

Ankenævnet for Forsikring

Den 1. februar 2023 blev i sag nr. 98469:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 13/7 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi overtager ultimo november vores hus, og går med det samme i gang med at bl.a. male størstedelen af huset indvendigt og skifte gulve i forbindelse med at vi, sammen med malere, er aktive i huset kan vi konstatere at der på nogle vinduer er dug. Vi vurderer at det er den aktivitet der er ifb med malerarbejdet der gør at der er høj fugtighed indendøre. Vi følger Bolius' anbefalinger omkring udluftning: Luft ud ved at lave gennemtræk i ca 5 minutter 2-3 gange om dagen, hvilket afhjælper det i det meste af huset. Vi flyttede ind kort efter, og begynder at bruge det værelse som vi har problemer med som soveværelse med samme (da vi flyttede ind oplevede vi ikke fugtproblemer i værelset). Vi havde dog ikke boet i huset i ret lang tid før vi fornemmede at der var en anden luft i

soveværelset, og vi intensiverede udluftningen. Kort efter konstaterer vi at der på et område ved den ene side af sengen (som vender mod vest), og på et mindre område ved loftet ved ydervæg mod nord er område med fugt/skimmel. Vi havde bestilt en tømrer til at give tilbud på udskiftning af nogle yderdøre og vinduer, han var 16/01/2022 ude at måle op for at give tilbud på opgaven. Vi nævnte problemstillingen med fugt, og hans umiddelbare vurdering var at det ikke er normalt og at ejerskifteforsikringen skulle involveres. Vi anmelder det 24/01/2022, og 01/02/2022 kommer der en konsulent og kigger på det. Han vurderer at på baggrund af det han ser og måler at det nok ikke kan dækkes, men at det måske kan komme på tale at dække det. Vi havde på daværende tidspunkt ikke nået at skifte gulvet, og det ville vi gøre på et senere tidspunkt. I forbindelse med at rummet skulle ryddes i den forbindelse ville der måske dukke noget op, der kunne hjælpe med at konstatere årsagen til fugten i værelset. Han nævner også at de forhold der er nævnt i tilstandsrapporten ikke er årsag til skaderne. (hans ord har vi ikke på skrift). 05/02/2022 rydder vi værelset, og konstaterer at det ikke kun er de nævnte steder der er fugt. Der er på en længde på ca 4,5

meter i en højde på 10-20 cm langs gulvet fugt/skimmel på væggen. Nogle steder er der fugt på gulvet. (dette er bag et skab som stod ca 30 cm fra væggen)

Jeg har med termisk kamera mål lav temperatur nederst på de dele at væggene i soveværelset, i bryggerset og i badeværelset, som er bygget som tilbygning på det oprindelige hus. I bryggers og på badeværelse har vi ikke konstateret fugt, i disse rum har vi i vinterperioden haft tændt for gulvvarme.

ps: skadedato er noteret som den dato vi anmeldte til Dansk Boligsikring

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at opnå at det undersøges hvad der er årsag til at vi i de kolde perioder oplever fugt inde i rummet, og som er årsag til at ydervæggen er kold i soveværelse, i bryggers og på badeværelset, og at det udbedres.

Dansk Boligforsikring vurderer at fugten skyldes kuldebroer, og at der muligvis kan trække fugt op fra soklen, som de mener er sædvanlige forhold. De skriver at det var accepteret at op mod 30% af muren var muret massivt, hvilket øger risikoen for kuldebroer. Min påstand er, at hvis håndværkerne har bygget som de skulle jvf bygningsreglementet og god håndværksskik, så ville vi ikke have disse fugtproblemer."

Selskabet har i brev af 12/9 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører fugt og skimmeldannelse, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der er tale om opstigende grundfugt og en kuldebro, hvilket er almindeligt forekommende i tilsvarende huse af samme alder.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende [...] den 26. november 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport [...] udarbejdet den 27. august 2021.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser er fremlagt af klager. Tilstandsrapporten fremlægges som bilag A.

