

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 1. juni 2022 blev i sag nr. 97656:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Den forsikrede bygning er opført i 1969. Klageren overtog ejendommen den 1/2 2019 på baggrund af en tilstandsrapport af 28/8 2018. Af sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"1.3 Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?

Ja

Hvis ja, hvilke og hvornår?

Første sal blev bygget i 1973/74"

I klageskema af 14/12 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Vi anmeldte skaden tilbage i februar, nærmere den 02. feb. 2021. Her anmeldte vi skaden omkring skimmeldannelse på skunk væg i vores værelser på første sal, samt stue og repos. Dette blev herefter besigtiget af en taksator fra Frida forsikring, hvor det tydeligt kunne bestemmes, at der var fugt grundet kuldebro i skunk. Under besigtigelse fik vi at vide af taksator at dette ikke skulle være sådan, dette var også hvad vi fik at vide ved den tidligere sag omkring samme problem i soveværelset. Dette er 1:1 med vores tidligere sag hos Frida forsikring: 'Skade [1]' hvor vi anmeldte meget kraftig skimmeldannelse i vores soveværelse. Her fik vi medhold og der var ingen yderligere spørgsmål omkring dette. Dette blev udbedret til den stand det skulle være i jf. husets alder og der er inden skimmeldannelse i dette område. Herefter, har vi afventet sagsafgørelse fra Frida forsikring, og ikke gjort andet end at vaske ned når skimmel er opstået på væggen løbende. I denne periode har vi opdateret sagen til også at inkludere vores badeværelse, da skimmeldannelsen er i et område op ad den væg der grænser op til badeværelset. Derudover, har vi nedtaget skuffe

opsætning på væg i sydvendt værelse, hvorefter det er tydeligt at dette har været til stede ved overtagelse af ejendommen, da der var skimmel markeringer samt skimmeldannelse bag ved denne opsætning. Denne opsætning er også at finde på det nordvendte værelse og der forventes der også at være tilsvarende skimmeldannelse, dette er også benævnt at taksator under besigtigelse.

Efter noget tid, modtager vi en afgørelse fra et eksternt bureau, der hjælper med at klare alle sagerne hos Frida Forsikring, med en afvisning af denne sag. Efter dialog, sender de sagen tilbage til Frida Forsikring for en ny vurdering. Efter noget tid, bliver vi kontaktet af Frida Forsikring, omkring at der skal laves en ny vurdering af en ekstern taksator, dette finder sted den 29. jul. 2021. Her bliver der ikke registreret fugt men der er tydelige tegn på skimmel og afmærkninger på væggene, hvilket bliver gennemgået med taksator.

Herefter, modtager vi igen en afgørelse i denne sag, og konklusion fra Frida Forsikring er at dette ikke er dækket ind af forsikringen da det ikke, efter deres mening, er eftervist at det var til stede ved overtagelsen af ejendommen jf. pkt. 4A i vores vilkår. Dette mener vi dog at vi har, da vi allerede gjorde opmærksom på dette ved vores første skimmelsag hos dem, tilbage fra 28. nov. 20[19]. Dertil kommer, at Frida forsikring angiver det som en fejl fra deres side at vi har fået medhold i den tidligere sag og dette ikke skulle have været tilfældet. Dette mener jeg ikke kan være sandt, da jeg mener at dette må skabe præcedens for at denne sag, der er identisk, også burde have en konklusion med medhold.

I forbindelse med sagen fra 28. nov. 2019, gjorde vi opmærksom på at dette var set få andre steder også, men da målinger fra stue dengang blev taget tæt på radiator, var der ikke udsving og det var kun soveværelset der blev taget med. Efter afgørelsen af vores sag hos Frida Forsikring, har jeg ad to omgange appelleret til deres klage afdeling der har afvist vores sag med begrundelsen:

- Efter deres opfattelse er disse kuldebroer og skimmeldannelse almindeligt for huse fra 1969. Dette mener vi ikke er korrekt, da vi kan konstatere, at efter udbedring af den tidligere skade, er det ikke det samme problem med skunkvæggen og vi har kun fået udbedret til den stand der skulle være fra tidligere, derfor mener vi at deres opfattelse er forkert og modstridende med at dette gælder for at hus af samme alder og stand.
- Efter deres opfattelse har jeg ikke antageliggjort at de nye fremkomster af skimmeldannelse kan have en skadelig indvirkning på indeklimaet ved overtagelse tidspunktet Dette mener vi er implicit i vores anmeldelse, da skimmel i soveværelser ikke er foreneligt med et indeklima der godt for helbredet. Dette er også blevet vendt med begge taksatorer der angav at dette kunne forværre indeklimaet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker en gennemgang af alle sagens akter med henblik på at få dækket mit krav, da jeg mener at der er fortilfælde (tidligere sag) for dette og at jeg har opfyldt alt det jeg skal jf. min bevisbyrde."

Selskabet har i brev af 5/1 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klager har købt ejendommen opført i 1969 beliggende på ... med overtagelsesdato den 1. februar 2019. Klager har tegnet en udvidet 5-årig ejerskifteforsikring. Policen og vilkårene er vedlagt dette høringssvar som **bilag A**. Tilstandsrapporten er udarbejdet den 28. august 2018 fremlægges som **bilag B**.

