

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. april 2024 blev i sag nr. 96479:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har udvidet ejerskifteforsikring. Det forsikrede er en ideel anpart af en bygning opført i 1934, hvor klageren har brugsretten til lejligheden på 1. sal. Klageren overtog ejendommen den 1/7 2020 på baggrund af en tilstandsrapport af 5/6 2020. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

...

K3

Over hjørnevinduer, er der blandt andet vandretliggende revnedannelse i murværket.

Note: Skaden er af en karakter, der giver risiko for indtrængning af fugt og dermed følgeskader.

...

3. Vinduer og døre

...

3.2 Vinduer

...

K2

1.sals lejlighed: Vinduer blandet mod syd, er stedvis med nedbrydning.

Note: Forholdet medfører øget opfugtning og dermed risiko for nedbrydning.

...

6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)

...

6.2 Vægkonstruktion/-belægning

K3

1.sals lejlighed: Bruseniche er med lodrette revnedannelser i hjørnet.

Note: Forholdet er konstateret i det vandbelastede område. Der er risiko for, at fugt og vand trænger ind i den bagvedliggende konstruktion og kan give skade på denne."

Der har været udmeldt syn og skøn af retten på klagerens begæring, og sagen har været stillet i bero ved nævnet fra 11/2 2021 til 24/3 2023. I klageskema af 11/2 2021 har klageren bl.a. anført:

"Vi købte ... pr.1.8.2020 med overtagelse 1.7.2020. Der er efterfølgende konstateret omfattende og sundhedsskadelig skimmel i alle ydervægge – se vedhæftede rapport fra Teknologisk Institut. Der står i tilstandsrapporten, at der er revner i ydermuren; men der står intet om, hvor dybe de er. Der står heller ikke noget om, at huset er isoleret indefra. Hvis byggesagkyndig havde undersøgt, hvor dybe revnerne var, ville han have konstateret, at dette ikke var muligt på grund af forsatsvæggene, der derfor burde have været anmærket i tilstandsrapporten jf. rapporten fra Teknologisk Institut. Teknologisk Institut har efterfølgende konstateret omfattende og sundhedsskadelig skimmel i alle lofter.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi vil gerne have at den udvidede ejerskifteforsikring, som vi valgte, da vi købte huset sidste år, dækker følgende:

1. Skimmelsanering af lejlighedens flader: vægge, lofter og gulve med damp – ikke kemisk sanering
2. Kompensation for 3 fulde ugers arbejde i forbindelse med afdækning af skimmelsvampen og efter taksators besøg, bortskaffelse af byggeaffald.
3. Genetablering af vægge og lofter i lejligheden
4. At få et køkken
5. At få isoleret lejligheden
6. Dækning af genhusning i skadesperioden
7. At skimmel i vægge og lofter betragtes som een sag"

Selskabets advokat har den 24/3 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Som sagens **bilag A og B** fremlægges kopi af købsaftale og salgsopstilling fra klagernes køb af den pågældende ejendom. Forud for købet modtog klagerne tilstandsrapport dateret 5. juni 2020, hvilken tilstandsrapport fremlægges som sagens **bilag C**.

Tilstandsrapporten indeholdt side 6 oplysning om, at ejendommen var opført i 1934, ligesom tilstandsrapporten side 8 og 9, som kommentarer til ydervægge henholdsvis vinduer indeholdt følgende:

...

I forbindelse med købet af lejligheden tegnede klagerne, hos indklagede, 5-årig udvidet ejerskifteforsikring.

Police med forsikringsbetingelser fremlægges som sagens **bilag D**.

Efter overtagelsen af ejendommen anmeldte klagerne den 10. juli 2020 skader, se herved skadeanmeldelsen fremlagt som **bilag E**:

'Der er gråsorte plamager på ydervæggene og tapetet er fugtigt på bagsiden og falder af af sig selv.

Der er gråsorte plamager som i den ovennævnte stue.

Der er gråsorte plamager i hjørnet i køkkenet.'

Indklagede lod taksator foretage besigtigelse, og meddelte på den baggrund klagerne at anmeldte forhold ikke anerkendtes som dækningsberettiget under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Som sagens **bilag F og G** fremlægges henvendelser af 31. juli og 6. august 2020 til klagerne.

Klagerne antog advokat, og dennes henvendelse blev besvaret af indklagede ved mail af 11. februar 2021, hvilken fremlægges som sagens **bilag H**.

Idet der mellem parterne ikke kunne findes en mindelig løsning indleverede klagerne begæring om isoleret bevisoptagelse til [byretten].

Som skønsindstævnte blev inddraget indklagede samt sælger af ejendommen.

Under skønssagen er der fremkommet en række skønserklæringer i form af:

- Skønserklæring af 14. september 2021 med bilag (der fremlægges som **bilag I**),
- Supplerende skønserklæring af 2. december 2021 med bilag (der fremlægges som **bilag J**),
- Supplerende besvarelse af 23. februar 2022 fra skønsmanden (der fremlægges som **bilag K**),
- Supplerende skønserklæring af [8. juni] 2022 (der fremlægges som sagens **bilag L**).

Under skønssagen verserende ved [byretten] har der været formalitetstvister, blandt andet i anledning af at skønsmanden ikke har foretaget besvarelser i overensstemmelse med det stillede opdrag, og til belysning heraf fremlægges som sagens **bilag M – R**:

...

I fortsættelse heraf indgav indklagede, til [byretten], begæring om nyt syn og skøn ved ny syn og skønsmand, hvilken begæring ikke blev taget til følge i hvilken anledning indklagede indleverede kæreskrift (**bilag S**).

Ved kendelse afsagt den 28. februar 2023 (kendelsen fremlægges som **bilag T**) fandt [landsretten], efter en samlet vurdering, at der ikke var grundlag for at udmelde nyt syn og skøn ved ny syn og skønsmand.

I fortsættelse heraf har indklagede indleveret udkast til supplerende skønstema (**bilag U**).

...

Klagerne har oprindeligt indgivet klage, hvori klagerne påstår indklagede tilpligtet at anerkende en række forhold i form af:

- Indklagede skal anerkende at være pligtig at bekoste skimmelsanering af lejlighedens flader i form af vægge, lofter og gulve,
- Indklagede skal anerkende at betale klagerne compensation for 3 ugers arbejde,

- Indklagede skal anerkende at afholde udgifterne forbundet med genetablering af vægge og lofter i lejligheden,
- Indklagede skal anerkende at erstatte klagerne udgifterne med at få et nyt køkken,
- Indklagede skal anerkende at dække udgifterne til isolering i lejligheden,
- Indklagede skal anerkende at betale genhusningsudgifter til klagerne.

Indklagede behandler nedennævnte de enkelte klagepunkter.

• Retlig relevant skade pr. overtagelsesdagen

Skadesbegrebet fremgår af forsikringsbetingelserne, fremlagt som sagens bilag D, punkt 4, A – C, ...

a) Gængs byggeskik

Der er gennemført syn og skøn, og ved det gennemførte syn og skøn er der ikke af klagerne ført bevis for, at de af sagen omhandlede bygningsdele ikke skulle være opført i overensstemmelse med gængs byggeskik.

Selve lejligheden er oprindeligt fra 1934 og på et tidspunkt er der i dele af lejligheden opsat forsatsvægge.

Med hensyn til disse forsatsvægge oplyser skønsmanden, i erklæringen af 14. september 2021 (bilag I) svar på spørgsmål IC følgende:

I ÅB 2022 står der følgende *'Det skønnes, at der i forbindelse med nedrivningsarbejder og fjernelse af tapet på facadevægge med stor sandsynlighed er sket en spredning af skimmelsvampesporer i lejligheden, med baggrund i det høje tilbageværende niveau af skimmelvækst og sporer jf. prøveudtagningen.'*

Skønsmanden vurderer med andre ord, at de tidligere men af klagerne fjernede forsatsvægge var udført i overensstemmelse med gængs byggeskik, hvilket underbygges af erklæringsbilaget til skønserklæringen (bilag 1 fra Goritas) hvor Goritas side 7 anfører følgende:

'Med baggrund i besigtigelsen og at aktuelle fugtmålinger ikke viste tegn på opfugtninger, samt den tidligere beskrevne konstruktive opbygning med forsatsvægge på facadevægge vurderes det, at den primære skadesårsag er, at der har været tale om en uhensigtsmæssig konstruktion (dog byggeskik på opførelsestidspunktet) med utætheder ved dampspærre og efterfølgende er der opstået kondens på kolde fuldmurede facadevægge.'

Byggeskikken med pudset korklag på betonloft/dæk uden dampspærre har over tid medført periodevis kondens, som har givet grobund for skimmelvækst og sporer.'

Det er vores vurdering, at konstruktionerne ikke afviger fra gængs byggeskik fra tilsvarende og ikke skadede ejendomme af samme alder og konstruktionsprincip hvad angår fugtforhold samt isoleringsstand og tæthed af dampspærre.'

Tidligere etablerede forsatsvægge var opført i overensstemmelse med gængs byggeskik, hvorfor disse på overtagelsesdagen ikke opfyldte skadesbegrebet, og dermed forelå der ikke en retlig relevant skade.

Klagerne har i øvrigt ikke, med hensyn til lofter, dokumenteret at disse skulle være udført i strid med gængs byggeskik, ligesom klagerne med hensyn til gulvene / gulvkonstruktionen ej heller har dokumenteret at denne skulle være udført i strid med gængs byggeskik.

Af den supplerende skønserklæring af 2. december 2021 (bilag J), erklæringsbilaget fra Goritas fremgår af afsnittet 'konstruktive forhold', at selve konstruktionen er opbygget som en traditionel etageadskillelse med indskudsstrøer og gulvbrædder.

Gulv / gulvkonstruktionen er således ligeledes opført i overensstemmelse med gængs byggeskik, og udgjorde derfor, efter indklagedes opfattelse, pr. overtagelsesdagen, ikke en retlig relevant skade.

b) Kuldebroer

Der er tale om en ejendom opført i 1934 hvor det er sædvanligt og forventeligt, henset til den måde som sådanne ejendomme blev opført på, at der vil være kuldebroer.

Dette fremgår også af erklæringsbilag 1 (Goritas), til skønserklæringen fremlagt som bilag I, hvor Goritas med hensyn til den opståede kondens på kolde fuldmurede facadevægge anfører at der er tale om en gængs konstruktion på udførelsestidspunktet (1934).