Den 24. januar 2022 anmelder klager, at der er mørke skjolder i soveværelset. Skadeanmeldelse med billeder fremlægges som bilag B.

Den 1. februar 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag C.

Den 15. februar 2022 afviser DBF dækning. Den 29. marts 2022 påklages afgørelsen til DBF's interne klageafdeling, som den 11. maj 2022 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag D.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en nærmere undersøgelse af årsagen til, at der i kolde perioder opleves fugt i soveværelset, ligesom ydervæggen er kold i soveværelse, bryggers og på badeværelset. Klager kræver også, at DBF udbedrer årsagen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 26. november 2021 var forhold ved væggene, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et hus fra 1956, som er bygget til flere gange. Ydervæggene er murede i teglsten, og indvendige vægge er murede og pudsede. Lofter er med rørpuds, og gulve er opbygget som strøkonstruktion på betondæk.

Soveværelse, bryggers og badeværelse er alle placeret i en tilbygning fra 1965. Dette er markeret på plantegningen i besigtigelsesnotatet (bilag C).

DBF's besigtigelse centrerer sig om de to områder i soveværelset, hvor klager anviser at have konstateret skimmel/fugt – hhv. område A ved gulvhøjde og område B ved overgang mellem væg og loft. Ved anvendelse af termisk kamera måles kuldebro i begge områder (område A, billede 33, og område B, billede 66). I område A kan der måles fugt ved gulvet. I område B kan der ikke måles fugt, men i hjørnet ses et mindre, afgrænset område med skimmelvækst (billede 36).

Væggen ved område A er den gamle ydermur fra 1956, som nu fungerer delvist som skillevæg mellem tilbygningen og det oprindelige hus. Den gamle sokkelpuds i den oprindelige ydermur trækker grundfugt op, hvilket er sædvanligt i huse af den alder.

Årsagen til skimmeldannelse er, at den varme indeluft kondenserer på kolde overflader. Det medvirker til at forværre forholdet, at der er tale om et soveværelse, hvor luftfugtigheden er høj, og at der har stået et skab, så luften ikke kan cirkulere. Skimmelvæksten kan fjernes med svampedræbende middel.

Isoleringsforholdene i byggeri fra 1965 er efter nutidens standard ofte ringe, og der ses hyppigt kuldebroer. Der er tale om en tidstypisk konstruktion, og klager har ikke påvist, at konstruktionen af tilbygningens vægge – hverken i soveværelset eller i de øvrige rum – på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand, eller at DBF kan pålægges at dække udgifter til efterisolering, fugtsikring eller anden konstruktionsændring.

Klager har heller ikke påvist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelan greb, som i sig selv havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

DBF gør på den baggrund gældende, at klager ikke har bevist eller antageliggjort, at der på overtagelsestidspunktet var skader eller en nærliggende risiko for, at skader ville opstå, jf. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 26/9 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Først skal det nævnes at vi ikke fik en skriftlig konklusion på konsulentbesøget 1. februar 2022. Vi nåede at sende yderligere informationer efter besøget 01-02-2022, med nye fotos, vedhæftes som bilag 1. Første svar vi fik fra DBF var 19-02-2022, uden klar tilkendegivelse om hvorvidt de opdaterede informationer vi sendte efter konsulentens besøg, var taget til efterretning i afgørelsen/svaret.

Det er korrekt at der oprindeligt er anmeldt skjolder 2 steder i soveværelset; det ene på væggen som er en del af den oprindelige ydervæg/startende ny ydervæg i tilbygningen samt øverst under loftet på ydervæggen mod nord.

Konsulenten forklarede ved besøget at skaderne ikke kunne relateres til de ting der er nævnt i tilstandsrapporten. Skaden på væggen ved den gamle ydermur/starten af den nye ydermur kunne han ikke umiddelbart komme med nogen konklusion på. Skaden på loftet ved den nordlige ydermur vurderede han at det skyldes den måde isoleringen var udført på i loftrummet, og forklarede hvordan det kunne afhjælpes.