Den 5. februar 2021 anmelder klager følgende: 'Der er konstateret skimmeldannelse på vægge ud mod skunk på første sal. Dette er ikke benævnt i tilstandsrapporten. Dette er sydlig væg på plantegning. Stuen er tidligere noteret med i sag [1] (28/11/2019), markeret med orange. Ved opdagelse er væggen fundet kold og fugtig. Der er konstateret skimmeldannelse på væg ud mod skunk på første sal i alle værelser, i stuen er der konstateret i en gammel sag [1], da alle skunk er forbundet, formodes der er at være skimmeldannelse her også. Skimmeldannelsen er i begyndende fase men væggene er kolde og fugtige i områderne. Dette er ikke benævnt i tilstandsrapporten. Alle værelser er blevet ventileret og holdt med godt indeklima. Det formodes at der må være tale om isoleringsfejl i skunk med mere. Dette kan gøre værelser ubeboelige og risikerer at påvirke bygningsdele så meget at de vil kunne tage irreversible skade. Der arbejdes på at få lavet en udtalelse fra en faglært håndværker, snedker med forstand på sådanne konstruktioner. Der er vedhæftet billeder af fundet, samt markeret på plantegningen hvor der er konstateret. Dette er ikke konstateret tidligere, i disse områder, og er pludselig opstået. Der er tidligere konstateret kraftig skimmeldannelse i soveværelse, men ikke i hjørnet hvor der nu er konstateret. Den kraftige skimmeldannelse der tidligere er konstateret, er anmeldt og forsøgt udbedret i sag [1]'.

Den 24. februar 2021 besigtiger taksator fra Frida Forsikring ejendommen og taksatorrapporten vedlægges som **bilag C**.

På baggrund af taksatorens oplysninger om besigtigelsen vender Frida Forsikring v/[ekstern skadebehandler] tilbage den 8. juni 2021 og afviser det anmeldte forhold bl.a. pga. der er tale om en ejendom fra 1969 og henset til gængs byggeskik er det ikke ualmindelig, at der kan forekomme kuldebroer som kan resultere i skimmeldannelse (**bilag D**).

Klager sender efterfølgende den 8. juni 2021 en indsigelse over afgørelsen (**bilag E**). Herefter rekvirerer Frida Forsikring en ekstern undersøgelse af OBH Rådgivende Ingeniører, som besigtiger det anmeldte forhold den 29. juli 2021. På baggrund af undersøgelsen udarbejder ingeniørfirmaet den 6. august 2021 en rapport, som fremlægges som **bilag F**.

På baggrund af konklusionerne i rapporten vender vi tilbage den 23. august 2021 og fastholder vores afgørelse, da der ikke er konstateret forhold ved ejendommens skunk- og gavlvægge der afviger nævneværdigt fra andre tilsvarende ejendomme af samme alder (**bilag G**).

Klager sender efterfølgende en indsigelse den 10. september 2021 til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling, hvor han bl.a. gør gældende, at vi i sagen [1] har dækket en tilsvarende skade (**bilag H**), hvorefter klageafdelingen den 21. september 2021 fastholder afgørelsen (**bilag I**). Klager sender endnu en indsigelse den 21. september 2021, hvorefter klageafdelingen efterfølgende fastholder afgørelsen den 30. september 2021 (**bilag J & K**).

Fridas opfattelse af sagen

Taksatoren oplyser, at han i forbindelse med besigtigelsen den 24. februar 2021 har konstateret, at der på skunkvægge på 1. salen er tale om kuldebro og derved mindre områder med opfugtning samt skimmel. Der er tale om mørke aftegninger i et hjørne af soveværelset samt i TV-stuen bag sofaen mv.

Hertil har OBH Rådgivende ingeniører ved undersøgelsen den 6. august 2021 besigtiget følgende områder, som klager har udpeget:

- Soveværelse langs syd facaden mod øst gavlen ca. 0,5m2.

- Stue bag sofa langs syd facaden. Ingen synlig misfarvning men ejer oplyser at overfladen er afvasket.
- Børneværelse langs syd facaden. Synlige misfarvninger bag oprindelig fastmonteret reol er afvasket. Synlig vækst i hjørne mellem skunkvæg og vest gavl ca. 0,7m²
- Musikværelse langs nord facaden under bord og mod badeværelse ca. 1 m²

I forbindelse med undersøgelsen har OBH ingen steder konstateret problematiske fugtforhold og konklusionen på undersøgelsen er efterfølgende følgende:

- Ved alle fugtscanninger på gipsoverfladerne i både de mindre lokale områder med misfarvninger samt på de udvalgte gipsoverflader i referenceområder, blev der på besigtigelsestidspunktet ikke konstateret nuværende problematiske fugtforhold
- Det konkluderes at alle overfladerne på nuværende tidspunkt, fremstår helt uden risiko for biologisk aktivitet.
- Der er ikke tale om utætheder eller udefrakommende fugt eller vand gennem klimaskærmen eller tagfladen.
- Der gennem hele vinterhalvåret er tale om nedkøling af gipsoverfladerne på skunk og gavlvægge som følge af en forholdsvis ringe grad af isolering af både skunkvægge og gavlvægge, som ofte er tilfældet i en ejendom fra 1969.
- Kombinationen af kølige skunk og gavlvægsoverflader samt kompakt møblering og fast inventar op mod skunk og gavlvægge medfører en meget ringe grad af luftstrømme og luftskifte hen over overfladerne.
- Med baggrund i den her udførte undersøgelse og med de nuværende normalt tørre bygningsdele, må vi konkludere at skunk og gavlvægge på 1. salen ikke afviger fra andre tilsvarende ejendomme med samme alder og samme konstruktionsprincip.

