

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 26. april 2023 blev i sag nr. 98848:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 17/10 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi har siden vi overtog vores hus i 2016 søgt at finde kilden til lugtgener i vores hjem. Først med hjælp fra [udenlandske] eksperter er vi kommet videre.

... og ... fra [udenlandsk virksomhed] har stået for undersøgelserne og lokaliseret at vi i stueetagen har skjulte fugt/skimmelskade grundet bygningsfejl. De har udpeget 2 problemområder:

Problemområde 1: arbejdsværelset/omklædningsrummet i stueetagen

- Det primære problem er konstateret ved brug af en blæserdør/Blowerdoor. Her konstaterede de fugt problemer ved åbningen af den sydlige ydervæg i rummet.
- De vurderer desuden at andre oplevede generende lugte yderligere kommer fra trækomponenter, der er udsat for fugt (Myresyre, eddikesyre, især smørsyre og derivater deraf kan opstå).
- De vurderer at årsagen er:
 - o Defekt udvendig tætning af konstruktionen i basisområdet
 - o Kondensproblemer på grund af kuldebroer

Problemområde 2: området op til eller i badeværelset i stueetagen

- Det er deres vurdering at lugten her stammer fra fugt i forbindelse med badeværelse, der dermed også giver anledning til skimmelsvamp.

- Egen kommentar: i forbindelse retablering af badeværelset på 1 sal konstaterede vi (og i) flere etableringsfejl af kloakrør. Det drejede sig både om forkert hældning og skader pga. søm og skruer. Jeg tænker vi måske derfor står med samme udfordring her, hvilket stemmer overens med deres bud på at årsagen skyldes:
- utæt kloakrør

Vi har ikke fået lov til at se rapporten fra Frida rådgiver, OBH, og kan således ikke vurdere om denne undersøgelse har været dækkende, men baseret på mail fra Frida har deres rådgiver konstateret en principiel fejlkonstruktion i gulvet i form af overisolering. Herefter angives at konstruktionen umiddelbart er den oprindelige. Dette er bestemt ikke tilfældet da huset har gennemgået en større renovering af en tidligere ejer (ikke ejeren vi købt fra men den forrige), og der er i denne forbindelse er lagt nye trægulve og nye badeværelser. Så vidt vi ved boede ejeren vi købte huset fra ikke selv i huset i hele deres tid med udlejede det, hvilket måske kan forklare hvorfor de ikke havde håndteret problemerne.

Vi mener at den erkendte konstruktionsfejl er opstået i forbindelse med den tidligere ejers renovering.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker

- 1: at gulvene i stueetagen bringes tilbage til den oprindelig stand, dvs. at gulvene og isoleringen fjernes og betondækket mm afrenset, inden gulvet reetableres med korrekt isolering.
- 2: at et fugtproblem i forbindelse med badeværelse samtidigt skal afhjælpes."

Af klagerens gennemgang af sagen fremgår bl.a.:

"Den 15. september 2022 fik vi afvist skadedækning på skade nr. ..., hvilket vi klagede over 26. september 2022 og igen fik afslag 29. september 2022. Det er denne afgørelse vi ønsker at anke.

Nedenfor først en gennemgang af forløbet med Frida:

Sommeren 2016: Overtagelse af huset i ...

August 2016: Vi kontakter Frida for at høre om de kan hjælpe i forbindelse med lugtgener. Her får vi forklaret pr telefon at Frida først kan hjælpe nå vi har lokaliseret årsagen. Ordlyd til Frida: Jeg er for kort tid siden flyttet ind i på ... og oplever en nærmest jordslået lugt i forbindelse med badeværelserne eller rettere i rummet lige udenfor badeværelserne. Der er allerede gennemført diverse almindelige rengørings tiltag og rensning af rør, men det har ikke givet nogen ændring. Jeg er nervøse for om der kan være en fugtskade i området i eller omkring badeværelserne (de er placeret med et i stueetagen og et lige over på 1. sal).

Jeg håber i kan hjælpe i denne forbindelse

Maj 2018: Vi havde forsøgt en del med rengøring og udluftning uden effekt. Vi hyrede [rådgivningsvirksomhed], til at hjælpe os med at finde kilden. De lavede en simpel gennemgang og fandt desværre ikke årsagen.

Ankenævnet for Forsikring

3.

98848

- Februar 2019: Vi havde problemer med at vores afløb på 1 sal stoppede og efter nogle runder med højtryksrensning fik vi en TV-undersøgelse af husets afløb. Her blev der lokaliseret etableringsfejl i gulvet i gæstebadeværelset, som vi tænker kan være kilden til fugt og dermed også lugtgenerne.
- Maj 2019 Anskaffelse af Ozoneair PRO, der bruges løbende men uden længerevarende effekt.
- Maj 2019 Igangsættelse skadenumre:
- VVS-Skade ... – tilbageløb i afløbsledning
- Skade ... – gulv der ikke er vandret (anden konstruktionsfejl der linker tilbage til større husrenovering af en tidligere ejer)
- Begge sager afsluttet sommeren 2020
- Januar 2021: Vi havde håbet, at lugt generne ville forsvinde sammen med udbedringen af gulvet i gæstebadeværelset men dette var desværre ikke tilfældet. Teknologisk Institut undersøger huset, men finder ikke årsagen.
- Juli 2021: Igennem foråret og sommeren havde vi dialog med flere [udenlandske] firmaer med ekspertise i bygningsbiologi, og endte med at bruge selskabet [udenlandsk virksomhed].

Orientering til Frida nedenfor om resultaterne fra det [udenlandske] selskab baseret på støv-, luft og tøjprøver.

Att Frida forsikring

Vi har igennem en længere periode søgt at finde kilden til lugtgener i vores hjem. Først med hjælp fra en [udenlandsk] ekspert er vi kommet videre. I vedhæftede filer kan i se nogle resultater herfra frem til nu samt tilbud til videre undersøgelse af lugt og skadelige stoffer:

- Invoice air analysis, 05.03.2021
- Laboratory report carboxylic acid, 25.02.2021
- Laboratory report house dust analysis, 02.03.2021
- Laboratory report VOC measurement, 03.03.2021
- Offer for exploration of odorants and hazardous material, 20.03.2021

Resultat af de hidtil udførte tests:

- Meget høj værdi af formaldehyd (oxomethan): C6-alkanal, n-hexanal.
- De antager, at årsagen til lugten kommer fra de træ-plader, der bruges i huset (på grund af nedbrydning af organiske bindemidler i pladematerialet).

For at finde ud af årsagen til lugtproblemet er de nødt til at foretage yderligere luftanalyser og materialeanalyser.

Før vi fortsætter her med undersøgelser og udgifter til diverse undersøgelser, vil vi gerne vide om det ikke er rette tid at få forsikringen med ind over.

...

Mvh [klageren]

Svar fra Frida: I forhold til din skadessag, så er denne desværre forældet. Der er en forældelsesfrist på 3 år, fra den dato du har modtaget vores afgørelse.

Da vi først hører fra dig efter godt 5 år, så er sagen desværre forældet og vi kan ikke være behjælpelig med sagen.

Hvis du er uenig i dette, så du velkommen til at skrive til vores Klage- og Kvalitetsafdeling på kvalitet@fridaforsikring.dk

Eget svar: Emne: skade ... FT siger det drejer sig om et nyt problem

Hej

Dette var et problem fra badeværelset som forsvandt i forbindelse med kloakreoveringen i badeværelset for 1,5-2 år siden.

