområderne inddæmmes bag støvvægge fra gulv til loft.
- Arbejdsområdet/behandlingszonen skal tømmes for inventar og effekter. Disse skal rengøres inden genbrug, se nedenfor.
- Inden nedenstående skimmelsanering og -rengøring iværksættes, anbefaler vi, at der etableres undertryk i arbejdsområder. 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.

Gavlvægge

- Vægbeklædning og fodlister inden for den på tegningsbilaget markerede behandlingszone nedtages til rå ydervæg fra betondæk og ca. 1 meter op. Gammel maling og tapetrester bag forsatsvægge fjernes mekanisk. I forbindelse med blotlægningen skal det tilsikres at 'fugtbroer' som følge af overpudset fugtspærre elimineres.

- De blotlagte gavlvægge støvsuges indledningsvis grundig støvsugning med støvsuger med mikrofilter (HEPA). Herefter skimmelsaneres ydervæggene med et egnet desinfektionsmiddel som f.eks. Protox Hysan eller tilsvarende og jf. producentens anvisninger. Bemærk, at skimmelsvampevækst skal fjernes ved grundig dybdegående afvaskning og ikke blot sprøjtes med desinfektionsmiddel.
- Alternativt kan der anvendes anerkendte mekaniske afrensningsmetoder som f.eks. tørdamp jf. MicroClean metoden eller tilsvarende.
- Når ovenstående skimmelsanering er udført, skal der udføres kvalitetssikring af det udførte arbejde jf. nedenstående afsnit 'Kvalitetssikring'.

Gulve i børneværelser og i gangareal

- Strøgulvskonstruktionen indenfor den markerede behandlingszone demonteres og blotlægges til rå betonbænk. Gulvbeklægning kan evt. genavnedes efter skimmelsanering.
- Herefter skal de blotlagte betonoverflader skimmelsaneres inden for behandlingszonen ved støvsugning med støvsuger med mikrofilter (HEPA). Der afvaskes grundigt med et egnet desinfektionsmiddel som f.eks. Protox Biox eller tilsvarende og jf. producentens anvisninger. Bemærk, at skimmelsvampevækst skal fjernes ved grundig dybdegående afvaskning og ikke blot sprøjtes med desinfektionsmiddel.
- Nedlagte varmluftskanaler afblændes efter nærmere aftale med tilknyttet ingeniør/arkitekt.
- Når ovenstående skimmelsanering er udført, skal der udføres kvalitetssikring af det udførte arbejde jf. nedenstående afsnit 'Kvalitetssikring'.
- Efter godkendt skimmelsanering bør nødvendigheden af evt. affugtning vurderes.

Gulve i køkken/alrum

- Gulvkonstruktionen (isolering, Perlite og strøer) indenfor den markerede behandlingszone demonteres og blotlægges til rå betonbænk.
- Herefter skal de blotlagte betonoverflader skimmelsaneres inden for behandlingszonen ved støvsugning med støvsuger med mikrofilter (HEPA). Der afvaskes grundigt med et egnet desinfektionsmiddel som f.eks. Protox Biox eller tilsvarende og jf. producentens anvisninger. Bemærk, at skimmelsvampevækst skal fjernes ved grundig dybdegående afvaskning og ikke blot sprøjtes med desinfektionsmiddel.
- Når ovenstående skimmelsanering er udført, skal der udføres kvalitetssikring af det udførte arbejde jf. nedenstående afsnit 'Kvalitetssikring'.

Støvede overflader/slutrengøring

- Når ovenstående skimmelsvampesanering er udført og konstruktionerne er affugtet til et acceptabelt niveau, skal tilgængelige/lufteksponerede vandrette overflader i behandlingszonen rengøres ved støvsugning med støvsuger med HEPA filter minimum H13 og ved aftørring med fugtig klud tilsat almindeligt rengøringsmiddel.
- Ved slutrengøringen skal ovenstående luftrensere benyttes."