Skadebegrebet

...

Som det fremgår af konklusionerne i undersøgelsen fra OBH-Ingeniørservice er der ikke konstateret nogen former for skader, som nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygningen opført i 1969 af samme vedligeholdelsesstand, og der er derfor ikke tale om et forhold, som udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4B.

Med hensyn til de konstaterede kuldebroer med tilhørende skimmelsvamp er det bl.a. en betingelse for dækning af skimmelsvamp over en ejerskifteforsikring jf. praksis hos Ankenævnet for Forsikring, at der er tale om massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet har en intensitet og et omfang, som nedsætter værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Hertil er der også en betingelse, at den registrerede skimmelvækst påvirker indeklimaet i beboelsesrummene. Nærmere omkring denne praksis kan læses i kendelserne 96.040 (**bilag L**) samt 95747 (**bilag M**).

I rapporten fra OBH konkluderes det bl.a., at 'alle overfladerne på nuværende tidspunkt, fremstår helt uden risiko for biologisk aktivitet'.

Det er derfor vores vurdering, at ovennævnte betingelser for dækning derfor ikke har været til stede i forbindelse med undersøgelsen foretaget 2 år efter overtagelsen.

Klager har efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Vi finder ikke, at klager har løftet bevisbyrden for, at der er tale om massive skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet har en intensitet og et omfang, som nedsætter værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder jf. pkt. 4B i vilkårene.

Overtagelsestidspunktet

...

I den forbindelse skal vi bemærke, at ejendommen er overtaget den 1. februar 2019 og klager anmelder først 2 år efter det anmeldte forhold. Det er vores opfattelse, at forholdet allerede af den grund ikke har været til stede ved overtagelsen jf. vilkårenes pkt. 4A.

Hertil fremgår det af undersøgelsen fra OBH ingeniørservice, at klager kan minimere risikoen for ny kondens og dermed ny vækst af skimmelsvampe i den kommende vinterperiode ved ikke at beboerne møblerer eller monterer fast inventar på skunkvægge eller i hjørner mod gavlvæggene.

Som det fremgår af billederne i rapporten, har klager møbleret direkte op ad skunkvæggene og derfor øget risikoen for den de konstaterede problemer med kondens i vinterperioden. Vi gør derfor gældende, at klagers anvendelse af rummene er direkte medvirkede årsag til det anmeldte forhold.

At forholdet ikke har været til stede ved overtagelsen, dokumenteres yderligere ved, at klager direkte nævner i anmeldelsen, som er indsendt 2 år efter overtagen, at 'skimmeldannelsen er i begyndende fase'.

Samlet fastholder vi derfor, at forholdet ud over ikke at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårene pkt. 4B, heller ikke har været til stede ved overtagelsen og derfor heller ikke er dækket af forsikringen under henvisning til pkt. 4A i vilkårene.

Ankenævnspraksis

I kendelsen 92070 (**bilag N**) er der ligesom denne sag tale om kuldebroer i en ældre ejendom, som er opført på næsten samme tidspunkt. I ankenævns sagen konkluderer nævnet, at det forhold, at der er tale om skimmelsvamp som følge af kuldebroer i en ældre ejendom fra 1962 ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand og derfor ikke er dækket af forsikringen. Hertil dokumenterer kendelsen, at bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade påhviler forsikringstager.

I kendelsen 95.747 (**bilag O**) er der tale om skimmel i skabene i gang og soveværelse. Der er også her tale om en ældre ejendom fra 1972. I kendelsen udtaler nævnet, at klager ikke har bevist, at der er forhold ved væg- og gulvkonstruktionen, herunder fugtspærrens udlægning på betonklaplaget og isoleringstykkelsen, der på overtagelsestidspunktet har udgjort skade eller nærliggende risiko for skade. Hertil udtaler nævnet, at klager ikke havde bevist, at der på overtagelsestidspunktet har været tale om forekomst af skimmel i et omfang, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Endelig fremgår det af kendelsen 95.823 (**bilag PR3s124**), at ankenævnet ikke finder, at skimmelsvamp i et hjørne af et soveværelse i en ejendom opført i 1967 udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er vores opfattelse at alle kendelserne er direkte sammenlignelige med denne sag.

Tidligere dækket skade

Klager har i sagsforløbet gjort gældende, at vi bør dække de anmeldte forhold, da vi tidligere har dækket en anden lignende skade vedr. skadenummeret [1].

Til forskel fra denne sag er der tale om skimmeldannelse i et andet område end det, som er anmeldt til Frida Forsikring i denne sag. Hertil er der sket anmeldes langt tidligere på overtagelsestidspunktet, da vi i sagen [1] har modtaget anmeldelsen allerede den 28. november 2019.

Der er tale om en fejl fra vores side, at der er givet dækning i forbindelse med skade [1], da der er tale om samme problemstilling som i denne sag i form af kuldebroer som følge af ringe isolering mv.

Den omstændighed at vi tidligere, fejlagtigt har dækket et lignende forhold, ændrer dog ikke ved vores opfattelse af at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen også da klager i denne sag, som nu behandles af ankenævnet, har anmeldt skaden langt senere og klager derfor jf. ovenstående gennemgang ikke har dokumenteret, at forholdet har været til stede ved overtagelsen.

I den forbindelse skal vi henvise til kendelsen 74.900 (**bilag Q**), som efter vores opfattelse dokumenterer, at såfremt der fejlagtigt gives dækningstilsagn er selskabet ikke forpligtet til fremadrettet at dække lignende skader.

