

Ankenævnet for Forsikring

Den 28. juni 2023 blev i sag nr. 99272:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1931. I klageskema af 22/1 2023 til nævnet har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

...

Klager klager til Ankenævnet, idet indklagede (DBF) ikke har svaret på klagers seneste to henvendelser, herunder den senest indhentede tekniske rapport fra specialistfirma.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning for udbedring af de ikke beskrevne og samtidigt fejlmonterede forsatsvægge i bygningen. Klager har selv afholdt udgiften til de forsatsvægge der blev beskrevet i tilstandsrapporten selv om disse også samtidigt var fejlmonterede, hvilket ikke fremgik af tilstandsrapporten."

I klage af 21/1 2023 til nævnet har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Hermed klager jeg på vegne af [klageren] over en afgørelse truffet i en skadesag hos Dansk Boligforsikring (herefter kaldet DBF) om massiv skimmelvækst bag utætte forsatsvægge i stueplan undtagen i stuen, som er nævnt i tilstandsrapporten.

Sagsfremstilling

Klager har købt en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Dansk Boligforsikring.

Først i august 2022 blev klager – i forbindelse med afdækning af en anden skade ved /i tagkonstruktionen – opmærksom på, at der bag forsatsvæggene i stueplan i bygningen var en forekomst af massiv skimmelvækst. Et kig i tilstandsrapporten viste, at alene selve stuen og oppe på selve 1.

salen var beskrevet i tilstandsrapporten, men ikke andre rum i stueplan, rum i kælderen eller selve opgangen fra kælder til 1. sal.

11. august 2022 er specialistfirmaet [klagerens rådgivende ingeniør med speciale i indeklima] på ejendommen med henblik på at afklare fundet af skimmelvækst nærmere. Undersøgelsen påviste massiv skimmelvækst.

11. august 2022 anmeldte klager til DBF, at der var konstateret massiv skimmelvækst bag ved forsatsvægge, som desværre ikke er tætte i deres monteringsmåde, hvilket i sig selv dels bidrager til at der kan dannes skimmel, dels kan den massive forekomst af skimmel bidrage til et meget ubehageligt indeklima.

12. august 2022 bekræfter klager at der mellem DBF og klager er indgået en aftale om en besigtigelse den 16. august 2022.

15. august 2022 sender klager resultatet af skimmelundersøgelsen til DBF og oplyser om, at klager nu indhenter tilbud på udbedring af skaden.

15. august 2022 afviser en skadebehandler hos DBF at erstatte skaden uden at have sat sig ind i sagen og dermed kunne have konstateret, at der var aftalt en besigtigelse af en taksator. Derudover henviser DBF til en klausul på policen, der intet har med den anmeldte skade at gøre, fordi de indvendige beklædninger der anmeldes ikke er undtaget af dækningen/omfattet af policen alene er de indvendige beklædninger, der er nævnt i tilstandsrapportens punkt 8, hvilket alene er 1. sal og selve stuen i stueplan.

15. august 2022 sender klager et svar/en klage over den åbenlyst forkerte afgørelse og henviser til, at det med den klageansvarlige og chefkonsulent ... er aftalt flere dage forinden, at der sker en besigtigelse af besigtigelseskonsulent ... den 16. august 2022.

18. august 2022 skriver klager en mail til DBF med et kort referat af besigtigelsen af ydervæggene med forsatsvægge monteret og massiv skimmelvækst bag ved.

25. august 2022 skriver besigtigelseskonsulent ... og beder om dokumentation for, hvornår de respektive forsatsvægge er udført.

2. september 2022 skriver besigtigelseskonsulenten igen til klager og direkte til klager og antyder, at klager forsøger at opnå dækning for planlagte arbejder. Det er naturligvis ikke tilfældet, hvilket klager gør opmærksom på i en mail ligeledes fra 2. september 2022. Klager undrer sig ved samme lejlighed over, at besigtigelseskonsulenten ikke kan genkalde sig dialogen ved besigtigelsen – en dialog der blev optaget af klager.

3. september 2022 kommer der en uddybende mail fra besigtigelseskonsulenten. Nu efterspørger konsulenten en beskrivelse af planlagte arbejder, hvor konsulenten tidligere – og fejlagtigt - lagde til grund at der var tale om planlagte arbejder. Efterspørgslen sker på trods af, at klager har afgivet oplysning om, at forsatsvæggene og ydervæggen ikke på noget tidspunkt har været en del af et stykke planlagt arbejde i bygningen i klagers ejertid. Det er utilstedeligt, at DBF fortsætter retorikken selv om klager har svaret benægtende til planlagt arbejde.

6. september 2022 skriver klager til DBF og rykker for en afgørelse i skaden om forsatsvægge og bagvedliggende massiv skimmelvækst på ydervæggene.

8. september 2022 bekræfter DBF blot at sagen er under behandling.

21. september 2022 er klager fortsat uden et svar på dækningsspørgsmålet, hvilket får klager til at skrive direkte til DBF dels med sin undren over den meget langsommelige sagsbehandling, dels med sit erstatningskrav/tilbud på udbedring.

25. september 2022 gør klager igen opmærksom på, at der ikke er truffet afgørelse af dæknings-spørgsmålet.

27. september 2022 skriver en skadebehandler hos DBF, at hun vil påbegynde behandlingen af sa-gen. Det er ikke mindre end 7 uger siden klager anmeldte skaden.

28. september 2022 protesterer klager over, at skadebehandlingen først starter op på dette sene tidspunkt.

29. september 2022 kommer afgørelsen fra DBF og DBF afviser hele erstatningskravet og ikke overraskende med forkerte antagelser/begrundelser.

3. oktober 2022 sendes en klage til DBF over afgørelsen

11. oktober 2022 svarer DBF's klageansvarlige på klagen og fastholder afgørelsen.

14. oktober 2022 svarer klager DBF på afvisningen og gør opmærksom på, at der er fejl i DBF's vurdering.

18. oktober 2022 indrømmer DBF til dels fejl i afgørelsen, men DBF mener ikke, at udbedringen af den anerkendte skade vil koste over 5.000 kroner. Derudover fastholdes afgørelsen.

21. oktober 2022 skriver klager igen til DBF i håb om, at få DBF til at ændre deres afgørelse.

30. november 2022 sender klager endnu en rapport fra [klagerens rådgivende ingeniør med speciale i indeklima] med oplysning om at klager fortsat klager over afgørelsen.

Klager har ikke hørt fra DBF i skadesagen siden deres svar dateret den 18. oktober 2022 på trods af flere henvendelser og yderligere rapport fra specialistfirma fra klager til DBF. Derfor er en klage til Ankenævnet for Forsikring desværre nødvendig, da DBF har valgt ikke at svare klager på de se-neste henvendelser fra den 21. oktober 2022 og den 30. november 2022.

Forsatsvægge er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten og det udgør i sig selv en skade

Det er alene forsatsvægge i stue og på 1. salen, som er beskrevet i tilstandsrapporten, hvilket må tilskrives en fejl fra den bygningssagkyndiges side, da der mange andre steder i bygningen ligele-des er forsatsvægge.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at

8. Indervægge/skillevægge

8.2 Vægbeklædninger

K1

Der er plade-/træbeklædning på ydervægge i stue og på 1. sal.

Note: Der er ikke konstateret fugt i beklædningen, men konstruktionen er uhensigtsmæssig, da det ikke kan udelukkes, at der kan ske fugtophobning mellem beklædningen og væggen.

Det er ydervægge i stue og oppe på 1. sal som beskrives i tilstandsrapporten, som værende med en risiko for opfugtning.

Hvad der ikke er beskrevet her i tilstandsrapporten er, at forsatsvægge er dokumenteret forkert monteret i de nævnte rum, hvilket også var tilfældet med stuen og 1. salen.

Her har klager selv afholdt omkostningerne til de beskrevne vægge i stue og oppe på 1. salen selv om det reelt ikke fremgår af tilstandsrapporten, at også disse forsatsvægge ikke kun har risiko for fugtophobning, men samtidigt er fejlmonterede.

Med den bemærkning ønsker klager blot at gøre opmærksom på, at klager ikke har rejst krav om fejlmonterede forsatsvægge de steder, som rent faktisk blev beskrevet i tilstandsrapporten, selv om beskrivelsen går på en fugtrisiko og ikke på, at forsatsvægge er opsat på en forkert måde.

Klager gør dog krav på udbedring, af de steder i bygningen med forsatsvægge, som af uvisse grunde slet ikke blev beskrevet i tilstandsrapporten. Der er i kælder og i flere rum i stueplan (undtagen stuen) samt hele opgangen mellem kælder og op til 1. sal også beklædt med forsatsvægge. Det er en risiko på lige fod med stuen og 1. salen og således burde alle rum med forsatsvægge være beskrevet i tilstandsrapporten.

DBF har i deres første afvisning gjort opmærksom på, at det fremgår af tilstandsrapporten – bagerst – under punktet: Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring – at der er let pladekonstruktion i bygning A, beboelsen:

2. Ydervægge

Hulmur	A
Massiv murværk	A
Formur - Murværk med puds	A
Formur - Andet; Type:	A
Bagmur - Let pladekonstruktion	A

Dels skal en køber ikke vægte de oplysninger, som afgives til brug for ejerskifteforsikringsselskabet, dels ændrer det ikke ved, at alle rum med forsatsvægge ikke blev beskrevet i tilstandsrapporten, uanset der er risikofyldte konstruktioner i et ældre hus.

Kun nogle rum med forsatsvæggene blev beskrevet, uanset alle ydervægge med forsatsvægge udgør en og samme risiko for skader på og fra pladebeklædningen, den bagvedliggende ydermur og opfugtning i den forbindelse.

Klager har derfor ikke på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning og handle forholdet af med sælger inden købet.

Klager henviser f.eks. til Ankenævnets kendelse 82901, som er illustrativ for den omstændighed, at dele af bygningen er beskrevet og andre dele af bygningen ikke er beskrevet i tilstandsrapporten:

...

Klager har derfor ikke på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning og handle forholdet af med sælger inden købet.

DBF's policeforbehold gælder ikke de forsatsvægge, som ikke blev beskrevet i tilstandsrapporten I første afslagsmail henviste DBF også til forbeholdet på policen:

Særlig undtagelse	Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tag/tagkonstruktion punkt 1,1/1,16 & beklædning på de indvendige vægge samt de bagvedliggende konstruktioner punkt 8,2, som følge af fugt.
--------------------------	---

Forbeholdet henviser til de beklædninger, som er beskrevet i punkt 8.2.

Allerede af den grund, at øvrige beklædninger ikke blev beskrevet i punkt 8.2 – som der henvises specifikt til fra DBF i forbeholdet – er forbeholdet ikke gældende for de ydervægge som indvendigt er beklædt med en forsatsvæg.

Forbeholdet er formuleret af DBF og risikoen for en for DBF korrekt formulering af forbeholdet for, at det er gyldigt i forhold til den skade klager har anmeldt, er helt op til DBF at få formuleret korrekt. Klager har ingen indflydelse på formuleringen i policen.

Klager må afvise, at forbeholdet gælder for den aktuelle anmeldte skade og at DBF kan afvise med henvisning til forbeholdet.

