

Ankenævnet for Forsikring

Den 10. maj 2023 blev i sag nr. 99021:

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 25/11 2022 til nævnet samt i vedlagte klageskrift har klageren bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?"

Betaling af 1.970.889,90 kr. inkl. moms svarende til forsikringsdækning af skaden beskrevet i klagen.

...

2 INDLEDNING

Denne sag vedrører spørgsmålet om, hvorvidt et skimmelsvampeangreb primært konstateret bag forsatsvæggene på ejendommen ..., er et skimmelsvampeangreb med en sådan udbredelse og intensitet, at forholdet i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

3 EJENDOMMEN ...

Ejendommen ..., er et parcelhus på 205 m2 inkl. 15 m2 kælderrum opført i 1896.

Min kone og jeg – der har [små børn] – erhvervede ejendommen ved slutseddel af 27. januar 2021 (**bilag 1**) til overtagelse 1. april 2021. Overtagelsesdagen blev efterfølgende fremrykket til 1. marts 2021. Der er ikke i slutsedlen anført noget, der indikerer risiko for skimmelsvamp, og slutsedlen er i øvrigt på sædvanlige vilkår.

Tilstandsrapporten vedlægges som **bilag 2**. Der er heller ikke i tilstandsrapporten noget, der indikerer risiko for skimmelsvamp. Det anføres tværtimod (rapporten, s. 10) '*Bygning A er i relation til alder i god stand og med sunde grundlæggende bygningsdele.*' Bygning A er ejendommens beboelsesdel. Der er derudover en carport og et udhus.

Under sælgeroplysninger svares der under pkt. 6.2 i tilstandsrapporten benægtende til følgende:

'Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på indervægge/ skillevægge?'

Under pkt. 6.3 svares tilsvarende benægtende til følgende:

'Har du kendskab til, at indervægge/skillevægge er blevet repareret efter fugt, råd, svampe- eller insektskader?'

Sælger har beboet ejendommen siden 1974.

Den 25. januar 2021 og forud for købet lod vi ejendommen gennemgå af teknisk rådgiver, [arkitekt], partner hos [arkitektfirma]. [Arkitekts] gennemgang gav ikke anledning til bemærkninger i forhold til risiko for skimmelsvamp.

Den 16. marts 2021 – i forbindelse med nedrivning af sænkede lofter i stuerne og fjernelse af et gulvtæppe forud for lægning af nyt trægulv i nogle rum (dokumenteret ved fremlæggelse af **bilag 3**) – opdagede vi skimmelsvamp. Det skal understreges, at der var tale om en mindre renovering i et ellers indflytningsklart hus. Vi havde ikke til hensigt at renovere huset herudover.

Yderligere undersøgelser – i form af destruktive indgreb og udskæring på 30x30 cm i mange ydervægge – påviste skimmelsvamp bag forsatsvægge, der formodes at være etableret medio 1980.

Som led i renoveringsarbejdet viste det sig, at også nogle af husets indervægge/skillevægge ved rum 16, 17 og 18 var ramt af skimmel. Udgifterne hertil er dog holdt ude af kravet mod DB, da DB ikke har haft lejlighed til at besigtige skimlen i disse indervægge/ skillevægge.

Vi har først nu, hvor skimmelrenoveringen er afsluttet, kunnet opgøre kravet mod DB fuldt ud.

I vedlagte plantegning (**bilag 4**) er indtegnet, hvilke vægge der var ramt af skimmelsvampeangreb.

Det bemærkes, at ejendommens kælderrum, der ikke er blevet undersøgt for skimmel, ikke er omfattet af renoveringen og dermed heller ikke er omfattet af vores krav mod DB. Kælderrummet befinder sig under rum 5 (bryggerset), der heller ikke er omfattet af skimmelrenoveringen.

[Arkitekt], har i november 2022 udarbejdet en erklæring (**bilag 5**) særligt for så vidt angår dampspærre – og manglen på samme – i [forsikringsstedet] baseret på sine besigtigelser af ejendommen før og efter destruktive indgreb. Af erklæringen fremgår bl.a. følgende:

'I stueplan er dampspærren udført med gammelt alukraft, med forkert dampspærre plastik eller ikke udført med korrekte afslutninger til eksisterende bygningsdele. På 1. salene er skråvægge udført med gammelt alukraft og dampspærre plastik, der ikke er udført korrekt, herunder med kombination af nyere dampspærre omkring ovenlysvinduer, der ikke er byggeteknisk samlede så der sikres udført en håndværksmæssig og byggeteknisk korrekt konstruktion. Der ses endvidere områder på 1. salene hvor isolerede skunkvægge er udført helt uden dampspærre og med områder der er udført med forkert dampspærre plastik, og dampspærre er på 1. salene generelt ikke udført med korrekt afslutninger til eksisterende bygningsdele i gavle, vinduer, skunkvægge mv.'

Det bemærkes, at [arkitekt] udpeges som skønsmand ved Voldgiftsnævnet for Bygge- og Anlægs-virksomhed og de almindelige domstole i bl.a. sager om skimmel og fungerer som faglig dommer og sagkyndig ved Voldgiftsnævnet for Bygge- og Anlægsvirksomhed.

4 KORRESPONDANCE MED DB

Vi anmeldte skaden til DB den 16. marts 2021, jf. også korrespondancen af 23. og 25. marts 2021 (**bilag 6**). Ejendommen blev besigtiget ved DB's konsulent, ..., den 22. april 2021 (**bilag 7**). På besigtigelsestidspunktet var der i mange ydervægge lavet besigtigelseshuller på 30x30 cm.

