

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 28. juni 2023 blev i sag nr. 99353:

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 tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 10/2 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?"

Vi ønsker at få dækket de skader og reparationer der er i forbindelse med fugtproblemerne, dertil udbedring af skimmelsvamp og samtlige andre skader som fugten har været årsag til. Disse blev dækket over af sælger under huskøbet."

Klageren har i brev af 10/2 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi ønsker at klage over Dansk Boligforsikrings afgørelse vedrørende store fugtproblemer i inder- og ydervægge samt levende skimmelsvamp i alle ydervægge. Sælger har under vores besøg i huset inden overtagelsen, været gode til at skjule husets tilstand. Hvori de også har talt usandt i tilstandsrapportens sælgeroplysninger. Dette er også nævnt flere steder i vores besvarelser af afgørelserne til Dansk Boligforsikring. Se venligst alle besvarelser i vedhæftede dokumenter.

Sagen drejer sig hovedsageligt om skimmeldannelse bagved vores helt nyt køkken, i stuen langs alle paneler på ydervæggene, indersiden af entréens vægge samt badeværelsets ydervægge. Ydermere er der en generelt høj luftfugtighed i hele huset på trods af udluftning 2-3 gange daglig, aftørring af vinduer samt aftørring af væske der lægger sig ovenpå gulvpanelerne forskellige steder i stuen. Detaljer omkring skaderne lister jeg op under overskriften: **Beskrivelse af skaderne samt behandling af disse.**

Dansk Boligsikring har lavet modsættende konklusioner frem og tilbage i deres afgørelser, om hvorfor de ikke vil dække skaderne i huset. Dette virker ekstremt useriøst og giver os anlæg til at mene, at de blot forsøger at undvige dækning for enhver pris. Tilmed har de op til flere gange ud-

trykt at disse skader i huset er forventelige, hvilket vi ikke mener det er, graden af det taget i betragtning. Her henviser jeg til Dansk Boligsikrings tre afgørelser samt vores besvarelser af disse afgørelser. I kan få et overblik i alle vedhæftningerne under overskriften i dette skriv: **Forløb af sagens dokumenter samt korrespondancer.**

Efter Dansk Boligsikrings sidste afgørelse af d. 27. januar 2023, har vi taget os den ulejlighed at fjerne en af vores paneler i stuen, for at bevise at fugten kommer fra væggene. Dertil vil jeg også påpege at hvis det er os der forårsager fugten, ville skimmelsvampen ikke sætte sig i bunden af væggene. Se bilag navngivet: Billeder af skimmelsvamp bagpå panel i stuen d. 1. februar 2023

Dette ville vi demonstrere, eftersom at Dansk Boligsikring skriver i deres seneste afgørelse: (se også bilag: 13 – Tredje afslag fra Dansk Boligsikring d. 27. januar 2023)

Der er enighed om, at huset ikke opført med en effektiv fugtsikring mellem sokkel og murværk. Selv hvis der er udført en sådan, vil denne næppe have funktion længere. Ud fra fugtmålingerne på vægge, kan det ses, at der er opstigende grundfugt i ydervæggene.

Vi har ikke visuelt kunnet tjekke om huset er hulmursisoleret, men der er enighed om, at det ikke er utænkeligt, at ejendommen er efterisoleret med hulmursisolering, som det fremgår af energimærkningen.

Den fugt og skimmelvækst som I oplever, særligt ved lysninger(vinduer), langs sokkel, i hjørner mv. skyldes den kuldebro som vil være at finde langs soklerne osv. i kombination med meget høj luftfugtighed indendørs i beboelsen samt opstigende grundfugt.

Selvom der er hulmursisoleret, ses der typisk kuldebroer langs sokler og i lysninger, hvor væggene er massive. Kuldebroen kan ses ved termografi, som er foretaget ved besigtigelsen.

Først og fremmest så har de springet frem og tilbage imellem den konklusion, at der ikke var hulmursisoleret i de første afgørelser, for derefter nu at påstå, at der er hulmursisolering. Denne konklusion fremførte de først efter vi gjorde dem opmærksom på Energimærkningsrapporten, hvori det står skrevet, at der er efterisoleret med 150 mm mineraluld. (Se bilag: 7.1 vedhæftning energimærkning)

Tilmed har de tidligere nævnt, at der ikke er murpap imellem sokkel og hulmur. Denne konklusion har de nu også ændret til, at der sandsynligvis er murpap imellem sokkel og hulmur, men at den ikke virker efter hensigten. Dette er dog ikke noget de har aktivt undersøgt eller bevist. De nævner også at skimmelvækst er særligt ved lysninger (vinduer). Dette er på ingen måde korrekt.