Goritas anfører, at det er Goritas vurdering at konstruktionerne ikke afviger fra gængs byggeskik, herunder hvad angår fugtforhold samt isoleringsstand og tætning af dampspærre.

Under disse omstændigheder er der ej heller med hensyn til denne del af sagen, efter indklagedes opfattelse, påvist dækningsberettigede forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Indklagede henviser til ankenævnspraksis, og som eksempel herpå AK 98.469, ...

c) Skimmelforekomsten på overtagelsestidspunktet

På baggrund af praksis fra Ankenævnet for Forsikring er det efter indklagedes opfattelse en betingelse for at der med hensyn til denne del foreligger et dækningsberettiget forhold, at klagerne sandsynliggør at der på overtagelsesdagen var tale om et massivt skimmelangreb, der i sig selv havde en intensitet og et omfang der nedsatte værdien eller brugbarheden af lejlighedens beboelsesrum, i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Indklagede henviser som eksempel på nævnte ankenævnspraksis til AK 98.469, ...

Af erklæringsbilaget fra Goritas til skønserklæringen, fremlagt som bilag I, fremgår at udtaget prøvemateriale fra facadevægge og lofter viste et forhøjet niveau af skimmelvækst (se side 4 og 5) og Goritas' konkluderende vurdering fremgår af side 8 og heraf fremgår følgende:

'På baggrund af undersøgelsen og udtaget prøvemateriale vurderes det, at der er tale om forhøjet niveau af skimmelvækst og sporer på pudsede facadevægge i rum 1, 2, 3, 4 og i bad, samt på vægparti i tv. for entredør set indefra.

Det vurderes ligeledes, at der er tale om forhøjet niveau af skimmelvækst og sporer på pudset loft og i bad. Desuden vurderes det, at der bag/i pudset loft/korklag på betondæk ligeledes er tale om forhøjet niveau af skimmelvækst og sporer i rum 1, 2, 3, 4 og i bad.

Niveauet vurderes at påvirke indeklimaet.'

Disse registreringer blev af Goritas foretaget efter at klagerne havde foretaget omfattende destruktive indgreb i lejligheden som illustreret side 12-14 (fotomaterialet i erklæringsbilaget fra Goritas).

De af Goritas foretagne registreringer er således foretaget og behæftet med en vis usikkerhed, hvilket også fremgår af skønsmandens svar på spørgsmål IB i erklæringen fremlagt som bilag I, hvoraf fremgår:

'Det skønnes, at der i forbindelse med nedrivningsarbejder og fjernelse af tapet på facadevægge med stor sandsynlighed er sket en spredning af skimmelsvampesporer i lejligheden, med baggrund i det høje tilbageværende niveau af skimmelvækst og sporer jf. prøveudtagningen.'

Det bemærkes for god ordens skyld at skønsmanden, som svar på spørgsmål IE, i samme erklæring har anført følgende:

'De steder hvor der ved undersøgelsen er konstateret skimmelforekomster er steder hvor der har været monteret forsatsvægge på facadevægge og i pudset korklag på betonlofter, samt køkkenelementer.'

'Med det store omfang af forhøjet niveau af skimmelvækst og sporer, der er registreret ved undersøgelsen på tilbageværende bygningsdele skønnes det, at det ville have påvirket indeklimaet, selv om forsatsvæggene på facadevægge ikke var fjernet.'

Skønsmandens vurdering sammenholdt med registreringerne foretaget af Goritas og den bevis-sikkerhed der er knyttet til registreringerne indebærer, efter indklagedes opfattelse, at det ikke med den fornødne grad af sikkerhed af klagerne kan anses for bevidst, at der pr. overtagelsesdagen var tale om et massivt skimmelangreb, som havde en intensitet og et omfang der nedsatte værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i lejligheden, nævneværdigt, i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

• Planlagt arbejde

Det er indklagedes opfattelse at de af sagen omhandlede forhold er omfattet af planlagt arbejde fra klagerne side.

Indklagede har således kunne konstatere at klagerne har foretaget betydelige destruktive indgreb i ejendommen, hvilket er underbygget af rapporten fra Goritas fremlagt som en del af bilag I, idet det af rapporten side 3 fremgår:

'Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at samtlige forsatsvægge på facadevægge og nedhængt loft i bad var nedtaget og fjernet. I bad var træskelet ikke fjernet, hvor det nedhængte loft tidligere har været monteret – se foto. Tapet på samtlige facadevægge var fjernet i rum 1, 2 og 3.'

Af samme rapport side 12 – 14 fremgår af fotomaterialet, at klagerne har foretaget omfattende bygningsarbejder efter overtagelsen af ejendommen, og i realiteten har strippet lejligheden, herunder blandt andet fjernet forsatsvægge, lofter, køkken m.m.

Klagerne har gjort gældende, at dette skulle være sket efter aftale med indklagedes taksator, hvilket indklagede bestrider.

Indklagede henviser i den forbindelse til mail af 31. juli 2020 (bilag F) hvori indklagede meddelte klagerne følgende:

'Du har valgt at nedrive bl. loft og forsatsvægge på hvilken baggrund du anmelder skaden til os. Vi dækker ikke planlagt renovering jf. punkt 5 D i finde forsikringsvilkår. Det betyder samtidigt, at havde overfladerne forblevet forseglet ville skaden ikke have påvirket indeklimaet i beboelsen som tilfældet måtte være nu, hvor skimlen har haft mulighed for at brede sig til hele lejligheden grundet nedrivningen.'

Indklagede henviser endvidere til mail af 6. august 2020 fremlagt som sagens bilag G, hvori anførtes

'Vi kan ikke genkende at du skal have fået oplyst, at du skulle nedtage alle forsatsvægge og lofter inkl. køkken inden besigtigelse fra vores taksator, som du hævder. Dette strider mod vores interne retningslinjer og står heller ikke mål med det anmeldte forhold, hvilket vi derfor afviser.'

'Ved at iværksætte renoveringen af lejligheden har du forårsaget spredning af skimmelsporer i lejligheden og afrensning af dette er ikke dækket af din ejerskifteforsikring.'

Bevisbyrden for at der er tale om dækningsberettigede forhold er klagerne, og denne bevisbyrde er efter indklagedes opfattelse ikke løftet i nærværende sag, hvor det kan konstateres at klagerne har iværksat omfattende renoveringsarbejder lejligheden.

Indklagede henviser til ankenævnspraksis, herunder AK 97.160 ...

• Klagerne krav

Med henvisning til mine indledende bemærkninger kommenteres i øvrigt supplerende de af klagerne fremsatte krav nedenfor.

A. Genetablering af vægge, lofter og gulve, herunder nyt køkken

Som det fremgår af det forudgående er det indklagedes opfattelse, at klagerne ikke har ført bevis for dækningspligt med henvisning til:

- Klagerne har ikke ført bevis for at vægge, lofter og gulve er udført i strid med gængs byggeskik,
- Lofter, vægge og gulve var i den stand som klagerne med hensyn til bygningsdelens alder og almindelig god opførelsesskik på tidspunktet for opførelsen kunne forvente,
- Lofter, vægge samt køkken er omfattet af den omfattende planlagte renovering som klagerne, uden aftale med indklagede, har iværksat.

B. isolering i lejligheden

Klagerne har fremsat krav om at indklagede skal anerkende at være pligtig at bekoste udgifterne forbundet med isolering i lejligheden.

Lejligheden er dokumenterbart opført i overensstemmelse med gængs byggeskik, hvorfor det bestrides at indklagede kan pålægges udgifterne til isolering.

Klagerne har egenhændigt, uden aftale med indklagede, foretaget omfattende arbejder i lejligheden og ej heller dette forhold kan derfor efter indklagedes opfattelse begrunde at indklagede skulle have pligt til at bekoste isolering af lejligheden.

C. Kompensation for 3 ugers arbejde

Det arbejde som klagerne har iværksat skyldes et ønske om en omfangsgribende renovering af lejligheden, hvorfor det bestrides at indklagede er pligtig at bekoste kompensation for 3 uger arbejde.

D. Skimmelsanering af vægge, lofter og gulve

Af de tidligere omtalte grunde bestrides det at klager har ført bevis for at selve skimmelsvampangrebet, i sig selv udgjorde en dækningsberettiget skade pr. overtagelsesdagen.

Med hensyn til gulve og gulvkonstruktion fremgår det, af den supplerende skønserklæring af 2. december 2021 (bilag J), erklæringsbilaget fra Goritas at selve gulvkonstruktionen er udført i overensstemmelse med gængs byggeskik, se herved Goritas rapporten side 2 'konstruktive forhold' ligesom det fremgår af rapporten side 5, at Goritas ikke har registreret et forhøjet niveau af skimmelvækst og sporer i strøer / gulvkonstruktionen.

Der er således efter indklagedes opfattelse ikke registreret forhold der kan betinge dækningspligt for indklagede.

E. Genhusning

Men henvisning til at klagerne ikke ses at have dokumenteret dækningsberettigede forhold, samt med henvisning til den omfattende planlagte renovering, gøres det gældende at klagerne ikke har ført bevis for at indklagede er pligtig at dække genhusningsudgifter."

Klagerens advokat har i brev af 24/4 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Forsatsvægge og lofter

Det fremgår af skønserklæringens svar på spørgsmål 2 bilag 1, at der er konstateret skimmelsvamp i lofter og bag forsatsvægge.

I forhold til forsatsvæggene oplyser skønsmanden i svaret på spørgsmål 4 bilag 1, at den primære skadesårsag er, at der er tale om en uhensigtsmæssig konstruktion med utætheder ved dampspærre og efterfølgende kondens.

Gulve

Den fremgår af den supplerende skønserklæring i svaret på spørgsmål SS2 bilag 1, at skønsmanden ikke kan konstatere forhøjet fugt og skimmelsvamp. Klagerne gør der ikke krav på dækning af gulvkonstruktionerne udover det gulv der påvirkes ved reparation af væggene.

Skimmelsvamp og indeklima

Det fremgår af skønserklæringen, at skønsmanden vurderer, at der er tale om forhøjet niveau af skimmelvækst og sporer på pudsede facadevæge i rum 1, 2, 3, 4 og i bad, samt på vægparti tv. for entredør set indefra.

Skønsmanden vurderer, at der er tale om forhøjet niveau af skimmelvækst og sporer på pudset loft i bad. Desuden vurderes det, at der bag/i pudset loft/korklag på betondæk ligeledes er tale om forhøjet niveau af skimmelvækst og sporer i rum 1, 2, 3, 4 og i bad.