Ifb med konsulentens besøg blev det aftalt med konsulenten, at vi skulle rydde rummet (Fjerne gulvet, reol, seng og alt andet vi havde i rummet, med henblik på at kunne komme en årsag nærmere. Det gjorde vi 05/06-02-2022. Da vi ryddede rummet, blev vi overraskede over at omfanget var meget større end det vi havde anmeldt, og vi sendte allerede 06-02-2022 mail med opdatering omkring omfanget og fotos, som nævnt indledningsvis er det bilag 1. Jeg gør opmærksom på at jeg ifm at det konstateres, at der er så meget fugt i rummet, køber en affugter som sættes i gang i rummet 6. februar 2022. Vi holder derefter døren lukket ind til rummet.

Omfanget er derfor markant ændret end oprindeligt anmeldt. Vi gør opmærksom på at der var nogle områder vi ikke kunne inspicere da konsulenten var på besøg, bag en reol, som dog stod ca 40-50 cm ud fra væggen. Her var der markant fugt på både væg og gulv. Gulvet var enkelte steder så fugtigt at det kunne ses som små pytter. Vi gør i denne mail (bilag 1) også opmærksom på at det oprindelige gulv har været ændret, der ligger en spånplade i stedet for den oprindelige underliggende gulvkonstruktion i et hjørne. Dette kunne vi ikke konstatere før vi fjernede gulvet i rummet efter konsulentens besøg. På denne baggrund stiller vi os uforstående overfor det af DBF anførte i deres svar af 12. september 2022, at 'DBF gør på den baggrund gældende, at klager ikke har bevist eller antagelig gjort, at der på overtagelsestidspunktet var skader eller en nærliggende risiko for, at skader ville opstå, jf. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne.'

DBF svarer første gang 15. februar 2022, hvor sagen afvises. Vi svarer på dette 17-02-2022, bilag 2, og argumenterer for at det er mere omfattende end oprindeligt antaget. Jeg skriver i denne mail bla.:

'Jeg har selv i dag haft et termisk kamera, og har set på væggene i værelset. Det er på væggene mod vest og nord (som ikke vender ind mod den oprindelige bygning) hvor det er værst. Det starter i det hjørne som [...] målte temperatur til ca 11 grader på, og fortsætter til højre (mod vest), og igen til højre (mod nord) og så endelig på den væg der vender mod nord. Det skal tilføjes at vi har mistanke om det kan være gældende i bryggerset og badeværelset, som begge er den del af samme tilbygning. Vi har på væggen i bryggerset i gulvhøjde konstateret mørke belægninger. I

badeværelset har vi ikke set det, da der er fliser på væggen mod nord, og en del af væggen mod øst. Termisk kamera viser dog at det er koldt der hvor gulv og væg mødes, og i hjørnet i brusenichen (som er i det nord-østlige hjørne) er det også koldere et stykke op ad væggen.'

Vi har ikke tilsvarende problemer i de dele af det oprindeligt opførte hus, eller den anden tilbygning der er lavet. Jeg vurderer at problemerne er koncentreret omkring den tilbygning som soveværelset er en del af (soveværelse, del af bryggers og badeværelset). Argumentet med at det er sokkelpuds fra den oprindelige ydermur der er årsag må afvises, da det jo netop er ved overgang fra den gamle ydermur til nye ydermur og langs hele den nye ydermur der er problemer. Jeg gør i mail 28. februar opmærksom på at det er over en længde på cirka 4,5 meter der er skimmelvækst, hvoraf det som blev målt og konstateret ved konsulentens besøg, var cirka 0,3 meter. Det starter netop der, og fortsætter langs hele den nye ydermur. Bilag 3 viser hvor den oprindelige og den nye sokkel der blev bygget ifb tilbygning er placeret. DBF svarer 28. februar 2022 på min mail fra 17. februar 2022 at der ingen grund er til at ændre deres afgørelser. I mit svar samme dag prøver jeg at forklare at omfanget er markant anderledes end oprindeligt anmeldt, og spørger om hvorvidt de informationer vi har delt med dem efter konsulentens besøg 1. februar, er taget til efterretning. Svaret fra DBF og mine kommentarer samme dag er dokumenteret i bilag 4.