Dette er et andet problem

Mvh [klageren]

Kommentar: Jeg vil her anerkende at mit svar var for upræcist. Jeg skulle her have forklaret sammenhængen til henvendelsen i 2016, generne og indsatserne undervejs, og dernæst forklaret at vi havde håbet at lugtgenerne havde haft en sammenhæng til gæstebadeværelset. Her sendte vi desuden regninger fra den [rådgivningsvirksomhed] som en del af egne sagsomkostninger, dette blev dog ikke dækket, men viser at vi så en sammenhæng mellem problemerne.

Frida forklarede at dette lød interessant, men at de endnu ikke kunne tage sagen, men skulle holde dem orienteret, da der nu var oprettet en sag og vi derfor skulle være opmærksomme på risiko for forældelse hvis vi ikke løbende fortalte om vores indsatser.

Januar 2022:

Fremsendelse af dokumentation af yderligere analyser. Herefter afventede vi OBH (der kom 12/5-22) og svar fra Frida frem til september 2022. Vi rettede ofte henvendelse og fik blot besked om at Frida var meget bagud pga. Covid mm. Skades information til Frida:

Vi har som tidligere talt om igennem en længere periode søgt at finde kilden til lugtgener i vores hjem. Først med hjælp fra [udenlandske] eksperter er vi kommet videre. I vedhæftede filer kan i se den rapport vi har modtaget.

... og ... fra [udenlandsk virksomhed] har stået for undersøgelserne og lokaliseret at vi i stueetagen har skjulte fugt/skimmelskade grundet bygningsfejl. De har udpeget 2 problemområder:

Problemområde 1: arbejdsværelset/omklædningsrummet i stuetagen

- Det primære problem er konstateret ved brug af en blæserdør/Blowerdoor. Her konstaterede de fugt problemer ved åbningen af den sydlige ydervæg i rummet.
- De vurderer desuden at andre oplevede generende lugte yderligere kommer fra trækomponenter, der er udsat for fugt (Myresyre, eddikesyre, især smørsyre og derivater deraf kan opstå).
- De vurderer at årsagen er:
 - o Defekt udvendig tætning af konstruktionen i basisområdet
 - o Kondensproblemer på grund af kuldebroer

Problemområde 2: området op til eller i badeværelset i stueetagen

- Det er deres vurdering at lugten her stammer fra fugt i forbindelse med badeværelse, der dermed også giver anledning til skimmelsvamp.
- Egen kommentar: i forbindelse retablering af badeværelset på 1 sal konstaterede vi (og i) flere etableringsfejl af kloakrør. Det drejede sig både om forkert hældning og skader pga. søm og skruer. Jeg tænker vi måske derfor står med samme udfordring her, hvilket stemmer overens med deres bud på at årsagen skyldes:
 - utæt kloakrør

Jeg håber at vi med denne rapport har etableret den nødvendige dokumentation for at gå videre sammen med jer.

Med venlig hilsen
[klageren]

29/3-22	Frida forklarer at OBH skal besigtige, lave undersøgelser og komme med deres vurdering af lugtgener / indeklima, i de nævnte problemområder.
7/9-22	Frida skriver at de har modtaget rapport fra OBH. Desværre er der ikke at være taget stilling til det vi har bedt dem om. Vi kan derfor ikke vende tilbage overfor dig med en afgørelse, førend OBH har vendt tilbage overfor os.
19/9-22	Frida forklarer (udsnit fra mail):

Af oplysningerne fra OBH's rapport fremgår det, at der konstateret en principiel fejlkonstruktion i gulvet, i form af overisolering. Konstruktionen er umiddelbart den oprindelige, og der er konstateret et forhøjet niveau af skimmelsporer – heraf typer som særligt kendetegner sig ved at findes i svært opfugtede konstruktioner. Der er dog ikke påvist skader i konstruktionen i form af nedbrud, svækkelse, eller lignende. Konstruktionen er som sagt den oprindelige og således 49 år gammel – såfremt konstruktionen i sig selv udgjorde nærliggende risiko for skade, måtte denne skade være indtruffet.

Der er foretaget støvprøver, som viser OK niveauer af skimmel, dog med en overrepræsentation af fugtskade-relaterede arter.

Vi mener imidlertid ikke, at prøverne er tilstrækkelig dokumentation for, at indeklimaet reelt er påvirket af skimmel, i sådan et omfang, at brugbarheden er nedsat og det var tilstede ved overtagelsen.

Vi har ikke fået lov til at se rapporten fra OBH og kan således ikke vurdere om denne undersøgelse har været dækkende, men baseret på mail fra Frida har deres rådgiver konstateret en principiel fejlkonstruktion i gulvet i form af overisolering. Herefter angives at konstruktionen umiddelbart er den oprindelige. Dette er bestemt ikke tilfældet da huset har gennemgået en større renovering af en tidligere ejer (ikke ejeren vi købt fra men den forrige), og der er i denne forbindelse er lagt nye trægulve og nye badeværelser. Så vidt vi ved boede ejeren vi købte huset fra ikke selv i huset i hele deres tid med udlejede det, hvilket måske kan forklare hvorfor de ikke havde håndteret problemerne.

Vi mener at den erkendte konstruktionsfejl er opstået i forbindelse med den tidligere ejers renovering og vi ønsker derfor at gulvene bringes tilbage til den oprindelig stand, dvs. at gulvene og isoleringen fjernes og betondækket mm afrenset, inden gulvet reetableres med korrekt isolering.

Vi har igennem årene været på en kontinuert rejse med at finde kilden til de lugtgener vi har lidt under i huset. Generne har afstedkommet flere undersøgelser og i 2019/2020 blev gæstebadeværelset på første sal reetableret pga. etableringsfejl, samtidigt blev gulvene på 1 sal rettet da de også var etableret forkert. Vi havde her håbet at have fundet kilden til lugtgenerne, hvilket desværre viste sig ikke at være tilfældet. Endeligt i sommeren 2021 fandt vi [udenlandske] bygningsbiologer der kunne hjælpe os med at lokalisere problemerne.

Vi har været meget generet af lugte og mulige skadelige stoffer og følt os nærmest for fuldt af dette, og det har i det hele ledt til stor mistrivsel. Desuden har det været skadeligt for vores tøj der har taget skade af gentagende vask for at fjerne lugt og i mange tilfældet har vi måtte opgive og smide tøjet ud.

Vi mener at Fridas afgørelse er både forkert og urimelig, og vi ønsker

1: at gulvene bringes tilbage til den oprindelig stand, dvs. at gulvene og isoleringen fjernes og betondækket mm afrenset, inden gulvet reetableres med korrekt isolering.

2: Desuden vurdere de [udenlandske] bygningsbiologer at der også er et problem i forbindelse med badeværelse, hvilket vi mener samtidigt skal afhjælpes."

Selskabets advokat har i brev af 13/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"• Indledning

Med overtagelsesdag den 20. juli 2016 overtog klagerne den af sagen omhandlede ejendom.

Købsaftalen fremlægges som sagens **bilag A**.

Forud for købet modtog klagerne tilstandsrapport udarbejdet den 14. april 2016, hvilken tilstandsrapport fremlægges som sagens **bilag B**.

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede forsikringstagerne (klagerne) ejerskifteforsikring hos Qudos Insurance A/S.

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

I tilknytning til, at Qudos Insurance A/S gik konkurs i december 2018, tegnede klagerne i 2019 restperiodeforsikring for ejerskifte.

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

Som redegjort for af klagerne i disses indlæg konstaterede de allerede de af sagen omhandlede lugtgener i august 2016, i hvilken forbindelse der blev foretaget anmeldelse til daværende Qudos Insurance A/S.

I 2021 var der endvidere mailkorrespondance mellem sagens parter og som sagens **bilag E** fremlægges mail af 20. juli 2021 fra klagerne.

Mailen blev besvaret af indklagede ved mail af 26. juli 2021, der fremlægges som sagens **bilag F**, hvori klagerne bl.a. blev orienteret om, at det var indklagedes opfattelse, at skadessagen var forældet.