I henhold til Huseftersynsordningen betænkning 1520 side 128 kan fugt- og skimmelsvamp have en sådan udbredelse eller intensitet, at forholdet i sig selv udgør en dækningsberettiget skade.

Skønsmanden vurderer, at niveauet påvirker indeklimaet i negativ retning samt at indeklimaet vurderes at have været negativt påvirket på overtagelsestidspunktet den 1. juli 2020 som følge af en kombination af forholdene i ydervægskonstruktionerne og loftkonstruktionerne i samtlige rum.

Tilstandsrapportens oplysninger

Skønsmanden oplyser i skønserklæringen bilag 1, at ståloverligger ved vinduespartier over tid er korroderet og har udvidet sig og dette har medført revnedannelse de pågældende steder, kombineret med mindre sætningsrevner. Disse revner vurderes at have minimal indflydelse på de registrerede skimmelforekomster på vægpartier og loftpuds/korklag på betonloft/dæk.

Planlagt renovering

Det bemærkes, at [pårørende] er særligt sårbar over for skimmelsvamp, idet hun lider af svær astma. Da klagernes [pårørende] første gang træder ind i klagernes lejlighed få dage efter overtagelsen, udløser skimmelsvampen en voldsom reaktion, hvorefter klagernes [pårørende] får et ildebefindende.

Foranlediget af den voldsomme reaktion skærer klagerne et 20x20cm hul i væggen for at undersøge, hvad der har udløst den voldsomme reaktion. I den forbindelse bliver der konstateret sorte pletter på indersiden af væggen. Klagerne retter herefter henvendelse til indklagede, i hvilken forbindelse klagerne bliver bedt om at blotlægge vægge og lofter for at gøre det muligt at undersøge skadens fulde omfang.

Efter blotlægningen af vægge og lofter står det klagerne klart, at der er betydelige skimmelsvampeskader, som uden tvivl har været til stede på overtagelsestidspunktet. Dette kommer som en stor overraskelse for klagerne, idet salgsopstillingen oplyser, at lejligheden er velfungerende og fornødne opdateringer og forbedringer løbende kan udføres. Klagerne har aldrig haft planer om at renovere lejligheden efter overtagelsen.

Klagernes ejendom bliver herefter besigtiget af indklagedes taksator ..., som oplyser, at der er væsentlige tegn på skimmelsvampeskader, som kan henføres til den tidligere, indvendige etablering af forsatsvægge, hvilket han vil notere i sin taksatorrapport.

Det er klagernes opfattelse, at indeklimaet i boligen er negativt påvirket på overtagelsestidspunktet som følge af skimmelsvamp i boligen grundet gener ved ophold i boligen samt efterfølgende blotlægning af omfang. Såfremt indeklimaet er negativt påvirket og/eller inficeret af skimmelsvamp som følge af blotlægning af vægge og lofter, er det klagernes opfattelse, at dette er sket i henhold til telefonisk aftale med indklagede for blotlægning af skadernes opfang.

ANBRINGENDER

Klagerne gør gældende, at skadesbegrebet er opfyldt i forhold til forsatsvæggene og loftkonstruktionerne, hvor der er konstateret forhøjet fugt og skimmelsvamp.

Klagerne har aldrig haft planer om at renovere lejligheden efter overtagelsen.

Indklagede har telefonisk oplyst klagerne, at de skal blotlægge skadernes omfang for omfangsbestemmelse.

Den konstaterede skimmelsvamp påvirker indeklimaet i dag, og har været til stede på overtagelsestidspunktet. Dette er sandsynliggjort med skønserklæringen og supplerende skønserklæringer.

I henhold til Huseftersynsordningen betænkning 1520 side 128 kan fugt- og skimmelsvamp have en sådan udbredelse eller intensitet, at forholdet i sig selv udgør en dækningsberettiget skade. Dette uanset om der er tale om gængs byggeskik. Med skønserklæringerne har klagerne sandsynliggjort, at den konstaterede fugt- og skimmelsvamp på overtagelsestidspunktet har haft en sådan udbredelse og intensitet, at forholdet i sig selv udgør en dækningsberettiget skade.

Oplysningerne i tilstandsrapporten i forhold til revner ved vinduespartier har ingen/kun en lille indflydelse på de konstaterede fugt- og skimmelsvampeforhold, som årsag.

Udbedring og erstatning af skaderne bør ske i henhold til skønsmandens anviste udbedringsmetoder og opgørelser, hvilket også gælder isolering.

Klagerne har på telefonisk foranledning af indklagede nedtaget vægge og lofter for omfangsbestemmelse og skal kompenseres herfor.

Genhusning er nødvendig udbedringsperioden hvilket indklagede skal dække. Indklagede skal derudover også dække klagerens rimelige og nødvendige genhusningsudgifter fra overtagelsesdagen og frem til boligen er indflytningsklar."

Selskabets advokat har i brev af 14/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"I den sideløbende sag mellem forsikringstagerne (klagerne) og indklagede Domus Forsikring A/S har der været afgivet sagsomkostningsindlæg til [byretten].

Som sagens **bilag V og X** fremlægges:

- Sagsomkostningsindlæg af 15. august 2023 fra Domus Forsikring A/S
- Supplerende sagsomkostningsindlæg af 23. august 2023 fra Domus Forsikring A/S.

[Byretten] har den 11. september 2023 afsagt omkostningskendelse, hvilken omkostningskendelse fremlægges som sagens **bilag Y**.

Opmærksomheden henledes på at [byretten], på baggrund af det gennemførte syn og skøn, ikke har fundet grundlag for at tilkende klagerne sagsomkostningerne, idet [byretten] ikke har fundet at der foreligger det fornødne grundlag for at fastslå, at der ved syn og skøn er dokumenteret dækningsberettigede forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring.

...

Ankenævnet for Forsikring

11.

96479

Med henvisning hertil og med henvisning til de tidligere afgivne indlæg fastholdes det, at klagerne ikke har dokumenteret dækningsberettiget forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring."

Klagernes advokat har den 25/9 2023 kæret byrettens afgørelse vedrørende sagens omkostninger, og landsretten har den 21/11 2023 pålagt selskabet at betale sagsomkostninger til klageren, herunder klagerens udgifter til advokatbistand og syn og skøn. Klageren har i brev af 1/12 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er tidligere blevet afvist dækning af Frida med den begrundelse, at de ikke anså det bevist, at der var sundhedsskadelig skimmelsvamp ved overtagelsen af villalejligheden. Af samme årsag har vi anlagt en sag med en uvildig syn- og skønsmand – som Frida har været med til at godkende. Syn- og skønsmanden har med egne tests påvist udtalte mængder af skadelig skimmel i væg og lofter. Der er således påvist negativt påvirket indeklima ved overtagelsen. Dette gør at skadesbegrebet er opfyldt.

Vi kan yderligere tilføje, at Teknologisk Institut inden den isolerede bevisførelse, foretog skimmeltest for os, som ligeledes påviste udtalte mængder af skadelig skimmel i væg og lofter. Frida nægtede allerede på daværende tidspunkt at dække forsikringsskaderne. Frida har nu afvist vores anmodning om dækning af det dokumenterede og påviste negative påvirkede indeklima. Vi ser et mønster i Frida, som med forsæt nægter at betale for en dækningsberettiget sag.

Vi ønsker følgende dækket udover selve omkostningerne til arbejdet udførelse jvf. Molioberegningen:

Molio:	bilag 1	kr.	695.750
[Advokat 1]:	bilag 2	kr.	4.375
[Advokat 2]:	bilag 3	kr.	15.000
	bilag 4	kr.	5.625
	bilag 5	kr.	28.875
	bilag 6	kr.	17.000
	bilag 7	kr.	79.250
Teknologisk Institut	bilag 8	kr.	16.706,25
	bilag 9	kr.	6.500
Container lejeperiode Husleje	bilag 10	kr.	39.893,75
		kr.	81.900
[Klagerens] arbejde i 3 dage Genhusning i udbedringsperiode	bilag 11	kr.	5.448 (24 timer x 227 kr.)
		kr.	35.000
I alt		kr.	1.025.698

Vi forventer at få udbetalt kr. 1.025.698 – kr. 695.750 = kr. 329.948.

Beløbet kr. 695.750 skal dække løbende håndværkerregninger i forbindelse med skadesudbedring.
Dertil forventer vi at få procesrenter af det fulde beløb."

Selskabets advokat har i brev af 8/12 2023 til nævnet bl.a. anført:

"• Retlig relevant skade pr. overtagelsesdagen

Klagerne har senest fremlagt kendelse afsagt af [landsretten] den 21. november 2023 i skønssagen mellem klagerne, sælgerne af ejendommen samt indklagede, Domus Forsikring A/S.

Som anført i min henvendelse af 29. november 2023, der er tilgået Ankenævnet for Forsikring, tog [landsretten] i sagsomkostningskendelsen ikke stilling til den materielle del af sagen.

[Landsretten] kendelse i kæremålssagen er således i overensstemmelse med den fortsat ledende højesteretskendelse på området, U.2019.1247HK, idet [landsretten] i kendelsen blot bemærker, at det ikke kan udelukkes, at klagerne kan gøre krav gældende mod indklagede, Domus Forsikring A/S.

[Landsrettens] kendelse bidrager således efter indklagede, Domus Forsikring A/S', opfattelse ikke til vurderingen af, hvorvidt klagerne har løftet bevisbyrden for dækningsberettigede forhold under den indtegnede ejerskifteforsikring.

Indklagede, Domus Forsikring A/S, kan således henholde sig til det tidligere anførte.

• Planlagt arbejde

Klagerne ses fortsat ikke at have fremlagt dokumentation for planlagte arbejder forud for anmeldelsen af de af sagen omhandlede forhold.

Som allerede omtalt i undertegnede indlæg af 24. marts 2023 til Ankenævnet for Forsikring havde klagerne forud for anmeldelsen foretaget betydelige destruktive indgreb i lejligheden, hvilket bl.a. underbygges af rapporten fra Goritas fremlagt som en del af bilag I, idet det af rapporten siden 3 fremgår, at klagerne havde foretaget betydelige destruktive indgreb, herunder fjernet samtlig forsatsvægge på facadevægge, og nedhængte lofter i bad var nedtaget, ligesom tapet på samtlig facadevægge var fjernet i rum 1, 2 og 3.