Af notat af 8/7 2020 fra Teknologisk Institut fremgår bl.a.:

"Indledning

Efter aftale med [klageren] har Teknologisk Institut, Byggeri og Anlæg gennemgået fremsendt materiale som grundlag for at vurdere beskrevne indeklimaforhold i boligen på ovennævnte adresse.

...

Vurdering

Forsatsvægge

Efterisolering ved montering af forsatsvægskonstruktioner på indersiden af ydervægge medfører, at fugtmeknikken i den samlede ydervægskonstruktion principielt ophører med at fungere hensigtsmæssigt. Isolering på den varme side af en ydervæg bevirker, at både ydervæggens indvendige overfladetemperatur og ydervægstemperaturen som helhed nedsættes betydeligt, og at opfugtnings- og kondenseringsrisikoen derved stiger tilsvarende med deraf følgende meget stor risiko for udvikling af skimmelsvampe på ydervæggens inderside.

Denne mekanik vil således opstå og være gældende fra det øjeblik forsatsvægskonstruktionen monteres og det skal tilføjes, at erfaringer fra flere årtiers undersøgelser af disse konstruktioner viser, at opfugtning og skimmelvækst foregår i disse konstruktioner stort set uafhængigt af, om konstruktionen er opført med eller uden dampspærre. Udover kondensmeknikken er det beskrevet i rapporten fra undersøgelsen, at den vandrette fugtspærre i ydermuren er kortsluttet, hvilket medfører, at fugtopstigningen fra sokkelen fortsætter op i den nederste del af ydermuren. Dette bidrager yderligere til opfugtning bag forsatsvæggene.

Skimmelvækst, også i forsatsvægskonstruktioner, er først og fremmest betinget af perioder med tilstrækkeligt højt fugtniveau, dvs. en relativ luftfugtighed over 75% ved de normalt forekomende temperaturvariationer over året i denne konstruktionstype. Det betyder, at fugtniveauet og dermed risikoen for vækst af skimmelsvampe er højest i årets kolde 6-8 måneder. I områder påvirket af opstigende grundfugt (kortsluttet fugtspærre) vil betingelserne være tilstede året rundt. Udover fugtforholdene er næringsforholdene betydende for vækstbetingelserne. Som udgangspunkt vil der altid være partikulært (støv og snavs) organisk materiale tilstede i bygningskonstruktioner, også bag forsatsvægge, men under de samme fugtforhold vil tilstedeværelsen af større mængder lettilgængeligt organisk materiale, som f.eks. rester af tapet og tapetklister, medføre en klar forøgelse af risikoen for udvikling af skimmelsvampevækst.

I denne sammenhæng har der således eksisteret betingelser for skimmelvækst på indersiden af ydervæggene bag forsatsvæggene, siden disse blev monteret. Den normale cyklus vil være, at væksten, som nævnt, primært foregår i årets kolde del, hvilket betyder, at væksten til stadighed udvikles, da væksten i hver vækstperiode i princippet starter fra det niveau, den sluttede på i den foregående vækstperiode. Problemet vil så at sige til stadighed være tiltagende og det medfører normalt, at indeklimaet påvirkes fra skimmelvækst i disse konstruktioner.

Gulvkonstruktion

I gulvkonstruktionerne er fugtmeknikken i princippet den samme som i forsatsvæggene, fordi isoleringen i gulvene, ligesom i forsatsvæggene, ligger på den varme side af den tunge, temperaturadskillende konstruktion, nemlig terrændækket (klaplaget). OBH relaterer den konstaterede skimmelvækst i gulvene til en kombination af flere samvirkende årsager som skader i 2 sandfangsbrønde, overpudsning af den vandrette fugtspærre i ydervæggene, fejlagtig placering af fugtspærre i strøkonstruktionen, manglende afrensning indersider af ydervægge bag forsatsvægge og manglende blanding af nedlagt varmluftsystem. Disse forhold kan i varierende grad have betydning, men hertil skal lægges den potentielle risiko for opfugtning og skimmelvækst, udgøres af konstruktionsopbygningen. Udover opfugtning, som i forsatsvægge, på grund af nedkøling af nedtrængende/udtrængende rumluft, kan der også tilføres fugt til gulvkonstruktionen nedefra i form af fugtopstigning i klaplaget. Dette forhold ses ikke til fulde klarlagt ved de udførte undersøgelser. Der er således i princippet risiko for, at der findes skimmelvækst i gulvkonstruktionerne udover de dele, der er undersøgt.