Klager henviser til f.eks. Ankenævnets kendelse 72097, som er illustrativ ved, at der henvises til en bestemt et bestemt punkt i tilstandsrapporten, punkt 8 om tagkonstruktionen og råd-/svampeskader her, hvilket ikke omfattede tagbelægningen, uanset tagbelægningen er en del af tagkonstruktionen:

...

Og i forhold til DBF's afvisning med henvisning til de oplysninger den bygningssagkyndige afgiver bagerst i tilstandsrapporten til ejerskifteforsikringsselskabet henviser klager til f.eks. kendelse 68100:

...

Der er skade på mindst én forsatsvæg og alle anmeldte forsatsvægge er ikke tætsluttende monteret

DBF's besigtigelseskonsulent har ikke målt fugt i konstruktionen, men det er dog en realitet, at DBF's besigtigelse skete på et tidspunkt, hvor der var ret tørt. På besigtigelsestidspunktet den 16. august 2022 havde det – ifølge DMI's vejrarkiv - senest regnet den 5. august 2022 og kun med 4,0 mm i tidsrummet kl. 6 – kl. 17, altså ingen nedbør i 10 dage forinden besigtigelsen.

Dertil kommer, at det havde været en ganske varm periode med ret høje temperaturer i ..., f.eks.

13. august 2022: 28,8 grader

14. august 2022: 29,4 grader

15. august 2022: 28,9 grader

16. august 2022: 27 grader

Således vil der umiddelbart ikke ved en almindelig fugtmåling kunne konstateres opfugtning i videre omfang, uanset at der gennem en årrække tilsyneladende sket en opfugtning.

DBF har den 11. oktober 2022 oplyst, at der er konstateret en skade, uanset at det af DBF's første klagesvar fra den klageansvarlige samtidigt var, at der ikke blev konstateret skade. DBF har den 18. oktober 2022 anerkendt en partiel udbedring af denne ene forsatsvæg, men henholder sig så i stedet til, at en udbedring af selve forsatsvæggen ikke vil overstige selvriskobeløbet på 5.000 kroner.

Således går klager ud fra, at der stadig må være enighed mellem parterne om, at der reelt er konstateret en skade på forsatsvægge, som følge af fugt og at skaden skriftligt er anerkendt dækningsberettiget af DBF, hvorefter det for klager at se er omfanget af skadens udbedring og af følgeskaderne, som der er uenighed om mellem DBF og klager.

De ikke beskrevne forsatsvægge er fejlmonterede, uanset monterings-år, hvilket er årsag til skade

Årsagen til fugten og deraf følgende nedbrydningsskade og skimmelsvampevækst er efterfølgende afklaret af et eksternt firma med specialviden inden for området. Som det fremgår af registrering fra [klagerens rådgivende ingeniør med speciale i indeklima], så er det deres vurdering, at der både er fugt og skimmelvækst samt at forsatsvæggene ikke er så tætsluttende, som de burde være – uanset monterings-år - og derfor tillader skimmelsvampesporer kan forurene indeklimaet ud over at bidrage til skade – som konstateret - på forsatsvæg.

Når forsatsvæggene ikke er tætsluttende betyder det endvidere, at der dannes kondens mellem ydervæg og forsatsvæg, når den varme indeklimaluft trænger ind og op bag forsatsvæggen gennem utæthederne.

Firmaet udtaler, at det hverken tidligere eller senere har været har været god byggeskik, at montere pladerne sådan, at de ikke fremstår tætsluttende og således er såvel tidligere som senere opsatte forsatsvægge ikke korrekt udført i forbindelse med opsætningen/monteringen, hvilket er årsag til den massive skimmelvækst på den indvendige side af ydermuren bag forsatsvæggen.

Forsatsvæggene er opført i forskellige materialer og konstruktionsopbygninger, de vurderes dog samlet at være fejlbehæftede hvilket har medført forekomst af skimmel i uacceptabelt omfang. Det vurderes at omfanget af skjult skimmelvækst bagved forsatsvægge er i et niveau som vil kunne medføre indeklimagener og nedsat brugsværdi af boligen.

Ingen af de opsatte forsatsvægge ses at være opsat tætsluttende, hvilket vurderes at medføre at fugtig rumluft kan trænge ind bag forsatsvæggen og medføre opfugtning i kolde perioder. Den manglende tæthed af de opsatte forsatsvægge vurderes at være i strid med både nuværende og tidligere anvisninger og bygningsreglementer samt derudover gængs almindelig byggeskik, som naturligvis betyder en opsætning af forsatsvægge, der til enhver tid er tætsluttende.

I kælderetage, hvor vægge er opfugtet af udefra kommende fugt, vurderes opsætningen af forsatsvægge at medføre en øget fugtophobning bagved disse.

På den baggrund er det klagers opfattelse, at klager ikke kun har sandsynliggjort, men også dokumenteret dækningsberettigede skader i bygningen.

DBF har selv tidligere fravalgt en yderligere ekstern undersøgelse og valgt taksatorbesigtigelse

Klagen har i skadesagen undret sig over, at DBF først afviser erstatning med den konklusion at forsatsvæggene må anses at være udført på en måde, som svarer til, hvad der har været sædvanligt for udførelsestidspunktet.

Ligeledes, at DBF efterfølgende skriver til klager, at DBF er klar over, at DBF ikke har udført tilstrækkelige undersøgelser, der i øvrigt kan godtgøre DBF's påstande påstand sammenholdt med den omstændighed, at DBF afviser skriftligt og konsekvent, at foretage eller betale for yderligere undersøgelser.

Det er klagers opfattelse, at DBF's skadebehandling er foretaget på et uoplyst grundlag. Derfor indhentede klager endnu en rapport og denne gang en mere dybdegående rapport fra [klagerens rådgivende ingeniør med speciale i indeklima], hvor pladerne er afmonterede og der kunne udføres tilbundsående undersøgelser.

Klager bemærker igen, at DBF ved besigtigelsen den 16. august 2022 havde fuld adgang til både at se og gennemgå opbygningen af alle anmeldte forsatsvægge monteret på deres plads i bygningen bortset fra en enkelt plade.

På det tidspunkt var flere af fejlene åbenlyse som følge af afmonteret loft, bl.a. var det tydeligt at PE-folien i top og bund af forsatspladen i køkkenrummet ikke var udført korrekt eller tætsluttende.

DBF fravalgte på klagers konkrete forespørgsel, at betale for yderligere undersøgelse på daværende tidspunkt og igen senere ved forespørgsel om samme.

I forbindelse med skimmelfirmaets undersøgelse har [klagerens rådgivende ingeniør med speciale i indeklima] konstateret følgende:

Forsatsvægge

Stueetage – Køkken - krydsfiner

Tidligere udtaget MycoMeter-prøve viste skimmelforekomster i kategori C (MSFV = 276).

PE-folie er ikke udført tætsluttende mod gulv og loft. Der ses pletvise misfarvninger på puds.

Der kunne ikke måles opfugtning (30-60 digits) i ydervægge på tidspunktet for undersøgelsen.

Forsatsvæggen er oplyst til at være opsat i 2002 baseret på fotodokumentation fra tidligere ejer.

Årsagen til, at der er ses pletvise misfarvninger med massiv skimmelforekomst skyldes i henhold til [klagerens rådgivende ingeniørs] vurdering, at forsatsvæggen af krydsfiner er opsat foran en ikke tætsluttende og korrekt udført PE-folie i top og bund af forsatspladen. En ikke tætsluttende forsatsvæg medfører, at fugtig rumluft kan trænge ind bag forsatsvæggen og medføre opfugtning i kolde perioder og modsat giver det mulighed for, at den skimmelvækst, der opstår bagved omvendt kan tilføre skimmelsvampesporer til bygningens rum.

Princippet er lige som vi kender det fra utætte loftslemme. Varm indeklimaluft trænger op gennem utætheden og bidrager til skimmeldannelse i loftrummet og til gengæld åbner utætheden

ved loftlemmen mulighed for en tilbagelevering af anden luft fra loftrummet inklusive skimmelsvampesporer. Det er en skadelig 'byttehandel', som ikke bør foregå. Dette er en realitet, uanset hvornår forsatsvæggen er blevet monteret.

Den omstændighed, at forsatsvæggen ikke er udført korrekt tætsluttende, så den tillader fugt at trænge ind lejlighedsvis fra konstruktionen generelt i både top og bund, bør i sig selv en være en dækningsberettigende skade og PE-folien bør gøres tæt i bund og top, så utætheden ophører.

Der bør ske en udbedring i overensstemmelse med anvisninger fra [klagerens rådgivende ingeniør med speciale i indeklima].

Stueetage – Stue - træfiber

Tidligere udtaget MycoMeter-prøve viste skimmelforekomster i kategori C (MSFV = 3812 i lysblå væg og 608 i mørkeblå væg).

Der ses tapetrester på bagvedliggende puds i den ene af åbningerne. Der ses pletvise misfarvninger på puds. Der kunne ikke måles opfugtning (45-55 digits) i ydervægge på tidspunktet for undersøgelsen.

Forsatsvæggene vurderes at være opsat i perioden 1950 til 1970.

Her er ikke aktuelt målt en uhensigtsmæssig opfugtning på dagen for undersøgelsen, men der er tydelige tegn på tidligere opfugtning.

Årsagen til, at der er ses pletvise misfarvninger med massiv skimmelforekomst skyldes i henhold til [klagerens rådgivende ingeniørs] vurdering, at forsatsvæggen af krydsfiner er opsat foran en ikke tætsluttende og korrekt udført PE-folie i top og bund af forsatspladen. En ikke tætsluttende forsatsvæg medfører, at fugtig rumluft kan trænge ind bag forsatsvæggen og medføre opfugtning i kolde perioder og modsat giver det mulighed for, at den skimmelvækst, der opstår bagved omvendt kan tilføre skimmelsvampesporer til bygningens rum.

...

Der bør ske en udbedring i overensstemmelse med anvisninger fra [klagerens rådgivende ingeniør med speciale i indeklima].

Stueetage – Trapperum - gips

Udtaget MycoMeter-prøve viste skimmelforekomster i kategori C (MSFV = 2496).

Der ses pletvise misfarvninger på puds. Der kunne ikke måles opfugtning (40-45 digits) i ydervæggen på tidspunktet for undersøgelsen.

Forsatsvæggene vurderes at være opsat i perioden 1980 til 2000. Forsatsvæg under trappe er med krydsfiner som i køkken og vurderes at være opsat samtidig hermed i 2002.

Her er ikke aktuelt målt en uhensigtsmæssig opfugtning på dagen for undersøgelsen, men der er tydelige tegn på tidligere opfugtning.

Årsagen til, at der er ses pletvise misfarvninger med massiv forekomst af skimmelsvampesporer (skimmelsvamp i vækst) skyldes i henhold til [klagerens rådgivende ingeniørs] vurdering, at forsatsvæggen af krydsfiner er opsat foran en ikke tætsluttende og korrekt udført PE-folie i top og

bund af forsatspladen. En ikke tætsluttende forsatsvæg medfører, at fugtig rumluft kan trænge ind bag forsatsvæggen og medføre opfugtning i kolde perioder og modsat giver det mulighed for, at den skimmelvækst, der opstår bagved omvendt kan tilføre skimmelsvampesporer til bygningens rum.