Fotos i samme rapport side 12-14 dokumenterer, at der var planlagt ganske betydelige arbejder, herunder havde man fjernet forsatsvægge, lofter og køkken m.m.

Bevisbyrden for, at der foreligger dækningsberettigede forhold, herunder at omfanget af planlagte arbejder ikke er til hinder for dækning, påhviler klagerne efter almindelige forsikringsretlige principper, og denne bevisbyrde er fortsat efter indklagedes opfattelse ikke løftet i denne sag.

• Udgifter til advokat

Klagerne har senest fremlagt udgiftsbilag, hvorefter klagerne mener sig berettiget til refusion af samlede udgifter i størrelsesordenen kr. 150.125 inkl. moms (bilag 2-7).

Opmærksomheden henledes på, at det i realiteten svarer til et rimeligt salær til en advokat, der bistår klagerne i en civil retssag, hvor der gennemføres en fuld civil retssag (byretssag) med ho-

vedforhandling og syn og skøn med en sagsgenstands værdi i størrelsesordenen kr. 1.150.001 – kr. 2.300.000, jf. landsrettens vejledende takster/satser.

Sagsgenstandens værdi i denne sag er ikke tilnærmelsesvis af ovennævnte størrelsesorden, ligesom rimelig advokatbistand til klagerne i denne sag ikke tilnærmelsesvis svarer til en bistand for en fuld gennemført hovedforhandling, hvor der under den skriftlige forberedelse har været gennemført syn og skøn m.m.

[Landsretten] har senest i anledning af skønssagen tilkendt klagerne kr. 60.000 inkl. moms til advokatbistand, hvilket [landsretten] har vurderet er rimelige udgifter til advokatbistand i en sag af denne karakter.

Der er herefter efter indklagedes opfattelse ikke af klagerne ført bevis for, at de derudover har krav på dækning af yderligere udgifter til advokatbistand.

- **Eget arbejde**

I den seneste opgørelse fra klagerne kræver de nu kompensation for eget arbejde i 3 dage.

Indledningsvis bemærkes, at eget arbejde – om det skal kompenseres en forsikringstager/ sikrede – efter fast ankenævnspraksis afregnes med kr. 100 i timen.

I nærværende sag er der imidlertid ikke dokumentation for, at klagerne udover planlagt arbejde har udført eget arbejde, som berettiger til kompensation.

- **Genhusning/husleje/containerleje**

Klagerne har senest som bilag 10 fremlagt udgifter til containerleje.

Det er udokumenteret, at udgifter til containerleje har været nødvendig i relation til sagen i forhold til indklagede, Domus Forsikring A/S, idet containerleje alene ses at have været relevant i relation til det planlagte arbejde.

Med hensyn til husleje på kr. 81.900 og genhusning i udbedringsperioden på kr. 35.000 er beløbene størrelsesmæssigt udokumenteret, ligesom det er udokumenteret, at klagerne har krav på genhusningsudgifter henholdsvis refusion af husleje.

I det omfang klagerne evt. efter Ankenævnets opfattelse måtte have krav på visse genhusningsudgifter, skal sådanne modregnes i en ejendomsværdiskat, som klagerne kunne spare.

Af de grunde, som tidligere er anført, herunder i mit indlæg af 24. marts 2023 til Ankenævnet for Forsikring, bestrides det imidlertid, at indklagede er pligtig at betale udgifter til genhusning m.m.

- **Teknologisk Institut**

Klagerne har i denne sag valgt at foranstalte syn og skøn i forhold til indklagede og sælger af ejendommen, og klagerne har senest ved [landsrettens] kendelse den 21. november 2023 fået tilkendt sagsomkostninger.

Uagtet at indklagede kræver refusion af disse sagsomkostninger, idet indklagede mener, at de er opkrævet med urette, betyder sagsomkostningsafgørelsen for [landsretten] efter indklagedes op-

fattelse, at der hermed én gang for alle er gjort op med, hvilke rimelige udgifter klagerne kan kræve i anledning af bevissikringen.

Var klagerne af den opfattelse, at man som led i bevissikringen også skulle kunne kræve afholdte udgifter til TI, burde sådanne udgifter være medtaget under den isolerede bevisoptagelse og dennes sagsomkostningsafgørelse.

Rapporterne fra TI har i øvrigt ikke været med til at kaste relevant lys over sagen, idet det relevante har været det gennemførte syn og skøn, og ligeledes med henvisning hertil bestrides det, at udgifterne kan kræves dækket af indklagede, Domus Forsikring A/S."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af klagerens online skadeanmeldelse af 10/7 2020 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev forholdet (1) opdaget (dato):

10.7.2020

Hvori består forholdet (1) hvad er skaderamt?:

Der er gråsorte plamager på Ydervæggene og tapetet er fugtigt på bagsiden og falder af af sig selv
...

Hvornår blev forholdet (2) opdaget (dato):

10.7.2020

Hvori består forholdet (2) hvad er skaderamt?:

Der er gråsorte plamager som i den ovennævnte stue.
...

Hvornår blev forholdet (3) opdaget (dato):

1.7.2020

Hvori består forholdet (3) hvad er skaderamt?:

Der er sorte plamager på indermuren i kælderen
...

Hvornår blev forholdet (4) opdaget (dato):

Hvori består forholdet (4) hvad er skaderamt?:

Der er gråsorte plamager i hjørnet i køkkenet"

Af brev af 10/8 2020 fra klagerens daværende advokat til selskabet fremgår bl.a.:

"Min klient overtog som bekendt ejendommen den 1. juli 2020. I den forbindelse havde min klient ingen '*planlagte renoveringsarbejder*'. Tværtimod havde min klient ved købet lagt vægt på, at ejendommen var indflytningsklar. Min klient har således på intet tidspunkt haft planer om at skære et hul i væggen endsige rive forsatsvægge og lofter ned.

Som følge af de voldsomme skimmel-gener, som særligt min klients [pårørende] oplevede i ejendommen skar min klient et mindre hul – 20*20 cm – i væggen for at undersøge, hvad der var bag. Efter at have konstateret væsentlige skimmelpletter bag væggen kontaktede min klient FRIDA, der anmodede min klient om at blotlægge forsatsvægge og lofter, således at Deres taksator havde mulighed for at besigtige forholdene. Det er således faktuel forkert, når det af [selskabet] anføres, at min klient havde planlagt renovering og – på egen foranledning – valgte at blotlægge lofter og forsatsvægge. Det synes desuden usandsynligt, at en taksator skulle være i stand til bedømme en skades fulde omfang uden at have adgang til det område, hvor skimmelsvampen skulle have spredt sig til."

Af Teknologisk Instituts rapport af 15/12 2020 om undersøgelse af indeklimapåvirkning fra skjult skimmelsvampevækst fremgår bl.a.:

" 3. Formål

Ifølge aftale med rekvirenten havde undersøgelsen følgende formål:

- At undersøge omfang af skimmelsvampevækst i boligen.
- At vurdere sammenhængen af skimmelsvampevækst med revner i facade og tidligere utætheder i tagkonstruktion.
- At vurdere i hvilken grad de konstaterede skimmelsvampeforekomster kan have påvirket indeklimaet i boligen negativt.
- I givet fald at anbefale en handlingsplan for, hvordan boligen kan bringes i en sundhedsmæssigt forsvarlig stand.

4. Data og modtagne informationer

Rekvirenten har oplyst følgende:

- Villaen er jf. BBR blevet opført i 1934.
- Rekvirenten overtager lejligheden d. 1. juli 2020.
- På grund af, at de nye ejere oplever gener ved ophold i lejligheden, åbner ejerne den 10. juli 2020 i forsatsvægge, og der opdages synlig skimmelsvampevækst på den oprindelige ydervæg bag forsatsvæggene.
- Dette anmelder de nye ejere til ejerskifteforsikringen i en telefonsamtale den 10. juli 2020. Forsikringen anbefaler at blotlægge de oprindelige vægoverflader ved at nedtage forsatsvæggene, samt at gemme de nedrevne materialer som bevismateriale. Forsikringen oplyser ikke om behov for sikkerhedsforanstaltninger under nedrivningen, eller om foranstaltninger til at forhindre spredning af skimmelmateriale til resten af huset. Blotlægning/nedrivning bliver udført i perioden fra den 10. juli til den 28. juli 2020.
- Derefter bliver skaden den 28. juli 2020 ved besigtigelsen anmeldt til forsikringsselskabet, som svarer d. 31. juli 2020, at ejerne, ved at nedtage forsatsvæggene, har fjernet bevismateriale, som kan dokumentere påvirkningen af indeklimaet.

...

6. Sammenfatning

På baggrund af sagens historik, vores besigtigelse, udleveret billedmateriale fra rekvirenten og rapportmateriale fra OBH-gruppen vurderes, at skimmelsvampeforekomsterne har været til stede ved overtagelsen af lejligheden, på grund af

- størrelse og intensitet af skimmelsvampevæksten

- at de indvendige forsatsvægge er blevet monteret for mere end 30 år siden
- at der ses mange pudsreparationer på facaden, hvilket tyder på, at udfordringer med revner i facaden har stået på i længere tid.

De registrerede forhold vurderes på grund af deres omfang og intensitet at adskille sig nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Om indeklimaet var påvirket på overtagelsesdatoen, er blevet vurderet i henhold til By og Byg anvisning 204 [A] og for indeklimaet med de intakte forsatsvægge, nedhængt loft og køkkenskabe, som ved overtagelsen. På baggrund af de registrerede bygningsfysiske forhold i bygningskonstruktionerne og omfangsbestemmelse af skimmelsvampevæksten, samt den af OBH-gruppen målte intensitet af skimmelsvampevæksten vurderes, at indeklimaet i alle rummene har været påvirket negativt af de registrerede skjulte skimmelsvampeforekomster på overtagelsesdatoen. Det skal for god ordens skyld nævnes, at vurderingen af skimmelsvampebelastningen er blevet skærpet markant med den nye SBI-anvisning 274 [B], som oplyser: 'Ved skimmelsvampevækst på op til én m² vil belastningen udgøre en større risiko og skal fjernes med det samme. Ved endnu større arealer bør rummet tages ud af brug, indtil renovering med tilhørende rengøring er foretaget.' "

Af skønserklæring af 14/9 2021 fremgår bl.a.:

"10. Spørgsmål fra rekvirenten

Spørgsmål 1:

Skønsmanden bedes ud fra fotomaterialet bilag 2-13 og besigtigelsen beskrive ydervæggene og loftkonstruktionernes opbygning i samtlige rum.