Vi fastholder vores afvisning

Vi fastholder, at klager ikke har dokumenteret en skade i ejerskifteforsikringens forstand herunder, at skaden har været til stede ved overtagelsen.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klageren har i brev af 11/1 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Der er korrekt at vi anmelder skimmeldannelse den 5. feb. 2021. den beskrivelse der er fremvist, er indsendt af os.

Der kommenteres på at det ved gængs byggeskik ikke er ualmindeligt at der kan opstå kuldebroer der kan lede til skimmeldannelse. Vi har vendt denne situation med fagfolk der fortæller at der ikke skal kunne dannes skimmel på en væg hvis der står noget op ad med mellem 0-10 cm afstand. Derfor mener vi ikke at dette notat kan bruges som argument.

I det forløb der er beskrevet, er korrekt. Vi har indsendt indsigelse omkring første afgørelse, og efterfølgende klaget og gjort indsigelse omkring de 3 efterfølgende afgørelser, da vi ikke mener at de sammenholder alle informationer samt kun medtaget det de selv ønsker og derved argumenter for at sagen skal afvises.

Vi har ved hver indsigelse og ved den oprindelige anmeldelse haft reference til den forrige sag, dette er dog kun gjort klart fra Fridas side at dette var med ved klagen efter anden afgørelse, hvilket ikke er korrekt.

Vi mener ikke at Frida har kunne afvise vores fremlagte evidens med andet end at de ikke er enige. De har ikke, efter vores opfattelse, vægtet alle elementer i denne sag, samt virker det for os som om at de nu prøver at frasige sig deres ansvar ved at påtale fejlsvurdering ved første sag, for at afvise denne. Dette finder vi meget underligt og kritisabelt, da den taksator vi havde ved første sag, var sikker i sin sag og der var ikke nogen diskussion omkring skaden var dækket eller ej.

2. Fridas opfattelse af sagen

Til dette afsnit her vi følgende kommentarer:

Den korte sammenfatning af besigtigelse fra feb. 2021, stemmer ikke overens ved virkeligheden. Dette fremgår tydeligt at billeder vedlagt sagen, og ved gentagende opdateringer til sagen.

Vi har eftervist at der er tale om et meget større areal, end det der er noteret. Ved gennemgang sagde taksator også at han var klar over at dette ville være bagved skuffer på væg, dette fremgår dog ikke af rapporten fra ham. Vi har ikke haft mulighed for at kommentere denne rapport før sent i forløbet og efter afvisning, selvom vi gentagende gange har henvendt os for at få denne til sendt.

Efterfølgende kan vi se at OBH skriver at der afmærkninger i de områder vi har påtalt, hvilket underbygger vores anmeldelse.

Vi mener at vores ejendom afviger fra den stand der forventes af andre ejendomme med samme alder, dette er også med reference til den tidligere sag, der er udbedret til den stand man forventer for at hus af samme alder og der dannes der ikke skimmel på skunk væg, selvom der står noget helt op ad væggen.

3. Skadebegrebet

Til dette afsnit her vi følgende kommentarer:

Vi mener at vi har gjort alt der kan forventes af os i forhold til at løfte bevisbyrden ved at nedtage de skuffer der var monteret på væggen for at eftervise at denne skimmeldannelse var der ved overtagelse.

Dertil kommer, at vi synes der er underligt at have en taksator ude der giver anmelder ret i sine betragtninger omkring at dette ikke skal være sådan i et hus fra 1969 og derefter skriver noget andet i sin rapport da, dertil også påpeger at dette ikke menes er dækket af policen, da dette ikke var hvad vi fik at vide. Vi fik at vide at han ikke kunne udtale om dækning, men at dette ikke var den stand det skulle være i, derfor finder vi os misinformeret.

Ved den tidligere sag, [1], havde vi en håndværker fra ... ude for at besigtige isoleringen og derved konkluderede de sammen med taksator at denne skulle dækkes, dette er ikke sket denne gang. Der målt fugt og noteret skimmeldannelse i feb. 2021 og ingen fugt i sommeren 2021, men skimmel, dette sagde taksator for OBH group, han behøvede ikke sende prøver ind, da dette var tydelig skimmelsvamp.

Derfor finder vi det meget undrende at der er noteret i OBH group rapporten at der står at der ikke er biologisk aktivitet, da han sagde det var tydeligt det var der og han ikke behøvede at teste det ved besigtigelsen. Tilmed noterer Frida at OBH group skriver at der er synlig vækst i børneværelset.

Vi mener derfor at vi opfylder alle de krævede betingelser for dækning og at dette var til stede ved overtagelsen og anmeldelsen af den tidligere sag.

4. Overtagelsestidspunktet

Til dette afsnit her vi følgende kommentarer:

Det er korrekt at vi har noteret at skimmeldannelsen er i begyndende fase på anmeldelsestidspunktet, dette skyldes at vi på dette tidspunkt ikke kan se hvad der gemmer sig bag ved de monterede, skuffer der var opsat ved overtagelse.

De er efterfølgende taget ned for at eftervise at denne skimmeldannelse var til stede på samme tidspunkt som den tidligere sag, hvilket skjolder og aflejringer på væggen viser og der er dokumenteret ved de vedlagte billeder.