Udover den konstaterede skimmelvækst i gulvene må det forventes, at der også i kanalsystemet fra det sløjfede varmluftssystem er udviklet skimmelsvampevækst. Af OBH-rapport af 1. juli 2020 fremgår det, at der blev registreret 100% RF i kanalsystemet. I et sådant gammelt kanalsystem vil der findes masser af støv og snavs med organiske bestanddele og da skimmelvækst begynder at udvikles, når den relative luftfugtighed overstiger 75% ved almindeligt forekommende temperaturer, er der stor risiko for, at der er vokser skimmelsvampe også i kanalsystemet.

Samlet vurdering

Det er på baggrund af ovenstående vores klare vurdering, at der har været skimmelsvampevækst til stede i boligen på overtagelsestidspunktet 5.7.2013 i et omfang, som klart påvirker indeklimaet og under alle omstændigheder er det vores klare vurdering, at de udførte konstruktioner medfører en nærliggende risiko for skade, da skimmelsvampevækst som beskrevet ovenfor udvikler sig i en grad så indeklimaet vil blive påvirket."

Nævnet har fået forelagt kvalitetssikring af skimmelsanering og svampebekæmpelse af 15/7 2020 og supplerende kvalitetssikring af skimmelsanering af 13/8 2020 udarbejdet af OBH-gruppen. Af notat af 20/11 2020 fra rådgivningsvirksomhed 2 fremgår bl.a.:

"Besvarelse af opdraget:

Spørgsmål A:

Det kan i bilag I klart konstateres at en utæt sandfangsbrønd kan give skader i form af skimmel i gulv og vægge, selvom der ikke på dette sted er en forkert placeret dampspærre, som der er i gulvene i ved den nordøstlige gavl.

Af kloakrapporten i bilag III ses at den ledning, der forbinder de to sandfangsbrønde er utæt og delvis blokeret. Det må derfor vurderes, at der er trængt meget vand ud i jorden langs gavlen, idet de to brønde afvander et stort tagareal svarende til ca. halvdelen af huset.

...

Det ses at tagvandet ved gavlen føres til en faskine udenfor huset. Det forudsættes at det ekstra tagnedløb, der er markeret med håndskrift er udført og de to afløb fra gavlen afvander således ca. halvdelen af huset.

Af kloakinspektionen i bilag III ser det dog ud til at de to tagbrønde ved gavlen er forbundet med hinanden og derefter ført til faskinen.

Samlet set må det vurderes at store utætheder og blokeringer i sandfangsbrønde og forbindelsesledning, som der er konstateret her, kan have indflydelse på fugtforholdene i den del af huset som vender ud mod den nordøstvendte gavl.

Spørgsmål B:

Der er kun få oplysninger om opbygning af vægge og gulv på Weblager:

...

Ud fra dette snit må det dog vurderes, at der ikke er noget kapillarbrydende lag i gulvet og konstruktionen er derfor meget følsom over for fugt i jorden under betonen.

Der er udført en indvendig efterisolering af gavlvæggen med polystyren og en gipsplade.

Dampspærren i gulvet er placeret forkert, idet den er lagt oven på strøerne i forbindelse med en renovering i denne del af huset. Dampspærren ses ikke ved [rådgivningsvirksomhed 1's] undersøgelser i stuen. Der foreligger ikke oplysninger om murpap i væggene.