...

Spørgsmål 2:

Skønsmanden bedes undersøge ydervæggene og loftkonstruktionerne i samtlige rum og oplyse og begrunde, om der er fugt, skimmelsvamp, trænedbrydende svamp og/eller råd.

...

Spørgsmål 3:

Såfremt skønsmanden besvarer spørgsmål 2 bekræftende helt eller delvist, bedes skønsmanden beskrive omfanget og udbredelsen af de konstaterede forhold.

...

Spørgsmål 4:

Såfremt skønsmanden besvarer spørgsmål 2 bekræftende helt eller delvist, bedes skønsmanden oplyse årsagen hertil.

Ved besvarelse af spørgsmålet bedes skønsmanden også oplyse og begrunde, om årsagen skyldes manglende vedligeholdelse af ejendommen, mangelfuldt og/eller dårlig udført håndværk, en konstruktionsfejl i henhold til dagældende normer, dagældende bygningsreglementer, anvisninger mv. på udførelsestidspunktet.

Svar ...

Se bilag 1 ...

Spørgsmål 5:

Såfremt skønsmanden besvarer spørgsmål 2 bekræftende helt eller delvist, bedes skønsmanden

oplyse og begrunde sit svar:

- a. Om indeklimaet vurderes at have været negativ påvirket på overtagelsestidspunktet den 1. juli 2020 alene som følge af forholdene i ydervægskonstruktionerne med forsatsvægge i samtlige rum
- b. Om indeklimaet vurderes at have været negativ påvirket på overtagelsestidspunktet den 1. juli 2020 alene som følge af forholdene i loftkonstruktionerne i samtlige rum
- c. Om indeklimaet vurderes at have været negativ påvirket på overtagelsestidspunktet den 1. juli 2020 som følge af en kombination af forholdene i ydervægskonstruktionerne og loftkonstruktionerne i samtlige rum.

Skønsmanden bedes være særlig opmærksom på 'SBI-anvisning 204 Undersøgelse og vurdering af fugt og skimmelsvampe i bygninger' tabel 18 samt 'SBI-anvisning 274 skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering' tabel 17 og 18.

Svar på spørgsmål 5:

c)

Indeklimaet vurderes at have været negativ påvirket på overtagelsestidspunktet den 1. juli 2020 som følge af en kombination af forholdene i ydervægskonstruktionerne og loftkonstruktionerne i samtlige rum.

Underbygget af tabel 17 'SBI-anvisning 274 skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering'.

Skimmelsvampebelastning: Vækst i rummet inklusiv over nedhængt loft, bag tapet, skabe, m.m. Meget høj belastning hvis der er tale om > 1 m².

I dette tilfælde er der tale om mange flere m² skimmelvækst i hvert enkelt rum. Samlet set er der derfor tale om meget høj skimmelbelastning i indeklimaet.

...

Spørgsmål 7:

Skønsmanden bedes vurdere, om der har været synlig skimmelsvampevækst i køkkenet og inde i køkkenskabe på overtagelsestidspunktet den 1. juli 2020.

Skønsmanden bedes begrunde sit svar samt have medtaget fotos fra bilag 5 og bilag 9 i sin overvejelse.

Svar på spørgsmål 7:

Det skønnes, at der har været tale om skimmelsvampevækst i køkkenskabene på overtagelsestidspunktet – dette med baggrund i fotos i bilag 5 og bilag 9.

Spørgsmål 8:

Såfremt spørgsmål 2 og spørgsmål 5 besvares bekræftende helt eller delvist, bedes skønsmanden oplyse og begrunde, hvordan forholdene kan udbedres samt angive de med udbedringen skønnede udgifter, herunder også eventuelle omkostninger til kvalitetssikring af skimmelsaneringen, byggeteknisk tilsyn samt andre udgifter som skønnes nødvendige og relevante. Alle udgifter skal være specificeret, så det klart fremgår, hvad de omhandler.

Yderligere bedes skønsmanden oplyse, om ejendommen vil være beboelig i udbedringsperioden samt hvor lang tid udbedringen vil tage.

Svar på spørgsmål 8:

Lejligheden i ejendommen vil ikke være beboelig i udbedringsperioden. Udbedringsperioden skønnes at ville være 2 mdr.

Overslagspris vedrørende udbedringsomkostninger – se bilag 2:

...

11. Spørgsmål fra modpart 1

...

Spørgsmål IA:

Skønsmanden bedes beskrive, i hvilket omfang der er sket nedrivning af lofter, forsatsvægge m.m., og dermed beskrive, hvilke nedrivningsarbejder der er gennemført i lejligheden efter skønsrekvirenternes overtagelse 1. juli 2020, idet omfanget heraf bedes søgt indtegnet på plantegning.

Svar på spørgsmål IA:

Områder hvor der er fjernet sænket loft (bad) og hvor der er fjernet forsatsvægge er angivet i bilag 1 – skitsebilag 1.

Køkkenelementer er nedtaget og fjernet.

Spørgsmål IB:

I fortsættelse af skønsmandens svar på spørgsmål IA, og i det omfang skønsmanden konstaterer skimmelsvamp, bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt gennemførte nedrivningsarbejder efter den 1. juli 2020 kan have spredt skimmelsvamp i boligen/lejligheden.

Svar på spørgsmål IB:

Det skønnes, at der i forbindelse med nedrivningsarbejder og fjernelse af tapet på facadevægge med stor sandsynlighed er sket en spredning af skimmelsvampesporer i lejligheden, med baggrund i det høje tilbageværende niveau af skimmelvækst og sporer jf. prøveudtagningen.

Spørgsmål IC:

Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt besigtigede bygningsdele, hvor der måtte være konstateret skimmelsvamp, er udført i overensstemmelse med gængs byggeskik på tidspunktet for ejendommens opførelse.

Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt de af skønsrekvirenterne efter overtagelsesdagen udførte arbejder i lejligheden skaber usikkerhed med hensyn til skønsmandens besvarelse.

Svar på spørgsmål IC:

Det skønnes, at de nu fjernede forsatsvægge ikke er opført på samme tidspunkt som opførelsen af ejendommen – 1934.

Det skønnes derfor, at de nu fjernede forsatsvægge ikke er opført i overensstemmelse med gængs byggeskik på tidspunktet for ejendommens opførelse i 1934.

Bilag 10 – side 4 – viser foto af at forsatsvæggen er monteret uden på den oprindelige stukkant.

Det skønnes, at de nu nedtagne forsatsvægge er opsat på et senere tidspunkt end på ejendommens opførelsestidspunkt. Det har ikke været muligt at fastsætte tidspunktet for monteringen af de nu nedtagne forsatsvægge

Det skønnes dog, at de nu nedtagne/fjernede forsatsvæggene er opsat i henhold til gængs byggeskik på opførelsestidspunktet for forsatsvæggene.

Spørgsmål ID:

...

Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt eventuel fugt/skimmel, som måtte være konstateret af skønsmanden, vurderes at kunne have sin årsag i det i tilstandsrapporten anførte, se ovenfor.

Svar på spørgsmål ID:

Med baggrund i besigtigelsen og udførte fugtmålinger (ingen aktuelle opfugtninger) skønnes det at revnedannelser ved vinduespartier ved indstøbte ståloverligger og revnedannelser i brusenichen har haft begrænset indvirkning på de registrerede skimmelforekomsters omfang.

Spørgsmål IE:

Skønsrekvirenterne har efter overtagelsesdagen foretaget arbejder i 1. sals-lejligheden, som skønsmanden i tidligere spørgsmål er anmodet om at beskrive, herunder beskrive omfanget af.

Skønsmanden bedes oplyse, hvorvidt de steder, hvor skønsmanden måtte have konstateret opfugtning henholdsvis skimmelsvampeangreb, er steder, hvor der af skønsrekvirenterne er gennemført nedbrydningsarbejder.

I bekræftende fald bedes skønsmanden oplyse, hvorvidt denne nu på tidspunktet for skønsforretningen har noget sikkert fagligt grundlag for at vurdere, hvorvidt eventuel opfugtning/skimmel i de bygningsdele, der nu er blotlagte, ville have haft nogen betydning for ejendommens indeklima, om bygningsdelene ikke var blevet blotlagt.

Svar på spørgsmål IE:

De steder hvor der ved undersøgelsen er konstateret skimmelforekomster er steder hvor der har været monteret forsatsvægge på facadevægge og i pudset korklag på betonlofter, samt bag køkkenelementer.

Med det store omfang af forhøjet niveau af skimmelvækst og sporer, der er registreret ved undersøgelsen på tilbageværende bygningsdele skønnes det, at det ville have påvirket indeklimaet, selv om forsatsvæggene på facadevægge ikke var fjernet.

...

Bilag 1

...

Den 15. juli 2021 foretog vi besigtigelse og indeklimamålinger i boligen beliggende på ovennævnte adresse og udtog prøvemateriale til nærmere analyse på laboratorium.

Baggrunden for indeklimamålingerne var at foretage målinger af eventuelle skimmelforekomster og vurdere de konstruktive forhold.

Målingerne og blotlægningerne blev udført for at underbygge og kunne besvare de i ovennævnte syn – og skønstema stillede spørgsmål.

Formålet med indeklimamålingerne var at be- eller afkræfte mistanken om forhøjet niveau af skimmelvækst og sporer, samt i givet fald at vurdere dette. Desuden var formålet at vurdere de konstruktive forhold med baggrund i skønstemaet.

Ved undersøgelsen blev der foretaget visuel besigtigelse for vurdering af de aktuelle forhold.

Følgende kan oplyses:

...

Konstruktive forhold

Ud fra fotomateriale bilag 2 – 13 kan det konstateres, at der har været opsat forsatsvægge i rum 1, 2 og 3 – se skitsebilag 1, og etableret nedhængte loft i bad.

Områder hvor der har været monteret forsatsvægge og monteret nedhængt loft er markeret på skitsebilag 1.

Forsatsvæggene er monteret på formodentlig fuldmurede facadevægge. Der er ikke foretaget blotlægninger for kontrol af eventuel hulmur.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at samtlige forsatsvægge på facadevægge og nedhængt loft i bad var nedtaget og fjernet.

...