Efterfølgende modtog indklagede mail af 9. januar 2022 fra klagerne, hvilken mail fremlægges som sagens **bilag G**, hvor klagerne fastholdt, at de med hjælp fra [udenlandske] eksperter havde fundet den egentlige årsag til lugtproblemerne.

Foranlediget heraf rettede indklagede den 29. marts 2022 henvendelse til OBH Rådgivende Ingeniører. Henvendelsen af 29. marts 2022 fremlægges som sagens **bilag H**.

OBH Rådgivende Ingeniører udarbejdede rapport, hvilken rapport dateret 2. juni 2022 fremlægges som sagens **bilag I**.

Efterfølgende mailkorrespondance i september 2022 mellem sagens parter fremlægges som sagens **bilag J**.

Idet indklagede ikke vurderede, at OBH Rådgivende Ingeniører havde svaret på alle de spørgsmål, som indklagede havde stillet, blev der fra indklagedes side på ny rettet henvendelse til OBH Rådgivende Ingeniører den 7. september 2022, hvilken henvendelse fremlægges som sagens **bilag K**.

Sideløbende hermed var der korrespondance mellem sagens parter, og som sagens **bilag L** fremlægges indklagedes afvisningsmail af 15. september 2022.

Foranlediget af denne afvisning klagede klagerne over afvisningen, og klagen fremlægges som sagens **bilag M**.

Klagen fremlagt som sagens bilag M indeholder endvidere klagerens redegørelse for det historiske forløb.

Klagen blev besvaret ved mail af 29. september 2022 fra indklagede, hvilken mail fremlægges som sagens **bilag N**.

Den 7. december 2022 fremkom OBH Rådgivende Ingeniører med supplerende redegørelse og svar på de i mail af 7. september 2022 efterspurgte.

Mailen af 7. september 2022 fra OBH Rådgivende Ingeniører fremlægges som sagens **bilag O**.

• **Restperiodeejerskifteforsikringen – Er den anmeldte skade konstateret og anmeldt efter den 21. juni 2019?**

Klagerne tegnede oprindeligt ejerskifteforsikring hos Qudos Insurance A/S, hvilket selskab i december 2018 blev erklæret konkurs.

Police med forsikringsbetingelser er fremlagt som sagens bilag C.

Med ikrafttræden den 21. juni 2019 tegnede klagerne ejerskifteforsikring hos indklagede, Domus Forsikring A/S.

Police med forsikringsbetingelser er fremlagt som sagens bilag D.

Af forsikringsbetingelserne fremgår punkt 6, afsnittet 'Anmeldelse af skade', at forhold for evt. at kunne være dækket under restperiodeejerskifteforsikringen skal være 'konstateret og anmeldt' i forsikringstiden, der regnes fra den 21. juni 2016.

Det af sagen omhandlede forhold blev allerede anmeldt til Qudos Insurance A/S under konkurs i august 2016, idet klagerne da også ifølge deres egen redegørelse anmeldte de af sagen omhandlede lugtgener.

Det forhold, at klagerne har brugt særdeles lang tid på at finde ud af, hvad klagerne mener er den egentlige årsag til lugtgenerne, indebærer ikke, at det af sagen omhandlede forhold ikke blev anmeldt allerede i august 2016.

Det betyder efter indklagedes opfattelse, at der ikke er dækning under restperiodeejerskifteforsikringen indtegnet hos Domus Forsikring A/S allerede fordi der er tale om et forhold, der blev konstateret før den 21. juni 2019.

• **Forældelse**

Det følger af forsikringsaftalelovens § 29, at krav i anledning af forsikringsaftalen forældes efter reglerne i lov om forældelse, populært kaldet forældelsesloven.

Det af sagen omhandlede forhold blev allerede anmeldt i august 2016, idet klagerne da anmeldte de af sagen omhandlede lugtgener.

Det forhold, at klagerne har brugt meget lang tid og adskillige år på at undersøge forholdene og klarlægge, hvad klagerne mener er de egentlige årsager til lugtgenerne, indebærer ikke, at der ikke er indtrådt forældelse efter forsikringsaftalelovens § 29, stk. 1, sammenholdt med lov om forældelse § 3.

Det er fast antaget i den juridiske teori og retspraksis, at ved krav om erstatning for mangler, løber forældelsen fra det tidspunkt, hvor manglen kunne konstateres, hvilket i dette tilfælde må sidestilles med konstateringen af lugtgener, som er det, der begrundede skadesanmeldelsen.

Det forhold, at forsikringstagerne (klagerne), muligvis som følge af at have grebet undersøgelsesmetoden forkert an, ikke har klarlagt den fuldstændige og efter klagernes opfattelse egentlige årsag i 2016, indebærer ikke, at forældelsesfristen er suspenderet, således at klagerne mere end 5 år efter anmeldelsen af forholdet fortsat under en ny indtegnet ejerskifteforsikring kan gøre krav på dækning af samme forhold, som har sin årsag i det, der var anmeldt i 2016.

Som eksempel på princippet kan nævnes TBB2017.538V, hvor problemer med afskalninger og revner i murværk fandtes umiddelbart konstaterbare, hvorfor suspension af forældelsesfristen ikke først ophørte på det senere tidspunkt, hvor bygherren fandt ud af, hvad der var den egentlige årsag til problemet – forkert anvendt mørtel.

• Dækningsberettiget skade på overtagelsestidspunktet

Det følger af forsikringsbetingelserne fremlagt som sagens bilag D, at det er en betingelse for dækning under ejerskifteforsikringen, at det dækningsberettigede forhold (skaden) var til stede på tidspunktet for overtagelsesdagen, se herved forsikringsbetingelsernes punkt 4, litra A.

Der er tale om en ejendom, som ifølge BBR og som beskrevet af OBH Rådgivende Ingeniører i dets rapport fremlagt som sagens bilag I, side 2, er opført i 1973 med et samlet boligareal på ... m² fordelt på stueplan og tagetage.

OBH Rådgivende Ingeniører har, som det fremgår af samme rapport side 5, konstateret, at SBI-anvisning 139, der var gældende på tidspunktet for ejendommens opførelse i 1973, ikke er fulgt i alle henseender, idet der er sket en overisolering af strøgulv.

I modsætning til det af klagerne anførte kan det således ikke lægges til grund, at det konstaterede vedrørende gulvkonstruktionen hidrører fra et senere tidspunkt end ejendommens opførelsestidspunkt.

Udover at dette underbygges af OBH Rådgivende Ingeniørers vurderinger, underbygges det også af den foreliggende tilstandsrapport fremlagt som sagens bilag B, hvor sælger, der i 2016 oplyste at have boet i ejendommen i 9 år, oplyste, at sælger i sin ejetid ikke havde foretaget tilbygning og ombygning eller større renoveringer, se herved sagens bilag B, side 14, svar på spørgsmål 1.2.

Uagtet at forholdet vedrørende overisolering ikke er udført efter SBI-anvisning 139, der var gældende på tidspunktet for ejendommens opførelse i 1973, ses dette forhold ikke i ejendommens hidtidige levetid at have givet anledning til problemer, herunder indeklimamæssige som følge af skimmelsvamp.

Af samme tilstandsrapport, fremlagt som sagens bilag B, oplyser sælger under sælgeroplysningerne, at der i dennes ejetid ikke har været problemer med fugt, råd, svampe- eller insektskader i ejendommen, herunder i relation til ejendommens gulve, se herved besvarelsen side 14 nederst og side 15 under position 1.4. Sælger, der i 2016 havde boet i ejendommen i 9 år, oplyser endvidere i samme tilstandsrapport, side 16 under position 6, at denne ikke i sin ejetid har konstateret skader, herunder fugtskader ved gulve.