De tilføjer at hulmuren er massiv i bunden. Her vil jeg gå ud fra at de mener gammel mørtel efter den formodede byggestil i 1930'erne. Endnu et punkt de ikke har aktivt undersøgt eller bevist. – Derfor tog vi os den frihed at bore to store huller i hulmuren i det hjørne af huset, hvor vi også har fjernet et gulvpanel, som tidligere nævnt. Der er tæt på ingen isolering i hulmuren, på trods af nævnt efterisolering i Energirapporten. Dertil ser det ud til at meget af den resterende isolering i hulmuren er fugtig/våd. Derudover vil jeg også tilføje at hulmuren ikke er massiv som I kan se på billederne i vedhæftningerne. (Se bilag: Billeder indvendig i hulmur ved hjørnet i stuen d. 1. februar 2023)

For god orden skyld har vi også haft et kamera inde i hulmuren hele vejen rundt om huset. Her er der også tæt på ingen isolering i hulmuren. Se bilag:

- Billede af hulmur Nordvest retning (kokken) d. 29. januar 2023
- Billeder af hulmur Nordøst retning (stue) d. 29. januar 2023
- Billeder af hulmur i sydøst retning (stue) d. 29. januar 2023
- Billeder af hulmur i sydvestlig retning (stue) d. 29. januar 2023

Dansk Boligsikring har tidligere meldt ud at vi er skyld i den forhøjede fugt i huset, grundet antallet af mennesker der opholder sig i huset. Dog har beboelsestallet ikke ændret sig fra Sælger til os. Deraf giver denne begrundelse ingen mening. Vi udleder selvfølgelig ikke mere fugt end den almene dansker.

Vi har aldrig oplevet fugtproblemer i alle de ... boliger vi tidligere har boet i. Vi har altid haft gode udluftningsvaner 2-3 gange dagligt. Hver morgen/formiddag skal vi tørre alle vinduer i huset af med et håndklæde, for derefter at åbne alle vinduer og døre i 10 minutter. Dertil lugter vi ud i løbet af eftermiddagen og så kan vi gentage processen igen om aftenen. Vores træpille-brændeovn i stuen er tændt hver dag, udover vores gulvvarme. Brændeovnen får ikke tilsat vand i toppen, da vi ikke ønsker at tilføje yderligere fugt til boligen, men derimod udtørre luften. Udover brændeovnen er der omkring 15 stearinlys tændt dagligt for at hjælpe med at udtørre luften. Alligevel er luftfugtigheden høj. Her refererer jeg til billede dokumentation af opstillet fugtighedsmålere. Se bilag: Billeder af målere i løbet af tre dage den 5. – 7. februar 2023

Fugten resulterer blandt andet også i at vores genstande i huset mugner, hvilket også er blevet oplyst til Dansk Boligforsikring. Det vil sige sko, indvendigt i køkkenkabinetter, sokkel, tøj, opbevaringskasser, tasker, tørrede planter mm. Hvilket også kan ses i bilag: Billeder fra diverse skader og hændelser i huset.

Eftersom at skimmelsvampen nu har bevæget sig ind indvendigt i vores køkkenskabe, brugte vi den 9. februar 2023 vores hulmurskamera til at føre om bag køkkenkabinettet, så I kan se den fra bagsiden. Som I kan se på billedet, er vores HELT nye køkkenkabinet fuldstændig flossede på bagsiden grundet mængden af vand i væggen. De fleste ved, at disse bagplader er helt glatte i overfladen når man køber dem. Se Bilag: Billeder af mug og fugt i køkkenskab d. 9. februar 2023.

Vi har den 4. februar 2023 ringet til vores maler, som alt vores maling er købt igennem, for at få dokumentation på, at den maling som er benyttet til at male huset indvendigt, ikke lukker af for at væggenes åndbarhed og derved lukker huset for tæt, så fugten ikke kan diffundere ud. Dette har nemlig været en af de mange årsager som Dansk Boligsikring fejlagtigt har konkluderet. Bilag eftersendes snarest.

Beskrivelse af forløbet

Vi overtog vores købte hus på ... den 1. marts 2022. Ved overtagelsen var væggene meget gule og mange vinduer var fuget omkring glasset, dog var det ikke noget der i starten slog os som værende fugtproblemer på daværende tidspunkt. Vores umiddelbare konklusion var blot manglende sans for vedligehold samt dovenskab fra Sælgers side.

Det begyndte herefter at blive varmere, derfor bemærkede vi ikke fugtproblemerne. Vi brugte den første måned på at renoverer huset indvendigt, og flyttede først ind omkring den 20. marts 2022.