I bad var træskelet ikke fjernet, hvor det nedhængte loft tidligere har været monteret – se foto.

...

Tapet på samtlige facadevægge var fjernet i rum 1, 2 og 3.

På baggrund af bilag 10 kan det oplyses, at forsatsvæggene har været opbygget som en træskelet konstruktion med ca. 100 mm mineraluld afsluttet med alukraft, gipsbeklædning og tapet.

Loftet/taget er en flad beton – /stålkonstruktion med tagpap. Der er tale om et støbt betondæk med indstøbte ståldragere – se foto.

På undersiden af betondækket er der opsat et pudset korklag som kuldebrosisolering.

...

Undersøgelse

Facadevægge

Der blev, som tidligere nævnt, foretaget en visuel besigtigelse og udtaget prøvemateriale på facadevægge hvor forsatsvægge var fjernet.

Der kunne konstateres synlig skimmelvækst på alle blotlagte pudsede facadevægge i rum 1, 2, 3, 4 og i bad.

Udtaget prøvemateriale viste at der var tale om forhøjet niveau af skimmelvækst og sporer. Dette underbygges og bekræftes af udtaget prøvemateriale **Aftryksprøve A01 – A08** og **Mycometer-surface M01 – M07**.

...

Aktuelle fugtmålinger viste ikke tegn på opfugtninger af facademurværk – Gann målinger 41-56 digit's.

Lofter

Der blev foretaget blotlægninger i lofterne i rum 01, 02 og 04.

Prøveudtagning på betondæk bag pudset korklag i rum 01, rum 02 og rum 04 viste tegn på forhøjet niveau af skimmelvækst og sporer.

Dette bekræftes af udtaget **Aftryksprøve A06, A07, A08 og Mycometer- surface M05 og M06.**

I bad kunne der konstateres synlig skimmelvækst på pudset korklag på betondæk/loft.

Prøveudtagning på pudset korklag viste tegn på forhøjet niveau af skimmelvækst og sporer. Dette bekræftes af udtaget **Aftryksprøve A08 og Mycometer-surface M07.**

...

Skadesårsag

Vægge

Med baggrund i besigtigelsen og at aktuelle fugtmålinger ikke viste tegn på opfugtninger, samt den tidligere beskrevne konstruktive opbygning med forsatsvægge på facadevægge vurderes det, at den primære skadesårsag er, at der har været tale om en uhensigtsmæssig konstruktion (dog byggeskik på opførelstidspunktet) med utætheder ved dampspærre og efterfølgende er der opstået kondens på kolde fuldmurede facadevægge.

Byggeskikken med pudset korklag på betonloft/dæk uden dampspærre har over tid medført periodevis kondens, som har givet grobund for skimmelvækst og sporer.

Det er vores vurdering, at konstruktionerne ikke afviger fra gængs byggeskik fra tilsvarende og ikke skadede ejendomme af samme alder og konstruktionsprincip hvad angår fugtforhold samt isoleringsstand og tæthed af dampspærre. Byggeskikken på daværende tidspunkt har medført at der over tid er opstået forhold (skimmelvækst) som påvirker indeklimaet i negativ retning.

Det vurderes, at ståloverligger ved vinduespartier over tid er korroderet og har udvidet sig og dette har medført revnedannelse de pågældende steder, kombineret med mindre sætningsrevner.

Disse revner vurderes at have minimal indflydelse på de registrerede skimmelforekomster på vægpartier og loftpuds/korklag på betonloft/ dæk.

Vurdering

På baggrund af undersøgelsen og udtaget prøvemateriale vurderes det, at der er tale om forhøjet niveau af skimmelvækst og sporer på pudsede facadevægge i rum 1, 2, 3, 4 og i bad, samt på vægparti tv. for entredør set indefra.

Det vurderes ligeledes, at der er tale om forhøjet niveau af skimmelvækst og sporer på pudset loft i bad. Desuden vurderes det, at der bag/i pudset loft/korklag på betondæk ligeledes er tale om forhøjet niveau af skimmelvækst og sporer i rum 1, 2, 3, 4 og i bad.

Niveauet vurderes at påvirke indeklimaet i negativ retning.

Handlingsplan

På baggrund af undersøgelsen anbefales derfor følgende:

Udbedringstiltag

Rum 1, 2 og 3

- Fjernelse af pudslag på facadevægge.
- Afrensning/støvsugning af blotlagte vægpartier.
- Fjernelse af puds og korklag på betonlofter.
- Afrensning/støvsugning af blotlagte betonlofter.
- Kontrol af evt. opfugtninger.
- Grundig slutrengøring.
- Kvalitetssikring ved udtagning af kontrolprøver

Rum 4

- Fjernelse af pudslag på facadevægge ca. 5 m².
- Afrensning/støvsugning af blotlagte vægpartier.
- Fjernelse af puds og korklag på betonloft.
- Afrensning/støvsugning af blotlagt betonloft.
- Kontrol af evt. opfugtninger.
- Grundig slutrengøring.
- Kvalitetssikring ved udtagning af kontrolprøver

Bad

- Fjernelse af lægter til nedhængt loft
- Fjernelse af pudslag på facadevæg.
- Afrensning/støvsugning af blotlagt facadevæg.
- Fjernelse af puds og korklag på betonloft.
- Afrensning/støvsugning af blotlagt betonloft.
- Kontrol af evt. opfugtninger.
- Grundig slutrengøring.
- Kvalitetssikring ved udtagning af kontrolprøver

Gang

- Afrensning af vægparti tv. for indgangsdør set indefra, ca. 1 m².
- Fjernelse af puds og korklag på betonloft.
- Afrensning/støvsugning af blotlagt betonloft.
- Grundig slutrengøring.
- Kvalitetssikring ved udtagning af kontrolprøver"

Af supplerende skønserklæring af 2/12 2021 fremgår bl.a.:

"8. Supplerende spørgsmål fra rekvirenten

...

GULVKONSTRUKTION

Spørgsmål ...

Svar på spørgsmål ...

Se bilag 1 – supplerende syn og skøn

...

YDERVÆGGE OG LOFTER

Spørgsmål SS 8:

Skønsmanden bedes vurdere og oplyse anvendte antal timer på demontering af forsatsvægge og bortkørsel heraf frem til besigtigelsestidspunktet for en ikke håndværkeruddannet person inkl. leje af trailer.

Svar på spørgsmål SS 8:

Det skønnes, at timeforbruget vil være 3 arbejdsdage á 8 timer til nedrivning af forsatsvægge og bortkørsel for en ikke håndværkeruddannet person.

Spørgsmål SS 9:

Skønsmanden bedes oplyse om følgende arbejder er medtaget i skønserklæringens bilag 2

...

Svar på spørgsmål SS 9:

Se bilag 2.1 – revideret overslagspris

...

9. Supplerende spørgsmål fra modpart 1

...

Spørgsmål SS 1A:

I svar på spørgsmål ID har skønsmanden oplyst, at revnedannelser ved vinduespartier ved indstøbte ståloverligger og revnedannelser i brusenichen har haft begrænset indvirkning på de registrerede skimmelforekomsters omfang.

Skønsmanden bedes om muligt kapitalisere (beløbsmæssigt), hvor stor en del af udbedringsudgifterne, der kan henføres til revnedannelser ved vinduespartier ved indstøbte ståloverligger og revnedannelser i brusenichen, jf. tilstandsrapportens bemærkninger som citeret i det oprindelige spørgsmål ID.

Svar på spørgsmål SS 1A:

Det skønnes, at udbedringsudgifterne som kan henføres til revnedannelser ved vinduespartier ved indstøbte ståloverligger og revnedannelser i brusenichen, jf. tilstandsrapportens bemærkninger som citeret i det oprindelige spørgsmål ID beløber sig overslagsmæssigt til kr. 20. 000, – ex. moms. (kr. 25.000, – incl. moms).

...

Bilag 1

...

Undersøgelse af gulvkonstruktion.

...

Vurdering

På baggrund af undersøgelsen og udtaget prøvemateriale vurderes det, at der ikke er tale om forhøjet niveau af skimmelvækst og sporer i strøgulvkonstruktionen.

Overflademålinger på betondæk i specifikke områder foretaget med aftryksplader for kontrol af niveauet af aflejrede sporer viser at der ikke er tale om forhøjet niveau af skimmelsvampe sporer.

Med baggrund i de fundne niveauer og skimmelsvampearter skønnes det ikke at påvirke indeklimaet i negativ retning.

Ovenstående vurdering er baseret på undersøgelser og vurdering beskrevet i tabel 17 og 18 i SBI-anvisning 274 som erstatter SBI-anvisning 204."

Af supplerende skønserklæring af 8/6 2022 fremgår bl.a.:

"9. Supplerende spørgsmål fra modpart 1

...

Spørgsmål SS ID:

I fortsættelse af skønsmandens hidtidige vurderinger og undersøgelser bedes skønsmanden foretage en uddybning af dennes svar på spørgsmål IE, hvor skønsmanden har anført:

'De steder hvor der ved undersøgelsen er konstateret skimmelforekomster er steder hvor der har været monteret forsatsvægge på facadevægge og i pudset korklag på betonlofter, samt bag køkkenelementer.

Med det store omfang af forhøjet niveau af skimmelvækst og sporer, der er registreret ved undersøgelsen på tilbageværende bygningsdele skønnes det, at det ville have påvirket indeklimaet, selv om forsatsvæggene på facadevægge ikke var fjernet'

Idet skønsmanden ikke har haft mulighed for at foretage indeklimateundersøgelser, før forsatsvægge på facadevægge blev fjernet, og før pudset korklag på betonlag blev fjernet, og dermed før rekvirenterne foretog nedtagning af bygningsdele i lejligheden, bedes skønsmanden redegøre for, hvorvidt han i faglig teknisk henseende har noget sikkert grundlag for at vurdere en eventuel påvirkning af indeklimaet, før nævnte bygningsdele blev fjernet.

Skønsmanden bedes nærmere redegøre for, hvilke forhold skønsmanden tillægger betydning for sin vurdering, herunder hvilken evt. usikkerhed der er knyttet til skønsmandens vurdering.

Skønsmanden bedes herunder oplyse, om han for sin vurdering har tillagt det betydning, at der ikke er oplysninger om, at tidligere ejer skulle have haft indeklimamæssige problemer.