Som det fremgår på billederne, er der møbleret op til væg i soveværelset hvor der er udbedret jf. skade [1]. Det vil sige at der ikke er korrekt beskrevet at vi stiller ting direkte op ad væggen, derfor finder vi denne påstand fejlagtig.

Dertil kommer det, at vi kan se at den skade der er udbedret til den stand der skal forventes at et hus fra 1969, jf. vores police, at der ikke dannes skimmel, hvilket vil sige at dette ikke er i den stand som de foreskriver at de mener huset er i, selv efter at de har vurderet tidligere, at huset var berigtiget udbedring.

Det faste inventar der refereres til var til stede ved overtagelsen, og hvis dette skal ned ved overtagelsen for at kunne bedømme om der er fare for skimmel, så ved vi ikke hvordan vi skal forholde os til vores police, da vi efter vores opfattelse har 5 år til at finde fejl der har været til stede ved overtagelse, og derfor indsender vi denne sag, da vi tidligere har set det samme og vi allerede den gang havde en mundtlig dialog med Frida omkring de andre dele af skunken, og vi fik at vide at kom der skimmel skulle vi oprette en ny sag.

Vi mener at denne skimmeldannelse er til fare for bygningen og kan give forringelse af værdi, samt går at rum der er berørt af dette vil blive ubeboelige indtil dette er løst da indeklimaet er i fare for at blive forværret. Derfor mener vi at det er dækket ind under punkt 4B og 4A i policen.

5. Ankenævnspraksis

Til dette afsnit her vi følgende kommentarer:

Her er der tale om sager hvor der ikke er fortilfælde, derfor mener vi ikke at de kan sammenlignes med vores sag.

Dertil kommer det, at der ikke er tale om 'et hjørne' af et soveværelse med hele skunken på 1. sal i begge sider af taget. Dette er eftervist ved at tage inventar ned der allerede sad på væggen ved overtagelse.

Under besigtigelse af taksator fra Frida i feb. 2021, anerkendte han også at der bag ved opsatte skuffer ville kunne være skimmel, det har vi herefter eftervist.

Vi mener derfor at disse sager ikke kan bruges som bilag til denne sag argumentation.

6. Tidligere dækket skade

Til dette afsnit her vi følgende kommentarer:

Der var noteret skimmeldannelse i soveværelset samt stuen på 1. sal. Dette fremgår også af anmeldelsen. Hvilket vil sige at der også i denne sag indgår et område fra den tidligere sag.

Der noteres af Frida at dette medhold var en fejlsvurdering fra deres side, hvilket vi er meget uforstående overfor, da vi ikke fik dette indtryk fra taksator, og den håndværker der var ude og besigtige skaden og omfanget.

Det var ikke noget diskussion, dette skulle laves og var i overensstemmelse med vores police og forsikringsbetingelser.

Derfor finder jeg det meget kritisabelt at der ændres praksis for identiske skader, der har været til stede på samme tidspunkt.

Der henvises til en tidligere sag fra ankenævnet, det mener vi ikke er relevant da vi ikke mener at der kan kaldes fejlagtig dækning omkring den første skade jf. vores samtaler med Frida.

Vi fastholder vores krav om fuldt medhold:

Vi fast holder vores krav om fuldt medhold, da alle de bilag der tegner sig for vores hus og den tidligere sag er blevet vurderet at Frida ved første sag og er accepteret. Vi finder det dybt kritisabelt at vi skal igennem dette, da vi har handlet i overensstemmelse med vores police og vores dialoger med Frida gennem den første sag."

Klageren har i brev af 1/2 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Tillæg:

I forbindelse med denne sag, vil vi gerne gøre opmærksom på at det benævnte skuffeparti, siddende på væggen i to af de berørte værelser, var til stede ved overtagelsen, samt en del af den dokumentation der lå til grund for oprettelsen af vores ejerskifteforsikring.

Det fremgik tydeligt at de fremsendte billeder til FRIDA at denne installation af skuffer var til stede ved overtagelse i 2019.

Opdatering:

Vi har nu også nedtaget det skuffeparti der sad i det nordvendte værelse på første salen, og her kan man tydeligt se at dette skader konstruktionen da gavlen har taget skade, grundet den fugt der har været til stede.

I billede serien der kan ses nedenfor, fremgår det tydeligt hvilken mængde skimmel der er tale om."

Hertil har selskabet i brev af 27/1 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Som det fremgår af det fremsendte, har klager opdaget skimmel bag et større møbel, som har været placeret helt op til væggen, som fast inventar.

Som det fremgår af undersøgelsen fra OBH ingeniørservice, kan klager minimere risikoen for ny kondens og dermed ny vækst af skimmelsvampe i den kommende vinterperiode ved ikke at beboerne møblerer eller monterer fast inventar på skunkvægge eller i hjørner mod gavlvæggene.

Som det fremgår af billederne fremsendt af klager, har klager møbleret direkte op ad væggene og derfor øget risikoen for kondens i vinterperioden og dertilhørende skimmelsvamp.

Vi fastholder derfor, at klagers anvendelse af rummene er direkte medvirkede årsag til det anmeldte forhold og derfor fortsat ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

I den forbindelse er skal vi henvise til tidligere fremsendte ankenævnskendelse 96.040 (bilag L). I kendelsen lagde ankenævnet bl.a. vægt på, at huset er fra 1962, og at det er almindeligt, at der kan være tale om kuldebroer i ydervæggene samt at klager ikke har godtgjort, at intensiteten og omfanget af skimmelsvamp i beboelsesarealet på overtagelsestidspunktet i sig selv udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Det er vores opfattelse, at kendelsen er direkte sammenlignelig med denne sag."