...

Der bør ske en udbedring i overensstemmelse med anvisninger fra [klagerens rådgivende ingeniør med speciale i indeklima].

Klagers egen skitse over stueetagen fra før [klagerens rådgivende ingeniørs] seneste undersøgelse:

...

Kælder – Trapperum – krydsfiner

Udtaget MycoMeter-prøve viste skimmelforekomster i kategori B (MSFV = 71).

Forsatsvæg er ikke udført tætsluttende mod gulv/trapperepos. Der ses pletvise misfarvninger på puds. Der kunne på tidspunktet for undersøgelsen måles opfugtet til 145-155 digits.

Forsatsvæggene vurderes at være opsat i perioden 1980 til 2000. Forsatsvæg under trappe er med krydsfiner som i køkken og vurderes at være opsat samtidig hermed i 2002.

Årsagen til, at der er ses pletvise misfarvninger med massiv skimmelforekomst skyldes i henhold til [klagerens rådgivende ingeniørs] vurdering, at forsatsvæggen af krydsfiner er opsat foran en ikke tætsluttende og korrekt udført PE-folie i top og bund af forsatspladen. En ikke tætsluttende forsatsvæg medfører, at fugtig rumluft kan trænge ind bag forsatsvæggen og medføre opfugtning i kolde perioder og modsat giver det mulighed for, at den skimmelvækst, der opstår bagved omvendt kan tilføre skimmelsvampesporer til bygningens rum.

...

Der bør ske en udbedring i overensstemmelse med anvisninger fra [klagerens rådgivende ingeniør med speciale i indeklima].

Kælder – Depot – gips

Udtaget MycoMeter-prøve viste skimmelforekomster i kategori C (MSFV = 410).

Forsatsvæg er ikke udført tætsluttende mod loft og gulv. Der kunne på tidspunktet for undersøgelsen måles opfugtet til 165-175 digits.

Forsatsvæggen er oplyst til at være opsat i 1995 baseret på foto fra tidligere ejer.

Her er aktuelt målt en uhensigtsmæssig opfugtning på dagen for undersøgelsen.

Årsagen til, at der er ses pletvise misfarvninger med massiv skimmelforekomst skyldes i henhold til [klagerens rådgivende ingeniørs] vurdering, at forsatsvæggen af gips er opsat foran en ikke tætsluttende og korrekt udført PE-folie i top og bund af forsatspladen. En ikke tætsluttende forsatsvæg medfører, at fugtig rumluft kan trænge ind bag forsatsvæggen og medføre opfugtning i kolde perioder og modsat giver det mulighed for, at den skimmelvækst, der opstår bagved omvendt kan tilføre skimmelsvampesporer til bygningens rum.

...

Der bør ske en udbedring i overensstemmelse med anvisninger fra [klagerens rådgivende ingeniør med speciale i indeklima].

Kælder – Vaskerum – gips

Udtaget MycoMeter-prøve viste skimmelforekomster i kategori C (MSFV = 269).

Forsatsvæg er ikke udført tætsluttende mod loft og gulv. Der kunne på tidspunktet for undersøgelsen måles opfugtning til 155-170 digits. Forsatsvæggen vurderes at være opsat i 1990'erne ligesom i depotrum.

Her er aktuelt målt en uhensigtsmæssig opfugtning på dagen for undersøgelsen.

Årsagen til, at der er ses pletvise misfarvninger med massiv skimmelforekomst skyldes i henhold til [klagerens rådgivende ingeniørs] vurdering, at forsatsvæggen af gips er opsat foran en ikke tætsluttende og korrekt udført PE-folie i top og bund af forsatspladen. En ikke tætsluttende forsatsvæg medfører, at fugtig rumluft kan trænge ind bag forsatsvæggen og medføre opfugtning i kolde perioder og modsat giver det mulighed for, at den skimmelvækst, der opstår bagved omvendt kan tilføre skimmelsvampesporer til bygningens rum.

...

Den omstændighed, at forsatsvæggen ikke er udført korrekt tætsluttende, så den tillader fugt at trænge ind lejlighedsvis fra konstruktionen generelt i både top og bund, bør i sig selv være en dækningsberettigende skade.

Der bør ske en udbedring i overensstemmelse med anvisninger fra [klagerens rådgivende ingeniør med speciale i indeklima].

Klagers kommentar til alder for udførelsen af forsatsvæggene

Omkring alderen på udførelsen af forsatsvæggene, så har [klagerens rådgivende ingeniør med speciale i indeklima] vurderet tidspunkterne for opsætning af forsatsvæggene til at være foretaget i perioden fra 1980 til 2000.

Det er dog nærmere fra 1995 til 2002 baseret på de billeder klager har samt viden fra tidligere ejere.

Klager henviser til følgende kendelser fra Ankenævnet for Forsikring:

Kendelse 88672, hvor sælgers renoveringer var udført forkerte og ejerskifteforsikringen blev pålagt at erstatte en udbedring af blandt andet forsatsvægge og skimmel bag disse.

Kendelse 88365, hvor sælger havde foretaget renoveringer, som gav skade. Nævnet fandt, at de uhensigtsmæssige renoveringstiltag havde medført, at der på overtagelsestidspunktet var en nærliggende risiko for særlige fugt- og skimmelskader i kælderen. Nævnet fandt, at selskabet skulle dække for nedtagning af gulv, forsatsvæg, inventar mv. og afrensning for skimmel.

Kendelse 83851, forsatsvægge af masonit i en bygning fra 1939. Nævnet måtte lægge til grund, at der før overtagelsen var sket en vis opfugtning af væggen som følge af den tidligere etablerede forsatsvæg, og at de fugtproblemer, som klager nu oplevede, først og fremmest var en følge af den ophobede fugt. Nævnet fandt det dokumenteret, at det anmeldte forhold udgjorde en aktuel skade i betingelsernes forstand på overtagelsestidspunktet.

Kendelse 93488 Nævnet fandt, at klager havde bevist, at der var forhold ved loftlemmen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skulle derfor afholde udgifterne til udskiftning af loftlemmen efter fradrag af selvrisiko.

Til illustrativ sammenligning, da problemstillingen med utæthed øverst og nederst på forsatsvægge i et vist omfang kan sammenlignes med problemstillingen med en utæt loftsløm

Kendelse 94257 DBF afviste at dække fjernelse af forsatsvæg på den indvendige side af ydervæggen og fjernelse af skimmelsvamp bag forsatsvæggen med henvisning til, at forekomsten af skimmel ikke var en dækningsberettigende skade, og at forsatsvægge ikke var et ulovligt forhold. Nævnet fandt, at klager havde godtgjort, at fugt og skimmeldannelsen bag forsatsvæggen udgjorde en dækningsberettigende følgeskade af den af selskabet anerkendt skade, og at forholdet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. Selskabet skulle derfor dække udgifterne til nedtagning af forsatsvægge, skimmelafræsning og en udgift svarende til retablering af forsatsvæggene.

DBF har tidligere oplyst, at skaden på forsatsvægge i kælderrummet udbedres ved, at de nederste ca. 50 cm af beklædningspladen bortskæres, og erstattes med en ny plade, gerne af en mere fugtbestandig type. Det antages endvidere at omkostningerne en sådan reparation ikke overstiger selvriskoen på kr. 5.000.

Klager gør opmærksom på, at i det tilfælde, at den tilbudte udbedring af forsatsvæggen faktisk var tilstrækkeligt til at udbedre skaden, ville den skimmel på bagvæggen skulle skimmelsaneres og den ødelagte isolering i området også skulle udskiftes. Det kan således ikke lade sig gøre at udføre en udbedring for 5.000 kroner der er korrekt i sit indhold/omfang, som påstået af DBF.

Dertil kommer, at klager yderligere har dokumenteret, at der er en skade, idet PE-folien bag samtlige forsatsvægge anmeldt ikke er udført korrekt og at forsatsvæggene ikke er tætte i top og bund, hvorfor der er opstået fugt og skimmel bag de pågældende forsatsvæggene. Det betyder for klager at se et markant ændret dækningsomfang.

Hvad vil klager gerne opnå med klagen

Klager har givet DBF yderligere to muligheder for at revurdere og svare yderligere på klagen, nemlig klagers henvendelser den 21. oktober 2022 og den 30. november 2022, hvor DBF blot har valgt ikke at svare yderligere på klagen. Det valg kan klager ikke gøre mere ved efter to henvendelser ud over at benytte sig af muligheden for at klage over DBFs afvisning af dækning.

Klager ønsker med klagen at opnå, at ejerskifteforsikringen erstatter en udbedring af de forsatsvægge, der ikke blev beskrevet i tilstandsrapporten. En udbedring som anvist af [klagerens rådgivende ingeniør med speciale i indeklima]. Klager har vedhæftet en oversigt over udgifterne til udbedringen. Hertil kommer udgift til maling af vægoverflader, hvilken pris klager endnu ikke har oplysning om. Klagers oversigt over udgifter eksklusive udgiften til maling og undertegnedes bi-stand vedlægges i klagesagen.

Klager haft udgifter til [klagerens rådgivende ingeniør med speciale i indeklima], som har påvist at der er sket skade, som bør være dækningsberettiget, og hvad årsagen til skaden er samt om,

hvordan skaden bør udbedres korrekt. Disse udgifter bør ejerskifteforsikringen refundere over for klager.

Byggeteknisk bistand fra [klagerens byggerådgiver], som har sendt klager en faktura for ekstra timer brugt på forsikringssagen om skimmelsvamp i vægge. Denne udgift bør ejerskifteforsikringen refundere klager.

Herudover har klager haft en udgift til undertegnede bistand i skadesagen i henhold til faktura 215-2022:

[Total inkl. moms 4.500,00 kr.]

Denne udgift bør ejerskifteforsikringen refundere klager."

Selskabet har i brev af 12/3 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører ejendommens forsatsvægge, som ifølge klager er fejlkonstruerede, hvilket har medført skimmelforekomst bag væggene. Klager ønsker dette 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 27. december 2018. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 4. september 2018. Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Da det er anmærket i tilstandsrapporten, at der er plade-/træbeklædning på ydervægge i stue og på 1. sal, er der i policen taget forbehold for skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens beklædning på de indvendige vægge samt de bagvedliggende konstruktioner, som følge af fugt.

Den 11. august 2022 anmelder klager, at der er formodet skimmel bag forsatsvæggene i stueetagen. Klager skriver i anmeldelsen, at de konstaterede forholdet i forbindelse med en renovering, og at de lavede testhuller i indvendige forsatsvægge, som grundet isætning af nye vinduer alligevel ikke skulle bevares. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 15. august 2022 afviser DBF dækning under henvisning til policeforbeholdet og anmærkningen i tilstandsrapporten. Klager vender imidlertid tilbage med indsigelser, og den 17. august 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 29. september 2022 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 11. oktober 2022 fastholder dækningsafslaget. Korrespondance fremlægges som bilag E.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver ifølge klageformularen, at DBF skal dække en udbedring af de fejlmonterede forsatsvægge. Det må lægges til grund, at klagers krav er på 256.248 kr. som opgjort i bilag 24 med tillæg af udgifter til maling og rådgiverbistand fra [klagerens rådgiver].