I maj 2022 skulle køkkenet skiftes ud, vi bemærkede at væggene bag det gamle køkken bar præg af at have **haft** fugtproblemer. Igen slog det os ikke som værende aktive fugtproblemer, da tilstanden på huset umiddelbart fremstod i god stand i forhold til Tilstandsrapporten samt Energimærkningsrapporten (se bilag: 7.1 – vedhæftning energimærkning og 9.13 – Vedhæftning tilstandsrapport)

Som I kan se på billedet herunder, er muren meget sort i bunden og har skjolder på resten.

...

Det lugtede ikke alarmerende, udover den forventede indelukthed bag et gammelt køkken, og ved nærmere studering konkluderede vi, i god tro, at det måtte være gamle skader, da det jo er et hus fra 1938.

I løbet af efteråret begyndte der at lugte muggent når vi åbnede skufferne i køkkenet. Der begyndte at ligge voldsomme mængder kondensvand i vinduerne og i vindueskarmene. Som på nuværende tidspunkt fuldstændig har ødelagt vinduerne. De er gennemfugtige, mugne og den nye maling falder af. Disse blev slebet grundigt og malet i foråret, dette kan dog ikke ses mere. (Se bilag: Billeder fra diverse skader og hændelser i huset)

Tilmed begyndte der at komme skimmelsvamp op langs alle gulvpaneler ved ydervæggene. I starten troede vi at det var vores hund der misfarvede fugen ovenpå panelet, da vi på det daværende tidspunkt, ikke havde fået malet ovenpå fugen endnu. Derfor fik vi malet det hele vejen langs fugen og troede problemet var løst.

Vi fik dog en åbenbaring den 23. oktober 2022, da vi besluttede os for at rette nogle af de småfejl der var forekommet ude i køkkenet under opsætningen. I den proces skulle vi have soklen af. Væggen var fyldt med skimmelsvamp og den var glinsende våd (se billeder i bilag: Billeder fra diverse skader og hændelser i huset). Soklen var ligeledes fyldt med mug og var også glinsende våd i enden. Endda så meget at den var begyndt at svulme op grundet mængden af vand.

Efterfølgende blev fugtnivauet i huset højere og højere. Her begyndte der for alvor at komme skimmel op i alle hjørner af huset. Samt langs alle langsider af vægge i stuen.

Resten af forløbet efter skadeanmeldelsen til Dansk Boligforsikring kan ses under overskriften: **Forløb af sagens dokumenter samt korrespondancer.**

Opsummering

Dansk Boligforsikring har nævnt flere gange at fugtproblemerne og skimmelsvampen er forventeligt i et hus fra 1938. Dette vil vi gerne understrege er en forkert konklusion. Vi købte et hus der fremstod i god stand i forhold til tilstandsrapport og energimærkningsrapport, samt ved gennemgang har huset.

Dette påstår Dansk Boligforsikring fortsat, efter de har læst [fugt- og skimmelfirma] Inspektionsrapport. [Fugt- og skimmelfirma] har også udtalt at tilstanden i huset er værre end en ringe kælder fra samme byggealder.

Jeg vil derfor gøre det meget klart for alle parter:

- Det er ikke forventeligt, at man ikke kan have sine møbler og ejendele i sit hus uden at det mugner.
- Det er ikke forventeligt, at samtlige vinduer og døre nedbryder grundet mængden af vand der kommer dagligt.
- Det er ikke forventeligt, at køkkenskabe og sokler der er helt nye, bliver dækket af skimmelsvamp eller bliver ødelagt grundet fugt.
- Det er ikke forventeligt, at man ikke kan opbevare madvarer i sit køkken uden at madvarerne mugner på mindre end en uge.
- Det er ikke forventeligt, at man ikke kan sætte gulvpaneler op i sit hjem, uden at der vokser skimmelsvamp op bag dem og op ad væggen, -og med stor sandsynlighed er i gang med at sprede sig til gulvet og gulvunderlaget.
- Det er ikke forventeligt, at ens nymalet vægge gulner eller bliver ødelagt af fugt der kommer fra væggen.
- Det er ikke venteligt, at der mangler hulmursisolering når der står at der er efterisoleret med 150 mm mineraluld.
- Det er ikke forventeligt, at man er på grænsen til ikke at kunne bo i sit hus.
- Ej heller, er det ikke forventeligt, at vi skal betale for skaderne når vi er blevet snydt og bedraget under et huskøb.
- **Og det er i den grad** ikke forventeligt, at man ikke kan modtage dækning fra en ejerskifteforsikring, som man har købt for netop at være dækket i tilfælde af så omfattende skader på bygningen og den sundhedsskadelige risiko der er i dette hus. Specielt ikke når sælger har holdt tilstandene skjult under salg og overtagelse.

Således kan vi blive ved!

Beskrivelse af skaderne samt behandling af disse

Vi vil have dækning for alle de skader som fugten har forårsaget i huset. Disse er oplistet her, hvor behandlingen af disse også er nævnt under hver skade:

- Voldsom op fugtning af inder- og ydervægge. Målt på op mod 173.
 - *Indsprøjtning med flydende murpap. Nuværende tilbud er på injeksering af Kiesol C+. (Flere tilbud indhentes snarest muligt, dette kan derfor ændre sig til anden form for flydende/kemisk murpap).*
- Våd isolering i vægge, grundet opstigende fugt i væggene.
 - *Fjernelse af resterende stumper gammel fugtig/våd hulmursisolering. (Tilbud af tømning af hulmur indhentes snarest)*
- Manglende efterisolering i hulumuren.
 - *Efterisolering med Neopixel eller lignende. (Tilbud er i gang med at blive indhentet)*
- Helt nye gulvpaneler er ødelagte grundet fugt og skimmel.
 - *Nye gulvpaneler skal købes, opsættes og males*
 - *Nye fejelister skal købes og opsættes*
- Vægge og ny maling der er ødelagt af høj fugt og skimmel.
 - *Reparation af vægge*
 - *Ny maling på alle ødelagte vægge*
- Gulve og gulvunderlag har med stor sandsynlighed fået fugt og skimmelsvampen har højst sandsynlig spredt sig til gulvunderlaget (dette kan vi først konkluderer når alle paneler er fjernet)
 - *Gammelt gulv, dampspærre og gulvunderlag skal fjernes*
 - *Nyt gulv, dampspærre og gulvunderlag skal lægges*

- Alle skader i køkkenet, herunder blandt andet køkkenkabinetter der er opsvulmet af fugt samt har fået skimmelsvamp, samt alle skader der måtte forekomme under nedtagning af det helt nye køkken.
 - *Nedtagning af køkken*
 - *Udskiftning af køkkenkabinetter, sokler mm.*
 - *Opsætning af køkken efter skimmelsanering*
- Behandling af skimmelsvamp i hele huset.
 - *Skimmelsanering af alle skimmelramte områder.*
 - *IR-torrepaneler løbende henover flere uger på alle ydervægge for at tørre væggene indeni.*
 - *Installering af byggestrømtavle*
 - *IR-panelernes el- og vandforbrug efterfølgende.*
- Nedrivning af entre indvendigt grundet skimmel på indersiden.
 - *Nedrivning af ødelagt gips*
 - *Skimmelsanering indvendig i væggen*
 - *Ny isolering*
 - *Ny vægge i træ sættes op*
- Erstatning af alle ødelagt vinduer fra fugt årsager.
 - *Nye vinduer indkøbes*
 - *Fjernelse af ødelagte vinduer*
 - *Opsætning af nye vinduer*
 - *Fugning af nye vinduer*

Forløb af sagens dokumenter samt korrespondancer

- Anmeldelse af skaderne til ejerskifteforsikringen, Dansk Boligsikring, d. 19. oktober 2022. Se bilag:
...
- Besvarelse fra Dansk boligsikring kom pr. mail d. 20. oktober 2022, hvor de henviser til deres skadeanmeldelsesblanket. Se bilag:
...
- Korrekt skadeanmeldelse via deres hjemmeside d. 24. oktober 2022. Modtagelsesbekræftelse modtaget d. 24. oktober. Se bilag:
...
- Dansk Boligsikring sendte afslag før besigtigelse af huset d. 27. oktober 2022. Se bilag:
...
- Vores respons på afslaget fra Dansk Boligsikring d. 27. oktober 2022. Se Bilag inkl. vedhæftninger:
...
- Dertil kom der information om at vores sag ville overgå til en konsulent samt at der ville blive foretaget en besigtigelse af Dansk Boligsikrings egen ansatte. Se bilag:
...
- Vi fremsendte de efterspurgte dokumenter samt informerede dem om indhentning af tilbud d. 31. oktober 2022. Se bilag:
...
- Vi fik i mellemtiden [fugt- og skimmelfirma] ud for at lave en gennemgang af huset samt sende os tilbud på reparationerne af huset, efter modtagelse af inspektionsrapporten fremsendte vi denne til Dansk Boligsikring d. 11. november 2022. Se Bilag:

Ankenævnet for Forsikring

7.