DB afslog forsikringsdækning ved mail af 20. maj 2021 (**bilag 8**).

Vi anmodede ved brev af 3. juni 2021 DB om en fornyet stillingtagen til spørgsmålet om dækning (**bilag 9**).

Ved mail af 20. august 2021 fastholdt DB afslaget (**bilag 10**).

Den 29. september 2021 klagede vi over DB's afgørelse af 20. august 2021, jf. brev af 29. september 2021 (**bilag 11**) og DB's svar af samme dato (**bilag 12**).

Efter forsatsvæggens demontering foretog DB yderligere en besigtigelse af ejendommen den 1. december 2021. DB's klageafdeling fastholdt herefter afslaget ved mail af 25. februar 2022 (**bilag 13**).

Vores bemærkninger til klageafdelingens afslag fremgår nedenfor under pkt. 7.

5 RAPPORTER OM SKIMMELSVAMPANGREB

Baseret på prøver udtaget den 22. marts 2021 og 26. april 2021 udarbejdede Husssvamp Laboratoriet den som **bilag 14** vedlagte rapport af 1. juni 2021. Denne undersøgelse, der alene var baseret på mere tilfældigt foretagne stikprøver, indikerede ikke tegn på skimmel i det omfang, der senere viste sig.

Efter demontering af forsatsvæggene på ejendommen i efteråret 2021 blev der af Østergaard bygge og indeklimateknik den 6. december 2021 foretaget yderligere aftryksprøver og luftprøver. Det bemærkes, at disse prøver blev taget stort set samtidig med DB's besigtigelse af ejendommen den 1. december 2021. Østergaards rapport dateret 19. december 2021 vedlægges som **bilag 15**.

Rapporten indeholder (s. 2-5) en registrering af synlige forekomster af skimmelsvamp rum for rum. Alle rum er opholdsrum eller soverum. Rapportens bilag 3 er en tegning, hvor de rum, der refereres til i rapporten, kan identificeres.

Østergaard bygge- og indeklimateknik foretog aftryksprøver i 8 forskellige rum. I 4 af rummene konstateredes meget høj forekomst af spiredygtige skimmelsvampesporer, i 2 rum konstateredes høj forekomst af spiredygtige skimmelsvampesporer, i 1 rum moderat forekomst og 1 rum begrænset forekomst, jf. rapporten s. 5-7.

Østergaard bygge- og indeklimateknik foretog derudover luftprøver i 3 rum, hvor der i 2 rum blev konstateret meget høj forekomst af skimmelsvampesporer og i 1 rum høj forekomst, jf. rapporten s. 7-8.

Der henvises til rapporten s. 37-40, der på en plantegning angiver, hvor de enkelte prøver er foretaget.

Rapporten er også baseret på 21 mycometer-aftryksprøver foretaget af [arkitektfirma], analyseret af Østergaard bygge og indeklimateknik, fra samlet set 9 forskellige rum, jf. rapporten s. 43-47 og plantegningen s. 49 f. Af de 9 rum viser prøveresultaterne i 6 af rummene et niveau af skimmel, som er over det, man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt og skimmelproblemer, hvilket betyder, at der vækst af skimmel på overfladen (kategori C – rød). I de resterende 3 rum er skimmelniveauet som det, man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden synlige fugt- eller skimmelproblemer (kategori B – gul). Det bemærkes, at der i de samme rum også er taget prøver, der indikerer et niveau af skimmelsvamp i normalområdet (kategori A – grøn).

På baggrund af ovenstående registreringer og prøver konkluderer Østergaard bygge og indeklimateknik i rapporten på s. 8 og 9:

'Vurdering

På baggrund af ovenstående observationer, fugtmålinger og prøveresultater samt forundersøgelse af [arkitektfirma] (bilag 4 og 5) giver undersøgelsen anledning til at vurdere følgende:

Det er vores vurdering, at der i boligen har været uacceptable niveauer af skimmelsvampe, som har påvirket indeklimaet negativt på overtagelsestidspunktet af boligen i en grad, hvor det må vurderes at have udgjort sundhedsfare for personer med ophold i boligen, jf. sundhedsstyrelsens publikation af 2009 'Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvamp'. Skimmelsvampene har hovedsageligt været skjult i konstruktionerne, og dermed ikke været synlige på overtagelsestidspunktet.

Baggrunden for vurderingen er de konstaterede skimmelforekomster i flere rum er på > 3 m², og dermed kan kategoriseres som værende af meget høj intensitet jf. SBI-anvisning 274 (skimmelsvampe i bygninger) afsnit 3.2.2 tabel 17 og 18. Hertil skal det nævnes at flere af de konstaterede svampetyper er kendte for at forekomme i fugtskadede bygninger samt kendte for at forårsage indeklimagener. Årsagerne til de konstaterede fugt- og skimmelproblematikker var følgende:

- *At konstruktionerne med forsatsvægge på ydervæggene var uhensigtsmæssigt udført med mangelfuld/utæt dampspærre og manglende afrensning af oprindelige ydervægge for tapet, maling mv. Den fejlagtige udførelse af forsatsvæggene har forårsaget kondensfugt og skimmelsvampe angreb i forsatsvæggene.*
 - *Der var i bunden af flere ydervægge med forsatsvægge tilmed forhøjede fugtniveauer som har bidraget til den skjulte skimmelvækst i forsatsvæggene. Fugten var forårsaget af grundfugt som følge af enten manglende vandret fugtspærre af murpap mellem sokkel og ydervæg og/eller overpudsning af denne.*
- *At mangelfuld/utæt dampspærre (tæthedsplan) har forårsaget skimmeldannelser som følge af kondens på tagbelægningen og taglægter/forskalling.*
- *At der i bygning 2 var en overisoleringen ved tagfod som forhindrer tilstrækkelig ventilation af tagkonstruktionen med risiko for skimmeldannelse i tagkonstruktionen til følge.'*

Både Hussvamp Laboratoriets rapport af 1. juni 2021 og Østergaard bygge og indeklimatekniks rapport af 19. december 2021 er sendt til DB i forbindelse med den under pkt. 4 nævnte korrespondance sendt til DB.