Heroverfor har klageren i brev af 27/2 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg vil i den forbindelse gøre opmærksom på at disse opsatte møbler som benævnt tidligere var en del af købet og allerede installeret i huset da vi overtog det.

Derfor mener vi ikke at Fridas reference til en tidligere sag er gyldig samt at den kommentar der nævnes fra OBH gruppen har relevans, da vi allerede har eftervist at disse ikke er opsat af os, og har været en del af den dialog der har været omkring ejerskifteforsikringen, da vi indgik denne aftale med Frida. Jeg vil faktisk gå så langt som at sige at besøget af OBH gruppen var stødende, da vi, som familie blev beskyldt indirekte for at have for mange ting og derved selv være skyld i dette. Nu har vi flere håndværkskyndige i vores omgangskreds der men sikkerhed har forsikret os om, at det ikke skal være sådan at man skal placere sine ejendele minimum 10-20 cm fra væggen for at undgå skimmeldannelse. De skal kunne stå op ad væggen som de faktisk gør i vores soveværelse der er blevet udbedret, som det eneste værelse, bortset fra de møbler der var fast monteret ved overtagelse.

Derfor, vil jeg igen, nævne at den tidligere sag, vi fik medhold i, modviser alle påstande omkring at det skal være acceptabelt at have disse kuldebroer i skunke. Denne skunk er lavet i henhold til de forskrifter der var gældende ved dette hus opførelse, derfor er der klare bygningssskade fejl til stede i disse andre skunke vi henvender os omkring. Derfor afviser påstanden om at vi er skyld i at denne skimmeldannelse finder sted.

Jeg har her i vedlagt alle billederne fra salgsopstillingen fra huset, hvor det tydeligt fremgår at disse var til stede ved købet og en del af den vurdering der lå til grund for vores ejerskifteforsikring hvori der ikke taget nogle specielle forbehold for disse møbler."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af taksatorrapport af 24/2 2021 fremgår bl.a.:

"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse:

Der er konstateret skimmeldannelse på vægge ud mod skunk på første sal. Se ydl. beskrivelse i anm.

Hvilken bygningsdel samt alder:

Skunkvægge med kuldebro og derved mindre områder med opfugtning samt skimmel.

Der er tale om en 1 sal og den er bestående af 3 soveværelser, 2 badeværelser og en tv-stue og trapperum.

Dvs. alle de 'fugtige' rum er på 1 salen.

...

4. Årsag til skade

Sikkert det samme som sidst, kuldebro og evt. er isoleringen faldet lidt ned.

Eller også er det bare fordi det har været en meget kold vinter.

5. Beskrivelse af skadesomfang

Omfanget er skunkene på 1 salen udover det soveværelse der er lavet og de to badeværelser"

Af en ingeniørrapport om fugtundersøgelse af 6/8 2021 fremgår bl.a.:

"Der er tale om en ejendom som ifølge BBR registreret er opført i 1969. Ejendommen er opført på støbte fundamenter og har støbte betondæk mod terræn. Ydervæggene i stueplan er udført som skalmurede let betonvægge. Gavle på 1. sal er udført som lette træfacader med udvendig træbeklædning med fer og not. Tagetagen er udnyttet til ophold og alle de indvendige overflader på både skunkvægge, skråvægge og gavlvægge er beklædt med gipsoverflader og med malerteknisk behandling.

Taget er tækket med bølgeeternit og ligger formentligt som oprindeligt. Dog vurderer vi at bølge eternitpladerne tidligere har været afrenset og malerbehandlet.

Ejerne af ejendommen har konstateret lokale områder med vækst af skimmelsvampe i ydervæghjørner og bag møbler og fastmonteret inventar i det øvre hjørne mod ydervæggen i soveværelset, som er situeret i den oprindelige del af ejendommen fra 1961, se foto 2.

Vi er bekendt med at der tidligere er foretaget lokal udskiftning af gipsbeklædning langs skunkvægge på i syd facaden i soveværelset, og at ejeren løbende aftørre synlige angreb på gipsoverfladerne i de øvrige rum.

På besigtigelsestidspunktet var ejeren til stede som udpegede de lokale problematiske områder.

Formål

Formålet med vores besigtigelse den 29.07.2021 var i henhold til aftale at vurdere årsagen til de tilbagevendende angreb af skimmelsvampe på gipsoverfladerne på skunkvægge og i hjørner mod gavlvægge. Herudover er der udarbejdet et forslag til en handleplan.

Undersøgelsesresultater

I det følgende henvises til foto 1-8. Bagest i rapporten findes en generel beskrivelse om skimmelsvampe samt en notits om fugt.

Ved besigtigelsen blev der af ejeren udpeget områder med problemstillinger følgende steder, se foto 3, 4 og 5:

- Soveværelse langs syd facaden mod øst gavlen ca. 0,5m².
- Stue bag sofa langs syd facaden. Igen synlig misfarvning men ejer oplyser at overfladen er afvasket.
- Børneværelse langs syd facaden. Synlige misfarvninger bag oprindelig fastmonteret reol er afvasket. Synlig vækst i hjørne mellem skunkvæg og vest gavl ca. 0,7m².
- Musikværelse langs nord facaden under bord og mod badeværelse ca. 1 m².