OBH Rådgivende Ingeniører har foretaget sin undersøgelse i forsommeren 2022, og det vil sige ca. 6 år efter at klagerne overtog ejendommen, og det forhold, at OBH Rådgivende Ingeniører nogle steder i relation til strøgulvskonstruktionen har konstateret skimmelsvampemæssige belastninger af boligen, der ifølge OBH må betegnes som meget høj, indebærer ikke, at det kan anses for dokumenteret, at der på overtagelsestidspunktet i relation til den konstaterede skimmelvækst forelå en dækningsberettiget skade.

Sidstnævnte følger dels af tiden, der er gået fra overtagelsesdagen og indtil OBH Rådgivende Ingeniørers undersøgelser i forsommeren 2022, ligesom det følger af, at OBH Rådgivende Ingeniører også i rapporten, se herved side 5, flere steder konkluderer, at der kan være andre forhold, der indvirker på det konstaterede, herunder tilskud fra andre skader som fx opstigende grundfugt eller lækage fra tekniske installationer, ligesom OBH Rådgivende Ingeniører i forslaget til handlingsplan anfører, at alle fugtkilder skal være fundet.

Det kan således efter indklagedes opfattelse ikke med den fornødne grad af sikkerhed konstateres, at der pr. overtagelsesdagen var et dækningsberettiget forhold under ejerskifteforsikringen, herunder er det indklagedes klare opfattelse, at det forhold, at gulvkonstruktionen ikke i alle henseender efterlever dagældende krav i SBI-anvisning 139 gældende på tidspunktet for ejendommens opførelse, ikke i sig selv udgør en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen, ligesom det ikke kan anses for bevist, at der pr. overtagelsesdagen forekom opfugtning/ skimmel dannelse i et omfang, der kan betegnes som et massivt skimmelangreb, der i sig selv havde en intensitet og omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen i nævneværdigt omfang.

• Dokumenter, der mangler

Klagerne har i deres redegørelse henvist til, at klagerne har ladet [rådgivningsvirksomhed] foretage undersøgelse i maj 2018.

Rapporten eller det skriftlige materiale fra [rådgivningsvirksomhed] bedes fremlagt i sagen som bilag."

Klageren har i brev af 27/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Efter knap tre måneder kom der svar fra ... Advokatpartnerselskab, Der er vedlagt materiale der gengiver et forløb der i rimelighed kan genkendes. Vi vedholder fortsat vores beskrivelse vedlagt den 19/10 2022 og anken af afgørelsen. Enkelte punkter skal herved fremhæves fra ... Advokatpartnerselskab, ... besvarelse:

1: Tidsforbrug. Vi har kontinuert været i gang med at finde årsagen. I 2019 forventede vi at have fundet problemet. Fra anmeldelse af denne tidligere sag til Frida til sagen var afsluttet gik der et år, og vi havde håbet at lugt generne ville forsvinde sammen med udbedringen af gulvet i gæstebadeværelset men dette var desværre ikke tilfældet. Og vi startede op igen men her blev forløbet forlænget pga. Covid19 der vanskeliggjorde husbesøg. Vi anerkender derfor ikke kommentarerne om at der er brugt urimelig lang tid på at finde problemerne.

2: OBH rapporten. vi er glade for nu at have modtaget OBH rapporten og samtidigt rystet over at denne viden ikke er delt med os tidligere, og at Frida har valgt ikke at dele viden med os om et muligt sundhedsfarligt højt niveau af skimmel i vores hjem. En viden de har haft siden 2/6 2021. I

stedet efterlader de os i en tro om at vores hjem er sundhedsforsvarligt da de den 19/9 – 22 (også inkluderet i beskrivelsen vedlagt den 19/10 2022) skriver 'Der er foretaget støvprøver, som viser OK niveauer af skimmel, dog med en overrepræsentation af fugtskaderelaterede arter'.

Vedr. OBH's arbejde, så valgte OBH 'På baggrund heraf er mistanken i nærværende undersøgelse afgrænset til at omhandle skjult skimmelsvampevækst' selvom vi har rapporteret om emissioner fra myresyre, eddikesyre, især smørsyre og derivater deraf der giver lugtgener. Trods denne begrænsning finder OBH en principiel fejlkonstruktion i gulvet i form af overisolering og høje niveauer af skimmel. En fejlkonstruktion vi mener skal udbedres ved at bringe gulvene tilbage til oprindelig stand.

Frida havde desuden bedt OBH medbringe en kloakmester med til en TV-inspektion i problemområde 2 (Se bilag O) vedrørende fugtproblemer eller skimmel i badeværelse. OBH kunne ikke konstateres fugtproblemer i badeværelset ved deres besigtigelse og vurderede at 'lugtgenerne omkring badeværelset kan henføres til skimmelsvampevækst under strøgulvet, der tilføres inde luften ved sprækker mod skillevægge'. Vi finder det beklageligt at der ikke er blevet fulgt yderligere op på denne sag der blev anmeldt januar 2022.

3: Gulvets alder. Vi har ikke dokumentation for hvornår gulvet er lagt. Men kan igen her oplyse at huset gennemgik en stor renovering af ejeren af ejendommen i perioden 2003-2007, altså ikke den ejere vi købte huset af. Det er vores forståelse at der i forbindelse med renoveringen blev lagt gulve i stueetagen og på hele første sal, samt 2 nye badeværelser og nyt køkken. Som indikation på tidspunktet for denne renovering er vedhæftet kopi af 'Boligens prishistorik på markedet' (Bilag S), her fremgår det at værdien af huset går fra 2,5 mio. til 6,5. mio. fra 2003 til 2007. Bemærk desuden at gulvet og badeværelset på 1 sal er blevet reetableret også pga. etableringsfejl.

4: Tidligere ejers oplevelse. Vi har oplevet gener fra vi overtog huset og dette har Frida været involveret i igennem alle årene. Hvorfor ejerne før os ikke oplevede problemer kan skyldes mange ting, af de ting jeg kan tænke er

- Huset var muligvis udlejet i en periode
- ...
- ...
- ...
- Brugte muligvis vaskemiddel med kraft parfume
- Gulvet var endnu relativt nyt i starten af deres tid her.

4: [Rådgivningsvirksomhed]. ... Advokatpartnerselskab, ... anmoder om at rapporten fra [rådgivningsvirksomhed] bedes fremlagt. Vi blev i 2018 enig med selskabet om kun at betale en mindre del af regningen da de ikke havde gennemført de aftalte undersøgelser, og da deres arbejde var mangelfulgt og rapporten skal venligst læses i dette lys (Bilag P-Q-R). Vedlagt er rapporten samt mail og kreditnota fra selskabet. Som kommentar, så tørres vores ting som udgangspunkt uden dørs men tages ind til sidst. Desuden peger rapporten også her på badeværelset på 1 sal, der dengang var den mest dominerende lugtgene. Dette badeværelse er blevet reetableret.

Afslutningskommentar

Vi fastholder fortsat at den erkendte konstruktionsfejl skal rettes og:

1: at gulvene bringes tilbage til den oprindelig stand, dvs. at gulvene og isoleringen fjernes og betondækket mm afrenset, inden gulvet reetableres med korrekt isolering,

2: desuden vurdere de [udenlandske] bygningsbiologer at der også er et problem i forbindelse med badeværelse, hvilket vi mener samtidigt skal afhjælpes."

Selskabets advokat har i brev af 17/2 2023 til nævnet bl.a. anført:

"• Dækningsberettigede skade pr. overtagelsestidspunktet

Klagerne har nu som sagens bilag P fremlagt rapport af 7. maj 2018 fra [rådgivningsvirksomhed].