Som fotodokumentation kan henvises til Østergaard bygge og indeklimatekniks rapport, s. 11-29 og s. 52-55.

Det bemærkes, at ejendommen har været opvarmet fra oktober 2021, og indtil indetemperaturen i foråret 2022 nåede over 13 grader uden opvarmning.

6 UDBEDRING AF SKIMMELSVAMPANGREBET

Vi har iværksat en udbedring, der overordnet består af fjernelse af alle forsatsvægge, skimmelsanering og reetablering af forsatsvægge med Ytong Multipor vægelementer. Det bemærkes, at den nye forsatsvægkonstruktion er en anerkendt og afprøvet metode, der eliminerer risikoen for nye skimmelsvampeangreb, og som ikke er mere omkostningstung end etablering af forsatsvægge med træskelet, dampspærre og isolering. På skråvægge er dog etableret forsatsvæg med træskelet, dampspærre og isolering.

Med henblik på at give ankenævnet et overordnet billede af skimmelangrebets og renoveringens omfang kan henvises til [arkitekts] billedokumentation i bilag 5, Østergaard bygge og indeklimatekniks billedokumentation i bilag 15, rapporten, s. 11- 29 og 52-55, samt vedlagte udsnit af vores egne billeder, jf. **bilag 16**.

Vi blev under renoveringen bistået af [arkitekt], [arkitektfirma].

Forud for skimmelrenoveringens iværksættelse blev indhentet tilbud på miljøscreening. Den 23. september 2021 blev indgået aftale herom med [nedrivningsfirma] for 14.900 kr. inkl. moms. Den indgåede aftale er vedlagt som **bilag 17**.

Renoveringen af forsatsvæggene blev udbudt blandt tre entreprenører på grundlag af den som **bilag 18** vedlagte tilbudsliste, der rum for rum beskriver de nødvendige arbejder, jf. også vedlagte eksempel på følgebrev. Derudover har [arkitektfirma] foretaget en separat gennemgang på ejendommen med hver af tilbudsgiverne.

De tre indkomne tilbud vedlægges som **bilag 19-21** og kan sammenfattes som følger:

Tilbudsgiver	Pris inkl. moms
[Entreprenør 1]	1.466.887,50 kr.
[Entreprenør 2]	1.408.325,00 kr.
[Entreprenør 3]	1.253.052,50 kr.

På baggrund af de indkomne tilbud indgik vi aftale med [entreprenør 3]. Beløbet herfor på **1.253.052,50 kr.** inkl. moms medtages i kravet mod DB.

Umiddelbart forud for aftalens indgåelse besluttede vi, at væggene i tre rum – rum 5, rum 10 og rum 11 – ikke skulle udbedres sammen med den øvrige skimmelrenovering. Vi ønskede derudover ikke at tage imod [entreprenør 3's] tilbud på to lag slutmalning. Derfor blev 126.922,00 kr. ekskl. moms (**158.652,50 kr.** inkl. moms) fradraget i [entreprenør 3's] tilbud, jf. **bilag 22**, sidste side. [En-

treprenør 3] gav også tilbud på en række ekstraarbejder, som er nærmere beskrevet i bilag 22, men som i øvrigt er uden betydning for ankenævnets stillingtagen i denne sag.

På den baggrund indgik vi den 28. oktober 2021 aftale med [entreprenør 3], jf. **bilag 23**. [Entreprenør 3] påbegyndte arbejdet den 1. november 2021.

Kort efter arbejdets opstart konstateredes det, at nogle vægge, der også formodedes skimmelramt – og som efterfølgende konstateredes skimmelramt – ved en fejl ikke var omfattet af aftalen med [entreprenør 3]. Dette drejede sig om væggene A, B, 20 og (delvist) 19 markeret med blå på de vedlagte plantegninger (**bilag 24**). [Entreprenør 3] gav den 14. og 27. november 2021 tilbud på udbedring af disse vægge (**bilag 25**), hvilket vi accepterede. Tilbuddenes samlede beløb herfor udgjorde 110.360,00 kr. ekskl. moms (**137.950 kr.** inkl. moms).

For opsætning af Ytong Multipor viste det sig grundet murværkets stand nødvendigt med opudsning og klargøring af væggene (**bilag 26**). Udgiften hertil (**98.875 kr.** inkl. moms) medtages i kravet mod DB.

Da de eksisterende forsatsvægge var demonterede, og omfanget af skimmel kunne fastlægges fuldt ud, deltog DB som anført i en besigtigelse af ejendommen, ligesom Østergaard bygge og indeklimateknik gennemførte en analyse af skimlens omfang, jf. hhv. pkt. 4 og 5.

Sideløbende hermed indhentes tilbud på skimmelsanering. De tre indkomne tilbud fremlægges som **bilag 27-29**.

Tilbudsgiver	Pris inkl. moms
[Saneringsfirma 1]	(overslag) 352.652,50 kr.
[Saneringsfirma 2]	136.200,00 kr.
[Saneringsfirma 3]	512.193,75 kr.