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 27. december 2018 var forhold ved ejendommens forsatsvægge, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne.

Ligeledes påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelforekomster i ejendommen, som i sig selv udgjorde en dækningsberettigende skade i henhold til pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne.

Der er tale om en ejendom fra 1931 med ydervægge i pudset murværk og indvendige forsatsvægge i hhv. kælder, stueplan og 1. sal. Nærværende sag drejer sig om væggene i kælder- og stueplan med undtagelse af vægge i stuen.

Ejendommen er løbende renoveret gennem årene med forskellige typer af forsatsvægge, nedhængte lofter m.v. DBF's konsulent har foretaget en gennemgang og registrering af hhv. alder og opbygning for alle forsatsvæggene, jf. side 15 og 16 i bilag D.

De ældste forsatsvægge er udført i perioden 50'erne til 70'erne, mens de nyeste er udført i 2002 af sælger.

Klager har fremlagt en rapport udarbejdet af [klagerens rådgivende ingeniør med speciale i indeklima] den 29. november 2022. Rapporten er baseret på fugtmålinger samt hhv. 4 mycometerprøver udtaget den 12. oktober 2022 og 4 mycometerprøver udtaget den 12. oktober 2022.

Mycometerprøverne viser skimmel bag forsatsvæggene.

Det følger af ankenævnets praksis, at det ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen efter ankenævnets praksis 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.

For så vidt angår pkt. 2), så har klager ikke fremlagt undersøgelser af indeklimaet i ejendommen, som godtgør, at dette på overtagelsestidspunktet var påvirket i en grad, som nedsatte brugbarheden af beboelsesrummene nævneværdigt. Dette understøttes af, at klager boede i ejendommen i

4,5 år, før han – tilfældigt i forbindelse med en igangsat renovering – konstaterer den anmeldte skimmel.

Klager gør gældende, at alle forsatsvæggene er fejlmonterede, idet PE-folien bag forsatsvæggene ikke er tætsluttende i top og bund, hvilket har forårsaget fugt og skimmel bag forsatsvæggene.

Spørgsmål er, hvorvidt forsatsvæggene udgør en skadeårsag, som medfører, at der forekommer opfugtning i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde.

Det er ikke en fejlkonstruktion, at der er efterisoleret med indvendige forsatsvægge. Det er en lovlig og sædvanlig måde at efterisolere på – også i dag. Det er almindeligt kendt, at konstruktionen er uhensigtsmæssig og kan medføre en øget risiko for opfugtning og skimmeldannelse.

Det forhold, at den bagvedliggende alukraft/tynde dampspærre ikke er udført tætsluttende, udgør ikke i sig selv en skade – heller ikke selvom dampspærren kunne være udført med større omhyggelighed. Det afgørende er, om dampspærrens udformning har medført skader på væggene eller opfugtning i et omfang, som er usædvanligt for en tilsvarende konstruktion med indvendige forsatsvægge på ældre ydermure.

Der måles ingen forhøjet fugt i væggene i stueetagen – hverken af [klagerens rådgivende ingeniør med speciale i indeklima] eller DBF's konsulent.

I kælderen har [klagerens rådgivende ingeniør med speciale i indeklima] målt opfugtning, hvilket er almindeligt i en kælder fra 1931. Det er anmærket i tilstandsrapporten, at der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds, og det er beskrevet i noten, at det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt.

Der er ikke konstateret skader på væggene på nær et enkelt sted i kælderen, som ikke er godkendt til beboelse. Skaden i kælderen skyldes opstigende grundfugt og afviger ikke fra, hvad klager måtte forvente på baggrund af husets alder og tilstandsrapportens anmærkninger om fugtudtrædninger i væggene.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 27. december 2018 var forhold ved forsatsvæggene, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Anmærkning i tilstandsrapport og policeforbehold (stueetage)

Det er anmærket med karakteren K1 i tilstandsrapporten, at der er plade-/træbeklædning på ydervægge i stue og 1. sal. Det er anført i en note, at der ikke er konstateret fugt i beklædningen, men at konstruktionen er uhensigtsmæssig, da det ikke kan udelukkes, at der kan ske fugtophobning mellem beklædningen og væggen.

DBF har på baggrund af anmærkningen taget et forbehold i policen, som undtager skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens beklædning på de indvendige vægge samt de bagvedliggende konstruktioner, som følge af fugt.

Det er selskabets opfattelse, at anmærkningen drejer sig om hhv. stueplan og 1. sal og ikke er begrænset til stuen som rum. Det er tydeligt, at der er pladebeklædning flere steder i stueetagen, og det fremgår også af energimærket, at ydervægge består af 24 cm massiv teglvæg med indvendig pladebeklædning, og at der alene er hulmur i ydervægge i tårn med bad.

Det gøres derfor gældende, at såfremt nævnet kommer frem til, at forsatsvæggens opbygning har medført opfugtning, som går ud over, hvad man må forvente, så er både årsag og følgeskade undtaget dækning, jf. pkt. 4.1 og 2.1 i forsikringsbetingelserne.

Klagers planlagte renovering

Ved DBF's besigtigelse fremstår ejendommen under gennemgribende renovering.

Klager har til selskabet fremsendt tilbud af 3. maj 2022 på samlet 3.378.721 kr. til belysning af omfanget af den renovering, som klager havde planlagt at udføre. Udskiftning af forsatsvægge er ikke en del af dette tilbud, men i skadeanmeldelsen oplyser klager, at klager skulle have nye vinduer og derfor ikke skulle bevare forsatsvæggene.

Det fremgår af tilbuddet, at der efter planen skulle skiftes vindue i køkkenet, og at der skulle etableres en terrassedør i stedet for et vindue i spisestuen.

Det må på baggrund af oplysningerne fra skadeanmeldelsen sammenholdt med oplysningerne i tilbuddet lægges til grund, at klager som en del af den planlagte renovering som minimum havde tænkt sig at udskifte forsatsvæggene i køkkenet (markeret med rød stiple linje på den plantegning, som klager har fremlagt som bilag 4).

Af den grund vil DBF under alle omstændigheder ikke kunne pålægges at dække nedrivning og genopbygning af disse.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens repræsentant har i brev af 21/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Der er umiddelbart ingen nye argumenter i svaret fra DBF, men faktisk er der desværre flere fejl i de forudsætninger, som DBF lægger til grund i deres svar.

Klager må afvise at det er tidstypisk, at forsatsvægge er fejlkonstruerede/opsat forkert med utæt dampspærre flere steder, hvilket i sig selv har givet skade på en forsatsvæg ud over, at der har dannet sig en atypisk stor mængde skimmelsvampevækst allerede af den grund.

Uanset hvornår forsatsvægge er udført, så skal de naturligvis monteres på en måde, så de opfylder deres formål og ikke giver skade på bygningen/bygningsdele. Der er klager bekendt ikke konstateret forsatsvægge tilbage fra 1950. Der er forsatsvægge i stueetage, som er opsat i perioden 1950-1970 og det er ikke nødvendigvis 1950. Øvrige forsatsvægge er opsat mellem 1980 og 2007. Klager henviser til [klagerens rådgivende ingeniørs] rapport, bilag 21. [Klagerens rådgivende ingeniørs] rapport, bilag 21 viser følgende massiv forekomst af skimmel i vækst:

...

Eftersom der er konstateret utætheder flere steder i dampspærre overvejende sandsynligt, at der er trængt skimmelsvampesporer ud i beboelsen og har forurennet indeklimaet alene fra den pum-

peeffekt, der altid vil være ved færdsel langs forsatsvæggene, når der er åbningsnederst på grund af utætheder.

Om det er bevidst eller ubevidst fejl fra DBF's side skal klager ikke kunne sige, men det er et faktum, at DBF tidligere gentagne gange har lagt til grund at klager havde et planlagt renoveringsarbejde, hvilket klager har af- og tilbagevist tidligere.

DBF har ikke afvist hele udbedringen. DBF's klageansvarlige har tidligere anerkendt at erstatte en udbedring af en forsatsvæg, som er skadet, hvis udbedringen overstiger selvrisiko. Det er derfor forkert, når DBF i sit klagesvar skriver, at Klageafdelingen har fastholdt dækningsafslaget. Det er ikke tilfældet. DBF har anerkendt, at der er tale om en dækningsberettiget skade, men der er uenighed om omfanget af skadens udbedring.

Klager henviser til svaret fra den klageansvarlige fra den 21. oktober 2022:

...

... jeg er enig i, at der er konstateret at vægbeklædningen på en enkelt væg i kælderen fremstår lettere opløst vi er principielt enige i, at beklædningspladen her kan anses at være skadet forholdet vil kunne udbedres, men 'antages' ikke at overstige selvriskoen skriver den klageansvarlige.

Dette læser klager, som en anerkendelse af skaden.

Umiddelbart er der således ikke grund til at diskutere om der er konstateret en dækningsberettiget skade allerede af den grund. Det vil derudover koste mere end selvriskobeløbet, at skulle skifte denne vægs forsatsbeklædning, skimmelsanere bagved og efterfølgende montere en ny forsatsvæg samt overfladebehandle fra hjørne til hjørne i dette rum af den pågældende væg.

Derudover er klager af den opfattelse – som det fremgår af klagebrevet – at skadens udbedring af de oplyste grunde involverer flere forsatsvægge end blot den ene anerkendte forsatsvæg, fordi der er tale om en klar fejlkonstruktion, idet dampspærre forinden på forsatsvæggene ikke er tætsluttende. Der er så at sige 'åbent hus' for træk begge veje under forsatsvæggene, fordi de er dokumenteret utætte flere steder og en fordeling af skimmelsvampesporer af samme grund.

Det er som klager opfatter det omfanget af skadens udbedring, som der er uenighed om mellem parterne.

DBF har fravalgt at faktatjekke om alle forsatsvægge er udført korrekt

DBF har den 18. oktober 2022 erkendt, at de ikke har ønsket at få foretaget undersøgelser, der kan godtgøre at alle forsatsvægge er udført korrekt. Der er tale om et fravalg fra DBF's side, når den klageansvarlige så langt henne i forløbet skriver til klager:

Ad forsatsvægge

Jeg vil medgive, at vi ikke har udført undersøgelser, som kan godtgøre, at alle forsatsvægge er udført korrekt.

De anmeldte forsatsvægge var ikke omfattet af klagers planlagte arbejde i bygningen

Klager slår en gang for alle fast, at anmeldte forsatsvægge ikke var en del af det arbejde, som klager skulle i gang med i bygningen.

Klager henviser til, at det af tilbuddet fremgår det, at nedrivning og genopbygning i stueetage og kælderplan ikke var en del af de oprindelige plan. Forsatsvæggene kom først med i august 2022 efter fund af fugt og skimmelsvamp, der viste sig at udspringe primært fra utætheder ved dampspærre flere steder.

Klagers projekt var større, udskiftning af forsatsvægge var ikke en del af planen. Tværtimod endte klager med at droppe nye gulve i stueetagen, fordi vi i stedet skulle bruge pengene på forsatsvægge.