Af rapporten fra [rådgivningsvirksomhed] fremgår, at [rådgivningsvirksomhed] på baggrund af deres undersøgelser i april 2018 ikke kunne registrere forhøjet fugt og vækst/forekomst af skimmelsvampe i prøver udtaget på ydervægge bag forsatsvægge, henholdsvis på prøve udtaget i tagkonstruktionen, ligesom der ikke blev registreret synlige tegn på forhøjet vækst/forekomst af skimmelsvampe i ejendommens øvrige konstruktioner.

Derudover fremgår det, at [rådgivningsvirksomhed] ikke målte forhøjede fugtniveauer i stueplanens gulvkonstruktion, ikke målte forhøjede fugtniveauer i hulrum bag forsatsvægge i stueplan, ikke målte forhøjede fugtniveauer i lofter, skrålofter og skunkvægge på 1.sal, samt målte tilfredsstillende relativ luftfugtighed i isoleringslag over badeværelsesloft samt i boligen.

Rapporten fra [rådgivningsvirksomhed] underbygger efter indklagedes opfattelse, at det ikke med nogen og med den fornødne grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der pr. overtagelsesdagen var et dækningsberettiget forhold under ejerskifteforsikringen.

• Restperiodeforsikringen – er den anmeldte skade konstateret og anmeldt efter den 21. juni 2019

Som omtalt i indlægget af 13. januar 2023 blev det af sagen omhandlede forhold allerede anmeldt til Qudos Insurance A/S under konkurs i august 2016, idet klagerne da også ifølge deres egen redegørelse anmeldte de af sagen omhandlede lugtgener.

Dette underbygges yderligere af rapporten fra [rådgivningsvirksomhed] fremlagt som sagens bilag P, hvor formålet for [rådgivningsvirksomheds] undersøgelse i rapporten angives at være at udføre en fugt- og skimmelsvampeundersøgelse, idet det om baggrunden herfor oplyses, at klagerne havde oplyst til [rådgivningsvirksomhed], at de flere steder i ejendommen havde oplevet lugtgener.

Indklagede må således fastholde, at det af sagen omhandlede forhold blev konstateret af klagerne forud for den 21. juni 2019, hvorfor forholdet ikke er indklagede, Domus Forsikring A/S, vedkommende.

• Forældelse

Rapporten fra [rådgivningsvirksomhed] fremlagt som sagens bilag P, herunder beskrivelsen i rapporten under afsnittene 'Formål' og 'Baggrund', underbygger, at klagerne i umiddelbar forbindelse med overtagelsen af ejendommen konstaterede lugtgener flere steder i ejendommen.

Uagtet at rapporten fra [rådgivningsvirksomhed] ikke førte til det af klagerne ønskede resultat, fremgår det endvidere af sagens bilag Q, at klagerne var utilfreds med rapporten fra [rådgivningsvirksomhed], hvorved må forstås, at klagerne ikke følte sig beroliget af konklusionerne i rapporten

fra [rådgivningsvirksomhed], men fortsat efter modtagelse af rapporten var af den opfattelse, at der var fortsatte lugtgener i ejendommen.

Det forhold, at klagerne ikke klarlagde den fuldstændige og efter klagerens opfattelse egentlige årsag til lugtgenerne i 2016 eller 2018, indebærer ikke, at forældelsesfristen er suspenderet, og jeg henviser i den forbindelse til mine bemærkninger i indlægget af 13. januar 2023."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget rapport af 25/2 2021, 2/3 2021, 3/3 2021, 9/11 2021, regning af 5/3 2021 og tilbud af 20/3 2021 fra en udenlandsk virksomhed. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af 7/5 2018 fra en rådgivningsvirksomhed rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"6. Konklusion

På baggrund af undersøgelsen fandt vi ikke forhøjede fugtniveauer i ejendommens konstruktioner, og der er derfor ikke risiko for vækst af skimmelsvampe. Der var ikke forhøjede niveauer af skimmelsvampe i stikprøver udtaget i risikokonstruktioner, og vi vurderer derfor ikke at der er nævneværdig risiko for forhøjede niveauer af skimmelsvampe i boligen.

I bryggerset registrerede vi en ældre skade i loftet. Vi vurderer at dette skyldes en ældre nu udtørret skade. Området var meget lille, og vi vurderer ikke at dette medfører forringet indeklima i boligen. Området kan dog med fordel afvaskes med et skimmelsvampedræbende middel som ProtoxHysan, Rodalon eller lignende.

På badeværelset på 1. sal kunne vi registrere en dårlig lugt. Vi vil karakterisere lugten som kloaklugt, og anbefaler at afløb efterses af fagmand.

Beboeren oplyste at tøj lugtede surt, når det blev tørret indendørs. Vi kunne ikke registrere tegn på at noget i indeklimaet skulle medføre den sure lugt. Erfaringsmæssigt kan mislugt i vasketøj somme tider afhjælpes med rensning af vaskemaskinen eller skift af vaskemiddel. Derudover anbefaler vi generelt at vasketøj tørres udendørs."

Af mail af 20/7 2021 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Vi har igennem en længere periode søgt at finde kilden til lugtgener i vores hjem. Først med hjælp fra en [udenlandsk] ekspert er vi kommet videre. I vedhæftede filer kan I se nogle resultater herfra frem til nu samt tilbud til videre undersøgelse af lugt og skadelige stoffer:

- Invoice air analysis, 05.03.2021
- Laboratory report carboxylic acid, 25.02.2021
- Laboratory report house dust analysis, 02.03.2021
- Laboratory report VOC measurement, 03.03.2021
- Offer for exploration of odorants and hazardous material, 20.03.2021

Resultat af de hidtil udførte tests:

- Meget høj værdi af formaldehyd (oxomethan): C6-alkanal, n-hexanal.

- De antager, at årsagen til lugten kommer fra de træ-plader, der bruges i huset (på grund af nedbrydning af organiske bindemidler i pladematerialet).

For at finde ud af årsagen til lugtproblemet er de nødt til at foretage yderligere luftanalyser og materialeanalyser.

Før vi fortsætter her med undersøgelser og udgifter til diverse undersøgelser, vil vi gerne vide om det ikke er rette tid at få forsikringen med ind over."

Af mail af 26/7 2021 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Tak for fremsendte.

I forhold til din skadessag, så er denne desværre forældet.

Der er en forældelsesfrist på 3 år, fra den dato du har modtaget vores afgørelse. Da vi først hører fra dig efter godt 5 år, så er sagen desværre forældet og vi kan ikke være behjælpelig med sagen."

Af mail af 9/1 2022 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Vi har som tidligere talt om igennem en længere periode søgt at finde kilden til lugtgener i vores hjem. Først med hjælp fra [udenlandske] eksperter er vi kommet videre. I vedhæftede filer kan i se den rapport vi har modtaget.

... og ... fra [udenlandsk virksomhed] har stået for undersøgelserne og lokaliseret at vi i stueetagen har skjulte fugt/skimmelskade grundet bygningsfejl. De har udpeget 2 problemområder:

Problemområde 1: arbejdsværelset/omklædningsrummet i stueetagen

- Det primære problem er konstateret ved brug af en blæserdør/Blowerdoor. Her konstaterede de fugt problemer ved åbningen af den sydlige ydervæg i rummet.
- De vurderer desuden at andre oplevede generende lugte yderligere kommer fra trækomponenter, der er udsat for fugt (Myresyre, eddikesyre, især smørsyre og derivater deraf kan opstå).
- De vurderer at årsagen er:
 - Defekt udvendig tætning af konstruktionen i basisområdet
 - Kondensproblemer på grund af kuldebroer

Problemområde 2: området op til eller i badeværelset i stueetagen

- Det er deres vurdering at lugten her stammer fra fugt i forbindelse med badeværelse, der dermed også giver anledning til skimmelsvamp.
- Egen kommentar: i forbindelse retablering af badeværelset på 1 sal konstaterede vi (og i) flere etableringsfejl af kloakrør. Det drejede sig både om forkert hældning og skader pga. søm og skruer. Jeg tænker vi måske derfor står med samme udfordring her, hvilket stemmer overens med deres bud på at årsagen skyldes:
 - utæt kloakrør

Jeg håber at vi med denne rapport har etableret den nødvendige dokumentation for at gå videre sammen med jer."

Af mail af 29/3 2022 fra selskabet til OBH Rådgivende Ingeniører fremgår bl.a.:

"Kunden har anmeldt lugtgener, både skimmel efter fugtproblemer, og formaldehyd fra træplader, som resulterer i et dårligt indeklima der forårsager allergier og evt. [sygdom] (efter kunden udsagn).

Hun har fået et [udenlandsk] firma til at lave undersøgelser på det [udenlandske] sprog, og selv oversat hvad problemerne i berørte områder skyldes.

Vedhæftet mail fra kunden af 20.07.2021, hvor der nævnes høj værdi af formaldehyd.

Vedhæftet mail fra kunden af 09.01.2022, hvor hun selv 'oversætter' den [udenlandske] konklusion.

I samme mail hvor der er 2 problemområder nævnt, vil vi gerne i problemområde 1, bede om undersøgelse af fugtproblemer, formaldehyd, og om de nævnte skadeårsager er skyld i lugtgener/indeklima.

I problemområde 2, om der er fugtproblemer eller skimmel i badeværelse. I må gerne tage en kloakmester med til en TV-inspektion, så der kan vurderes om det kunne være kloakproblemer der forårsager lugtgene."

Af fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af 2/6 2022 fra OBH Rådgivende Ingeniører rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"BAGGRUND

Den 12. maj 2022 har OBH Rådgivende Ingeniører (i det følgende OBH) udført fugt- og skimmelsvampeundersøgelse på ovenstående adresse.

Der er tale om en stråttækt ejendom der ifølge BBR er opført i 1973 med et samlet boligareal på ... m2 fordelt på stueplan og tagetage. Ejendommen fremstår med pudsede og malerbehandlede ydervægge af porebeton.

...

Forinden vores besigtigelse har husejer oplevet lugtgener i og omkring et badeværelse og et værelse i stueplan. Husejer har på baggrund heraf fået foretaget en indeklimaundersøgelse, der påviser tegn på skjult skimmelsvampevækst og opfugtninger i området omkring ydervæggen mod syd, samt badeværelset på stueplan. På baggrund af dette er OBH rekvireret af Frida Forsikring for undersøgelse af omfang og årsager til eventuelle fugtproblemer i bygningsområdet.

Tilstede ved besigtigelsen var husejer, samt undertegnede fra OBH. Følgende blev oplyst af relevans for undersøgelsen:

- At de overtog ejendommen i sommeren 2016
- At de siden indflytning har oplevet lugtgener i værelset i stueplan, samt omkring fodpaneler på skillevæg mod badeværelset i stueplan.
- At de tørrer tøj i værelset på stueplan, og at de oplever at lugten sætter sig i tøjet.

Forinden besigtigelsen har vi modtaget forskellige rapporter på [udenlandsk]. Af målingerne i rapporterne konkluderes bl.a., at der forekommer indikation på opfugtning i området omkring ydervæggen i værelset, samt skillevæggen mellem gang og badeværelset på stueplan. På baggrund heraf er mistanken i nærværende undersøgelse afgrænset til at omhandle skjult skimmelsvampevækst.

FORMÅL

Formålet med besigtigelsen var at vurdere omfanget af fugtproblemer omkring værelset og badeværelset på stueplan. Undersøgelsen er foretaget som en indikationsundersøgelse, hvor prøver og åbninger er udtaget/foretaget repræsentativt i relevante konstruktioner. Der er alene foretaget undersøgelse i entré/gang og værelse i stueplan.

Slutteligt er skadesårsager søgt klarlagt, og der er udarbejdet forslag til skadesudbedring af de konstaterede u hensigtsmæssige forhold.

...

Omfang af skimmelsvampevækst

I omhandlende tilfælde er det vores vurdering, at vækstudbredelsen under strøgulvene forsatsvæggene er i omfanget $> 10 \text{ m}^2$, hvorfor den skimmelsvampemæssige belastning af boligen må betegnes som *Meget høj iht. Tabel 1 herunder*.

...

VURDERING OG KONKLUSION

Jævnfør de udtagne prøver er der artssammenfald mellem tilstedeværelsen af *Aspergillus versicolor* ved vækstområdet på oversiden af betondækket, og tilstedeværelsen i støvprøverne KAS1 og DNA3. De fundne niveauer i støvprøverne kan dog ikke afvises at være forårsaget af udefrakommende påvirkning, da *Aspergillus versicolor* forventes at optræde i mindre mængder i udeluften i perioder af året. Dog forbindes vækst af netop *Aspergillus versicolor* ofte med lugtgener, hvorfor det vurderes sandsynligt at de oplevede lugtgener kan henføres til skimmelsvampevækst på betondækket under strøgulvskonstruktionen. Det vurderes, at der er tale om et generelt problem i stueetagen.

Af SBI-anvisning 139, der var gældende på opførelsestidspunktet, fremgår om strøgulve, at kondensation af rumluften på oversiden af betondækket skal hindres, og at dette opnås ved at placere mindst halvdelen af isoleringen under betondækket, således denne holdes varm. I omhandlende tilfælde er der konstateret ca. 95 mm mineraluldisisolering i strøgulvskonstruktionen over betondækket, og det anses som usandsynligt for datidens byggeskik, at isoleringsmængden under betonpladen udgør tilsvarende eller større end 95 mm.

På baggrund af ovenstående er det vores vurdering, at der er tale om en konstruktionsfejl i form af overisolering af strøgulvet. Det kan dog ikke afvises, at der er tilskud fra andre skader som f.eks. opstigende grundfugt eller lækage fra tekniske installationer.

Jævnfør anbefalinger fra *Sundhedsstyrelsen* kan vedvarende fugt og skimmelsvampevækst på indvendige overflader og i bygningskonstruktioner give anledning til helbredsproblemer og bør derfor undgås eller minimeres.

Viden om sammenhænge mellem eksponeringens størrelse og helbreds påvirkning hos mennesker er dog sparsom. Der kan derfor ikke opstilles videnskabeligt fuldt underbyggede retningslinjer eller grænseværdier for, hvor længe ophold i bygninger med forskellige grader af fugt og skimmelsvampevækst er uproblematisk. Helbredsproblemerne varierer endvidere alt efter, om personerne tilhører en særlig følsom gruppe eller ej.

FORSLAG TIL HANDLINGSPLAN

Alle fugtkilder skal være fundet, årsagsbestemt og elimineret, herunder skal kilden til fugten klarlægges med henblik på korrekte udbedringsforslag. Som minimum skal strøgulvskonstruktionen i entré og værelse inkl. mineraluld demonteres og bortskaffes, hvorefter der foretages fugtregistreringer, samt repræsentative opluk gennem det støbte terrændæk for at vurdere, hvorvidt der fo-

rekommer opstigende grundfugt gennem betondækket. Derudover bør foretages lækagesporing ved trykprøvning af vand- og varmeinstallationer samt tv-inspektion af kloak. Såfremt der ikke konstateres sådanne konkurrerende skadesårsager, kan nedenstående fremgangsmåde for udbedring anvendes. Efter demontering kan der ligeledes udtages prøver under strøgulve i køkken/alrum gennem dørhul fra entréen, såfremt det ønskes at be- eller afkræfte lignende skader her.

Skimmelsanering af gulvkonstruktion

Arbejdsområdet afgrænses med lufttætte støvvægge, og der opsættes recirkulerende luftrensere (HEPA H13) og skabes undertryk vha. afkast til det fri.

Strøgulvskonstruktionen inkl. mineraluld demonteres og bortskaffes således betondækket er blotlagt. Betondækket støvsuges grundigt med HEPA H13 og afrenses med desinfektionsmiddel som Protox Biox eller tilsvarende iht. producentens anvisninger. Saneringen godkendes iht. Bilag 5 Kvalitetssikring.

Såfremt der ikke konstateres andre fugtkilder, kan gulvkonstruktionen efter sanering reetableres iht. SBI-anvisning 224, 2. udgave (2013), dvs. med maksimalt 50 mm mineraluldsisolering."

Af mail af 7/12 2022 fra OBH Rådgivende Ingeniører til selskabet fremgår bl.a.:

"Tak for din mail af 5. december 2022. Mail fra Frida Forsikring af 7. september 2022 er af uvisse årsager ikke nået frem til mig, hvorfor vi ikke har leveret besvarelse på spørgsmålene – det skal jeg beklage. Jeg vil besvare spørgsmålene i denne mail. Jeg har oplistet de to spørgsmål, der i Fridas mail af 7. september er fremhævet med rødt herunder, og besvaret dem fortløbende. Hvis det giver anledning til yderligere spørgsmål hører jeg meget gerne fra dig.

I samme mail hvor der er 2 problemområder nævnt, vil vi gerne i problemområde 1, bede om undersøgelse af fugtproblemer, formaldehyd, og om de nævnte skadeårsager er skyld i lugtgener / indeklima.

Jeg besigtigede ejendommen i maj 2022, og leverede rapport af 2. juni 2022 til Frida Forsikring. Inden min besigtigelse kiggede jeg de [udenlandske] rapporter igennem, og kom frem til, at deres konklusion overordnet drejede sig om lugtgener forårsaget skimmelsvampevækst. Nedenstående er således en oversættelse fra [udenlandsk] til dansk af et udsnit af konklusionen i rapporten fra [udenlandsk virksomhed], dateret 9. november 2021.

'De opnåede undersøgelsesresultater medfører den konklusion, at der i ejendommens stueetage forekommer et skjult fugt- og skimmelsvampeproblem i byggematerialer. Dette er den egentlige årsag til de anmeldte lugtgener. Der er ingen indikationer på, at den pågældende lugt er forårsaget af kemisk/organisk fordampning (VOC, biocider etc.), fra byggematerialer eller inventar.'

I forlængelse af dette, vil en undersøgelse for påvirkning af indeklimaet, herunder lugtgener, naturligt omfatte vurdering af tilstedeværelsen og omfanget af skimmelsvampevækst, og ikke formaldehyd eller lignende. Det er således vores vurdering at lugtgenerne skyldes den konstaterede opfugtning og skimmelsvampevækst under strøgulvet jf. vores rapport af 2. juni 2022.

I problemområde 2, om der er fugtproblemer eller skimmel i badeværelse. I må gerne tage en kloakmester med til en TV-inspektion, så der kan vurderes om det kunne være kloakproblemer der forårsager lugtgener.

Der kunne ikke konstateres fugtproblemer i badeværelset ved vores besigtigelse. Det er derfor min vurdering, at lugtgenerne omkring badeværelset kan henføres til skimmelsvampevækst under strøgulvet, der tilføres indeluften ved sprækker mod skillevægge. Jeg mener ikke, der er grundlag for at udføre en kloakundersøgelse."

Af police af 8/7 2019 fremgår bl.a.:

"Du har valgt at tegne en **restperiodeforsikring for ejerskifte**, der har til formål at dække restperioden på den ophørte ejerskiftesforsikring.

Polisen er sammen med forsikringsbetingelserne vores aftale om **restperiodeforsikring for ejerskifte** for din ejendom.

...

Polisen sættes i kraft den: 21-06-2019

...

Vigtige forskelle på Ejerskifte- og Restperiodeforsikringen

- I din tidligere police er oplyst en dato for policens ikrafttræden under punktet 'Polisen sættes i kraft den' – svarende til den dato du har oplyst, at du overtog ejendommen. Denne dato gælder uændret som ikrafttrædelsesdato for den nye police. Det er således også den dato du skal regne den samlede dækningsperiode på din forsikring ud fra.
- Allerede forbrugt dækningssum fra den tidligere police på ejerskifte, fratrækkes denne dækningssum.
- Allerede forbrugt selvrisiko fra den tidligere police på ejerskifte, fratrækkes den maksimale selvrisiko oplyst på policen."

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.

...

E Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter punkt 4, litra E, forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelses-tidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til FRIDA.

...

6. Anmeldelse af skade

Forhold skal være konstateret og anmeldt til FRIDA i forsikringstiden, der regnes fra d. 21-06-2019 til udløb.

Forsikringstager skal anmelde forholdet hurtigst muligt efter, at de får kendskab til det.

Forsikringstager skal så vidt muligt afværge eller begrænse skaden.

Udbedring af forholdet må ikke finde sted, før FRIDA skriftligt har accepteret det, ligesom FRIDA skal godkende udbedringsmetoden."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1973 og overtaget af klageren den 20/7 2016. I august 2016 anmeldte hun lugtgener i ejendommen. Hun har anført, at hun siden overtagelsen af ejendommen har forsøgt at finde kilden til lugtgener, og at generne derfor har afstedkommet flere undersøgelser af ejendommen. I 2021 rekvirerede hun en udenlandsk virksomhed, der i forbindelse med undersøgelser af ejendommen konstaterede skjulte fugt/skimmelskader grundet bygningsfejl.

Klageren kræver, at selskabet dækker udgifterne til "1: at gulvene bringes tilbage til den oprindelige stand, dvs. at gulvene og isoleringen fjernes og betondækket mm afrenset, inden gulvet reetableres med korrekt isolering. 2: Desuden vurderer de [udenlandske] bygningsbiologer at der også er et problem i forbindelse med badeværelse, hvilket vi mener samtidigt skal afhjælpes".

Klageren har anført, at en tidligere ejer har gennemført en større renovering af ejendommen i perioden 2003-2007, og at der i forbindelse hermed blev lagt nye gulve, to nye badeværelser og nyt køkken. Det er klagerens opfattelse, at den konstaterede konstruktionsfejl er opstået i forbindelse hermed.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at der er tale om et forhold, der blev konstateret før den 21/6 2019, hvor restperiodeejerskifteforsikringen trådte i kraft. Selskabet har også henvist til, at der er indtrådt forældelse. Selskabet har endelig henvist til, at der ikke med den fornødne grad af sikkerhed er konstateret, at der pr. overtagelsesdagen var et dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikringen. Det forhold, at gulvkonstruktionen ikke i alle henseender efterlever dagældende krav i SBI-anvisning 139, udgør ikke i sig selv en dækningsberettigende skade. Det er endvidere ikke bevist, at der pr. overtagelsesdagen forekom opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der kan betegnes som et massivt skimmelangreb, der i sig selv havde en intensitet og omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen i nævneværdigt omfang.