Vi har igennem forløbet talt med både bygningssagkyndige, tømrer og murer omkring problemstillingen. Det er samstemmende fra alle at det ikke skal accepteres, man skal ikke kunne forvente at bygninger der er opført, er opført så ringe at det ikke kan isoleres korrekt. Bygninger der er korrekt opført, bør ikke være så fugtige.

Vi har ikke haft mulighed for at påvise fugtproblemer før vi overtager huset. Vi oplevede i den første periode på ca 2-3 uger, at luften var en smule fugtig, da vi var i gang med at male hele huset indvendigt. Der var en generel høj aktivitet, hvilket vi vurderede naturligt nok gav en højere luftfugtighed. Vi følger, som også nævnt i den oprindelige anmeldelse, også de anbefalinger der er omkring udluftning fra fx Bolius: <https://www.bolius.dk/10-gode-raad-til-udluftning-om-vinteren-14210>, hvilket vi hurtigt konstaterer, ikke er nok i primært soveværelset. Da vi konstaterer fugtskjolder, anmelder vi det.

I svaret fra DBF 12-09-2022 ser det ud til at forhold som vi har ajourført DBF med efter konsulentens besøg 01-02-2022 overhovedet ikke er taget til efterretning. Dette ønsker vi fortsat at DBF tager stilling til."

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

"Det fastholdes, at kuldebroer, opstigende grundfugt og lokale skimmelforekomster som følge heraf i en tilbygning fra 1965 ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

DBF har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Til dette har klageren fremsendt brev af 8/11 2022, hvori det bl.a. er anført:

Ankenævnet for Forsikring

6.

98469

"Jeg vil påstå at det ikke er 'lokal forekomst af skimmel' når der forekommer over mere end 4 meter på muren, og at der er mål lav temperatur på resten af murværket i samme højde på tilbygningen. Det er ikke påvist at der er tale om opstigende grundfugt.

Jeg har ikke kompetencer til at vide hvad der er årsagen, men som tidligere nævnt har vi talt med fagfolk som mener at det kan være at murværket (inder- og ydermur) er opført forkert, og at det er årsag til at der er koldt på indvendig side af murværket.

Det skal slutteligt nævnes, at vi som almindelige forbrugere må forvente, at når et hus eller en del af et hus som i vores tilfælde, ikke er opført i henhold til det gældende bygningsreglement, så bør vi kunne forvente at være forsikringsdækket. Bygningsreglementet der var gældende skriver at inder- ydervægge skal udføres således at der ikke dannes kondens på indvendig side, dette gør sig ikke gældende for HELE tilbygningen på vores hus.

Desuden vil jeg udtrykke min utilfredshed med DBF's overholdelse af svarfrister, ikke en eneste gang i behandlingen af denne sag hos Ankenævnet har de svaret til inden udløb af svarfrist."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapporten af 27/8 2021 fremgår bl.a.:

BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
2		Murværk har skårede sten og udfaldne fuger, set bl.a. i gavlt på det sydvestlige hjørne.	Nedbrudte og løse fuger øger risikoen for frostskaader samt angreb af murbier	-
3		Murværk mangler afslutning op under tag i gavlt mellem hus og udhus.	Der er risiko for indtrængning af fugt	-
4		Murværk mangler afslutning omkring dør til have.	-	-

Af skadeanmeldelse af 24/1 2022 med fotos fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Konstaterede skjolder på vægge i soveværelset i forbindelse med at vi gjorde huset klar til beboelse (Vi overtog huset ultimo november 2021, og flyttede ind 5. december 2021.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Vægge i soveværelse er ramt af i første omgang sorte/mørke skjolder. Vi har af flere omgange vasket det ned for at komme af med det. Det opstår igen efter få dage. I starten var det sorte/mørke skjolder, senest er det lysere/hvide plamager/svampe som er anderledes end det vi oplevede ind-

Ankenævnet for Forsikring

7.