Der er en fejlkonstruktion i gulvet ved at dampspærren ligger over strøerne, hvilket er uheldig, men hvis betondækket havde været tørt ville dette ikke føre til væsentlige problemer.

Det må således vurderes at være sandsynligt, at de utætte/blokerede sandfangsbrønde og regnvandsledninger har opfugtet jorden omkring bygningen, så meget at der også er sket en opfugtning af jorden under bygningen. Det forhold, at der ikke er kapillarbrydende lag under betonen medfører opfugtning af betondækket og den overliggende gulvopbygning samt de tilstødende vægge.

Væggene er forsynet med indvendig isolering fra en senere renovering og dette øger risikoen for skimmelvækst, når den bagvedliggende væg opfugtes nedefra."

Af notat af 23/11 2020 fra rådgivningsvirksomhed 3 fremgår bl.a.:

"Registreringer/vurdering

Ejendommen ... er opført i første række til vandet. Jordbundsforholdene vurderes til at være sand eller sandholdigt jord, dvs. jordbundsforhold med stor permeabilitet, men samtidigt med jordbundsforhold, der i en vis udstrækning virker kapillarsugende.

Ejendommen fremstår med nyt tag og nye sandfangsbrønde. Ved vurderingen tages der udgangspunkt i at disse bygningsdele svarer til de tidligere, bortset fra, at taget kan være oprettet.

Terræn under betondæk kendes ikke. Da bygningen oprindeligt er fra 1962, og der fortsat er monteret varmluftskanaler på betondækket, må det antages, at betondæk og underliggende materialer er de oprindelige. Af samme årsag må det vurderes, at der ikke er et effektivt kapillarbrydende lag under betondækket.

Vægopbygningen med pladebeklædning af trykfast isolering (polystyren) mellem trykimprægneret forskalling, hvor der bag denne var konstateret lettere misfarvninger og rester af tapet/maling, vidner om, at væggene er blevet efterisoleret i nyere tid. Det fremgår af rapporterne, at der ikke er monteret en dampspærre på den varme side af isoleringspladen.

Besvarelse af opdrag A og B

På baggrund af det forelagte materiale samt egne besigtigelse kan de stillede spørgsmål besvares således.

Ad A

Det fremgår af materialet, at de oprindelige sandfangsbrønde var utætte/defekte. Som følge af jordens skønnede permeabilitet vurderes det, at tagvand tilført de to sandfangsbrønde mod nordøst har været medvirkende til at opfugte fundamentet i nærområder af disse brønde svarende til 2-4 meter til hver side herfra. Ud fra de udførte fugtmålinger, angives det i OBH's rapport, at der i værelserne ikke blev målt fugt over gulvniveau, men under gulvniveau, hvilket tyder på at

opfugtningen fra sandfangsbrøndene alene er medvirkende årsag til fugt i fundamentsvæg under gulv samt til fugt i betondækket langs med disse opfugtede fundamenter.

Den defekte tagbrønd mod syd samt det defekte rør jf. TV-inspektionsrapport har været medvirkende til at opfugte fundamentet samt væggen i området, hvor der er konstateret bygningsnedbrydende svamp jf. [rådgivningsvirksomhed 1's] rapport, samt opfugtning af konstruktionsdele 0,5-1 m ud fra dette område.

Ad B

Det er usandsynligt at vandpåvirkning fra defekte sandfangsbrønde er hovedårsagen til, at der ca. 61/2 år efter husejers overtagelse af ejendommen, kan konstateres omfattende skimmelvækst i gulvkonstruktionen og væg i værelserne mod nordøstvendt gavl. Dette begrundes for gulvkonstruktionen med, at der erfaringsmæssigt ofte er skimmelvækst i gulvkonstruktioner i bygninger fra byggeperioden 1960-erne med den angivne opbygning, hvor der fejlagtigt ikke er udlagt en fugtspærre på betondækket. Ligeledes begrundes det med, at der for væggenes vedkommende ikke måles fugt i væggen over gulvniveau, hvor der er konstateret skimmel, men der konstateres en fejlagtig opbygning uden dampspærre og uden afrensning af væg for tapet og limrester, hvilket kan give anledning til kondensfugt i kolde perioder med skimmelsvampevækst til følge."

Af mail af 2/9 202 fra husforsikringen fremgår bl.a.:

"I øvrigt er vi ved at være ved vejs ende i forbindelse med reparation i forhold til husforsikrings-skaderne. Det har samlet bestået i udbedring af en ægte hussvampeskade og 'fugtbidrag' og deraf fugtskade på ejendommen fra de udvendige utætte kloakinstallationer. Vi har opereret i hver ende af ejendommen — fremgår af rapport 3 fra OBH. Af rapport 3 fremgår det endvidere, at fugten ikke alene kan henledes til de udvendige kloakker! Men også til de fejlkonstruktioner som kunden har en verserende sag omkring i forhold til Frida.

Jeg kan hermed varsle, at vi vil rette et erstatningskrav overfor Frida (hvis de ifalder dækning for fugt/skimmel fra fejlkonstruktioner), for en andel af den samlede skadeudgift, som vi har haft i de to ender af ejendommen på husforsikringen. Fugten og deraf skimmel/svamp kan ikke henledes til alene, at være en følge af kun de udvendige kloakker — men også en følge af fejlkonstruktioner på ejendommen, hvor Frida pt. ikke har tilkendegivet dækning for dette forhold overfor kunden. Der kan igen henvises til rapport 3 fra OBH."

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.

...

21. Udvidede dækning

Alle **restperiodeforsikringen for ejerskifte** øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet **restperiodeforsikring for ejerskifte**. 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 kr. 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** fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

A. Forhold vedrørende manglende loftshøjde.

B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser).

...

C Forsikringen dækker skimmelafræsning af indbo i godkendte beboelsesrum, efter en dækningsberettiget skade på **restperiodeforsikring for ejerskifte**. 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 ejendom er opført i 1962 og har i 2011 gennemgået en større renovering, hvor der blandt andet blev isoleret med indvendig opsættelse af forsatsvægge. Klageren overtog ejendommen den 5/7 2013 og har i 2020 anmeldt forhold vedrørende manglende fugtspærre i

forsatsvægge, skimmelsvamp i forsatsvægge, fejl i opbygningen af strøggulvkonstruktion og skimmelsvamp i gulvkonstruktionen.

Klageren kræver, at selskabet anerkender, at skadebegrebet er opfyldt, og at udbedring af forsatsvægge og gulve udføres i henhold til ejerskifteforsikringens basisdækning og ikke under ulovlighedsdækningen. Klageren har anført, at hun og hendes børn har oplevet helbreds-mæssige gener ved ophold i boligen. Kort tid efter indflytningen oplevede de udslet, svimmelhed, natesved, ondt i maven, gentagen næseblod, hovedpine, akut træthed og kvalme, koncentrationsbesvær, svie i øjne, vejrtrækningsproblemer, astmalignende symptomer, hårtab, eksem, nedsat hukommelse og nedsat energi. Klageren har fremlagt rapport af 3/3 2020 og 23/3 2020 fra OBH-gruppen samt notat af 8/7 2020 fra Teknologisk Institut. Det er såvel OBH-gruppen som Teknologisk Instituts vurdering, at de udførte konstruktioner har medført skimmelvækst, og at der på overtagelsestidspunktet har været skimmelvækst i en grad, så indeklimaet har været negativt påvirket. Klageren har anført, at skadebegrebet er opfyldt, idet forholdene på overtagelsestidspunktet var af en karakter, så brugbarheden var nævneværdigt nedsat set i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Hun har endvidere anført, at såvel hun som husforsikringen anerkender, at der er konkurrerende skadesårsager i områder af huset, hvilket også er årsagen til, at husforsikringen har anerkendt at dække udbedring af en del skader. Dog kan man næppe tilskrive de defekte sandfangsbrønde det fulde skadesbillede, jf. notat fra rådgivningsvirksomhed 3.

Selskabet har anerkendt fejlkonstruktion af forsatsvægge som dækningsberettigende under den udvidede dækning. I dækningsmaksimum på 250.000 kr. er fratrasket en tidligere dækningsberettigende skade, hvorfor der nu er 236.875 kr. tilbage på den udvidede dækning. Selskabet har anført, at klageren ikke har løftet bevisbyrden for, at basisforsikringens skadebegreb pr. overtagelsestidspunktet den 5/7 2013 var opfyldt, for så vidt angår forsatsvægge og gulve.

Hvad angår skimmelvækst har selskabet anført, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet den 5/7 2013 var skimmelsvamp i et omfang og i en intensitet, der medførte at

beboelsens indeklima blev påvirket i en sådan grad, at bygningens værdi og brugbarhed af den grund var nævneværdigt nedsat. Selskabet har anført, at det må lægges til grund, at de defekte sandfangsbrønde har en ikke uvæsentlig betydning for fugtproblemet og dermed omfanget af skimmelvækst i ejendommen. Dette underbygges af, at klageren først anmeldte forholdet 6,5 år efter at have overtaget ejendommen, og efter at hun i perioden 2013-2015 anmeldte 16 andre forhold som skader. Havde der været tale om et skimmelsvampeangreb af et omfang, der opfyldte skadebegrebet på tidspunktet for ejendommens overtagelse primo juli 2013, har det formodningen imod sig, at klageren ikke ville have konstateret og anmeldt forholdet umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen.

Ved tv-inspektion er der konstateret utætheder ved to sandfangsbrønde. Husforsikringen har dækket omkostningerne til udbedring heraf samt afledte opfugtninger på ejendommen, herunder delvis udbedring af forsatsvægge. Endvidere har husforsikringen udbedret en ægte hus-svampe-skade i enden af ejendommen mod vest.

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

Nævnet bemærker endvidere, at ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til fast praksis i Ankenævnet en betingelse for dækning til en afrensning af skimmelsvamp, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettiget skadeårsag 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 skadeårsag, eller 2) at der er 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 måtte lægge til grund, at der er sket efterisolering af ejendommen indvendigt med opsætning af forsatsvægge formentligt i forbindelse med renoveringen af ejendommen omkring 2011. Endvidere er der etableret strøgulvskonstruktion. Efter det oplyste er bl.a. fugtspærren udlagt forkert i gulvkonstruktionen og mangler lokalt i forsatsvæggene med fugtophobning og skimmelsvampdannelse til følge. Endvidere er et gammelt varmluftsanlæg ikke blevet behørigt blændet. Det fremgår af de fremlagte sagkyndige erklæringer, at der er konstateret konstruktionsbetinget skimmelsvamp i et omfang, der har påvirket brugbarheden af ejendommen i nævneværdig grad, og at den konstruktionsbetingede fugtpåvirkning har været til stede på tidspunktet, hvor klageren overtog ejendommen.

Efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren har godtgjort, at de anmeldte forhold udgjorde skade eller nærliggende risiko i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand på overtagelsestidspunktet.

Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet skal anerkende, at udgifterne til udbedring og skimmelsanering i overensstemmelse med anbefalingerne i OBH's rapporter er omfattet af ejerskifteforsikringens basisdækning, i det nævnet har noteret sig, at husforsikringen har afholdt en del af omkostningerne til udbedring af forsatsvægge i forbindelse med udbedringen af de utætte sandfangsbrønde.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der i forbindelse med OBH-gruppens undersøgelser er konstateret uhensigtsmæssige konstruktionsopbygninger, som afviger fra almindelig god byggeskik. Der er endvidere konstateret forringelser af luftkvaliteten i ejendommens indeklima forårsaget af skimmelsvampemateriale og vækst af skimmelsvampe bag forsatsvægge og i gulvkonstruktioner. OBH-gruppen har vurderet, at skimmelvækst på bagsider af vægbeklædninger mod ydervægge og vækstområder i gulvkonstruktioner har været til stede ved overtagelsestidspunktet som følge af uhensigtsmæssige konstruktionsopbygninger. På baggrund af flere uhensigtsmæssige konstruktioner er det samtidig OBH-gruppens vurdering, at indeklimaet allerede var påvirket ved overtagelsen.

Nævnet har også lagt vægt på, at Teknologisk Institut i notat af 8/7 2020 har konkluderet, at "Det er på baggrund af ovenstående vores klare vurdering, at der har været skimmelsvampevækst tilstede i boligen på overtagelsestidspunktet 5.7.2013 i et omfang, som klart påvirker indeklimaet og under alle omstændigheder er det vores klare vurdering, at de udførte konstruktioner medfører en nærliggende risiko for skade, da skimmelsvampevækst som beskrevet ovenfor udvikler sig i en grad så indeklimaet vil blive påvirket".

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at det af notat af 23/11 2020 fra rådgivningsvirksomhed 3 fremgår, at "Det er usandsynligt at vandpåvirkning fra defekte sandfangsbrønde er hovedårsagen til, at der ca. 6 1/2 år efter husejers overtagelse af ejendommen, kan konstateres omfattende skimmelvækst i gulvkonstruktionen og væg i værelserne mod nordøstvendt gavl. Dette begrundes for gulvkonstruktionen med, at der erfaringsmæssigt ofte er skimmelvækst i gulvkonstruktioner i bygninger fra byggeperioden 1960-erne med den angivne opbygning, hvor der fejlagtigt ikke er udlagt en fugtspærre på betondækket. Ligeledes begrundes det med, at der for væggenes vedkommende ikke måles fugt i væggen over gulvniveau, hvor der er konstateret skimmel, men der konstateres en fejlagtig opbygning uden dampspærre og uden afrensning af væg for tapet og limrester, hvilket kan give anledning til kondensfugt i kolde perioder med skimmelsvampevækst til følge".

Det fremgår af rapport af 1/7 2020 fra OBH-gruppen, at "På baggrund af nærværende og tidligere undersøgelsesresultater samt forelagte oplysninger fra tv-inspektion er det vores vurdering, at skimmelvækst på bagsider af vægbeklædninger mod gavlvæg og vækstområder i gulvkonstruktioner skyldes en kombination af flere uhensigtsmæssige forhold. Der er således tale om følgende og konkurrerende skadesårsager: Opfugtninger fra utætte/defekte sandfangsbrønde, overpudsning af fugtspærre i ydervægge, fejlagtig udlægning af fugtspærre i strøgulvskonstruktion, manglende afrensning af vægge bag forsatsvægge samt manglende blanding af nedlagt varmtluftsanlæg. Herudover kan vi ikke afvise at overfladevand samt opstigende og indtrængende grundfugt i nogen grad har påvirket konstruktionernes fugtniveau. Med ud-

gangspunkt i det indledningsvise opstillede formål kan vi ikke afvise, at skaderne i ejendommens to sandfangsbrønde ved nordøstvendt gavl har haft en andel af fugtpåvirkningen i den del af ejendommen og deraf vækstområder af skimmelsvampe i det undersøgte område. Som følge heraf har vi udarbejdet en handlingsplan med et skønnet skadesomfang for de registrerede skader i sandfangsbrønde, se nedenstående handlingsplan. Det er i den omhandlende sag vanskeligt at udarbejde en egentlig fordelingsnøgle mellem skaderne for henholdsvis ejerskifteforsikring og husforsikring da de enkelte forhold har haft en indbyrdes indflydelse på skaderne. Det er vores bedste tekniske vurdering at det i nærværende rapport angivne skadesomfang til fulde dækker husforsikringens andel af de pågældende skader. Som anført i tidligere rapporter vurderer vi endvidere, at de registrerede fejlkonstruktioner som er anmeldt til ejerskifteforsikringen alene ville have medført opfugtninger og vækst af skimmelsvampe uden indflydelse fra skader i sandfangsbrønde".

Af notat af 20/11 2020 fra rådgivningsvirksomhed 2 fremgår det blandt andet, at "Samlet set må det vurderes at store utætheder og blokeringer i sandfangsbrønde og forbindelsesledning, som der er konstateret her, kan have indflydelse på fugtforholdene i den del af huset som vender ud mod den nordøstvendte gavl", og at "Der er en fejlkonstruktion i gulvet ved at dampspærren ligger over strøerne, hvilket er uheldig, men hvis betondækket havde været tørt ville dette ikke føre til væsentlige problemer. Det må således vurderes at være sandsynligt, at de utætte/blokerede sandfangsbrønde og regnvandsledninger har opfugtet jorden omkring bygningen, så meget at der også er sket en opfugtning af jorden under bygningen. Det forhold, at der ikke er kapillarbrydende lag under betonen medfører opfugtning af betondækket og den overliggende gulvopbygning samt de tilstødende vægge. Væggene er forsynet med indvendig isolering fra en senere renovering og dette øger risikoen for skimmelvækst, når den bagvedliggende væg opfugtes nedefra".

Nævnet finder, at det ovenfor citerede fra rapport af 1/7 2020 og notat af 20/11 2020 om samvirkende og konkurrerende skadeårsager ikke kan føre til andet resultat.

Advokatomkostninger

Klageren kræver, at selskabet dækker advokatomkostninger med 100.000 kr. inklusive moms. Hun har anført, at de tre betalte advokatregninger udelukkende vedrører sagsbehandling og kommunikation i forbindelse med den anmeldte skade til ejerskifteforsikringsselskabet.

Selskabet har afvist dækning. Selskabet har anført, at "Af faktureteksten i nævnte fakturaer fremgår, at klagers udgifter til advokatbistand har vedrørt mange andre ting end advokatbistand i anledning af ejerskifteforsikringssagen, idet det af fakturaspecifikationerne fremgår, at der i høj grad har været tale om almindelig advokatbistand i anledning af sagen samt advokatbistand i anledning af sagen med husforsikringen. Når samtidig som nævnt tidligere haves for øje, at klager af husforsikringen har fået dækket samtlige udbedringsudgifter, har der allerede som følge heraf ikke været nogen rimelig grund til at bruge udgifter til advokatbistand med hensyn til ejerskifteforsikringen, og klagers påstand om, at indklagede skal dække udgifter til advokatbistand i størrelsesordenen kr. 100.000, er således ingeniende at betragte som rimelig og nødvendige advokatomkostninger foranlediget af nærværende tvist i øvrigt".

Det fremgår af forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, at den sikrede i forbindelse med udenretlig fremsættelse og opgørelse af sit krav mod et forsikringsselskab kan kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har haft behov for advokatbistand til at varetage sagen. Nævnet finder, at rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand efter en samlet skønsmæssig vurdering skal fastsættes til 50.000 kr. inklusive moms.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på sagens omfang og karakter, og at advokatens indsats i sagen har bidraget til at afdække eksistensen og omfanget af dækningsberettigende skader.

Som følge heraf

Ankenævnet for Forsikring

45.

95905

b e s t e m m e s :

Selskabet, Domus Forsikring A/S V/Frida Forsikring Agentur A/S, skal dække klagerens udgifter til udbedring af ejendommens forsatsvægge og gulvkonstruktioner i henhold til ejerskifteforsikringens basisdækning. Selskabet skal i den forbindelse inddrage de af OBH-gruppen udarbejdede rapporter, herunder til hvorledes de i gulvkonstruktionen anførte skader skal undersøges yderligere. Selskabet skal dække klagerens advokatombudsninger med skønsmæssigt 50.000 kr. inklusive moms. Erstatningen skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen

formand