Svar på spørgsmål SS ID:

Vurderingen af om indeklimaet bliver påvirket, selvom forsatsvæggene (pudset korklag på betonloft er ikke fjernet) beror på, er at der samlet set er tale om så store områder med forhøjet niveau af skimmelvækst og sporer, at dette vil påvirke indeklimaet i negativ retning selvom forsatsvæggene intakte (ikke fjernet).

Som beskrevet tidligere var korklaget på betonloft i hele lejligheden ikke fjernet og der er tale om forholdsvis mange kvadratmeter med forhøjet niveau af skimmelvækst og sporer, som påvirker indeklimaet, selvom forsatsvægge havde været intakte.

I SBI-anvisning 274 er anført i Tabel 17 s. 104, at hvis der i væg- lofts- og gulvkonstruktion, samt krybekælder (ikke aktuelt) i en bolig på ca. 100 m² kan registreres skimmelsvampevækst i et omfang på > 3 m² i nævnte 'skjulte' konstruktioner vil der være en meget høj påvirkning af indeklimaet.

I dette tilfælde er der registreret langt større omfang af overflader med skimmelvækst end 3 m².

Om tidligere ejer skulle have haft indeklimamæssige problemer inddrages ikke i vurderingen.

Spørgsmål SS IE:

I fortsættelse af spørgsmål ID bedes skønsmanden oplyse, om det forhold, at skønsmanden ikke har registreret aktuelle opfugtninger (svar på spørgsmål ID), i faglig teknisk henseende er ensbetydende med, at de forhold, der er registreret i tilstandsrapporten og gengivet i spørgsmål ID, ikke fx ved slagregn har givet vandindtrængning/ fugtindtrængning (periodevis) i lejligheden.

Svar på spørgsmål SS IE:

I tilstandsrapporten afsnittet – bygn. A – pkt. 2 – facader/gavle beskrives, at der er revnedannelser i murværket ved hjørnevinduer og at der vil være risiko for indtrængning af fugt og dermed følgeskader.

I tilstandsrapporten er der ikke angivet, at der er registret aktuelle opfugtninger.

Som beskrevet i svaret til spørgsmål ID skønnes det, at revnedannelser ved vinduespartier ved indstøbte ståloverligger og revnedannelser i brusenichen har haft begrænset indvirkning på de samlede registrerede skimmelforekomsters omfang.

Ved slagregn kan der være risiko for vandindtrængning/fugtindtrængning (periodevis) i lejligheden ved revnedannelser ved vinduespartier, ved indstøbte ståloverligger og revnedannelser i brusenichen.

Der blev ikke målt aktuelle opfugtninger.

Men som beskrevet ovenfor skønnes det, at hvis denne eventuelle specifikke skadesårsag har givet grobund for et eventuelt omfang af skimmelvækst, er der tale om et meget begrænset omfang i forhold til det samlede omfang, hvor der er tale om andre skønnede skadesårsager.

Skadesårsager er tidligere beskrevet i bilag 1."

Af supplerende skønserklæring af 4/7 2023 fremgår bl.a.:

"9. Supplerende spørgsmål fra modpart 1

...

Spørgsmål SS IF:

I den oprindelige skønserklæring, svar på spørgsmål 8, har skønsmanden med henvisning til erklæringsbilag 2 prissat afhjælpningsudgifterne i relation til svar på spørgsmålene 2 og 5.

I supplerende skønserklæring, svar på spørgsmål SS 9, har skønsmanden med henvisning til bilag 2.1 prissat yderligere afhjælpningsudgifter.

Skønsmanden bedes foretage fornyet besigtigelse og på den baggrund foretage relevante registreringer til præcisering af omfanget af relevante afhjælpningstiltag i relation til skønsmandens oprindelige svar på spørgsmål 2, 5, 8 og SS 9, idet skønsmanden bedes oplyse:

- a) Hvilke bygningsdele der omfattes af afhjælpningen,
 - antal m², løbende meter eller mængder i relation til det relevante afhjælpningstiltag
 - skønnet tidsforbrug forbundet med det enkelte afhjælpningstiltag.

Skønsmanden bedes i tilknytning hertil med henvisning til og brug af Molios Prisdata oplyse udgifterne forbundet med relevante afhjælpningstiltag, som bedes specificeret på baggrund af ovennævnte.

Relevante afhjælpningsudgifter bedes oplyst ekskl. moms.

Svar på spørgsmål SS IF:

Se vedhæftede bilag med overslagspris jf. Molio."

Af landsrettens kendelse af 21/11 2023 om omkostningerne ved isoleret bevisoptagelse fremgår bl.a.:

"Landsretten lægger til grund, at formålet med den isolerede bevisoptagelse var at få belyst, om den konstaterede skimmelsvamp i lejligheden havde påvirket indeklimaet negativt på overtagelsestidspunktet, om skimmelvæksten skyldtes konstruktionsfejl ved ejendommen, og om der havde været synlig skimmelsvamp inde i køkkenskabene, som sælger ikke loyalt havde oplyst om ved salget af ejendommen.

Henset til besvarelsen af navnlig spørgsmål 1D, 1E og SS 1D kan det ikke udelukkes, at [klageren], på grund af det konstaterede omfang af skimmelsvamp og dets påvirkning af indeklimaet i lejligheden, kan gøre et krav gældende mod Domus Forsikring A/S, uanset det må lægges til grund, at den primære skadesårsag er en uhensigtsmæssig bygningskonstruktion, som dog var gængs på opførelsestidspunktet.

[Klageren] må derfor anses som den vindende part ved bevisoptagelsen. Domus Forsikring A/S skal derfor betale sagsomkostninger, herunder udgifterne til [klagerens] advokatbistand og til syn og skøn.

...

Efter sagens værdi, omfang og forløb, herunder antallet af syn og skøn, skal Domus Forsikring A/S betale sagsomkostninger ved bevisoptagelsen til [klageren] med 154.150 kr. Beløbet, der er inkl. moms, omfatter 60.000 kr. til advokatbistand og 94.150 kr. til udgifter til syn og skøn.

Landsretten bemærker, at fastsættelsen af sagsomkostninger til dækning af advokatbistand i sager om isoleret bevisoptagelse skal ske under hensyntagen til landsretternes vejledende satser for fastsættelsen af et passende beløb til dækning af udgifter til advokatbistand i proceduresager, og således ikke efter regning."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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.

...

G Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

7. Erstatningsopgørelse

En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af tabel 1 i forsikringsvilkårenes punkt 20.

...

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der ikke er indeholdt i tabel 1, forsikringsvilkårenes punkt 20, skal erstatningen for bygningsdelen beregnes som nyværdierstatning. Erstatningen opgøres til det beløb, som det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemetode og på samme sted.

...

FRIDA har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.

8. Udgifter til redning, oprydning samt ud- og indflytning

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales rimelige og nødvendige merudgifter ved:

A. Redning, bevaring og oprydning, herunder fjernelse af bygningsrester, der ifølge skadeopgørelsen ikke kan anvendes.

B. Ud- og indflytning og opmagasinering af indbo som følge af, at huset må fraflyttes i indtil 1 år.

C. Fraflytning af egen privatbolig samt genhusning i indtil 1 år.

...

21. Udvidede dækning

...

K Forsikringen dækker rimelige og nødvendige udgifter til ud- og indflytning og opmagasinering af indbo som følge af, at huset må fraflyttes udover de 12 måneder som er dækket af basisdækningen. (punkt 8 B).

L Forsikringen dækker rimelige og nødvendige udgifter til genhusning udover de 12 måneder som er dækket af basisdækningen (punkt 8 C)."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog en villalejlighed fra 1934 den 1/7 2020. Den 10/7 2020 anmeldte klageren, at han samme dag havde konstateret gråsorte plamager på ydervæggene og fugtigt tapet i to stuer. Han havde desuden konstateret gråsorte plamager i hjørnet i køkkenet. Selskabets taksator besigtigede den 28/7 2020, og på det tidspunkt havde klageren nedtaget alle forsatsvægge, et nedhængt loft i badeværelset og køkkenskabe.

Klageren ønsker dækning for skimmelfrensning af ydervægge og lofter og retablering med varmeisolerende og fugtregulerende plader. Han ønsker dækning for eget arbejde med nedrivning og bortskaffelse af materialer, advokatudgifter, rapporter fra Teknologisk Institut, containerleje og genhusning. Han har også rejst krav om at få et køkken, at skimmel i vægge og lofter betragtes som én sag, og at der betales procesrenter af det fulde erstatningsbeløb. Selskabet har afvist at yde dækning.

Der har været afholdt isoleret bevisoptagelse, og skønsmanden har taget aftryksprøver på facadevægge, lofter bag pudset korklag, som klageren ikke havde fjernet, og af gulvkonstruktionen. Af skønsrapporterne fremgår det, at "den primære skadesårsag er, at der har været tale om en uhensigtsmæssig konstruktion (dog byggeskik på opførelstidspunktet) med utætheder

ved dampspærre og efterfølgende er der opstået kondens på kolde fuldmurede facadevægge. Byggeskikken med pudset korklag på betonloft/dæk uden dampspærre har over tid medført periodevis kondens, som har givet grobund for skimmelvækst og sporer. Det er vores vurdering, at konstruktionerne ikke afviger fra gængs byggeskik fra tilsvarende og ikke skadede ejendomme af samme alder og konstruktionsprincip hvad angår fugtforhold samt isoleringsstand og tæthed af dampspærre. Byggeskikken på daværende tidspunkt har medført at der over tid er opstået forhold (skimmelvækst) som påvirker indeklimaet i negativ retning ... På baggrund af undersøgelsen og udtaget prøvemateriale vurderes det, at der ikke er tale om forhøjet niveau af skimmelvækst og sporer i strøgulvkonstruktionen ... Indeklimaet vurderes at have været negativ påvirket på overtagelsestidspunktet den 1. juli 2020 som følge af en kombination af forholdene i ydervægskonstruktionerne og loftkonstruktionerne i samtlige rum ... Det skønnes, at der i forbindelse med nedrivningsarbejder og fjernelse af tapet på facadevægge med stor sandsynlighed er sket en spredning af skimmelsvampesporer i lejligheden, med baggrund i det høje tilbageværende niveau af skimmelvækst og sporer jf. prøveudtagningen ... Med baggrund i besigtigelsen og udførte fugtmålinger (ingen aktuelle opfugtninger) skønnes det at revnedannelser ved vinduespartier ved indstøbte ståloverligger og revnedannelser i brusenichen har haft begrænset indvirkning på de registrerede skimmelforekomsters omfang ... De steder hvor der ved undersøgelsen er konstateret skimmelforekomster er steder hvor der har været monteret forsatsvægge på facadevægge og i pudset korklag på betonlofter, samt bag køkkenelementer. Med det store omfang af forhøjet niveau af skimmelvækst og sporer, der er registreret ved undersøgelsen på tilbageværende bygningsdele skønnes det, at det ville have påvirket indeklimaet, selv om forsatsvæggene på facadevægge ikke var fjernet ... Vurderingen af om indeklimaet bliver påvirket, selvom forsatsvæggene (pudset korklag på betonloft er ikke fjernet) beror på, er at der samlet set er tale om så store områder med forhøjet niveau af skimmelvækst og sporer, at dette vil påvirke indeklimaet i negativ retning selvom forsatsvæggene intakte (ikke fjernet). Som beskrevet tidligere var korklaget på betonloft i hele lejligheden ikke fjernet og der er tale om forholdsvis mange kvadratmeter med forhøjet niveau af skimmelvækst og sporer, som påvirker indeklimaet, selvom forsatsvægge havde været intakte. I SBI-anvisning 274 er anført i Tabel 17 s. 104, at hvis der i væg- lofts- og gulvkonstruktion, samt krybekælder (ikke aktuelt) i