Klager har hele tilbudshistorikken og fremlægger den gerne i klagesagen, hvis DBF fastholder deres udokumenterede påstand, som klager har afgivet forklaring til flere gange.

Klager vidste ikke en gang, at der var forsatsvægge i bygningen andre steder end, hvad fremgår af tilstandsrapporten og det var klagers entreprenør heller ikke. Derfor var det en stor overraskelse for både klager og entreprenør, da de i forbindelse med loftsarbejde blev klar over, at der var forsatsvægge i de rum, der ikke var stue og i trappeopgangen. Disse steder som ikke var blevet beskrevet i tilstandsrapporten.

Nedrivning og genopbygning af forsatsvægge på 1. salen var derimod en del af tilbuddet og det planlagte arbejde. Derfor er disse forsatsvægge netop ikke del af anmeldelsen, selvom der også var væsentlige skimmelforekomster bag disse forsatsvægge. Klager har da heller ikke søgt om erstatning for forsatsvæggen i stuen, som netop blev nævnt i tilstandsrapporten og som er omfattet af policens forbehold. DBF får desværre rodet rundt i det med vinduerne. Klager må derfor korrigere udlægningen fra DBF, som ikke er korrekt.

I forbindelse med nedrivning af loft - der blotlagde en del af ydermuren mellem forsatsvæg og etageadskillelsen - fik klager mistanke om skimmelsvampeangreb.

Da klager skulle sætte en ny terrassedør i og ét vindue, brugte klager netop de to steder til, at teste for skimmelsvampevækst for ikke at ødelægge forsatsvægge, hvor planen var at de - netop opdaget - skulle bevares, fordi klager ikke havde planlagt udskiftning af alle, men kun nogen forsatsvægge på 1. sal. Klager fik også testet, hvor forsatsvægge alligevel ikke skulle bevares (se klagers forklaring om, hvad der var planlagt og ikke planlagt tidligere i dette brev).

Hvordan DBF på den baggrund konkluderer, at klager alligevel havde tænke og at udskifte forsatsvæggene giver ikke meget mening. Heller ikke set i lyset af, at klager allerede har forklaret om, at der ikke var tale om en planlagt renovering/planlagt arbejde i forhold til forsatsvægge i stueplan (undtagen selve stuen nævnt i tilstandsrapporten sammen med 1. salen) og opgangen til 1. salen.

Klager gør opmærksom på, at klager har rykket køkkenet fra køkken på plantegning og til stue på plantegning.

Det betyder, at udskiftning af vinduet i køkkenet (jf. tilbuddet) faktisk er i stuen (jf. plantegninger).

Den udskiftning af vinduet i køkkenet, som DBF referer til og bruger i deres argumentation, er faktisk i den oprindelige (nu tidligere) stue, som ikke er del af anmeldelsen. Aktuelt har klager måtte foretage lidt ændringer til udbedringsomkostninger og dermed kravet. Da klager kom igang var

der en del mere end tiltænkt, der skulle laves i kælderen som følge af skaden og efter anvisning fra [klagerens rådgivende ingeniør med speciale i indeklima] for at udbedre skaden.

Derfor har klager måtte stoppe udbedringsarbejdet midt i udbedringen, fordi omkostningerne overstiger det klager kan betale, idet der netop ikke var tale om planlagt arbejde og klager derfor alene havde kalkuleret med de arbejder, som klager oplyser var planlagte.

Klager har været nødt til at lukket et kælderrum af. Det betyder at en del af erstatningskravet er udført og betalt (stueetagen) mens en del endnu ikke er udført eller betalt (kælderen). Klager har betalt 203.000 kr. inkl. rådgiverbistand. Klager har et udestående tilbud om udbedring på 135.000 kr. for nedrensning skimmelvækst på grund af forsatsvæggens utætte dampspærre og montering af Skamol væg.

DBF henviser til, at det er op til klager, at sandsynliggøre, at der er en dækningsberettiget skade. Dèt har klager sandsynliggjort, idet der er tale om forsatsvægge, som er fejlagtigt monterede og har utæt dampspærre flere steder, hvilket har været årsag til ophobning af fugt og skimmelvækst. Det er ikke klager, der har monteret disse forsatsvægge, men derimod sælger og tidligere ejer.

Der er tale om en skadeårsag, som har været til stede på dèt tidspunkt, hvor klager overtog ejendommen. At skimmelvæksten – som er generet af fugt i forbindelse med fejlkonstruktionen - først konstateres nu ved en tilfældighed ændrer ikke ved, at årsagen til skaden har været til stede ved overtagelsen og givet også selve skaden.

Alderen på og monteringen af forsatsvæggene

Klager har rekvireret et eksternt specialistfirma til at udtale sig om dels fejlkonstruktionen, hvilken fejlkonstruktion ikke har været anerkendt eller almindelig for de årstal (perioder, hvor forsatsvæggene er monteret.

Klager henviser til det omfattende dokumentationsmateriale fra [klagerens rådgivende ingeniør med speciale i indeklima].

Skimmelvæksten er en følgeskade af en dækningsberettiget skade

DBF forsøger, at få skimmelvæksten sammenlignet med sager, hvor der alene er konstateret skimmelvækst og hvor skimmelvæksten i sig selv kan være en skade.

Klager kan kun gentage sig selv ved at henlede opmærksomheden på, at der er konstateret skade på mindst en forsatsvæg. Derudover er der konstateret utæt dampspærre, hvilket er en skade i sig selv.

Det er ikke klagers opfattelse, at en følgeskade af en dækningsberettiget skade isoleret set og i sig selv også skal opfylde skadebegrebet, idet det vil være ganske urimeligt over for en forbruger, hvis hver eneste følgeskade af en dækningsberettiget skade i sig selv også skal opfylde ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Det må være tilstrækkeligt, at skadeårsagen, nemlig den utætte dampspærre på grund af fejlmonteringen, til skimmelvæksten opfylder skadebegrebet og således bør det være sådan at skimmelvæksten saneres væk som en del af udbedringsudgiften til dækning af skaden. I modsat fald ville det svare til, at et utæt tag, hvor der over tid er trængt vand ind i en tagkonstruktion, ikke kan få

afrenset og malet en brun misfarvning på det synlige hvide loft neden under tagkonstruktionen. Det er en følge af en dækningsberettiget skade og en del af udbedringen. Eller at fugt/vand ind gennem et vindue, der er fejlmonteret og derfor giver fugt adgang og skimmelvækst i området, ikke skulle afrenses i forbindelse med udbedringen af skaden.

Klager må derfor afvise den praksis som DBF henviser til som værende uden relevans for klagers skadesag allerede af den grund, at der i klagers bolig er dokumenteret en dækningsberettiget skade i form af utæt dampspærre flere steder og deraf følgende nedbrudt forsatsvæg og skimmelvækst opstået som forklaret i klagebrevet og i rapporterne fra [klagerens rådgivende ingeniør med speciale i indeklima].

Som det fremgår af svaret fra DBF så er der stor forskel på, hvordan de respektive parter ser på situationen.

Klager har dog dokumenteret sit krav qua en ekstern udtalelse fra et specialistfirma modsat DBF som først besigtigede sent i forløbet med intern konsulent og kun på grund af klagers opfordring hertil.

Policens forbehold gælder ikke for den anmeldte skade

DBF henviser nu igen – efter anerkendelsen af en dækningsberettiget skade tidligere – til policens forbehold, som efter klagers opfattelse ikke kan mistolkes og udbredes som DBF forsøger for at undgå at skulle erstatte udbedringen i forbindelse med skaden.

Det er for klager at se et faktum, at forholdet med forsatsvæggene blev klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten allerede af den grund, at de anmeldte forsatsvægge slet ikke blev beskrevet og klager var ikke klar over, at der var monteret forsatsvægge for i forbindelse med noget loftsarbejde. DBF indsatte et forbehold i policen specifikt for de forsatsvægge, der rent faktisk blev beskrevet i tilstandsrapporten:

...

Klager henviser til, at punkt 8.2 i forbeholdet alene relaterer sig til tilstandsrapporten, hvoraf det fremgår:

8. Indervægge/skillevægge		
8.2 Vægbeklædninger	K1	Der er plade-/træbeklædning på ydervægge i stue og på 1. sal. Note: Der er ikke konstateret fugt i beklædningen, men konstruktionen er u hensigtsmæssig, da det ikke kan udelukkes, at der kan ske fugtophobning mellem beklædningen og væggen.

Det kan nok ikke skrives mere klart end at her menes 'i stue' og 'på 1.sal'. Der menes ikke alle andre steder, så som resten af stueplan, kælderen og opgangen til 1. sal, som ikke er oppe på 1.sal.

Klager må fastholde, at policeforbeholdet ikke finder anvendelse i dette tilfælde samt at det er DBF, der i egenskab af koncipist må formulere deres forbehold, så de passer med de situationer i de konkrete bygninger, som selskabet ikke ønsker at bære risikoen for.

Ved at henvise specifikt til et punkt i tilstandsrapporten, så kan det alene været det som er beskrevet i det punkt, som forbeholdet gælder for.

Alternativt har DBF haft muligheden for at formulere forbeholdet således, at det slet ikke dækker forsatsvæggene i bygningen, men DBF var ligesom klager ikke klar over, at der var fejlmonterede forsatsvægge andre steder i bygningen end det tilstandsrapporten beskrev – en tilstandsrapport

som er klart forkert i beskrivelsen af de ikke beskrevne forsatsvægges fejlkonstruktion og placeringer i bygningen.

Det er den risiko, som DBF med sit tilbud om ejerskifteforsikring valgte at indtræde i og som klager betalte for. Ejerskifteforsikringen dækker skader/nærliggende risiko for skader på bygningsdele, som er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Klager henviser fortsat til de mange illustrative kendelser, som klager nævner i sit klagebrev og fastholder klagen."

Selskabet har i brev af 24/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers høringssvar af 21. marts 2023 giver ikke anledning til en ændring af selskabets opfattelse. Høringssvaret giver anledning til følgende præciseringer:

Klagers repræsentant skriver, at DBF forsøger at få skimmelvæksten sammenlignet med sager, hvor skimmelvæksten i sig selv udgør en skade.

Klagers repræsentant opfordres til at læse klagesvaret igen, da hun tilsyneladende helt har misforstået dette. Det fremgår tydeligt af DBF's første klagesvar, at spørgsmålet i denne sag er, hvorvidt forsatsvæggene udgør en skadeårsag i sig selv (1).

Det må i øvrigt på baggrund af klagers seneste høringssvar lægges til grund, at klager er enig med selskabet i, at sagen alene drejer sig om skimmel som følge af en fejlkonstruktion (1) og ikke om skimmel som en skade i sig selv (2).

Det forhold, at en dampspærre ikke er tætsluttende, udgør ikke en skade i sig selv medmindre det har givet skader eller medfører nærliggende risiko for, at der vil udvikle sig skader. Når der ses bort fra det ene sted i kælderen – som må anses for at være beskrevet i tilstandsrapporten – så er der ikke konstateret skader ved forsatsvæggene. Spørgsmålet er, om der er konstateret opfugtning/skimmel i et omfang, som er usædvanligt for en tilsvarende konstruktion, hvilket må afvises."