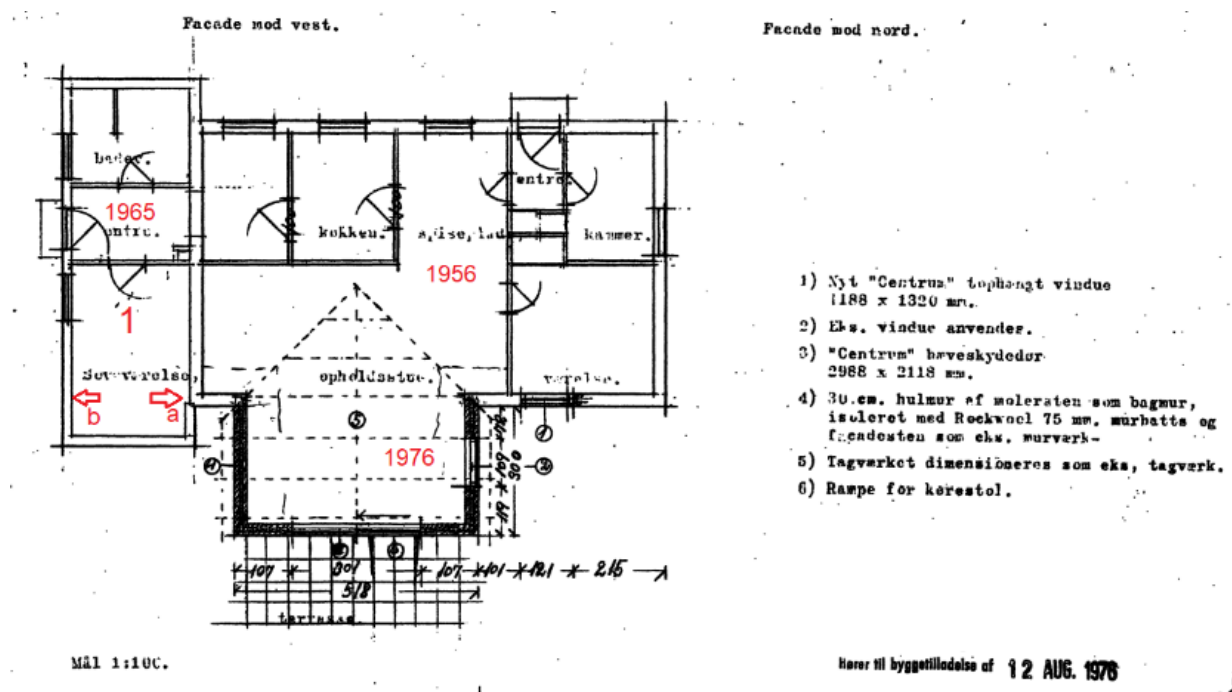
98469

ledningsvis. Det er på vægge i soveværelset, ved den ene væg lavt tæt ved gulvet, den anden væg øverst ved loftet. Vi følger eksperterens anbefalinger omkring udluftning - 2-3 gange om dagen med vinduer åbne og gennemtræk i flere rum samtidigt. I andre rum oplever vi på nuværende tidspunkt ikke disse udfordringer. Har en komfortabel temperatur (cirka 20 grader) i rummet."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 3/2 2022 med fotos fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Skimmelpletter på vægge i soveværelse 1. Område a er ved gulvhøjde og ca. 60 cm. Opefter. Område b er ved overgang mellem væg og loft.



BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning: Ydervægge er muret i teglsten. Indvendige vægge er muret og pudset. Loftet er med rørpuds. Gulve er opbygget som strøkonstruktion på betondæk. I henhold til tegninger, er råbeton, plastfolie strøer og brædder som gulvbelægning.

Beskrivelse: Foto 1, viser rum 1, med område a foto 40. Foto 41 viser fugtmåling ved gulv, som indikerer fugt. Foto 43 viser fugtmåling lidt længere oppe, fugtmåling indikerer fugt. Foto 47 viser temperatur på væg, som kun er 11,5 grader. Luftfugtighed er høj i rummet. Foto 33 viser kuldebro i område a. Foto 34 viser område b ved loft. Der ses skimmel oppe i hjørne foto 36, der måles ingen fugt på væg. Fugtighedsmåling på loft er ikke brugbar, fordi der er tråd i rørpuds. Foto 66 viser termisk billede, der ses kuldebro mellem væg og loft. Foto 49,50 viser område b på yderloft, isolering ligger ikke hensigtsmæssigt. Foto 58,59 viser tagområde lige over område a. Inddækning ved mur er ikke lavet korrekt. Regn kan slå ind over væg og ned i hulmur.

Konklusion: I område a vurderes det at den gamle sokkelpuds, trækker grundfugt med op i det nævnte område. Det er ikke unormalt at puds trækker fugt op som en væg, i huse af denne alder

Ankenævnet for Forsikring

8.

98469

og opbygning. Anmærkning 3 i TR, er også medvirkende til at der kan trænge fugt ned i hulmur. Der måles forhøjet fugt, men der ses også kuldebro, på grund af den lave temperatur. I område b, er kuldebro årsag til skimmel ved loft. Den høje luftfugtighed i soveværelse, er med til at forøge skimmelvækst. Forholdene er afvist på stedet.

Alderen på det skadede:

57 år

Aktuelle skader:

Kuldebro

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Nej

...

Yderligere bemærkninger

Oplyst af dig ved besigtigelsen:

Termisk billede er vist til FT. FT virkede forstående med billede, og den høje luftfugtighed.

Oplyst til dig ved besigtigelsen:

FT oplyser at vil have nye gulve i rum 1. I samme ombæring vil de undersøge sokkelpuds. FT vil også få ordnet inddækning ved mur."

Af klagerens mail af 6/2 2022 fremgår bl.a.:

"Vi havde i tirsdags jeres konsulent ude for at besigtige vores skader som anmeldt. Han vurderede at skaderne ikke umiddelbart ikke er dækket. Han meddelte også at vi kunne vende tilbage når vi havde fået undersøgt mere omkring omfanget. Han vurderede også at skaderne ikke skyldes nogle af de konstaterede fejl der er nævnt i tilstandsrapporten.

Vi har nu fjernet det eksisterende gulv i rummet, og det under lag (pap) det var lagt på. I et hjørne vi ikke kunne inspicere i tirsdags, og som vi ikke havde nævnt i anmeldelsen, er der endnu mere vækst og fugt end det vi kunne se i tirsdags. Trægulvet var direkte fugtigt på oversiden, og den underliggende konstruktion i dette hjørne er lukket af med spånplade som var så fugtig at det kunne mærkes med en håndflade. Generelt er der også meget vækst på de områder vi ikke kunne se i tirsdags. Grunden til at vi ikke kunne se det er at der stod et skab op ad denne væg, den stod dog ca. 40-50 cm fra væggen, så der har været en vis mulighed for luftcirkulation.

Jeg vedhæfter billeder."

Af klagerens mail af 5/4 2022 fremgår bl.a.:

"Jeg nævner i klagen, at vi var i gang med at teste for skimmelsvamp. Resultatet af luftprøvetest en er nu klar, se vedhæftede foto. Der er markant forekomst af skimmelsvamp i tilbygningen. Instruksen til test en siger at når der er mellem

0-3 kolonier: Godt

Ankenævnet for Forsikring

9.

98469

4-6 kolonier: Ofte acceptabelt

7-10 kolonier: Så skal det undersøges nærmere, og at når der er mere end 11 kolonier er det for meget.

Tilsvarende test 2 andre steder i huset viser hhv 1 & 4 kolonier.