Af fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af 2/6 2022 fra OBH Rådgivende Ingeniører indhentet af selskabet fremgår det, at "Omfang af skimmelsvampevækst: I omhandlende tilfælde er det vores vurdering, at vækstudbredelsen under strøgulvene forsatsvæggene er i omfanget $> 10 \text{ m}^2$, hvorfor den skimmelsvampevækstbelastning af boligen må betegnes som *Meget høj* iht. Tabel 1 herunder.", og "det vurderes sandsynligt at de oplevede lugtgener kan henføres til skimmelsvampevækst på betondækket under strøgulvskonstruktionen. Det vurderes, at der er tale om et generelt problem i stueetagen". På baggrund af besigtigelsen er det rådgiverens vurdering, at "der er tale om en konstruktionsfejl i form af overisolering af strøgulvet. Det kan dog ikke afvises, at der er tilskud fra andre skader som f.eks. opstigende grundfugt eller lækage fra tekniske installationer". Af rådgiverens forslag til handlingsplan fremgår det, at "Alle fugtkilder skal være fundet, årsagsbestemt og elimineret, herunder skal kilden til fugten klarlægges med henblik på korrekte udbedringsforslag. Som minimum skal strøgulvskonstruktionen i entré og værelse inkl. mineraluld demonteres og bortskaffes, hvorefter der foretages fugtregistreringer, samt repræsentative opluk gennem det støbte terrændæk for at vurdere, hvorvidt der forekommer opstigende grundfugt gennem betondækket. Derudover bør foretages lækagesporing ved trykprøvning af vand- og varmeinstallationer samt tv-inspektion af kloak. Såfremt der ikke konstateres sådanne konkurrerende skadesårsager, kan nedenstående fremgangsmåde for ud-

bedring anvendes. Efter demontering kan der ligeledes udtages prøver under strøgulve i køkken/alrum gennem dørhul fra entréen, såfremt det ønskes at be- eller afkræfte lignende skader her".

Af mail af 7/12 2022 fra OBH Rådgivende Ingeniører fremgår det, at "Inden min besigtigelse kiggede jeg de [udenlandske] rapporter igennem, og kom frem til, at deres konklusion overordnet drejede sig om lugtgener forårsaget skimmelsvampevækst. Nedenstående er således en oversættelse fra [udenlandsk] til dansk af et udsnit af konklusionen i rapporten fra [udenlandsk virksomhed], dateret 9. november 2021. 'De opnåede undersøgelsesresultater medfører den konklusion, at der i ejendommens stueetage forekommer et skjult fugt- og skimmelsvampeproblem i byggematerialer. Dette er den egentlige årsag til de anmeldte lugtgener. Der er ingen indikationer på, at den pågældende lugt er forårsaget af kemisk/organisk fordampning (VOC, biocider etc.), fra byggematerialer eller inventar.' I forlængelse af dette, vil en undersøgelse for påvirkning af indeklimaet, herunder lugtgener, naturligt omfatte vurdering af tilstedeværelsen og omfanget af skimmelsvampevækst, og ikke formaldehyd eller lignende. Det er således vores vurdering at lugtgenerne skyldes den konstaterede opfugtning og skimmelsvampevækst under strøgulvet jf. vores rapport af 2. juni 2022". Det fremgår videre, at "Der kunne ikke konstateres fugtproblemer i badeværelset ved vores besigtigelse. Det er derfor min vurdering, at lugtgenerne omkring badeværelset kan henføres til skimmelsvampevækst under strøgulvet, der tilføres indeluften ved sprækker mod skillevægge. Jeg mener ikke, der er grundlag for at udføre en kloakundersøgelse".

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet i 2022 genoptog sagen til ny realitetsbedømmelse, og at der med fremlæggelse af yderligere rapporter var et nyt faktuel grundlag, som nævnet må lægge til grund, afveg væsentligt fra det sparsomme grundlag, der forelå i

2016. Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet ikke har været berettiget til at afvise klagerens krav under henvisning til, at der er indtrådt forældelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet på baggrund af klagerens henvendelse i januar 2022 rekvirerede OBH Rådgivende Ingeniører for yderligere undersøgelse af ejendommen. Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet den 15/9 2022 afviste dækning, idet det på baggrund af den udarbejdede rapport fra OBH Rådgivende Ingeniører og den udenlandske rapport fremlagt fra klageren var selskabets vurdering, at forholdet ikke opfyldte skadebegrebet. Selskabet henviste i den forbindelse ikke til, at kravet var forældet. Selskabet fastholdt afslaget den 29/9 2022, hvor selskabet ligeledes ikke henviste til forældelse.

På baggrund af ovenstående finder nævnet ligeledes, at selskabet ikke har været berettiget til at afvise klagerens krav under henvisning til, at forholdet blev konstateret før den 21/6 2019, hvor restperiodeejerskifteforsikringen trådte i kraft. Nævnet bemærker i øvrigt, at det fremgår af police af 8/7 2019, at "I din tidligere police er oplyst en dato for policens ikrafttræden under punktet 'Policen sættes i kraft den' – svarende til den dato du har oplyst, at du overtog ejendommen. Denne dato gælder uændret som ikrafttrædelsesdato for den nye police. Det er således også den dato du skal regne den samlede dækningsperiode på din forsikring ud fra".

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

Efter en gennemgang af sagen, herunder navnlig rapport af 2/6 2022 fra OBH Rådgivende Ingeniører, finder nævnet, at klageren har antageliggjort dels forhold ved ejendommens strøgulvkonstruktioner i stueetagen, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, dels at der på overtagelsestidspunktet kan have været skimmelsvampeangreb eller nærliggende risiko herfor, der havde en intensitet og et omfang, der i sig selv udgjorde en dækningsberettigende skade.

Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet skal bekoste udgifterne til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse af strøgulvskonstruktionen i stueetagen for at fastlægge årsagen til fugtgenerne og herunder den konstaterede skimmelsvamp, herunder belysning af betydningen af overisoleringen og om hvorvidt der forekommer opstigende grundfugt. Den sagkyndige undersøgelse skal endvidere undersøge, om der på overtagelsestidspunktet var tale om eller nærliggende risiko for et massivt skimmelangreb, 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. Undersøgelsen skal også beskrive, hvad der eventuelt skal gøres for at udbedre forholdene. Selskabet skal herefter inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på indholdet i rapport af 2/6 2022, hvoraf det fremgår, at der er konstateret skimmelsvampevækst på betondækket under strøgulvskonstruktionen, og at det er den sagkyndiges vurdering, at der er tale om en konstruktionsfejl i form af overisolering af strøgulvet. Nævnet har også lagt vægt på, at det ifølge rapporten ikke kan afvises, at der er konkurrerende skadeårsager, som f.eks. opstigende grundfugt eller lækage fra tekniske installationer, hvorfor det er nødvendigt med yderligere undersøgelser af ejendommen.

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at afholde udgifterne til yderligere undersøgelser af badeværelset. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af mail af 7/12 2022 fra OBH Rådgivende Ingeniører fremgår, at "Der kunne ikke konstateres fugtproblemer i badeværelset ved vores besigtigelse. Det er derfor min vurdering, at lugtgenerne omkring

Ankenævnet *for* Forsikring

24.

98848

badeværelset kan henføres til skimmelsvampevækst under strøgulvet, der tilføres indeluften ved sprækker mod skillevægge. Jeg mener ikke, der er grundlag for at udføre en kloakundersøgelse".

Ankenævnet for Forsikring

25.

98848

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Domus Forsikring A/S V/Frida Forsikring Agentur A/S, skal anerkende, at selskabet ikke har været berettiget til at afvise klagerens krav under henvisning til, at der er indtrådt forældelse, og at forholdet blev konstateret før den 21/6 2019. Selskabet skal bekoste udgifterne til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse af strøgulvskonstruktionen i stueetagen for at fastlægge årsagen til fugtgenerne og herunder den konstaterede skimmelsvamp, herunder belysning af betydningen af overisoleringen, og om der forekommer opstigende grundfugt. Den sagkyndige undersøgelse skal endvidere undersøge, om der på overtagelsestidspunktet var tale om eller nærliggende risiko for et massivt skimmelangreb, 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. Undersøgelsen skal også beskrive, hvad der eventuelt skal gøres for at udbedre forholdene. Selskabet skal herefter inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Peter Thønnings