Til dette har klagerens repræsentant fremsendt brev af 11/4 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Klager kan svare ganske kort på svaret fra DBF. Selv hvis forsatsvæggene, havde været nævnt i tilstandsrapport, er forsatsvæggene - som DBF netop selv pointerer - ikke monteret tætsluttende. Størstedelen af forsatsvæggene er opsat i nyere tid af tidligere ejer, der ikke er faglært og tydeligvis ikke har kendt til kravene til opførsel af dampspærre eller i hvert fald ikke gjort det korrekt.

Mens DBF ikke var villige til at foretage nogen måling af skimmelforekomst eller for den sags skyld vurderede monteringen af dampspærre, så viser rapporten fra [klagerens rådgivende ingeniør med speciale i indeklima], som klager har indhentet, netop den følgeskade som er opstået i form af uacceptabel høj skimmelforekomst (skimmelvækst), der er en direkte følge af fejlmonteret dampspærre, som ikke slutter tæt som den skal. Dette har i sig selv medført et fugtigt miljø bag forsatsvæggene.

Endvidere at der er opstået nedbrydningsskade en af forsatsvæggene i kælderne. Disse forsatsvægge er fugtige af samme grund, som i stueplan, hvilken skade DBF tidligere har anerkendt er en

dækningsberettiget skade, men først efter at klager over for den klageansvarlige påpegede, at det ikke var korrekt, når man i klagesvaret skrev, at der ikke var sket en skade. Der var nemlig opstået en skade, som følge af utæt dampspærre og deraf følgende fugtigt miljø bag forsatsvæggene.

Dèn anerkendelse kan DBF naturligvis ikke 'afmontere' i ankenævns sagen. Klager henviser i den forbindelse til Ankenævnets kendelse 97192.

Klager er således ikke enig med DBF, at der er konstateret opfugtning/skimmel i et omfang, som er sædvanligt for en tilsvarende konstruktion, idet konstruktionen netop er udført forkert med utæt dampspærre, som trækker varm indeklimaluft ind i konstruktionen gennem utæthederne, hvor den varme indeklimaluft mødes med en koldere temperatur og kondens/fugt opstår allerede af dèn grund.

Med kondensen/fugten følger desværre også en helt uacceptabel skimmelvækst mellem forsatsvæg og ydermurens inderside. Der er intet sædvanligt ved en utæt dampspærre allerede af den grund, at den skal udføres tætsluttende.

Hvis dampspærre havde været monteret korrekt og tætsluttende, ville den varme indeklimaluft netop ikke kunne tilføres bag forsatsvæggene, hvor den varme luft netop ikke bør kunne trænge ind ligesom der ikke bør forekomme et luftskifte til beboelsen af samme grund, fordi i det luftskifte vil der forekomme skimmelsvampesporer fra vækstområder bag forsatsvæggene.

Det er sagens kerne, at:

- 1) klager ikke i tilstandsrapporten blev retvisende orienteret om forsatsvægge i det korrekte omfang og
- 2) om at dampspærre i forsatsvæggene er forkert monteret og derfor ikke-tætsluttende, som den skal være.

Disse to forhold kunne klager på ingen måde kunne vide ved købet af ejendommen. Klager er almindelig forbruger uden nogen form for byggeteknisk indsigt/forstand på huse.

Hvis tilstandsrapporten på korrekt vis havde oplyst om de rette skader og risici ved bygningen, havde klager haft muligheden for at handle dette af med sælger. Dèn mulighed fratog tilstandsrapporten klager, fordi tilstandsrapporten efterfølgende viste sig klar forkert i sin beskrivelse af forsatsvæggene.

Klager må i det hele henholde sig til indholdet af klagen, hvor klager mener at have redegjort ret udførligt for problemstillingen.

Dèt hus klager har købt er netop ikke tilsvarende andre huse med forsatsvægge, som er korrekt monteret uanset hvornår monteringen er sket. Klager har købt et hus uden oplysning om det korrekte omfang af forsatsvægge og uden oplysning fra tilstandsrapport eller sælger om, at der ikke er tætsluttende dampspærre bag forsatsvæggene.

Således er klagers hus ikke tilsvarende andre huse med korrekt udført dampspærre.

Når der er udført dampspærre, skal den naturligvis kunne virke efter hensigten og ikke i sig selv være årsag til opfugtning og skimmel, fordi den er udført forkert.

Klager henviser til et citat, der kommer fra en udtalelse, som DBF selv har fremlagt for klager:

...

Klager vedhæfter udtalelsen som bilag 30 og henviser til, at ovennævnte citat står på side 4 under punktet om udførelse.

Klager må fastholde, at bygningens byggetekniske værdi og brugbarhed for beboelse på grund af de fejlmonterede forsatsvægge med utæt dampspærre (der burde være tætsluttende, hvilket ovennævnte bekræfter klager i) og følgeskaden heraf i form af fugt/kondens/skimmel bør af den grund at dampspærren ikke er monteret tætsluttende være en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Når bygningen sammenlignes med tilsvarende intakte bygninger - altså bygninger med korrekt monterede forsatsvægge med tætsluttende dampspærre - er bygningen netop anderledes og afviger, fordi disse tilsvarende bygninger ikke har en fejlmonteret utæt dampspærre, der tillader varm indeklimaluft at trænge ind bag forsatsvæggene og returluft derinde fra at cirkulere retur til boligen.

Det er efter klagers opfattelse essentielt, at der netop af den grund at dampspærren er utæt flere steder på grund af fejlmontering, at der er opstået fugt/kondens, der ikke ville kunne opstå - på grund af dampspærren - om dampspærren havde været korrekt udført."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Ud-
drag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapport af 4/9 2018 fremgår bl.a.:

"5. Kældre/krybekældre/terrændæk

...

5.2 Vægge

K1 Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds.

Note: Det er almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt."

...

8. Indervægge/skillevægge

8.2 Vægbeklædninger

K1 Der er plade-/træbeklædning på ydervægge i stue og på 1. sal.

Note: Der er ikke konstateret fugt i beklædningen, men konstruktionen er uhensigtsmæssig, da det ikke kan udelukkes, at der kan ske fugtophobning mellem beklædningen og væggen."

Af ejerskifteforsikringspolice af 21/9 2018 fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse

Ankenævnet *for* Forsikring

23.

99272

Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tag/tagkonstruktion punkt 1,1/1,16 & beklædning på de indvendige vægge samt de bagvedliggende konstruktioner punkt 8,2, som følge af fugt."

Af skadesanmeldelse af 11/8 2022 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato)

torsdag, 11 august 2022

Hvordan blev skaden opdaget

I forbindelse med renovation har vi dags dato, 11. august 2022, pillet lofterne i stueetagen ned, hvor vi kunne se et par mørkere plamager på ydermuren. Vi lavede efterfølgende to test-huller i indvendige forsatsvægge, hvor vi alligevel skulle have nye vinduer og derfor ikke skulle bevare eksisterende forsatsvæggene. Det ene hul viste bevare eksisterende forsatsvæggene. Det ene hul viste desværre tydelig skimmeldannelse. Vi fik med times varsel [klagerens rådgivende ingeniør med speciale i indeklima] ud og besigtige og tage prøver. Der blev taget i alt 4 prøve. Vi afventer prøvesvar og rapport og fremsender den så snart vi har den.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Formodet skimmelsvamp fundet på ydermur bag forsatsvæg i stueetagen (se billede). Da vi i forvejen har besigtigelse af ejendommen på tirsdag i forbindelse med anden igangværende sag kan vi lave jeres besigtigelse der."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 1/9 2022 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold**Anmeldt forhold omhandler:**

Skimmel bag forsatsvægge i stue- og kælderplan

Forsikringstager har under renovering konstateret skimmelvækst bag forsatsvægge.

Ved besigtigelse blev følgende rum fremvist: Værelser, trapperum og køkken/alrum i stueplan og entre/gang, disp. rum og bryggers i kælderplan

Der er udtaget 4 stk. Mycometer-Surface Fungi fra fra [klagerens rådgivende ingeniør med speciale i indeklima] med analyseresultat samt udarbejdet fotorapport.

...

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Der er indhentet byggesager, der er intet beskrevet vedr. anmeldte forsatsvægge.

Ejendommen fremstår ved besigtigelsen under gennemgribende renovering. Renoveringstilbud og -omfang er fremsendt af forsikringstager, med udgangspunkt i dette er anmeldte forsatsvægge ikke en del af planlagt renovering. Dog er malerarbejde af vægge i stueplan en del af planlagt renovering.

Ved besigtigelse er flere skillevægge nedtaget, herunder væg mellem værelser i stueplan, så rummene nu fremstår som et stort værelse.

Ejendommen fremstår som værende løbende renoveret gennem årene med flere typer forsatsvægge, nedhængte lofter og lign. Forsikringstager har fremsendt 2 stk. dateret fotos, der viser årstal for opførelse af forsatsvægge i alrum, stueplan og disp. rum ved entré/gang i kælderplan.

Forsikringstager har fremsendt plantegninger med indtegnning og kommentar til konstateret forsatsvægge.

Observationer og målinger

...

Alrum, stueplan

...

Opbygning af forsatsvæg: Træskelt, iso, plast, krydsfiner. Malerbehandling ikke fjernet på ydervæg.

...

Skimmelvækst: Fugtmålinger i træskelet: Ikke forhøjet Ingen nedbrud i træværk

Værelse i stueplan

...

Opbygning: Forskalling, iso, alukraft, blød fiberplade. Malerbehandling er ikke fjernet på ydervæg.

...

Skimmelvækst: Fugtmåling i træskelet: Ikke forhøjet. Ikke nedbrudt træværk

Værelse i stueplan

...

Opbygning: Forskalling iso, alukraft, blød fiberplade. Malerbehandling er ikke fjernet på ydervæg

...

Skimmelvækst: Fugtmåling i træskelet: ikke forhøjet. Ingen nedbrud i træværk.

Trapperum mellem stueplan og 1. sal

...

Opbygning: Træskelet, iso, plast 1 lag gips. Malerbehandling er ikke fjernet på ydervæg

...

Fugtmåling på ydervæg ikke forhøjet.

Under trappe - Entré/gang i kælderplan

...

Forsatsvæg på ydervæg: Efter aftale med ft. blev der fortaget destruktivt. Indgreb

...

Opbygning af: Træskelet iso, plast, finer. Malerbehandling er ikke fjernet på ydervæg. Ingen nedbrud i træværk.

...

Fugtmåling i træskelet: Ikke forhøjet

...

Referencemåling i fodpanel.

Disp. rum ved entré/gang i kælderplan

...

Forsatsvæg på ydervæg: Bemærk misfarvninger.

...

Efter aftale med ft. blev der fortaget destruktivt. Indgreb

...

Opbygning: Isolering, gipsplade= præfabrikeret varmvægge. Gips opløst i bund.

...

Der kan måles forhøjet fugt på ydervæg

Bryggers i kælderplan

...

Bryggers: forsatsvæg på ydervæg. Grundet opmagasineret løsøre, der er ikke fortaget destruktivt ingreb.

...

Efter aftale med Ft er der boret 6 mm hul i forsatsvæg for fugtmåling. Der er ca. 65 cm forsatsvæg opbygning.