Der blev indgået aftale om skimmelsanering med [saneringsfirma 2], jf. acceptmail fremlagt som **bilag 30**. Betalingen herfor, **136.200 kr.**, medtages i kravet mod DB.

Det bemærkes, at det efterfølgende viste sig, at tilbuddet fra [saneringsfirma 2] ikke omfattede skimmelsanering af spær, lægter og tagflader samt nogle vægge på de to 1.-sale, dvs. rum 12, 13, 14, 15, 16, 17 og 18.

På den baggrund indhentes tre nye tilbud på skimmelsanering af de resterende rum og overflader og indgået en aftale med [saneringsfirma 4] lydende på 93.425 kr. ekskl. moms (116.781,25 kr. inkl. moms), jf. **bilag 31**.

Af accepten fremgår det, at [saneringsfirma 4] blev anmodet om et tilbud på nogle ekstraarbejder, bl.a. støvsugning af loftsrummet over rum 14-18, hvilket Østergaard bygge og indeklimateknik havde anbefalet for at undgå spredning af skimmelsporer fra loftsrummet til beboelsesarealerne i rum 14-18. Da behovet herfor kan diskuteres, holdes merudgiften til disse ekstraarbejder ude af kravet mod DB, hvorfor ankenævnet skal se bort fra, at der blev betalt et større beløb end det aftalte 93.425 kr. ekskl. moms, jf. vedlagte faktura i **bilag 32**. Som det fremgår, blev der i betalingen fratrukket 5.600 kr. ekskl. moms, da prøverne efter skimmelsaneringen blev godkendt i før-

ste forsøg af Østergaard bygge og indeklimateknik. Det endelige krav mod DB for skimmelsanereringen foretaget af [saneringsfirma 4] lyder derfor på **109.781,25 kr.** inkl. moms.

Østergaard bygge- og indeklimateknik gennemførte analysen af omfanget af skimmel forud for og efter de foretagne skimmelsaneringer. For dette arbejde er der samlet betalt **57.279,99 kr.** inkl. moms, jf. fakturaerne vedlagt som **bilag 33**.

Endelig bemærkes det, at det er valgt ikke at medtage udgifterne til slutmaling af de indvendige ydervægge i kravet mod DB, da ejendommen under alle omstændigheder skulle have været malet i forbindelse med indflytning.

7 DE SAMLEDE SKIMMELRELEREDE UDGIFTER

I tillæg til ovennævnte har vi haft udgifter til rådgiver [arkitekt], [arkitektfirma]. Denne rådgivning har også omfattet andre forhold end de skimmelrelaterede. Udgifterne hertil pr. 13. juli 2022 udgør samlet 159.975,00 kr. inkl. moms, jf. **bilag 34**. Grundet renoveringens meget betydelige omfang var det nødvendigt at indhente tilbud fra flere entreprenører, og der var behov for både projektering og byggestyring. Det skønnes, at mere end 3/4 af rådgivningen har været relateret til skimmelforholdet. Grundet usikkerheden forbundet med dette skøn medtages i kravet mod DB alene 2/3 af det samlede beløb til [arkitektfirmas] rådgivning, dvs. **106.650 kr.** inkl. moms.

Vi har derudover haft udgifter til genhusning i perioden fra overtagelse af ejendommen den 1. april 2021 til indflytning den 1. november 2022 på samlet 114.750 kr. For en redegørelse herfor henvises til vedlagte støttebilag, **bilag 35** og kontoudtog i **bilag 36**. I bilag 35 redegøres for grundlaget for, at det beløb, der relaterer sig til skimmelrenoveringen, skønnes at udgøre **78.250 kr.**, som medtages i kravet mod DB.

Endelig har vi haft betydelige udgifter til el i forbindelse med renoveringen. Dette skyldes navnlig, at det har været nødvendigt at holde temperaturen i den i perioder ikkeisolerede ejendom over 13 grader for at undgå risiko for fugt og yderligere skimmel. Dette er sket efter samstemmende kraftig anbefaling fra både hovedentreprenøren ... fra [entreprenør 3], rådgiver [arkitekt] fra [arkitektfirma] og skimmelkonsulent ... fra Østergaard bygge og indeklimateknik. Da radiatorerne var blevet demonteret grundet renoveringen, blev i stedet opsat varmeblæsere. Derudover har de firmaer, der har udført opgaver i huset, alle i større eller mindre grad haft behov for at benytte energikrævende maskiner. Dette har særligt været skimmelsaneringsfirmaerne [saneringsfirma 2] og [saneringsfirma 4], der har anvendt både varmeblæsere, luftrensere og affugtere.

Det samlede forbrug af el i perioden fra den 1. november 2021 til den 1. juni 2022, hvor [saneringsfirma 4's] skimmelsanering blev afsluttet, lyder på 170.754,57 kr. Der henvises til vedlagte støttebilag om opgørelse af eludgifter, **bilag 37**, og de relevante fakturaer vedlagt som **bilag 38-39**. Da en mindre del af arbejdet i ejendommen har relateret sig til andet end skimmelrenoveringen, er i opgørelsen nedenfor og kravet mod DB alene medtaget skønsmæssigt 80 % af de samlede eludgifter, dvs. **136.603,66 kr.**

De samlede udgifter (angivet inkl. moms) kan herefter sammenfattes således:

Hovedtilbud på skimmelrenovering	1.253.052,50 kr.
Fradrag for rum 5, 10 og 11 samt to lag slutmaling	-158.652,50 kr.
Tillæg væg A, B, 20 og delvist 19	137.950,00 kr.

Ankenævnet for Forsikring

8.