For at undersøge om der kunne være en udefrakommende årsag til de tilbagevendende områder med lokale angreb af skimmelvækst blev der på gipsoverfladerne på både skunk og skråvægge foretaget overflade scanninger med en Gann Hydromette UNI 1 – måler.

Målingerne på gipsoverfladen er understøttet af fugtmålinger i træfodlister med en Timbertest FM 510 Indstiksmåler.

Ved alle fugtscanninger på gipsoverfladerne i både de mindre lokale områder med misfarvninger samt på de udvalgte gipsoverflader i referenceområder, blev der på besigtigelsestidspunktet **ikke** konstateret nuværende problematiske fugtforhold, se foto 4, 5 og 6.

I træfodlisterne blev der udført understøttende fugtmålinger med en Timbertest FM 510 Indstiksmåler. Som det fremgår af foto 4, 5 og 7 blev træfugtprocenten målt til 9-11% hvilket anses for tørt og i en biologisk sammenhæng, helt uproblematisk.

Konklusion og skadesårsag

På baggrund af den her udførte besigtigelse med de udførte fugtmålinger, kan vi konkludere at alle overfladerne på nuværende tidspunkt, fremstår helt uden risiko for biologisk aktivitet.

Der er derfor ikke tale om utætheder eller udefrakommende fugt eller vand gennem klimaskærmen eller tagfladen.

Derimod er det vores opfattelse, at der gennem hele vinterhalvåret er tale om nedkøling af gips-overfladerne på skunk og gavlvægge som følge af en forholdsvis ringe grad af isolering af både skunkvægge og gavlvægge, som ofte er tilfældet i en ejendom fra 1969.

Kombinationen af kølige skunk og gavlvægsoverflader samt kompakt møblering og fast inventar op mod skunk og gavlvægge medfører en meget ringe grad af luftstrømme og luftskifte hen over overfladerne. Dette i kombination med eventuel periodevis forhøjet relativ luftfugtighed (RF %) giver optimale vækstbetingelser for skimmelsvampe på de mest udsatte områder.

Problematikken er byggeteknisk velkendt i tilsvarende ejendomme fra perioden, og kan være meget vanskeligt at eliminere uden omfattende bygningsmæssige ændringer i form af udskiftning af tagtækningen inklusive efterisolering af både tagflader skunkrum og gavlvægge.

Luft indeholder fugt i form af vanddamp. Mængden af fugt i luften afhænger blandt andet af, hvor mange personer som opholder sig i boligen, og hvor meget vanddamp aktiviteterne i boligen afgiver. Endvidere har temperaturen en stor betydning.

Årstiden betyder også meget for hvor meget fugt, der er i luften indendørs. Om sommeren vil det normalt ikke være muligt at holde den relative luftfugtighed nede, da den relative luftfugtighed ude er forholdsvis høj. *Om vinteren, i de koldeste måneder, bør man derimod tilstræbe en relativ luftfugtighed på < 50% RF indendørs.*

Med baggrund i den her udførte undersøgelse og med de nuværende normalt tørre bygningsdele, må vi konkludere at skunk og gavlvægge på 1. salen ikke afviger fra andre tilsvarende ejendomme med samme alder og samme konstruktionsprincip.

Handlingsplan

For at minimere risikoen for ny kondens og dermed ny vækst af skimmelsvampe i den kommende vinterperiode, anbefaler vi ikke at beboerne møblerer eller monterer fast inventar på skunkvægge eller i hjørner mod gavlvæggene. Møbler skal som i stuen, friholdes minimum 200 mm fra skunk og gavlvægge og samtidig skal der sikres en nødvendig mulighed for en friskluftstrøm hen over overfladerne.

Herudover anbefaler vi at ejerne øger luftskiftet på 1. salen. Det mekaniske luftskifte kan forbedres ved montage af eksempelvis *Duka 'ONE Pro 50'* ventilatorer som genanvender energien fra indetemperaturen til forvarmning af den tilførte friske luft udefra.

...

I det omfang det er nødvendigt at udskifte angrebet gipsonit vil det være nødvendigt at opsætte lokale støvvægge omkring arbejdsområdet og etablere undertryk med afkast til det fri.

Herefter bortskæres gipspladerne og de bagvedliggende rigler mv. støvsuges med støvsuger på monteret mikrofilter (HEPA). Herefter afskures samme overflader med et desinfektionsmiddel som HYSAN eller tilsvarende. Træfodlister bortskæres og erstattes med nye i de områder som behandles."

Af mail af 5/12 2019 fra selskabets taksator til klageren vedrørende den tidligere anmeldte skade fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

14.

97656

"Med henvisning til min besigtigelse tidligere i dag med din kone, har jeg som aftalt bestilt en håndværker, som vil undersøge forholdet vedr. skunken på førstesalen nærmere og herefter afgive et tilbud på udbedring af dette.

Jeg har som udgangspunkt bedt håndværkeren om at undersøge skaden udefra, ved demontering af noget tag, men hvis det ikke kan lade sig gøre, vil han skære et hul i væggen, som jeg vil mene at i skal være med til at beslutte hvor skal være, da der i givet fald vil være en adgangslem efterfølgende."

Af klagerens mail af 13/12 2019 til selskabets taksator vedrørende den tidligere anmeldte skade fremgår bl.a.:

"Nu har vi haft besøg af håndværker og der er blevet besigtiget. Han lavede besigtigelsen udefra, dog forklarede jeg ham at det var muligt at lave hul til en lem i soveværelset hvis det var nødvendigt, men det ville han vende med dig før dette skulle ske.