...

Der kan måles forhøjet fugt bag forsatsvæg.

...

Forsatsvæg er letter opfugtet.

RF-Målinger

...

RF-Målinger bag forsatsvægge:

Stueplan: Alrum: Allerede fortaget inspektionshul: 52 % ved 25° = 12 g/m³

Stueplan: Værelse (Lyseblå): Allerede fortaget inspektionshul: 64 % ved 24° = 14 g/m³

Stueplan: Værelse (Mørke blå): Allerede fortaget inspektionshul: 69 % ved 23° = 14 g/m³

Stueplan: Trapperum: Fortaget inspektionshul ved besigtigelse: 65 % ved 23° = 13 g/m³

Kælder: Gang/entré: Fortaget inspektionshul ved besigtigelse: 62 % ved 24° = 13 g/m³

Kælder: Disp rum ved gang/entré: Fortaget inspektionshul ved besigtigelse: 91 % ved 18° = 14 g/m³

Kælder: Bryggers: Fortaget målehul ved besigtigelse: 74 % ved 22° = 14 g/m³

Fotos fra forsikringstager, datering af forsatsvægge.

...

Alrum i stueplan, Dateret: 2002

...

Disp. rum ved entré/Gang i kælderplan: Dateret 1995

...

Opsummering stueplan: forsatsvægge og inspektionshuller.

...

Opsummering kælderplan: forsatsvægge og inspektionshuller.

...

Konklusion

Der er ikke konstateret bygningsrelateret skader i form af nedbrud i træværk. Dog er gips på forsatsvæg i disp. rum ved gang og entré i kælderplan, kraftigt opløst grundet opstigende/udefra kommende grundfugt.

De konstateret opsatte forsatsvægge i værelser, trapperum og køkken/alrum i stueplan og entre/gang, disp. rum og bryggers i kælderplan er placeret tæt eller helt op af til tider kolde og våde ydervægge.

Forsatsvæggene er opført i flere forskellige materialer og over en årrække fra midt 90'erne og frem (se opsummerende plantegninger) Med udgangspunkt i materialevalg og de oplyste/skønnet aldre, vurderes det at være sædvanlig byggemetode på opførelsestidspunktet. Man har løbende gennem årene erfaret at forsatsvægge, i visse/flere situationer, kan give udfordringer i form af stigende fugtniveau bag disse, med risiko for skimmelvækst. Denne risiko øges yderligere hvis man som i dette tilfælde ikke har afrenset ydervægge for malingbehandling, inden opsætning af

forsatsvægge. Der er i fortaget inspektionshuller ikke konstateret nogen form for nedbrud i træværk.

Den konstateret skimmelvækst, vurderes at være et generelt retvisende billede for forholdene bag ved, de ii besigtiget forsatsvægge.

Der kunne på dagen for besigtigelse ikke konstateres forhøjet fugt i forsatsvægs-konstruktioner samt ydervæg i besigtiget rum i stueplan og gang/entré i kælderplan. Der kunne måles lettere forhøjet fugt bag forsatsvægge (RF-målinger). Det vurderes at der i perioder vil være tidspunkter, hvor fugtniveauet bag forsatsvægge stiger til et niveau hvor der vil være grobund for den konstateret skimmelvækst.

Der kunne måles forhøjet fugt i forsatsvægs-konstruktion i Disp. rum ved gang/entré og bryggers i kælderplan, denne fugt vurderes at skyldes opstigende/udefra kommende grundfugt. Det vurderes her at der er et næsten konstant fugtniveau, hvor der er grobund for skimmelvækst, samt op-løsning af gipsbeklædning.

Det vurderes ikke at opsætningen af forsatsvægge er udført mod gældende lovgivning på opførelsestidspunktet.

De 4 stk. udtaget Mycometer-Surface Fungi fra [klagerens rådgivende ingeniør med speciale i indeklimate], bør som udgangspunkt aldrig stå alene som endeligt undersøgelsesniveau, de bør altid suppleres af evt. aftryksplade. I dette tilfælde vurderes det dog at være retvisende og fyldestgørende.

Jeg kan dog med udgangspunkt i 1 stk. Mycometer-Surface Fungi udtaget på ydervægge i alrum ikke tilsluttet mig teorien/konklusionen om at sælger har forsøgt at afvaske/sanere dette, inden opsætning af forsatsvægge."

Af "mikrobiel undersøgelse" af 29/11 2022 af klagerens rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"Den 12. oktober 2022 har [klagerens rådgivende ingeniør med speciale i indeklimate] foretaget undersøgelse i boligen, der er beliggende på adressen ...

Baggrunden for undersøgelsen var at der i forbindelse med tidligere undersøgelse var konstateret kraftig forekomst af skimmelvækst bag opsatte forsatsvægge.

Formålet med undersøgelsen var dels at undersøge resterende forsatsvægge i stueetage og kælder i forhold til forekomst af skimmel og dels at fastlægge konstruktionsopbygningen af disse.

Bygningsbeskrivelse

Bygningen er opført i 1931. Ydervægge er udført i pudset murværk.

Måleinstrumenter

Gann:

I forbindelse med undersøgelsen blev der anvendt en fugtmåler, fabrikat Gann Hydromette BL Compact B2, hvor måleskalaen er angivet i 'digits'.

Fugt / Materiale	Meget tørt	Normalt tørt	Halv tørt	Fugtigt	Meget fugtigt	Vådt
Murværk	20-40	40-60	60-80	80-110	110-130	>130
Beton	30-50	50-70	70-90	90-120	120-140	>140

Observationer

I forbindelse med fotos henvises der til bilag 1. I forbindelse med analyseresultater henvises der til bilag 2.

Stueetage – Køkken (foto 1-2)

10 mm krydsfiner
PE-folie, 0,058-0,069 mm
60-80 mm hulrum/lægter
45 mm stenuldsisolering
Ved døråbning er der ilagt yderlig 20 mm

Tidligere udtaget MycoMeter-prøve viste skimmelforekomster i kategori C (MSFV = 276).

PE-folie er ikke udført tætsluttende mod gulv og loft. Der ses pletvise misfarvninger på puds. Der kunne ikke måles opfugtning (30-60 digits) i ydervægge på tidspunktet for undersøgelsen.

Forsatsvæggen er oplyst til at være opsat i 2002.

Stueetage – Stue (foto 3-4)

13 mm blød træfiberplade
Alukraft
30-40 mm hulrum/lægter
30 mm stenuldsisolering
Tidligere udtaget MycoMeter-prøve viste skimmelforekomster i kategori C (MSFV = 3812 i lysblå væg og 608 i mørkeblå væg).

Der ses tapetrester på bagvedliggende puds i den ene af åbningerne. Der ses pletvise misfarvninger på puds. Der kunne ikke måles opfugtning (45-55 digits) i ydervægge på tidspunktet for undersøgelsen.

Forsatsvæggene vurderes at være opsat i perioden 1950 til 1970.

Stueetage – Trapperum (foto 5-6)

Skrå flade:
12 mm gips
PE-folie, 0,052-0,058 mm
50-100 mm hulrum/lægter
50-100 mm stenuldsisolering

Væg under skrå flade:
12 mm gips
35 mm hulrum/lægter
30 mm stenuldsisolering i rullemåtte beklædt med papir

Udtaget MycoMeter-prøve viste skimmelforekomster i kategori C (MSFV = 2496).

Der ses pletvise misfarvninger på puds. Der kunne ikke måles opfugtning (40-45 digits) i ydervæggen på tidspunktet for undersøgelsen.

Forsatsvæggene vurderes at være opsat i perioden 1980 til 2000.

Kælder – Trapperum (foto 7-8)

12 mm gips

PE-folie, 0,055-0,066 mm

30 mm hulrum/lægter

30 mm glasuldsisolering beklædt med papir på indvendig side

Udtaget MycoMeter-prøve viste skimmelforekomster i kategori B (MSFV = 71).

Forsatsvæg er ikke udført tætsluttende mod gulv/trapperepos. Der ses pletvise misfarvninger på puds. Der kunne på tidspunktet for undersøgelsen måles opfugtning til 145-155 digits.

Forsatsvæggene vurderes at være opsat i perioden 1980 til 2000. Forsatsvæg under trappe er med krydsfiner som i køkken og vurderes at være opsat samtidig hermed i 2002.

Kælder – Depot (foto 9-10)

40 mm varmvægsplader med gips og trykfast stenuldsisolering

Udtaget MycoMeter-prøve viste skimmelforekomster i kategori C (MSFV = 410).

Forsatsvæg er ikke udført tætsluttende mod loft og gulv. Der kunne på tidspunktet for undersøgelsen måles opfugtning til 165-175 digits.

Forsatsvæggen er oplyst til at være opsat i 1995.

Kælder – Vaskerum (foto 11-12)

45 mm varmvægsplader med gips og trykfast EPS-isolering

40 mm hulrum, opklodsning af lægter udført med træ/krydsfiner

Udtaget MycoMeter-prøve viste skimmelforekomster i kategori C (MSFV = 269).

Forsatsvæg er ikke udført tætsluttende mod loft og gulv. Der kunne på tidspunktet for undersøgelsen måles opfugtning til 155-170 digits.

Forsatsvæggen vurderes at være opsat i 1990'erne ligesom i depotrum.

Vurdering

På baggrund af observationer, målinger og prøveresultater vurderes følgende:

Forsatsvæggene er opført i forskellige materialer og konstruktionsopbygninger, de vurderes dog samlet at være fejlbehæftede hvilket har medført forekomst af skimmel i uacceptabelt omfang. Det vurderes at omfanget af skjult skimmelvækst bagved forsatsvægge er i et niveau som vil kunne medføre indeklimagener og nedsat brugsværdi af boligen.

Ingen af de opsatte forsatsvægge ses at være opsat tætsluttende, hvilket vurderes at medføre at fugtig rumluft kan trænge ind bag forsatsvæggen og medføre opfugtning i kolde perioder. Den manglende tæthed af de opsatte forsatsvægge vurderes at være i strid med både nuværende og tidligere anvisninger og bygningsreglementer.

I kælderetage, hvor vægge er opfugtet af udefra kommende fugt, vurderes opsætningen af forsatsvægge at medføre en øget fugtophobning bagved disse.

Handlingsplan

Det anbefales med baggrund i ovenstående, at der udføres følgende tiltag:

Generelle tiltag og forholdsregler

I forbindelse med renovering, hvori der indgår materialer med forekomster af skimmelsvampe, er det væsentligt, at der altid udføres tilstrækkelig afskærmning af renoveringsområdet mod tilstødende lokaler og områder, som ikke skal medtages i renoveringsarbejdet.

Der opsættes luftrenser med HEPA-filter (filterklasse H13 eller bedre) i arbejdsområdet. Afkast bør føres til det fri. Materialer med forekomst af skimmelvækst fjernes i lukkede plastiksække.