99021

Klargøring af vægge til Ytong Multipor	98.875,00 kr.
Lovpligtig miljøscreening	14.900,00 kr.
Skimmelsanering [saneringsfirma 2]	136.200,00 kr.
Skimmelsanering [saneringsfirma 4]	109.781,25 kr.
Skimmelprøver, Østergaard bygge og indeklimateknik	57.279, 99 kr.
Rådgiver[arkitektfirma] (2/3 af samlede udgifter hertil)	106.650,00 kr.
Genhusning (fradraget 4 måneders husleje)	78.250 kr.
Eludgifter (80 % af de samlede udgifter hertil)	136.603,66 kr.

I alt

1.970.889,90 kr.

8 ANBRINGENDER

Vi finder ikke grundlag for at gøre gældende, at skimmelsvampeangrebet udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen.

På baggrund af ankenævnets praksis gøres det imidlertid gældende, at der i ejendommen var tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet 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, jf. f.eks. ankenævnets kendelse af 5. januar 2022 i sag nr. 96678.

Til støtte herfor henvises til Østergaard bygge og indeklimatekniks rapport, hvoraf fremgår bl.a., *'at der i boligen har været uacceptable niveauer af skimmelsvampe, som har påvirket indeklimaet negativt på overtagelsestidspunktet af boligen i en grad, hvor det må vurderes at have udgjort sundhedsfare for personer med ophold i boligen, jf. sundhedsstyrelsens publikation af 2009 'Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvamp'. Skimmelsvampene har hovedsageligt været skjult i konstruktionerne, og dermed ikke været synlige på overtagelsestidspunktet.*

Baggrunden for vurderingen er de konstaterede skimmelforekomster i flere rum er på ≥ 3 m2, og dermed kan kategoriseres som værende af meget høj intensitet jf. SBI-anvisning 274 (skimmelsvampe i bygninger) afsnit 3.2.2 tabel 17 og 18. Hertil skal det nævnes at flere af de konstaterede svampetyper er kendte for at forekomme i fugtskadede bygninger samt kendte for at forårsage indeklimagener. (...)' (fremhævet her)

Grundlaget herfor er de foretagne indeklimaundersøgelser, mycometer-aftryksprøver, observation, fugtmålinger samt fotodokumentation. Undersøgelsen omfattede ikke ejendommens kælder-rum, men derimod udelukkende ejendommens beboelsesrum.

Østergaard bygge- og indeklimateknik anfører bl.a. mangelfulde dampspærre som årsag til skimmelangrebet. I den forbindelse kan henvises til [arkitekts] erklæring, november 2022, hvoraf fremgår, at dampspærreerne i ejendommen var mangelfulde eller ikke-eksisterende.

Der foreligger således klar dokumentation for det massive skimmelangreb, som er forårsaget af ejendommens mangelfulde dampspærre.

Tilstandsrapporten viste ikke tegn på skimmel. Der var end ikke en antydning i tilstandsrapporten af, at der kunne bestå en risiko for forekomst af skimmel i ejendommen, cf. f.eks. kendelse af 7. november 2018 i sag nr. 92093.

For så vidt angår DB, har selskabet ikke været begrænset i sin adgang til at besigtige ejendommen, ligesom der ikke er blevet bortskaffet relevante dele af konstruktionen, uden at DB har haft mulighed for at besigtige disse. DB besigtigede ejendommen den 22. april 2021 umiddelbart efter de første destruktive besigtigelsesindgreb og igen den 1. december 2021 efter forsatsvæggenes demontering. Under den sidste demontering var efterladt dele af den nedtagne konstruktion til DB's nærmere inspektion.

DB traf den 25. februar 2022 afgørelse om, at forholdet ikke var dækningsberettigende. Af afgørelsen fremgår bl.a., at DB ikke er uenig i, at der vil kunne findes skimmel på ydermuren, hvor der tidligere har været forsatsvægge. DB anfører imidlertid – for så vidt angår spørgsmålet om et massivt skimmelangreb – at der ikke er grund til at mistænke, at der skulle have været skimmel i nævneværdigt omfang i husets beboelsesrum, og at det henset til den igangværende renovering heller ikke skønnes relevant at udtage skimmelprøver i huset. DB har således ikke dokumenteret eller ønsket at dokumentere sine antagelser. Desuden har DB i afgørelsen undladt at forholde sig til Østergaard bygge og indeklimatekniks rapport af 19. december 2021, som DB ellers modtog den 11. januar 2021.

For så vidt angår det forhold, at der forud for fjernelse af forsatsvægge alene blev taget mere tilfældigt placerede stikprøver, gennemført af Hussvamp Laboratoriet, og ikke en undersøgelse af indeklimaet, bemærkes det *for det første*, at Østergaard bygge og indeklimateknik forholder sig udtrykkeligt hertil i sin vurdering. Vurderingen, der er baseret på en særdeles grundig undersøgelse, tog således udtrykkeligt udgangspunkt i et scenarium, hvor huset havde intakte forsatsvægge, jf. til sammenligning kendelse af 16. december 2015 i sag nr. 88270. Med andre ord er der i vurderingen taget højde for det forhold, at målingen blev foretaget efter forsatsvæggenes demontering.

For det andet er der konstateret et niveau af skimmel, der lå væsentligt over Sundhedsstyrelsens anbefalinger og SBI-anvisning 274, og der var således ikke blot tale om sporadisk forhøjede niveauer af skimmelsvamp på ydervæggene. Dette er væsentligt for det synspunkt, der her gøres gældende, sml. kendelse af 6. februar 2019 i sag nr. 92532.