en bolig på ca. 100 m² kan registreres skimmelsvampevækst i et omfang på > 3 m² i nævnte 'skjulte' konstruktioner vil der være en meget høj påvirkning af indeklimaet. I dette tilfælde er der registreret langt større omfang af overflader med skimmelvækst end 3 m². Om tidligere ejer skulle have haft indeklimamæssige problemer inddrages ikke i vurderingen".

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der er tale om gængse bygningskonstruktioner på udførelsestidspunktet, at klageren ikke har ført bevis for, at skimmelsvampeangrebet i sig selv var en dækningsberettigende skade på overtagelsesdatoen, og at klageren havde påbegyndt en omfangsgribende renovering af lejligheden, hvilket dels har medført en spredning af skimmelsporer til indeklimaet, dels har udgjort planlagte udgifter for klageren. Selskabet har bestridt, at nedrivning af forsatsvægge m.v. var aftalt med selskabet.

Klageren har anført, at han har sandsynliggjort, at den konstaterede fugt- og skimmelsvamp på overtagelsestidspunktet har haft en sådan udbredelse og intensitet, at forholdet i sig selv udgør en dækningsberettiget skade. Han har aldrig haft planer om at renovere lejligheden i forbindelse med overtagelsen. En pårørende til klageren var på besøg få dage efter overtagelsen og fik en voldsom reaktion af at være i lejligheden. Klageren skar derfor et hul i forsatsvæggen for nærmere undersøgelse og konstaterede skimmel. Han rettede herefter telefonisk henvendelse til selskabet, og han blev bedt om at blotlægge vægge og lofter for at gøre det muligt at undersøge skadens fulde omfang.

Skimmel

Nævnet bemærker, at det ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen – i henhold til nævnets praksis – er 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 brug-

barheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at skimmelforekomsten er en følgeskade til en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen. Nævnet har blandt andet lagt vægt på skønserklæringerne, hvor forsatsvægge og lofter ikke afviger fra gængs byggeskik på opførelsestidspunktet.

Nævnet finder, at klageren har bevist, at der på overtagelsestidspunktet har været skimmel-svampeangreb bag forsatsvægge og lofter, der havde en intensitet og et omfang, der i sig selv udgjorde en dækningsberettigende skade. Nævnet har blandt andet lagt vægt på skønserklæringerne.

Nævnet finder, at selskabet ikke har bevist, at klageren havde planlagt en renovering af lejligheden. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at hverken fotografierne fra salgsopstillingen eller oplysningerne i tilstandsrapporten indikerede forhold ved forsatsvægge eller lofter, der ville medføre behov for udskiftning. Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabet ikke har dokumenteret ved eksempelvis klagerens indgåelse af aftaler med håndværkere eller indkøb af byggematerialer, at klageren havde planlagt at udføre en anden isolering af lejligheden.

Nævnet finder herefter, at selskabet skal dække skimmelfrensning og genopbygning af vægge og lofter med udgangspunkt i skønsmandens bilag "Overslagspris, jf. Molio", idet nævnet finder, at selskabet kan fratrække for en eventuel fordyrelse på grund af forbedringer. Erstatning efter forsikringsbetingelsernes punkt 7 opgøres til det beløb, som det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemetode og på samme sted. Nævnet bemærker, at lejligheden havde lofter med puds på kork og forsatsvægge, og at skønsmandens genopbygning er baseret på Wediplader på lofterne og Skamowall-plader på ydervæggene i stedet for tilsvarende isolering af lofterne og forsatsvægge med tæt dampspærre.

Køkkenskabene var placeret langs ydervæggene, og klageren har valgt at nedrive hele køkkenet og at smide køkkenskabene ud. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at køkkenskabene ikke kunne have været afrenset for skimmel og genbrugt. Nævnet finder herefter, at selskabet skal opføre en erstatning for køkkenet til, hvad det ville have kostet at skimmelafrense og genmontere køkkenskabene.

Nævnet finder, at skimmel på ydervægge, lofter og køkkenskabe har samme skadesårsag i kondens på kolde overflader, og at der i erstatningen kun skal fradrages én selvrisko.

Containerleje og genhusningsudgifter

Klageren har ønsket dækning for leje af container fra august 2020 til og med november 2023 og dækning for husleje fra august 2020 til og med juli 2023 og derudover 2 måneders husleje i udbedringsperioden. Klageren overtog ejendommen den 1/7 2020 og flyttede ikke ind på grund af skimmelangrebet. Der blev foranstaltet isoleret bevisoptagelse, og den sidste besvarelse fra skønsmanden er den 4/7 2023. Skønsmanden har skønnet udbedringsperioden til 2 måneder. Klageren har tegnet udvidet ejerskifteforsikring, som dækker opmagasinerings af indbo og genhusning ud over de 12 måneder, som er dækket af basisforsikringen.

Nævnet finder, at klageren kunne have igangsat udbedringen i august 2023, og at selskabet skal dække opmagasinerings af indbo og genhusning fra august 2020 til og med september 2023. Nævnet bemærker, at klagerens posteringsoversigt ikke udgør tilstrækkelig dokumentation for afholdte udgifter. Nævnet forudsætter, at selskabet behandler klagerens krav for containerleje og genhusning, når klageren har fremsendt fyldestgørende dokumentation til selskabet for afholdte udgifter.

Eget arbejde

Klageren har stået for nedrivningen, og skønsmanden har vurderet, at timeforbruget ville være 3 arbejdsdage á 8 timer til nedrivning af forsatsvægge og bortkørsel for en ikke håndværkeruddannet person. Klageren har ønsket en erstatning baseret på en timeløn på 227 kr. Nævnet

bemærker, at klagerens eget arbejde efter nævnets praksis godtgøres med 100 kr. i timen, jf. bl.a. sagerne 94.979, 93650 og 92.509. Nævnet finder herefter, at selskabet skal erstatte klagerens eget arbejde med 2.400 kr.

Rapporter fra Teknologisk Institut

Efter selskabets afvisning af dækning har klageren hos Teknologisk Institut indhentet en undersøgelsesrapport af indeklimapåvirkning fra skjult skimmelsvampevækst den 15/12 2020 og en analyserapport af aftryksprøver fra lofterne under korklaget i januar 2021. Undersøgelsesrapporten konkluderede – som de senere skønserklæringer – at skimmelsvampeforekomsterne havde været til stede ved overtagelsen af lejligheden og havde påvirket indeklimaet i alle rum negativt. Analyserapporten påviste høj til middel forekomst af den fugtskaderelaterede skimmelsvamp *Aspergillus versicolor*. Nævnet finder på den baggrund, at selskabet skal dække klagerens udgift til rapporterne på samlet 21.906,25 kr.

Advokatudgifter

Klageren har været repræsenteret ved to advokater. Advokat 1 ses at have korresponderet med selskabet om selskabets afvisning af dækning. Advokat 2 har repræsenteret klageren under den isolerede bevisoptagelse. Retten har i forbindelse med den isolerede bevisoptagelse efter retsplejelovens § 343, stk. 3, pålagt selskabet at betale sagsomkostninger til klageren, herunder 60.000 kr. i advokatbistand. Klageren ønsker, at selskabet dækker resten af hans udgift til advokat 2 på 79.250 kr., da selskabet "med forsæt har forhalet sagen, med de voldsomme advokatudgifter til følge".

Nævnet finder henset til sagens udfald, at selskabet skal dække klagerens udgift til advokat 1 på 4.375 kr. inkl. moms. Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet på erstatningsretligt grundlag at refundere klagerens udgift til advokat 2 ud over det beløb, som han er tilkendt af retten. Det, som klageren har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Renter

Ankenævnet for Forsikring

34.

96479

Klageren har ønsket procesrenter af alle erstatningsbeløb. Nævnet bemærker, at forsikringserstatninger forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24. Forsikringsaftalelovens § 24, stk. 1, kan fraviges ved aftale. Ifølge forsikringsbetingelsernes punkt 7 har selskabet kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres. Bestemmelsen er sædvanlig, når der er tale om bygningsforsikring og ejerskifteforsikring. Bestemmelsen fraviger forsikringsaftalelovens § 24, stk. 1, og forfaldstidspunktet for erstatningen til udbedring er herefter det tidspunkt, hvor den sikrede har godtgjort, at udbedring har fundet sted.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Domus Forsikring A/S, skal anerkende, at kondensfugten og skimmelsvampen på ydervæggene og lofterne udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet skal opføre og udbetale erstatning for udbedring som ovenfor anført. Erstatningen forfalder til betaling fra selskabet, når klageren fremlægger faktura for arbejdernes udførelse. Selskabet skal anerkende at dække leje af container og udgifter til genhusning fra juli 2020 til og med september 2023 og skal behandle klagerens krav, når selskabet har modtaget dokumentation for afholdte udgifter. Selskabet skal dækkes klagerens eget arbejde med 2.400 kr., udgifter til rapporter med 21.906,25 kr. og advokatudgifter med 4.375 kr. Beløbene forfalder til betaling og forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Hans-Jørgen Nymark Beck

Ankenævnet *for* Forsikring

35.

96479