Testen er taget i det rum som jeres kollega inspicerede (vi brugte det på det tidspunkt som soveværelse)

Min påstand er stadig den samme: Havde tilbygningen til huset været opført korrekt, og i henhold til gældende bygningsreglement, var vi ikke i den situation at vi har en tilbygning der er ramt af fugtskader og deraf følgende skimmelsvamp."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

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

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

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

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har fået forevist fotos.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1956 med tilbygning fra henholdsvis 1965 og 1976. Bygningen er med ydervægge muret i teglsten, og indvendige vægge er muret og pudset. Lofter er

med rørpuds og gulve er opbygget som strøkonstruktion på betondæk. Aktuelle sag vedrører tilbygningen fra 1965 indeholdende soveværelse, bryggers og badeværelse. Klageren overtog ejendommen den 26/11 2021. Den 24/1 2022 anmeldte han, at der var mørke skjolder i soveværelset.

Klageren ønsker at få undersøgt årsagen til, at der i kolde perioder opleves fugt i rummene, og at der er kolde ydervægge i soveværelse, bryggers og badeværelse, samt at få udbedret de pågældende forhold. Klageren har anført, at der efter selskabets besigtigelse er konstateret fugt/skimmel langs væggen i en længde på ca. 4,5 meter og i en højde på 10-20 cm. Klageren har anført, at der med termisk kamera er målt lave temperaturer på de vægge i soveværelse, bryggers og badeværelse, der er tilbygning på det oprindelige hus. Der er på bryggers og badeværelse ikke konstateret fugt.

Selskabet har afvist dækning - herunder at foretage nærmere undersøgelser af skimmel- og fugtforekomsterne og årsagen hertil - under henvisning til, at der er tale om opstigende grundfugt og kuldebroer, hvilket er almindeligt forekommende i tilsvarende huse af samme alder. Selskabet har anført, at der ved anvendelse af termisk kamera måles kuldebro i område A (ved gulv) og i område B (ved overgang mellem væg og loft), at der ved område A kan måles fugt ved gulvet, og at der ved område B ikke kan måles fugt, men i hjørnet ses et mindre afgrænset område med skimmelvækst. Selskabet har anført, at den gamle sokkelpuds i den oprindelige ydermur trækker grundfugt op, hvilket er sædvanligt i huse af den alder, og at årsagen til skimmeldannelse er, at den varme indeluft kondenserer på kolde overflader. Det medvirker til at forværre forholdet, at der er tale om et soveværelse, hvor luftfugtigheden er høj, og at der har stået et skab, så luften ikke har kunnet cirkulere. Selskabet har anført, at der er tale om en tidstypisk konstruktion, og at klageren ikke har bevist, at konstruktionen af tilbygningens vægge – hverken i soveværelse eller i de øvrige rum – på overtagelsestidspunktet udgjorde skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har også anført, at klageren ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv havde en intensi-

Ankenævnet for Forsikring

11.

98469

tet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Af tilstandsrapporten af 27/8 2021 med gul anmærkning fremgår det, at "Murværk mangler afslutning på under tag i gavl mellem hus og udhus. Der er risiko for indtrængning af fugt".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 3/2 2022 fremgår det, at "Skimmelpletter på vægge i soveværelse. Område a er ved gulvhøjde og ca. 60 cm. Opefter. Område b er ved overgang mellem væg og loft. Ydervægge er muret i teglsten. Indvendige vægge er muret og pudset. Lofter er med rørpuds. Gulve er opbygget som strøkonstruktion på betondæk... Foto 1, viser rum 1, med område a foto 40. Foto 41 viser fugtmåling ved gulv, som indikerer fugt. Foto 43 viser fugtmåling lidt længere oppe, fugtmåling indikerer fugt. Foto 47 viser temperatur på væg, som kun er 11,5 grader. Luftfugtighed er høj i rummet. Foto 33 viser kuldebro i område a. Foto 34 viser område b ved loft. Der ses skimmel oppe i hjørne foto 36, der måles ingen fugt på væg. Fugtighedsmåling på loft er ikke brugbar, fordi der er tråd i rørpuds. Foto 66 viser termisk billede, der ses kuldebro mellem væg og loft. Foto 49,50 viser område b på yderloft, isolering ligger ikke hensigtsmæssigt. Foto 58,59 viser tagområde lige over område a. Inddækning ved mur er ikke lavet korrekt. Regn kan slå ind over væg og ned i hulmur... I område a vurderes det at den gamle sokkelpuds, trækker grundfugt med op i det nævnte område. Det er ikke unormalt at puds trækker fugt op som en væge, i huse af denne alder og opbygning. Anmærkning 3 i TR, er også medvirkende til at der kan trænge fugt ned i hulmur. Der måles forhøjet fugt, men der ses også kuldebro, på grund af den lave temperatur. I område b, er kuldebro årsag til skimmel ved loft. Den høje luftfugtighed i soveværelse, er med til at forøge skimmelvækst".