Endelig og for det tredje var forekomsten af skimmel udbredt til alle beboelsesrum og dermed ikke begrænset til et område, f.eks. et kælderrum, hvor fugt og skimmel kunne anses som sædvanligt og forventeligt.

Dermed adskiller vores sag sig væsentligt fra førnævnte sag nr. 92532.

Under disse omstændigheder kan det konstateres, at skimmelsvampeangrebet havde et sådant omfang, at det – på overtagelsestidspunktet og dermed før fjernelse af forsatsvæggene – påvirkede indeklimaet i en grad, så bygningens værdi og brugbarhed var nævneværdigt nedsat. På den baggrund er der tale om en dækningsberettigende skade, hvorfor alle de under pkt. 7 nævnte udgifter er dækningsberettigede, jf. forudsætningsvis kendelse af 15. maj 2019 i sag 92851."

Ankenævnet *for* Forsikring

10.

99021

Selskabet har i brev af 18/1 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagen vedrører skimmelforekomst bag indvendige forsatsvægge, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der er tale om en sædvanlig og tidstypisk konstruktion, og at der ikke er konstateret skimmelvækst i et omfang, som i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. marts 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 26. november 2022.

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

Den 16. marts 2021 anmelder klager skimmel bag væggene. Skadeanmeldelse er fremlagt af klager.

Den 22. april 2021 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag B**.

Den 20. maj 2021 afviser DBF dækning. Efter en henvendelse fra klagers advokat foretager DBF den 22. juni 2021 en genbesigtigelse af ejendommen. Genbesigtigelsen vedrører alene skaden i loftet, hvorfor notatet ikke fremlægges.

Den 20. august 2021 fastholdes det, at der ikke kan meddeles dækning.

Den 29. september 2021 påklages sagen til DBF's interne klageafdeling. Den 1. december 2021 genbesigtiger DBF efter, at klager har nedtaget forsatsvæggene. Genbesigtigelsesnotat fremlægges som **bilag C**.

Den 25. februar 2022 fastholder klageafdelingen dækningsafslaget. Korrespondance er fremlagt af klager.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække en udbedring til samlet 1.970.889,00 kr., som ud over selve skimmelsanering og montering af nye forsatsvægge også omfatter udgifter til rådgiver på 106.650,00 kr., udgifter genhusning i 4 måneder på 78.250,00 kr. og el-udgifter på 136.603,66 kr.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. marts 2021 var skimmelforekomster i ejendommen, som udgjorde en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Efter ankenævnets praksis er det ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen en betingelse for dækning til en afrensning af skimmelsvamp, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, 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 beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Der er enighed om, at den konstaterede skimmel ikke er en følgeskade af et dækningsberettigende forhold. Tvisten består altså alene i, hvorvidt der er konstateret skimmelforekomst af et sådant omfang og en sådan intensitet, at forekomsten af skimmel i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Der er tale om en ejendom med et hovedhus fra 1896 opført med massivt murværk. Herudover består ejendommen af en anneksbygning fra 1913, som ifølge oplysninger fra filarkiv oprindeligt blev opført som et slagtehus. Dette blev i 1941 ombygget til bolig, og i 1999 blev de to bygninger lagt sammen til én bolig.

Der er på alle ydermure indvendigt eftermonteret forsatsvægge opsat med træskelet, isolering og gipsplader. Forsatsvæggene er omkring 40-50 år gamle.

Klager konstaterer i forbindelse med nedtagning af forsænket loft en skimmelskade i stuen, som formodes at stamme fra en tidligere utæthed, hvilket får klager til at lave nogle huller i forsatsvæggene med henblik på at undersøge for bagvedliggende skimmel.

Klager har fremlagt en mikrobiologisk undersøgelse udarbejdet af Hussvamp Laboratoriet ApS (HL) den 1. juni 2021. Ved undersøgelsen har man gennem huller taget 10 aftryksprøver bag forsatsvæggene forskellige steder i huset.

Notatet fra HL har ikke tidligere været fremsendt til DBF. Selskabet efterspurgte flere gange under skadebehandlingen at modtage resultaterne fra skimmelprøverne fra klager. Det eneste, som selskabet modtog, var mail af 6. maj 2021 fra Hussvamp Laboratoriet ApS til klager. Denne fremlægges som **bilag D**.

Prøverne viser lav og middel forekomst af skimmel de fleste steder og høj forekomst enkelte steder.

Ved DBF's besigtigelser kan der ikke registreres usædvanlige fugtforhold ved ydervægge henset til husets alder, ligesom der ikke kan registreres fugtskader på organiske forsatsvægge som følge af skadelig fugtophobning.

DBF bestrider ikke, at der er skimmel bag forsatsvæggene. Ved selskabets besigtigelse efter nedtagning af forsatsvæggene ses skimmel både på det gamle tapet og bag tapetet på det bagvedliggende puds. Årsagen er, at der dannes kondens på det massive, kolde murværk. Det er almindeligt kendt, at forsatsvægge kan medføre en øget risiko for opfugtning og skimmelsvamp.

Klager har ikke fået foretaget en undersøgelse af indeklimaet i boligen, før forsatsvæggene blev nedtaget. HL har alene taget aftryksprøver bag forsatsvæggene, og der er ikke foretaget prøver, som viser, i hvilket omfang der var skimmelsporer andre steder i beboelsesrummene.

Klager har fremlagt et notat fra en mikrobiel indeklimaundersøgelse foretaget af Østergaard Bygge & Indeklimateknik A/S (ØBI) den 19. december 2021. Det fremgår af notatet, at formålet med undersøgelsen var at udtage aftryk- og luftprøver for bestemmelse af skimmelforekomster og på baggrund heraf udarbejde en generel vurdering af indeklimaet.

Notatet har ikke tidligere været fremsendt til DBF.

Undersøgelsen er foretaget efter, at klager har taget forsatsvæggene ned, hvorfor undersøgelsen – trods de af ØBI's anførte betragtninger herom – ikke kan give et retvisende billede af, hvordan indeklimaet var ved klagers overtagelse, hvor skimmelvæksten befandt sig bag forsatsvæggene, som må betragtes som en relativt lukket konstruktion.

Det er korrekt, som anført af klager, at DBF havde adgang til at besigtige ejendommen, før forsatsvæggene blev nedtaget. Der blev ved besigtigelserne imidlertid ikke konstateret unormale forhold ved konstruktionen, og selskabet har derfor ikke haft anledning til at foretage nærmere undersøgelser af indeklimaet i boligen, idet det bemærkes, at det er klagers bevisbyrde, at der foreligger et dækningsberettigende forhold.

ØBI henviser til SBI-anvisning 274 om skimmelsvampe i bygninger. Det fremgår af afsnit 4.2 (3.2 i den trykte version af anvisningen), at baggrunden for den nye anvisning fra 2020 har været et behov for at præcisere det maksimale omfang af skimmelsvampevækst for opfyldelse af byggelovens krav om, at bygninger udføres, indrettes og bruges således, at de frembyder tilfredsstillende tryghed i brand-, sikkerheds- og sundhedsmæssig henseende samt det tilsvarende krav i bygningsreglementet om et sundhedsmæssigt tilfredsstillende indeklima.

Uddrag af SBI-anvisning 274 fremlægges som **bilag E**.

Man har altså med den nye anvisning forsøgt at komme med en vejledning til, hvor meget skimmel der må anses at være acceptabelt i huse, som er opført iht. nye bygningsreglementer. BR-s-98 er det første reglement, der direkte nævner 'indeklima'.

Den nye anvisning ændrer derfor ikke på ejerskifteforsikringens skadebegreb og hvor meget skimmel man som forsikringstager må acceptere i et ældre hus, som er opført efter gængs byggeskik. Udgangspunktet er fortsat, at der skal være tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet 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.

Klager har ikke påvist dette, og klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 26/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"1. DB anfører i høringsvaret, at Hussvamp Laboratoriets notat af 1. juni 2021 ikke tidligere har været fremsendt til DB. Dette kan jeg nu konstatere er korrekt, og jeg beklager, at det fremgår af klagen, at notatet blev sendt til DB.

2. Den af DB som bilag D fremlagte mail fra Hussvamp Laboratoriet er ikke fremlagt i sin helhed. Derudover har DB undladt at fremlægge en anden mail, som DB fik mailen i bilag D tilsendt sammen med.

Derfor fremlægges som bilag 40 min mail af 6. maj 2021, hvorved jeg videresendte Hussvamp Laboratoriets mails af hhv. 29. marts 2021 og 6. maj 2021. Disse mails, som DB nu selv har rettet Ankenævnets opmærksomhed på, kan passende – sammen med sagens øvrige oplysninger – belys-

se spørgsmålet om, hvorvidt DB havde anledning til at foretage nærmere undersøgelser af indeklimaet i boligen.

3. For så vidt angår dette spørgsmål, om DB's anledning til at foretage nærmere undersøgelser, henvises også til allerede fremlagte bilag 9 (mail af 3. juni 2021 fra vores advokat ... til DB):

'[Klagerne] har oplevet, at indeklimaet er betydeligt forringet. De skal således p.t. blot opholde sig i huset i kort tid, før de får vejtrækningsbesvær og hovedpine. Skimmelsvampeangrebet gør det således reelt umuligt at bo i ejendommen. Jeg bemærker i den forbindelse, at det forhold, at der ikke ved alle prøverne har kunnet måles fugt, ikke nødvendigvis er ensbetydende med, at skimmelsvampen ikke er sundhedsskadelig.'

4. For så vidt angår DB's bemærkninger om, at Østergaard bygge og indeklimatekniks rapport af 19. december 2021 aldrig har været fremsendt til DB, henvises til bilag 41, der hermed fremlægges. Heraf fremgår, at jeg den 11. januar 2022 sendte Østergaards rapport til DB.

5. DB anfører, at skimmelvæksten befandt sig bag forsatsvæggene, som 'må betragtes som en relativt lukket konstruktion'. Over for dette henviser jeg til [arkitekts] rapport, bilag 5, jf. også citatet herfra i klagen, side 3.

6. For så vidt angår DB's bemærkninger om SBI-anvisning 274, vil jeg blot bemærke, at denne SBI-anvisning kan være retningsgivende ved bedømmelsen af omfanget af skimmel og påvirkningen heraf for indeklimaet i en bolig, også selvom en bolig ikke er opført i henhold til bygningsreglement BR-S 98. Dette mener jeg også ses afspejlet i Ankenævnets praksis."

Selskabet har i brev af 18/2 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har fremlagt bilag 41 – en mail af 11. januar 2022 fra klager til DBF. Mailen er tilsyneladende ikke nået frem til selskabet, og rapporten har ikke indgået i grundlaget for afgørelsen fra DBF's klageafdeling, hvilket må have stået klager klart, da den klageansvarlige i afgørelsen (bilag 13) skriver til klager, at der ikke er udført skimmelprøver.

Rapporten ændrer dog ikke på konklusionen, jf. bemærkningerne om rapporten, som fremgår af DBF's første klagesvar.

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

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget skimmelrapporterne og tilbudsmaterialet.

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.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

3.6

Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:

...

3.6.2

Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.