I forbindelse med renoveringsarbejdet er det ligeledes vigtigt, at der anvendes tilstrækkelige værnemidler til at undgå unødigt eksponering af skimmelsvampe, støv mv. Det anbefales derfor, at nedenstående værnemidler anvendes i forbindelse med skimmelrelateret arbejde:

Minimum halvmaske med filtre i klasse A2/P3. Tætsluttende handsker og fodtøj. Tøj, der hindrer direkte kontakt med huden. Efter endt renoveringsarbejde skal der udføres en grundig rengøring af alle overflader i de berørte lokaler. Overfladerne støvsuges af minimum to gange med minimum 24 timers interval. Anvendt støvsuger skal være monteret med HEPA-filter. Alle vandrette, opadvendte hårde overflader aftørres med en hårdt opvredet klud. Udfaldskravet til rengøringen af lokalet er, at alle støvforekomster er fjernet.

Ydervægge

Forsatsvægge nedtages. Der foretages nærmere undersøgelse af eventuelle skader. I kælder foretages der undersøgelser i forhold til placering og stand af vandret fugtspærre, samt hvorvidt der forekommer opfugtning herover f.eks. i etagebjælker mv. Løstsiddende puds fjernes fra ydervægge i de berørte områder. I områder med maling afslibes dette til blotlagt fastsiddende puds. Væggene afrenses med tørdamp eller egnet desinfektionsmiddel som Protox Hysan, Serum1000 eller tilsvarende.

Der foretages kontrol af afrensning med MycoMeter-prøver. Acceptkriterie er et MycoMeter-tal på maksimalt 20. Vægge oprettes i nødvendigt omfang ved oppudsning med Hydraulisk kalkmørtel. Der monteres 25-50 mm Kalciumsilkatplader som f.eks. Skamowall, Remmers SLP-plader eller Calsitherm Indeklimaplader plader

Pladerne monteres ved fuldklæbning jf. producentens beskrivelser. Pladerne spartles, slibes mv. før afsluttende overfladebehandling. Der foretages afsluttende diffusionsåben overfladebehandling med Silikatmaling til indebrug eller KefaRid/BioRid.

Det anbefales, at sagen følges af rådgiver med ekspertise på skimmelsvampeområdet. Dette arbejde kan udføres af fra [klagerens rådgivende ingeniør med speciale i indeklima]."

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, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

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

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er fra 1931. Der er i kælder, stueetage og 1. sal indvendigt af tidligere ejere opsat forsatsvægge af forskellig alder.

Af tilstandsrapportens punkt 5.1 fremgår det med karakteren K1, at "der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds". Af punkt 8.2 fremgår det med K1, at "der er plade-/træbeklædning på ydervægge i stue og på 1. sal. Note: Der er ikke konstateret fugt i beklædningen, men konstruktionen er uhensigtsmæssig, da det ikke kan udelukkes, at der kan ske fugtophobning mellem beklædningen og væggen." I policen fremgår som særlig undtagelse, at "Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tag/tagkonstruktion punkt 1,1/1,16 & beklædning på de indvendige vægge samt de bagvedliggende konstruktioner punkt 8,2, som følge af fugt."

Klageren overtog ejendommen den 27/12 2018. Han anmeldte den 11/8 2022, at der var fundet formodet skimmelsvamp på ydermur bag forsatsvæg i stueetagen. Han har efterfølgende blandt andet rekvireret mikrobiel ingeniørrapport af 29/11 2022. Han kræver, at selskabet dækker en udbedring efter anvisning fra hans rådgivende ingeniør af de forsatsvægge, der ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Han kræver dækning for udgifter til rådgivende ingeniør, til byggerådgiver og til hans repræsentant for sagsbistand.

Klageren har anført, at han ikke er blevet tilstrækkeligt orienteret i tilstandsrapporten om problemerne med forsatsvægge i ejendommen. Tilstandsrapportens punkt 8.2 angår 1. sal og stuen i stueetagen, men hans ingeniør har afdækket, at der i kælder og flere andre rum i stueetagen forekommer forkert monterede forsatsvægge og ikke-tætsluttende dampspærre. Der er skaderisiko på lige fod med i stuen og på 1. sal, og derfor burde alle rum med forsatsvægge have være beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabets policeforbehold gælder ikke de forsatsvægge, der ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, hvilket følger af forbeholdets henvisning til punkt 8.2. Klageren har anført, at der er tale om en skade i forsikringens forstand, idet PE-folien bag samtlige anmeldte forsatsvægge ikke er udført korrekt, og forsatsvæggene ikke er tætte i top og bund. Hans rådgivende ingeniør har konstateret fugt og massiv skimmelsvamp. Ingeniøren vurderer, at forsatsvæggene ikke er så tætsluttende, som de burde være – uanset monteringsår – og derfor tillader, at skimmelsvampesporer kan forurene indeklimaet, udover at der sker fugtskader. Ingeniøren oplyser, at det hverken tidligere eller senere har været god byggeskik at montere pladerne, så de ikke fremstår tætsluttende og med korrekt dampspærre. Klageren har anført, at selskabet den 18/10 2022 har anerkendt skade nederst på en forsatsvæg i kælderen, idet selskabet dog henholder sig til, at udbedring ikke overstiger forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr. Der må dog være enighed om, at der foreligger en skade i forsikringens forstand.

Selskabet har anført, at forsatsvæggene i stueetagen og på 1. sal er anmærket i tilstandsrapporten og har ført til et konkret forbehold i policen for årsag og virkning af skader relateret til forsatsvæggene. Tilstandsrapportens beskrivelser i punkt 8.2 må læses således, at det angår hele stueetagen, idet det er tydeligt, at der er pladevægge i andre rum end selve stuen. Selskabet har anført, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet den 27/12 2018 var

forhold ved forsatsvæggene som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det er ikke en fejlkonstruktion, at der er efterisoleret med forsatsvægge, men en lovlig og sædvanlig metode. Det er almindelig kendt, at konstruktionen er uhensigtsmæssig og kan medføre en øget risiko for opfugtning og skimmeldannelse. At den bagvedliggende alukraft/tynde dampspærre ikke er udført tætsluttende, udgør ikke i sig selv en skade – heller ikke selvom den kunne være udført med større omhyggelighed. Afgørende er, om dampspærrens udformning har medført skader på væggene eller opfugtning i et omfang, der er usædvanligt for en tilsvarende konstruktion med indvendige forsatsvægge på ældre ydermure. Der er ikke målt forhøjet fugt i væggene i stueetagen – hverken af klagerens rådgivende ingeniør eller af selskabets besigtigelseskonsulent. Der er ikke konstateret skader på væggene på nær et enkelt sted i kælderen, som ikke er godkendt til beboelse. Skaden i kælderen skyldes opstigende grundfugt og afviger ikke fra, hvad klageren måtte forvente på baggrund af husets alder og tilstandsrapportens anmærkninger om fugtudtrædninger i vægge. Selskabet har anført, at ejendommen ved besigtigelsen fremstod under gennemgribende renovering, og at klageren har fremlagt et renoveringstilbud af 3/5 2022 på samlet 3.378.721 kr. til belysning af omfanget af den renovering, som klageren havde planlagt at udføre. Det må på baggrund af tilbudsbeskrivelsen lægges til grund, at klageren som minimum havde planlagt at udskifte forsatsvæggene i køkkenet, hvorfor selskabet under alle omstændigheder ikke kan pålægges at dække disse.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det kan ikke i sig selv anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler eller uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Forsatsvægge i stueplan – bortset fra stuen

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved forsatsvæggene i stueplan, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at formuleringen i tilstandsrapportens punkt 8.2 efter en umiddelbar sproglig fortolkning omfatter hele stueplanet, idet "stue" er en gængs betegnelse for stueplanet, og betegnelsen "stue" konkret anvendes i sammenhængen 'stue og 1. sal'. I punkt 8.2 advares klageren mod, at konstruktionen med forsatsvægge er uhensigtsmæssig, da det ikke kan udelukkes, at der kan ske fugtophobning mellem beklædningen og væggen. Det er netop denne skadefølge, som klageren har anmeldt. Han har på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger haft mulighed for at tage denne skadefølge i betragtning forud for købet af ejendommen. Der er ikke grundlag for at statuere, at tilstandsrapportens beskrivelse er klart forkert – uanset det, som klagerens ingeniør har anført. Hertil kommer, at selskabet i policen har taget et konkret forbehold for skader, der konstateres i eller udbreder sig fra beklædning på de indvendige vægge samt de bagvedliggende konstruktioner punkt 8,2 som følge af fugt.

Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning for forholdet omkring forsatsvægge i stueplan.

Forsatsvægge i kælderen

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved forsatsvæggene i kælderen, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand – ud over det lokale skadeforhold med opstigende grundfugt i én forsatsvæg, som selskabet har anerkendt. Nævnet finder desuden, at de anmeldte forhold er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapportens punkt 5.2. Nævnet kan af disse grunde ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 1931, og at der ikke er godtgjort usædvanligt omfattende fugtproblemer i forhold til andre tilsvarende ejendomme af samme alder.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 5.2, at "der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds. Note: Det er

almindeligt forekommende i bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt". Forholdet har fået karakteren K1. Klageren er dermed advaret mod fugt i kælder-væggene.

Nævnet finder, at den omstændighed – at klagerens rådgivende ingeniør vurderer i "mikrobiel undersøgelse" af 29/11 2022, at "i kælderetage, hvor vægge er opfugtet af udefra kommende fugt, vurderes opsætningen af forsatsvægge at medføre en øget fugtophobning bagved disse" – ikke kan føre til anden vurdering.

Den udvidede dækning

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der ved ejendommens forsatsvægge er tale om "ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet."

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnota af 1/9 2022, at "det vurderes ikke at opsætningen af forsatsvægge er udført mod gældende lovgivning på opførelsestidspunktet".

Nævnet bemærker, at det ligeledes er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Skimmelsvamp

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til fast praksis en betingelse for dækning, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende 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 dækningsberettigende 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 beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

For så vidt angår punkt 1 finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at skimmelforekomsten bag forsatsvæggene er en følgeskade til en dækningsberettigende skadesårsag på bygningen. Nævnet henviser til sin afgørelse ovenfor angående forsatsvæggene.

For så vidt angår punkt 2 finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, der i sig selv har en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Nævnet finder derfor, at skimmelforekomsten ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke ved målinger i beboelsesrummene er konstateret påvirkning af indeklimaet i boligen på grund af skimmelsvamp. Klageren har anmeldt skimmelforekomsterne knap 4 år efter overtagelsen i forbindelse med et renoveringsprojekt, og der foreligger ikke oplysninger om, at klageren har været væsentligt generet af dårligt indeklima siden overtagelsen.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning i anledning af forekomst af skimmelsvamp.

Udgifter til teknisk bistand og sagsbistand

Klageren kræver, at selskabet dækker klagerens udgifter til byggeteknisk bistand på 6.050 kr. inkl. moms samt udgifter til klagerens rådgivende ingeniør i henhold til faktura af 15/9 2022 på 7.600 kr. inkl. moms og faktura af 20/12 2022 på 18.475 kr. inkl. moms. Han kræver endvidere, at selskabet dækker udgifter til hans repræsentant i henhold til faktura af 30/11 2022 på 4.500 kr. inkl. moms.

Ankenævnet *for* Forsikring

37.

99272

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til teknisk bistand og sagsbistand. Nævnet har lagt vægt på sagens udfald og forløb.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen