

Ankenævnet for Forsikring

Den 11. august 2021 blev i sag nr. 96394:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Af tilstandsrapport af 14/8 2013 fremgår bl.a.:

"Sælgers oplysninger om ejendommen

...

1.2 Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)?

Hvis ja, Hvilke og hvornår?

Om- og tilbygning af hele huset fra 2003 til 2006.

Ja	Nej	Ved ikke
☒	☐	☐

Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?

☒	☐	☐
-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

...

Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

...

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

Kælder A

Andet: Type: A Iflg. ejer er de pladebeklædte ydervægge i kælderen gipsplader, som er opsat med fliseklæber."

I klageskema af 22/1 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg har siden sommeren 2020 været i dialog med Dansk Boligforsikring og har gentagne gange fået afvist min klage, selvom jeg flere gange på opfordring fra Dansk Boligforsikring har uddybet min klage og skaffet yderligere dokumentation. Seneste afvisning kom d. 14. januar 2021. Efter rådgivning fra advokat ser jeg ingen anden udvej end at klage til Ankenævnet for Forsikring.

Vi købte ejendommen ... i 2013. I perioden 2006-2009 gennemgik hele ejendommen en omfattende renovering forestået af tidligere ejer – herunder etablering af ny kælder. Jeg har i efteråret 2020 fået dokumenteret fra [rådgivende ingeniørfirma], at den omtalte renovering af kælder, der er foretaget af forrige ejer, strider mod bygningsreglementet, samt at den adskiller sig væsentligt fra andre lignende ejendomme i samme alder og stand. Konkret er der i forbindelse med omtalte renovering ikke opsat nødvendig indvendig efterisolering f.eks. i form af dampspærre, hvilket har medført massiv vækst af skimmelsvamp i vægkonstruktionen. Der var ingen synlige tegn ved vores overtagelse i 2013 og ingen bemærkninger i tilstandsrapporten. I forbindelse med ønske om salg af ejendommen i 2020, får vi bemærkning i ny tilstandsrapport om forøget fugtniveau i kældervæg, hvilket leder til, at jeg bestiller en fugttekniker fra [rådgivende ingeniørfirma], som konstaterer dels skimmelvækst samt den ovennævnte stridighed i byggeriet. Efter gentagne afslag på mine klager fra Dansk Boligforsikring, ser vi os nødsaget til at udbedre skaden, dels da vi begynder at bemærke gener i huset. Og udover ønske om godt helbred, så er vi ikke i stand til at gennemføre hussalget til interesseret køber, uden først at udbedre forholdene i kælderen.

I december 2020 får jeg et samlet overblik over dokumentation fra specialister som [rådgivende ingeniørfirma] og [skadesaneringsfirma], samt sagens omkostninger, som jeg deler med Dansk Boligforsikring i et sidste forsøg på at præcisere min klage, som afvises d. 14. januar 2021.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg søger erstatning hos Dansk Boligforsikring for det arbejde der relaterer sig til at udbedre den del af byggeriet, der strider mod bygningsreglementet, hvilket vil sige den del, der relaterer sig til renovering af kældervægge i 2020. Så ud af samlede omkostninger på 296.346,30 kr. for renovering af kælder, søger jeg forsikringsdækning på 191.674,40 kroner."

Selskabet har i brev af 8/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"1. Indledning

Sagen vedrører pladebeklædninger i en kælder fra 1950. Klager gør gældende, at der skulle være tale om ulovlige bygningsindretninger. Dansk Boligforsikring har afvist dækning.

2. Forløb

Klager overtog ejendommen beliggende ... d. 1. oktober 2013. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 14. august 2013, **bilag A**.

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

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 22. juni 2020, at det af en ny tilstandsrapport fremgik at der kunne være sket skader på kælderens pladebeklædning, **bilag C**.

Da klager ikke havde konstateret skader på ejendommen har Dansk Boligforsikring A/S ikke besigtiget det anmeldte forhold. Selskabet har afvist at dække det anmeldte forhold ved afgrøelse af 24. juni 2020. **Bilag D** indeholder korrespondancen mellem klager og skadebehandleren.

Klager har fået kælderen gennemgået af [rådgivende ingeniørfirma], **bilag E**. [Rådgivende ingeniørfirma] har supplerende til rapporten besvaret spørgsmål fra klager, og endelig har [skadesaneringsfirma] udarbejdet en skaderapport (materialet er fremlagt af klager).

Efter gennemgang af det af klager fremsendte materiale, har Dansk Boligforsikring fastholdt, at der ikke har været tale om ulovlige forhold. Korrespondancen fremlægges som **bilag F**.

Klager har solgt ejendommen pr. 1. september 2020, **bilag G**.

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

Klagers ejendom er opført i 1950. Sælger oplyser i tilstandsrapporten, at ejendommen er renoveret i perioden 2003 – 2006.

Det oplyses i tilstandsrapporten, under oplysninger til ejerskifteforsikring, at kælderens ydervægge er pladebeklædte:

Iflg. ejer er de pladebeklædte ydervægge i kælderen gipsplader, som er opsat med fliseklæber.

På baggrund af denne oplysning har Dansk Boligforsikring undtaget dækning vedrørende fugtskader der konstateres i eller udbreder sig fra de pladebeklædte ydervægge.

Klager har ved købet af ejendommen i 2013 været bekendt med og accepteret policeforbeholdet og klager har iht. skadeanmeldelsen af 22. juni 2020 heller ikke konstateret fugtskader på kældervæggene efter at have boet i ejendommen i 7 år.

Skadeanmeldelsen er alene en følge af, at der i forbindelse med at huset blev sat til salg i 2020, blev udarbejdet en ny tilstandsrapport, som har anmærket pladebeklædningerne i kælderen med karakteren K3, da der er tale om ældre kælder og der registreres opstigende grundfugt i bunden af kælderydervæggene.

Efterfølgende undersøgelser har vist, at gipsplader i kælderen har været opsat med fliseklæber, som beskrevet i tilstandsrapporten. Undersøgelserne har desuden påvist, at der flere steder har været opstigende grundfugt i bunden af kælderen, og der er konstateret mørkfarvning på bagsiden af beklædningspladerne.

Kælderen er fra 1950 og kan derfor ikke forventes at være effektivt sikret mod opstigende grundfugt. Fugt og skimmel i bunden af en sådan kælder er ikke usædvanligt. Kælderen er ikke godkendt til beboelse og da klager har boet i huset i 7 år før forholdet erkendes, kan fugten ikke antages at have haft betydning for boligens anvendelighed.

Det anmeldte forhold kan derfor ikke betragtes som en skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Da klager dels ikke har påvist skader på kældervæggene, og da forsikringen er tegnet med en særlig undtagelse vedrørende fugtskader på og hidrørende fra pladebeklædningerne, er der intet grundlag for dækning jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Klager har i stedet ønsket at få dækket pladebeklædningerne iht. den udvidede dækning, som omfatter ulovlige bygningsindretninger.

Det er gjort gældende, at pladebeklædningerne ikke skulle være udført iht. eksempler som fremgår af forskellige SBI-anvisninger, men der er ingen af klagers rådgivere, som har vurderet, at konstruktionerne i kælderen skulle være udført ulovligt.

Det er ikke selskabets opfattelse, at klager har sandsynliggjort, at der skulle være sket en så væsentlig ombygning af kælderen, at det kan forlanges, at den skal opfylde andre lovkrav, end dem der var gældende da huset blev opført.

Det er desuden ikke selskabets opfattelse, at manglende overensstemmelse med konstruktions-eksempler, som fremgår af en SBI-anvisning, vil kunne medføre ulovlighed.

Da det både i 1950 og i 2006 har været fuldt lovligt at montere gipsplader på kælderydervæggene, har klager ikke påvist, at der skulle være tale om ulovlige bygningsindretninger jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1.

Det må i øvrigt lægges til grund, at klager forud for købet, har været gjort bekendt med konstruktionen."

Klageren har i brev af 24/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"1. Indledning

Dansk Boligforsikring har truffet en skrivebordsafgørelse uden at udvise rettidigt omhu, ved ikke at besigtige skaden på adressen – ... – mens dette var muligt frem mod forestående salg af ejendommen. Netop det forestående salg af ejendommen, har udløst en række aktiviteter – herunder en konstatering af skade i kælderen forårsaget af selve byggeriet i kælderen, der påviseligt er i strid med bygningsreglementet grundet manglende efterisolering af kælderydervægge, som dokumenteret i bilag '*rådgivende ingeniørfirma*' – *Uddybning af svar – 11 dec 2020.pdf*'. Af samme bilag fremgår desuden, at den valgte konstruktion med opsatte forsatsvægge uden dampspærre adskiller sig nævneværdigt fra andre lignende ejendomme i samme alder og stand.

Dansk Boligforsikring har udelukkende gjort sagen til en strid om ord, og jeg må i den forbindelse påpege, at jeg hverken er jurist, boligspecialist eller håndværker. Så hele den forståelse Dansk Boligforsikring har baseret sagen på, er kun på det grundlag, som jeg i forløbet har været i stand til at sammensætte.

I sagens forløb har jeg løbende skullet forstå de reelle problemstillinger, som de involverede specialister og eksperter har dokumenteret. Derfor kan der godt være tale om en vis uklarhed fra sagens start. Men den eneste part, der ikke har konstateret noget ved selvsyn, er Dansk Boligforsikring.

Jeg anser derfor ikke indledningen i svar fra Dansk Boligforsikring for værende gyldig, da den udelukkende baserer sig på min begrænsede forståelse af problemets omfang i den indledende del af klagesagen.

Hvis Dansk Boligforsikring havde gjort sig den ulejlighed at sende en kyndig person til adressen fra start af og ikke kun bruge jura fra skrivebordet, ville selskabet ved selvsyn have kunnet drage samme konklusion, som de eksperter der besøgte adressen fra hhv. [rådgivende ingeniørfirma] og [skadesaneringsfirma] gjorde – nemlig:

- Selvom det af tilstandsrapport fra 2013 fremgår, at der er brugt gipsplader til pladebeklædning, så er det ikke ensbetydende med, at man skal gøre det fejlagtigt og i strid med bygningsreglementet. Der er beviseligt ikke lavet nogen form for indvendig efterisolering af kælder ydervægge, f.eks. ved brug af dampspærre ved opsætning af pladebeklædning (jævnfør ... *Rapport Bilag E*), hvilket med stor sandsynlighed kunne have forhindret skaden. Sagen har intet med opstigende grundfugt at gøre, men derimod uhensigtsmæssig fugtudveksling mellem kælder indervæg og kælder ydervæg.
- Da problemstillingen ikke er opstigende grundfugt, søger jeg heller ikke erstatning for gulve. Jeg søger kun erstatning for skaderne i væggen som følge af, at konstruktionen er strid med bygningsreglementet og dermed ikke kan anses som lovlig.
- Der var ved sanering af kælder synlige skader på vægge som dokumenteret på billedmaterialet side 11 og 15 i bilag ' [skadesaneringsfirma] – Skaderapport – ... –pdf'. Denne rapport er delt med Dansk Boligforsikring. Da disse synlige skader først blev afdækket ved nedrivning af skabe, havde jeg ikke mulighed for at reagere tidligere. Dette er også nævnt i anden korrespondance med Dansk Boligforsikring (se bilag H). Alt i alt er udsagnet om, at jeg ikke har påvist skader på kældervæggene i total modstrid med virkeligheden. Det kan angiveligt være svært at forholde sig til virkeligheden fra skrivebordet som cand. Jur. i Dansk Boligforsikring, og det giver umiddelbart anledning til at sætte spørgsmålstegn ved Dansk Boligforsikrings integritet og håndværksmæssig faglig viden.

Alt i alt har jeg reageret i god tro og så hurtigt som jeg overhovedet fik mistanke, hvilket opstod ved modtagelse af tilstandsrapport maj 2020. Jeg har på egen bekostning genoprettet skaden fra forrige ejer af hensyn til kommende køber og ikke ønsket at trække sagen i langdrag.

Jeg anker således Dansk Boligforsikrings afvisning af sagen, og søger ankenævnets forståelse for, at konstruktionen er lavet i strid med bygningsreglementet og derfor ikke kan anses som lovlig. Ejerskifteforsikringen bør derfor dække.

2. Forløb

Dansk Boligforsikring skitserer forløbet korrekt. Det er i overensstemmelse med det forløb, jeg allerede tidligere har delt via bilag 'Tidslinje.xls', og som jeg naturligvis ønskede af afstemme med Dansk Boligforsikring, inden indgivelsen af min sag til Klageankenævnet (se også bilag I). Som forventet kom intet svar tilbage fra Dansk Boligforsikring på den mail (bilag I). Dansk Boligforsikring spiller bevidst efter at trække tingene i langdrag og undgå egentlig konstruktiv dialog om forholdene.

Jeg ved ikke hvad Dansk Boligforsikring ønsker at antyde med *Bilag G*. Som jeg har været transparent omkring i hele forløbet, så opstår sagen netop ved, at jeg får lavet en ny tilstandsrapport i maj 2020 i forbindelse med forestående salg af ejendom. Køber er kun interesseret i at overtage ejendommen, såfremt jeg bringer de stridige forhold i kælderen i orden, hvilket lægger et tidspres

ifht. oprindelige overtagelsesdato i efterårsferien (15. oktober 2020). Derfor beder jeg om at Dansk

Boligforsikring besigtiger ejendommen før sanering i september, så reetablering kan være færdig i oktober. Dette tidsforløb kan både [skadesaneringsfirma] og Tømrer- og Snedkerfirmaet ... bekræfte. Da Dansk Boligforsikring endelig gør sig tilløb til en besigtigelse, er dette for sent, da saneringen allerede foregår. Sidenhen mens reetablering af kælder pågår, meddeler køber, at de alligevel ikke kan nå at overtage til oktober, og handlen bliver endeligt aftalt til november. Denne ændring i forløbet kan bekræftes af Ejendomsmægler,

3. Dansk Boligforsikring's opfattelse af sagen

Det er korrekt, at det af tilstandsrapport 2013 fremgår, at pladebeklædningen er opsat med fliseklæb. Det er ikke unormalt. Problemet er, at der ikke er lavet nogen form for indvendig efterisolering af kælderydervægge f.eks. ved brug af dampspærre, hvilket er i strid med SBI anvisning og dermed i strid med bygningsreglementet. Manglende indvendig efterisolering undgår Dansk Boligforsikring behændigt at nævne i deres svar. Jeg har handlet i god tro, og har naturligvis ikke forlangt at få slået huller i væggene i kælderen, inden jeg købte huset i 2013. Jeg havde på tidspunktet intet grundlag for at mistænke hverken mangelfuld tilstandsrapport eller en konstruktion i strid med bygningsreglementet på et usynligt sted mellem kælder ydervæg og kælder indervæg.

Jeg har forberedt kælderen til spil, film, hygge for teenagere. Da vores børn d.d. er hhv. ... og ... år, er kælderen i perioden primært brugt til legerum og dels til opbevaring. Kælderen har alle dage fremstået lys og indbydende, og ikke som kældre nok er flest. Det fremgår tydeligt af det indledende billedmateriale i [skadesaneringsfirma] skadesrapport. Jeg har løbende konstateret en vis lugt af fugt, men troede det var normalt for kælder, og har løbende løst det ved regelmæssig udluftning.

Dansk Boligforsikring skriver, at klager ikke har påvist skader på kældervæggene. Det er ikke korrekt. Som det fremgår af dokumenteret billedmateriale fra [skadesaneringsfirma] skadesrapport og som nævnt i mailkorrespondance med Dansk Boligforsikring (se bilag H), så fremgik den synlige skimmel på områder, som var dækket af skabe, og som derfor først blev afsløret ved nedtagning af disse skabe i forbindelse med saneringen af kælder.

Denne klagesag har ikke noget med opstigende grundfugt at gøre. Som gentaget flere gange i beskedudveksling med Dansk Boligforsikring, så er det ikke gulvet og opstigende grundfugt vi adresserer. Der har været forvirring omkring dette, og et besøg på adressen og et egentligt selvsyn ved udvisning af rettidig omhu kunne have forhindret denne misforståelse. Udgifter i forbindelse med renovering af gulve fastholder jeg naturligvis som en udgift, jeg selv dækker, som tidligere udmeldt. Beløbet og omfanget er delt med Klagenævnet til information. Det er kun på baggrund af fugtudvekslingen, der har pågået mellem indervæg og ydervæg grundet manglende efterisolering af indervæg, og dermed den bygningsreglement-stridige konstruktion, at jeg rejser klagesagen. Og dermed er det kun for de omkostninger, der direkte er forbundet med udbedring af fejlkonstruktionen i kældervæggen, at jeg søger erstatning."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget diverse fakturaer på udført arbejde og fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af ny tilstandsrapport udarbejdet i forbindelse med klagerens salg af ejendommen fremgår bl.a.:

"5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.3 Indvendig isolering K3

Der er plade-/træbeklædning på kældervægge i alle kælders rum samt trægulv på gulvet i de fleste rum. I inspektionslem i bad er bærende skelet af metal og hulrum fyldt ud med isolering. Der kan generelt måles forhøjet fugt i bunden af kældervæggene, og der skønnes ud fra dette at være opstigende grundfugt

Note: Organiske belægninger/beklædninger på gulve og vægge i kældre, giver erfaringsmæssigt ofte anledning til angreb af skimmel og svamp. Der kunne ikke ses fugtpletter på vægge ifm. besigtigelsen."

Af fugt- og skimmelundersøgelse i kælder af 10/8 2020 fra et rådgivende ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"Baggrund

Nærværende undersøgelse er iværksat, da der på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet i forbindelse med salg af ejendom, konstateres opfugtede forsatsvægge i kælder hvorfor det ønskes undersøgt nærmere.

Der er tale om et enfamilieshus som ifølge BBR-oplysninger er fra 1950 og senere moderniseret i 2006, opført med kælder, stue og 1. sal. Ejendommen vurderes opført med betonstøbte fundamenter og støbte kældervægge samt betonstøbt dæk mod terræn i kælder. Ydervægge i boligen vurderes opført med letbeton, som udvendigt er pudset op. Etageadskillelse mod 1. sal vurderes opført som traditionel bjælkelagskonstruktion med lerindskud samt hvidmalede loftoverflader. Tagkonstruktionen er opført som et saddeltag, tækket med tegl, se foto 1.

Formål

Formålet med besigtigelsen var indledningsvist at klarlægge, hvorvidt der kunne konstateres vækst af skimmelsvampe i udpegede områder bag forsatsvægge i kælder. Herudover blev der efter aftale foretaget en undersøgelse af det flydende parketgulv for vækst og spiringsdygtige skimmelsvampesporer. Der blev i forbindelse hermed, foretaget stikprøvevis fugtmålinger på tilgængelige bygningsdele i udpegede områder. Herudover blev der visuelt foretaget en vurdering af gulvafløb i badeværelse på 1. sal. Slutteligt er der udarbejdet forslag til skadesudbedring af de konstaterede uhensigtsmæssige forhold.

Der er i forbindelse med undersøgelsen foretaget lokale åbninger i forsatsvægge samt gulvkonstruktion i udpegede områder.

Observationer og registreringer

Observationer

I det omhandlede kælderrum fremstår indvendige vægoverflader med forsatsvægge, og der er opsat fodlister af træ langs vægge. Gulv- og forsatsvægge i kælder er opført som følger:

...

Forsatsvægge i kælder

Da der registreres forskellige konstruktionsopbygninger ved etablerede åbninger i forsatsvægge i udpegede områder, er der på tegningsbilag angivet nummerering i forhold til de konstaterede konstruktionsopbygninger.

1. Etableret åbning i forsatsvæg mod haveside

- 13mm gipsplade.
- Ca. 12mm krydsfiner.
- Ca. 50 mm polystyren direkte mod ydervæg i kældere, se foto 2, samt markering på tegningsbilag.

2. Etableret åbning i gavlvæg i kælderlokale

- 13. mm gipsplade opsat direkte mod gavlydervæg i kældere, se foto 3 samt markering på tegningsbilag.

3. Inspektionslem i badeværelse

- 13. mm gipsplade.
- Hulrum med ca. 300mm mineraluldsisolering mod ydervæg i kældere, se foto 4 samt markering på tegningsbilag. Der kunne ved besigtigelsen ikke klarlægges om der er brugt vådrumsgips mod ydervæg i badeværelse.

Jævnfør SBI-anvisning 240, *Efterisolering af småhuse pkt. 3.5.1*, stilles der ved indvendig efterisolering af ydervægge krav til, at der monteres en tætsluttende dampspærre som placeres 1/3 inde på den varme side af konstruktionen. **Der blev ved samtlige åbninger konstateret manglende dampspærre i forsatskonstruktionerne i kældere.** På trods af ovenstående kriterier, frarådes denne type konstruktionsopbygning af organiske materialer mod periodisk opfugtede bygningsdele.

Gulvafløb på badeværelse på 1.sal

Der blev ved besigtigelsen foretaget en visuel undersøgelse af gulvafløb på badeværelse på 1.sal. Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres visuelle tilkendegivelser af opfugtede bygningsdele i udpeget område. Der ligeledes fra stueetagen og op mod etageadskillelsen mod badeværelse på 1.sal, stikprøvevist foretaget fugtmålinger, som fremgår nedenfor.

Opvarmning

Rekvirenten oplyser, at opvarmning sker med gulvvarme i kælderetagen.

Fugt i bygningsdele

Stikprøvevist fugtmålinger på overside af det flydende parketgulv og forsatsvægge i kælderlokaler, blev foretaget med en Tramex ME+ som på besigtigelsestidspunktet generelt viste målinger svarende til '*vådt*' se foto 5, 6 og 7. Der blev generelt målt tilsvarende niveauer ved referencemålinger i andre opholdsrum i kældere, på forsatsvægge samt ydre randzoner langs gulvoverflader.

Der blev ved gennemgang af kældervægge bag forsatsvægge foretaget stikprøvevist fugtmålinger med et måleinstrument af typen GANN Hydromette UNI-1. Der blev på samtlige nedre dele af de tilgængelige bygningsdele registreret niveauer svarende til '*vådt*' beton, se foto 8 og 9.

På tilgængelig del af terrændæk i kældere blev der ligeledes registreret niveauer svarende til '*vådt*' beton langs randzone ved etableret åbning under parketgulve, se foto 10.

Der blev i fodpaneler langs ydervægge foretaget stikprøvevist fugtmålinger med en Indstiksmål af typen Protimeter BLD5702, som på besigtigelsestidspunktet generelt viste 20-24% FK målt i vægtprocent af tørvægt. Dette svarer til betegnelserne vådt til meget vådt træ, se foto 11 og 12.

Ovenstående målinger kan medføre en latent risiko for vækst af skimmelsvampe, og i mindre grad angreb af Trænedbrydende svampe i nævnte bygningsdele.

Gulvafløb på badeværelse på 1.sal

Der blev omkring gulvafløbet foretaget fugtmålinger som på besigtigelsestidspunktet viste niveauer svarende fra 'halvt tørt' til 'fugtigt'. Derudover blev der fra stueetage mod badeværelse på 1. sal foretaget stikprøvevis målinger på underside af etageadskillelse, som fremviste niveauer svarende til 'tørt', se foto 13 og 14.

Laboratorieresultater

I det følgende henvises til bilags-, prøve- og fotonumre. Bagest i rapporten findes en generel beskrivelse af skimmelsvampe, en beskrivelse af de fundne potentielt betydende skimmelsvampearter samt en notits om fugt.

Der blev i forbindelse med undersøgelsen etableret 2 lokale åbninger i forsatsvægge i udpegede kælderlokale, og udtaget 2 kontakt- og tapeaftryk (KA/TA1 og KA/TA2) fra henholdsvis bagmur og bagside af gipsplade, se foto 15 og 16. Herudover er der etableret åbning i parketgulv og udtaget 1 kontakt- og tapeaftryk fra oversiden af betondækket (KA/TA3), se foto 17. Prøverne er efter udtagning hjemtaget til undersøgelse på vores laboratorium for Indeklima. Her er de fremvoksede skimmelsvampe identificeret og optalt og i analyseresultaterne er svampene benævnt ved slægtsnavn (f.eks. *Penicillium*, hvor *sp.* eller *spp.* angiver, om der var en eller flere arter). Hvor det var muligt, blev svampene også artsbestemt (f.eks. *Aspergillus versicolor*, hvor *versicolor* er artsnavnet). Resultatet heraf fremgår af nedenstående skema.

Prøver fra bygningsoverflader/mulige vækstområder

Kontaktaftryk (KA) og tapeaftryk (TA)

ID	Lokation	Identifikation	CFU	Vækst
KA/TA1	Opholdsrum, bag forsatsvæg	<i>Aspergillus versicolor</i> 125 <i>Penicillium spp.</i> 40	165	Vækst
KA/TA2	Opholdsrum, forsatsvæg	<i>Stachybotrys chartarum</i> 75 <i>Aspergillus versicolor</i> 35 <i>Penicillium spp.</i> 25	135	Vækst
KA/TA3	Opholdsrum, under flydende trægulv	<i>Aspergillus versicolor</i> 10 <i>Penicillium spp.</i> 15 <i>Cladosporium spp.</i> 5	30	Vækst

...

Vurdering og konklusion

Skimmelsvampeundersøgelse

Ud fra ovenstående observationer og analyseresultater anbefaler vi, at samtlige forsatskonstruktioner samt flydende gulve i kælderetagen fjernes og bortskaffes, hvorefter der foretages en skimmelsvampesanerung og rengøring af tilbageværende bygningsdele, se afsnit 'Områder med skimmelsvampevækst'.

Vi vurderer endvidere, at der bag lignende forsatsvægsopbygninger og flydende gulve i resterende del af kælderen, ligeledes må kunne forventes at forekomme u hensigtsmæssige forekomster af skimmelvækst.

Grundet ovenstående anbefales det at husets kælderlokaler fremadrettet indrettes og anvendes under hensyntagen til konstruktionernes naturlige fugtindhold. Skal risikoen for følgeskader forårsaget af fugtophobning i bygningsdele minimeres, er det fremadrettet nødvendigt at vælge konstruktionsløsninger, som hindrer fugtopstigning og/eller sikrer, at fugten bliver fjernet i nogenlunde samme takt, hvormed den tilføres.

...

Gulvafløb på badeværelse på 1.sal

Der blev ved besigtigelsen ikke visuelt konstateret synlige tilkendegivelser af eventuelle fugtskader, eller målt forhøjet fugt ved stikprøvevis udførte fugtmålinger.

...

Retablering

Ydervægge

Hvis der ønskes en løsning med indvendig efterisolering af ydervægge, anbefales dette udført af uorganiske materialer og uden dampspærre. Dette kan eksempelvis gøres med uorganiske isoleringsplader som Calsitherm, Remmers 'SLP 25, 30 eller 50' eller Ytong Multipor®, som fuldklæbes mod den eksisterende bagvæg og overfladebehandles efter producentens anvisninger.

Alternativt kan der på de sanerede og blotlagte vægoverflader anvendes et produkt såsom Remmers Color SA plus eller Biorid efter forudgående afvaskning med BioWash anbefales, da de nævnte produkter mindsker risikoen for mikrobiel vækst på overflader, se producentens anvisninger inden brug.

Badeværelse i kælderetage

Ved demontering af gipsbeklædning i badeværelse, skal der tages hensyn til byggereglementets krav om vådrumssikring af badeværelser, vi henviser til 'SBI-anvisning 265 og 252'."

Af skaderapport af 8/10 2020 fra et skadesaneringsfirma fremgår bl.a.:

"Følgende billeder viser tilstand på kælderen før og efter tiltag. Der kan jf. omfangsrapport udført af [rådgivende ingeniørfirma] påvises betydelig adskilte fugtværdier på samtlige massive vægge i kælderen.

Under blotlægning kan der konstateres at der ved sidste renovering omkring 2008 er anvendt en forkert metode til opsætning af organiske gips plader. Der er anvendt en silikone lignende lim, som forbinder gips direkte med massive vægge og lidt eller ingen isolering. Den sparsomme isolering har udgjort flere stykker flamingoplade som løseligt er indsat imellem gips og massive vægge lokalt."

Af mail af 27/11 2020 fra et rådgivende ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"Som du oplyser, ønsker du at få klargjort om hvorvidt der er foretaget en korrekt udførsel af indvendig isolering i din kælder på ovenstående adresse.

Vi har tidligere i forløbet foretaget en Fugt og skimmelsvampeundersøgelse af udpegede områder i kælderetagen den 23. juni 2020. Heri beskrives de konstaterede forhold omkring diversiteten af de forskellige konstruktionsopbygninger, af udpegede forsatsvægge i kælder **uden anvendelse af dampspærre**, samt at der konstateres **massiv vækst** bag de nævnte konstruktioner. Vi er derfor af

rekvirenten blevet rekvireret, til at foretage supplerende granskning af tilsendt materiale fra skadesaneringsfirma, i relation til vores undersøgelse for, om hvorvidt vi mener at de udførte forsatsvægge er ukorrekt konstrueret.

Hertil følgende:

Der er af rekvirent oplyst, at forsatskonstruktionerne mod ydervægge i kælderetagen er foretaget mellem år 2006-2009. Der er hertil fremsendt fotodokumentation af skadesaneringsfirma, med dato på bagside af opsat gipspladebeklædning fra kælderetagen, se vedhæftede.

Som det bl.a. fremgår af SBI-anvisning 111 'Småhuse', udgivet november 1998, at der skal tages hensyn til kælderydervæggens fugtforhold forinden udførsel af indvendig isolering, se nedenstående citat:

'Varmeisolering på den indvendige side af kælderydervægge kan udføres med mineraluldsplader, der fastgøres mekanisk og dernæst dækkes med en letbetonvæg. Denne løsning er i fugtteknisk henseende den mest sikre form for indvendig isolering'.

Desforuden er der i SBI-anvisning 100 'isoler nu' udgivet den 1. januar 1979 skrevet følgende: En indvendig isolering af kælderydervæggen bør kun udføres, hvis væggen er tør.

Med baggrund i ovenstående, vurderer vi, at der er foretaget en ukorrekt opsætning af forsatsvægge mod fugtbelastede ydervægge i kælderetagen på ovenstående adresse."

Af mail af 11/12 2020 fra et rådgivende ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"Som nævnt over telefonen kan vi oplyse dig følgende:

Spørgsmål 1 – Strider byggeriet mod et bygningsreglement og er dermed ulovligt?

Som fremgår af bygningsreglementet 15.09.1998 – 31.01.2001 vejledning (6.6.1) henvises der til SBI-anvisning 189. I denne SBI-anvisning er der ytret eksempler til opsætning af indvendig efterisolering af kælderydervægge, hvorfor vi mener at det strider imod nævnte anvisning.

Spørgsmål 2 – Adskiller byggeriet sig nævneværdigt fra andre lignende ejendomme af samme alder og stand?

Den råhus konstruktion som jf. BBR-meddelelse er opført i 1950, vurderes ikke til at adskille sig nævneværdigt fra andre lignende ejendomme af samme alder og stand. Dog vurderer vi at der ved de efterfølgende opsatte forsatsvægge uden dampspærre, som er oplyst til at være opsat i tidsperioden 2006-2009, adskiller sig nævneværdigt fra andre lignende ejendomme i samme alder og stand."

Af policen fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse:

...

Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens beklædning i kælderen, som følge af fugt.

Er du det mindste i tvivl om rækkevidden af ovenstående undtagelse(r) bør du søge professionel hjælp hos din advokat eller ejd. mægler."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket

3.1

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

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

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

...

16. Udvidet dækning

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

16.1

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

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

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

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1950. Sælger har oplyst i tilstandsrapporten, at ejendommen er om- og tilbygget i perioden 2003-2006. Klageren overtog ejendommen den 1/10 2013. I 2020 anmeldte han konstruktionsfejl ved ejendommens kældervægge.

Klageren har anført, at ejendommen i perioden 2006-2009 gennemgik en omfattende renovering, herunder etablering af ny kælder. Der var ingen synlige tegn ved overtagelsen i 2013 og ingen bemærkninger i tilstandsrapporten. I forbindelse salgsovervejelser er der i 2020 udfærdiget en ny tilstandsrapport, hvor der er bemærkninger om forøget fugtniveau i en kældervæg. Klageren foranledigede på denne baggrund en undersøgelse af en fugttekniker, der konstaterede skimmelvækst, og at udførelsen af pladebeklædningerne var i strid med bygningsreglemen-

tet, og at der ikke var opsat nødvendig indvendig efterisolering f.eks. i form af dampspærre, hvilket har medført massiv vækst af skimmelsvamp i vægkonstruktionen. Klageren har anført han på denne baggrund har dokumenteret, at den omtalte renovering af kælderen strider mod bygningsreglementet, og at ejendommen adskiller sig nævneværdigt fra andre lignende ejendomme i samme alder og stand.

Klageren kræver, at selskabet dækker renovering af kældervæggene med 191.674,40 kr., da konstruktionen er udført i strid med bygningsreglementet, og derfor ikke kan anses som lovlig.

Selskabet har afvist dækning. Selskabet har anført, at kælderen er fra 1950 og derfor ikke kan forventes at være effektivt sikret mod opstigende grundfugt. Fugt og skimmel i bunden af en sådan kælder er ikke usædvanligt. Da klageren ikke har påvist skader på kældervæggene, og da forsikringen er tegnet med en særlig undtagelse vedrørende fugtskader på og hidrørende fra pladebeklædningerne, er der intet grundlag for dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. For så vidt angår den udvidede dækning er det selskabets opfattelse, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der skulle være sket en så væsentlig ombygning af kælderen, at det kan forlanges, at den skal opfylde andre lovkrav, end dem der var gældende, da huset blev opført. Det er desuden selskabets opfattelse, at manglende overensstemmelse med konstruktionseksempler, som fremgår af en SBI-anvisning, ikke vil kunne medføre ulovlighed. Da det både i 1950 og i 2006 har været fuldt lovligt at montere gipsplader på kælderydervæggene, har klageren ikke påvist, at der skulle være tale om ulovlige bygningsindretninger, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1. Det må i øvrigt lægges til grund, at klageren forud for købet har været gjort bekendt med konstruktionen.

Der er fremlagt foto af bagside af opsat gipspladebeklædning fra kælderetagen med dato 5/8 2008.

I tilstandsrapport af 14/8 2013 fremgår det under afsnittet oplysninger til ejerskifteforsikring, at "Iflg. ejer er de pladebeklædte ydervægge i kælderen gipsplader, som er opsat med fliseklæber".

Af policen fremgår det, at "Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens beklædning i kælderen, som følge af fugt".

Det fremgår af bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., at der på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten kan tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele eller bestemte installationer.

Nævnet finder, at forbeholdet vedrørende råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens beklædning i kælderen, i fornødent omfang er begrundet i tilstandsrapportens oplysninger om ejendommen og tilstrækkelig konkret udformet. Nævnet finder på denne baggrund, at forbeholdet er gyldigt, og at det kan gøres gældende af selskabet over for klageren.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forbeholdet vedrører bestemte bygningsdele, nemlig ejendommens beklædning i kælderen, og at det er konkret begrundet i tilstandsrapportens oplysninger om, at "Iflg. ejer er de pladebeklædte ydervægge i kælderen gipsplader, som er opsat med fliseklæber". Tilstandsrapportens oplysninger er af en sådan karakter, at selskabet med føje har kunnet antage, at der kunne være et udbredt problem med fugtskabte skader, herunder råd- og svampeskader i ejendommens beklædning i kælderen end det, der fremgår af tilstandsrapporten.

Nævnet har også lagt vægt på, at forbeholdet er formuleret klart, og at klageren ved tegningen af forsikringen har kunnet forholde sig til forbeholdets rækkevidde.

Ankenævnet for Forsikring

15.

96394

Nævnet finder på denne baggrund ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for det anmeldte forhold med henvisning til forbeholdet i policen.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 16.1, at forsikringen er udvidet til blandt andet at dække ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen, hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er ulovlige bygningsindretninger ved vægkonstruktionen i ejendommens kælder, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertilhørende offentlig retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement) på opførelses-/udførelsestidspunktet. Nævnet bemærker, at det også er et krav, at der ikke kan opnås dispensation fra bygningsmyndighederne for eventuelle ulovligheder.

Nævnet bemærker endvidere, at det fremgår af forsikringsbetingelserne at SBI-anvisninger ikke henhører under, " byggelov og dertilhørende offentlig retlige forskrifter".

Det som klageren i øvrigt har anført – herunder indholdet af fugt- og skimmelundersøgelse i kælder af 10/8 2020, skaderapport af 8/10 2020, og mail af 27/11 2020 og 11/12 2020 – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

96394



Jens Kruse Mikkelsen

formand