3.6.3

Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt.

...

5. Erstatningsberegning

5.1

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

5.2

Erstatningen fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen vil koste at reparere, genoprette eller genopføre det beskadigede ved brug af samme byggemåde og på samme sted."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er efter det oplyste opført i 1895 og har en tilbygning fra 1913. Klageren overtog ejendommen den 1/3 2021. Ved nedtagningen af nedsænkede lofter i stuerne opstod der mistanke om skimmelsvamp bag forsatsvæggene. Forsatsvæggene skønnes at være opsat i

1980erne, og de er udført med en dampspærre af alukraft eller "forkert" dampspærre plastik, som ikke slutter tæt. Der blev lavet inspektionshuller i forsatsvæggene i flere rum, og skimmelfirma 1 udtog aftryksprøver den 22/3 og 26/4 2021. Den mikrobiologiske undersøgelsesrapport af 1/6 2021 viste skimmelforekomst i varierende grad.

Klageren indhentede derefter tilbud på nedrivning af alle forsatsvæggene, skimmelsanering og genopbygning. Han rekvirerede en indeklimateundersøgelse hos skimmelfirma 2, som den 6/12 2021 lavede nye aftryksprøver og luftprøver. På det tidspunkt var forsatsvæggene nedtaget. Skimmelfirma 2 analyserede også 21 Mycometer-Surface fungi tests, som klagerens bygherrerådgiver havde udtaget. Skimmelfirma 2's rapport af 18/12 2021 viste blandt andet meget høj og høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer i indeluften. Rapporten vurderede, "at der i boligen har været uacceptable niveauer af skimmelsvampe, som har påvirket indeklimaet negativt på overtagelsestidspunktet af boligen i en grad, hvor det må vurderes at have udgjort sundhedsfare for personer med ophold i boligen, jf. sundhedsstyrelsens publikation af 2009 'Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvamp' ... Baggrunden for vurderingen er de konstaterede skimmelforekomster i flere rum er på > 3 m², og dermed kan kategoriseres som værende af meget høj intensitet jf. SBI-anvisning 274 (skimmelsvampe i bygninger) afsnit 3.2.2 tabel 17 og 18. Hertil skal det nævnes at flere af de konstaterede svampetyper er kendte for at forekomme i fugtskadede bygninger samt kendte for at forårsage indeklimagener".

Klageren har rejst et krav om dækning af udgifter på i alt 1.970.889,90 kr., som omfatter nedrivning af forsatsvægge, skimmelsanering og genopbygning, udgifter til miljøscreening af byggeaffald, skimmelprøver, bygherrerådgiver, genhusning og elforbrug. I kravet indgår også udskiftning af lofter og etagebjælker. Klageren har fået opsat Ytong Multipor vægelementer på lodrette ydervægge og forsatsvægge med træskelet, dampspærre og isolering på skråvægge, og der er medtaget en udgift på 98.875 kr. til klargøring af væggene til pålimning af Ytong Multipor elementerne.

Klageren har ikke fundet grundlag for at gøre gældende, at skimmelsvampeangrebet har udgjort en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen. Han har med henvisning til skimmelrapporterne anført, at skimmelforekomsten i sig selv har udgjort en skade, idet der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, som 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. Han har anført, at han og hans ægtefælle har oplevet, at indeklimaet var betydeligt forringet, og at de fik vejtrækningsbesvær og hovedpine ved kort tids ophold i huset.

Selskabet har besigtiget den 22/4 2021 og den 1/12 2021, hvor forsatsvægge var nedtaget. Selskabet har afslået at yde dækning. Selskabet har anført, at der ved selskabets besigtigelser ikke kunne registreres usædvanlige fugtforhold ved ydervæggene henset til husets alder eller fugtskader på de organiske forsatsvægge. Det er almindelig kendt, at forsatsvægge kan medføre en øget risiko for opfugtning og skimmelsvamp, fordi der dannes kondens på det massive, kolde murværk. Selskabet har videre anført, at der ikke er bevist en skadelig påvirkning af indeklimaet på overtagelsestidspunkt. Skimmelfirma 2's indeklimaundersøgelse er foretaget efter, at forsatsvæggene var taget ned, og kan ikke give et retvisende billede af, hvordan indeklimaet var ved klagerens overtagelse, hvor skimmelvæksten befandt sig bag forsatsvæggene, som må betragtes som en relativt lukket konstruktion. Selskabet har også anført, at SBI-anvisning 274 fra 2020 ikke ændrer på ejerskifteforsikringens skadebegreb, og hvor meget skimmel man som forsikringstager må acceptere i et ældre hus, som er opført efter gængs byggeskik. Selskabet har ikke kommenteret erstatningskravet.

Hovedspørgsmålet i sagen er, om klageren har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forekomst af skimmelsvamp i et omfang, der i sig selv har udgjort en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet finder, at der består en sådan usikkerhed om bedømmelsen af de foreliggende oplysninger om den konstaterede skimmelforekomst og påvirkningen af ejendommens indeklima på

Ankenævnet for Forsikring

18.

99021

overtagelsestidspunktet, at sagen ikke skønnes egnet til behandling ved nævnet på skriftligt grundlag. Stillingtagen til tvisten må som følge heraf i givet fald ske ved domstolene, hvor der er mulighed for parts- og vidneafhøringer, herunder uddybning af analyseresultaterne, og eventuelt syn og skøn efter retsplejelovens regler.

Det følger herefter af vedtægternes § 4, stk. 3, nr. 3, at nævnet må afvise at afgøre sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen

Klagegebyret tilbagebetales.



Svend Bjerg Hansen