Han konstaterede det samme som du gjorde, en kuldebro, der skulle laves. Han ville herefter tage kontakt til dig og vende tilbage."

Af mail af 7/1 2020 fra selskabets taksator til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har forsøgt at ringe til dig vedr. sagen der omhandler kuldebroen, som er blevet udbedret af ... Det viser sig at vi har talt forbi hinanden da jeg ikke har forstået at der var en reel skade på selve væggen og ikke kun at den havde haft skjolder som i havde fjernet igen.

Jeg har derfor indhentet et tilbud fra ... på demontering af gips i området for skaden samt reetablering inkl. malerbehandling, som jeg kan godkende prisen på.

Tilbuddet er vedhæftet. Vi kan på baggrund af tilbuddet opgøre erstatningen som følger:

Udbedring, jf. tilbud (indvendigt)	12.375 kr.
Allerede godkendt beløb	16.500 kr.
Selvrisiko	-5.000 kr.
I alt	23.875 kr.

Erstatningen er opgjort til 23.875 kr. inkl. Det allerede udbedrede fra håndværkeren.

Du kan nu igangsætte udbedringsarbejdet af den indvendige del."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

- A** Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
- B** Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

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

...

21. Udvidede dækning

...

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

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

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er fra 1969 og ombygget i 1974. Klageren overtog ejendommen den 1/2 2019 og anmeldte i november 2019 kraftig skimmeldannelse i soveværelset på 1. sal. Selskabet dækkede isolering af en kuldebro i skunken og demontering og retablering af gipsvæggen. Den 5/2 2021 anmeldte klageren, at der var konstateret skimmeldannelse på alle vægge ud mod skunken på 1. sal bortset fra det område, der var lavet i soveværelset. Selskabet har afvist at yde dækning.

Klageren ønsker, at selskabet yder dækning til udbedring af forholdet. Klageren har anført, at selskabet har dækket en kuldebro i soveværelset i 2019, og at det udgør et fortilfælde for dækning af de identiske forhold anmeldt i 2021. Skunkvæggene opfylder ikke kravene ved husets

opførelse, idet skaden i 2019 blev udbedret i henhold til de forskrifter, der gjaldt ved husets opførelse og har ikke siden medført problemer. Skimmelen har været til stede ved overtagelsen af ejendommen, idet der er konstateret skimmel bag fast inventar, og skimmel i soveværelser er ikke foreneligt med et godt indeklima for helbredet.

Selskabet har anført, at kuldebroer i et hus af den pågældende alder ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at klageren ikke har påvist et massivt skimmelangreb på overtagestidspunktet, der i sig selv udgør en skade. Selskabet har anført, at det er en fejl fra selskabets side, at der blev givet dækning i 2019, og at selskabet ikke er forpligtet til fremadrettet at dække lignende forhold.

Af en rapport om fugtundersøgelse af 6/8 2021 fremgår det, at "med de udførte fugtmålinger, kan vi konkludere at alle overfladerne på nuværende tidspunkt, fremstår helt uden risiko for biologisk aktivitet. Der er derfor ikke tale om utætheder eller udefrakommende fugt eller vand gennem klimaskærmen eller tagfladen. Derimod er det vores opfattelse, at der gennem hele vinterhalvåret er tale om nedkøling af gipsoverfladerne på skunk og gavlvægge som følge af en forholdsvis ringe grad af isolering af både skunkvægge og gavlvægge, som ofte er tilfældet i en ejendom fra 1969. Kombinationen af kølige skunk og gavlvægsoverflader samt kompakt møblering og fast inventar op mod skunk og gavlvægge medfører en meget ringe grad af luftstrømme og luftskifte hen over overfladerne. Dette i kombination med eventuel periodevis forhøjet relativ luftfugtighed (RF %) giver optimale vækstbetingelser for skimmelsvampe på de mest udsatte områder. Problematikken er byggeteknisk velkendt i tilsvarende ejendomme fra perioden, og kan være meget vanskeligt at eliminere uden omfattende bygningsmæssige ændringer i form af udskiftning af tagtækningen inklusive efterisolering af både tagflader skunkrum og gavlvægge".

Der fremgår ikke af sagen, hvor meget skunken i soveværelset er efterisoleret i 2019.

Nævnet bemærker, at det påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at bygningen ikke er opført efter gældende regler og normer på tidspunkterne for opførelsen og ombygningen. Nævnet lægger til grund, at kuldebroer i huse fra 1969 og 1974 ikke er usædvanlige på grund af datidens konstruktions- og isoleringsmetoder. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at kuldebroerne nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder herefter, at klageren ikke har bevist, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter nævnets praksis kan der blive tale om at pålægge selskabet at betale for afrensning af skimmelsvampeangreb i medfør af forsikringens basisdækning, hvis der på overtagelsestidspunktet er tale om et massivt angreb, der påvirker brugbarheden af først og fremmest beboelsesdelen nævneværdigt. Nævnet finder, at klageren ikke har påvist et massivt angreb af skimmelsvamp på tidspunktet for hans overtagelse af ejendommen. Nævnet har blandt andet lagt vægt på de indsendte fotos.

Klageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning for blandt andet ulovlige bygningsindretninger. Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort ulovlige forhold på udførelsestidspunktet, som myndighederne i givet fald ikke vil dispensere fra.

At selskabet har dækket udbedring af en kuldebro og skimmelsvamp i soveværelset i 2019, 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

18.

97656



Jens Kruse Mikkelsen

formand