Af klagerens mail af 6/2 2022 til selskabet fremgår det, at "Vi har nu fjernet det eksisterende gulv i rummet, og det under lag (pap) det var lagt på. I et hjørne vi ikke kunne inspicere i tirsdags, og som vi ikke havde nævnt i anmeldelsen, er der endnu mere vækst og fugt end det vi kunne se i tirsdags. Trægulvet var direkte fugtigt på oversiden, og den underliggende konstruktion i dette hjørne er lukket af med spånplade som var så fugtig at det kunne mærkes med en

håndflade. Generelt er der også meget vækst på de områder vi ikke kunne se i tirsdags. Grunden til at vi ikke kunne se det er at der stod et skab op ad denne væg, den stod dog ca 40-50 cm fra væggen, så der har været en vis mulighed for luftcirkulation".

Af klagerens mail af 5/4 2022 til selskabet fremgår, "Jeg nævner i klagen, at vi var i gang med at teste for skimmelsvamp. Resultatet af luftprøvetest en er nu klar, se vedhæftede foto. Der er markant forekomst af skimmelsvamp i tilbygningen. Instruksen til test en siger at når der er mellem 0-3 kolonier: Godt, 4-6 kolonier: Ofte acceptabelt, 7-10 kolonier: Så skal det undersøges nærmere, og at når der er mere end 11 kolonier er det for meget. Tilsvarende test 2 andre steder i huset viser hhv 1 & 4 kolonier. Testen er taget i det rum som jeres kollega inspicerede (vi brugte det på det tidspunkt som soveværelse). Min påstand er stadig den samme: Havde tilbygningen til huset været opført korrekt, og i henhold til gældende bygningsreglement, var vi ikke i den situation at vi har en tilbygning der er ramt af fugtskader og deraf følgende skimmelsvamp."

Nævnet bemærker indledningsvist, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at et forhold ved bygningen på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker videre, at det ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen i henhold til fast praksis i Ankenævnet er en betingelse for dækning, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettiget skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigede skadeårsag, eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrumme i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tilbygningens gulv eller ydervægge, der nedsatte bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og som derfor udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække skimmelforekomsterne som en følgeskade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at en tilbygning fra 1965 ikke er opført til at kunne opfylde nutidens isoleringskrav, og at der ofte ses konstruktionsbetingede kuldebroer. Kuldebroer umiddelbart over gulvniveau - særligt ved hjørner, hvor ydervægge mødes - er normalt forekommende i ejendomme af tilsvarende alder som klagerens. Nævnet henviser til sagerne 96963, 96040, 95823 og 94982.

Nævnet finder desuden, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, der i sig selv har en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i tilbygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Nævnet finder derfor, at skimmelforekomsten ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de indsendte fotos, og at der ikke ved de fremlagte målinger, som nævnet må lægge til grund, er udført af klageren i beboelsesrummene, er bevist væsentlig påvirkning af indeklimaet i boligen på overtagelsestidspunktet på grund af skimmelsvamp.

Nævnet har i denne forbindelse lagt vægt på, at der på de fremlagte fotos hovedsageligt ses forekomst af skimmelsvamp, hvor der er konstateret kuldebroer, og at den største forekomst af skimmelsvamp ses på væggen i soveværelset, hvor der på overtagelsestidspunktet stod et større skab.

Ankenævnet *for* Forsikring

14.

98469

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light blue rectangular background.

Peter Thønnings