99353

- ...
- Efter modtagelse af [fugt- og skimmelfirmas] inspektionsrapport fremsendte vi mail med opsummering af skaderne i huset samt besvarelse af forrige afslag fra Dansk Boligsikring d. 22. november 2022. Se bilag:
- ...
- Dansk boligsikring sendte derefter endnu et afslag d. 24. november 2022. Se bilag:
- ...
- Skadeanmelders klage over Dansk Boligsikrings afgørelse d. 28. november 2022. Se bilag:
- ...
- Dansk Boligsikring sendte en bekræftelse på modtagelse d. 5. december 2022, samt information om genbesigtigelse. Se bilag:
- ...
- Dansk Boligsikring sendte et tredje afslag d. 27. januar 2023 efter konsulent [selskabets konsulent] var ude og genbesigtige huset 2 gange da han, som han selv sagde, ikke kan få tallene til at give mening i forhold til årsag. Se bilag:
- ...
- Alle de ekstra vedhæftninger er forskellige typer for dokumentation"

Selskabet har i brev af 13/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Indledning

Klagen vedrører manglende sikring mod opstigende grundfugt i ydervægge og skimmelsvamp, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at konstruktionerne er udført sædvanligt, og at der ikke er konstateret skader.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 28. februar 2022. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges samt tilstandsrapport er fremlagt af klager.

Den 24. oktober 2022 anmelder klager skimmelsvamp. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag A**.

DBF afviser i første omgang dækning uden besigtigelse. men efter at klager fremkommer med indsigelser, sendes sagen til besigtigelse.

Den 2. november 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag B**.

Den 22. november 2022 fremsender klager en mail til DBF, hvori det fremgår, at anmeldelsen ud over skimmelsvamp også drejer sig om opfugtning af inder- og ydervægge samt nedbrydning af vinduer pga. kondens. Mailen er fremlagt af klager.

Den 24. november 2022 afviser DBF dækning. Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling, som vælger at sende sagen til genbesigtigelse ved en fugtkonsulent. hhv. den 4. januar 2023 og 16. januar 2023.

Den 27. januar 2023 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 fugtsikring, skimmelsanering og affugtning samt en række andre udbedringsarbejder, herunder udskiftning af isolering i hulmur, nye gulvpaneler og fejelister, reparation af vægge, nedtagning af køkken og udskiftning af køkkenkabinetter, nedrivning af ødelagt gips, nye vinduer og eventuelt nyt gulv.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 28. februar 2022 var forhold ved ejendommens ydermure, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Ligeledes påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelforekomster eller fugtproblemer 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 et enfamilieshus fra 1938 opført med hulmur. For- og bagmur er teglsten, og bagmuren er afsluttet med puds og maling. Hulmuren er ifølge energimærket efterisoleret med mineraluldsgrenulat, men der er i øvrigt tale om de oprindelige konstruktioner.

Ved DBF's første besigtigelse konstateres mindre områder med mørkfarvning/skimmelvækst under køkkenskabe (billede 2-5). I hjørner mod syd ses begrænset mørkfarvning og mindre områder med afskallet maling og puds (billede 11, 14 og 15). Der måles forhøjet fugt i fodlisterne. Konsulenten måler for kuldebro, men det er grundet den høje temperatur ikke muligt.

Ved DBF's anden besigtigelse, som foretages i januar på en regnvejrsdag, måles der en høj luftfugtighed inde i boligen, hvor luftfugtigheden er op til 5 g/m³ højere end udenfor. Herudover måles forhøjet fugt i alle vægge fra gulv og op.

Ved tredje besigtigelse måles en lavere luftfugtighed i boligen. Ved denne besigtigelse er pilleovnen tændt.

Konsulenten måler tydelige kuldebroer langs ydervægge, specielt i hjørner. Der henvises til termografibillede 1-3 i bilag C.

Begge konsulenter vurderer, at mørkfarvningerne/skimmelvæksten skyldes opstigende grundfugt fra soklen. Huset er fra 1936, og man kan ikke forvente, at der er en effektiv sikring mod opstigende grundfugt mellem sokkel og ydervægge. Der er derfor ikke noget usædvanligt i, at der kan måles forhøjet fugt i den nederste del af væggen, fodlister m.v.

Klager har fremlagt en rapport fra [fugt- og skimmelfirma] (bilag 8.1), som anbefaler etablering af en ny membran mellem sokkel og vægge som løsning på problemet. [Fugt- og skimmelfirma] har konstateret samme fugt- og skimmelmæssige forhold, som DBF's konsulenter, og der er således enighed om faktum.

Det er DBF's opfattelse, at etablering af en membran mellem sokkel og vægge i et hus fra 1938 vil udgøre en forbedring af den oprindelige konstruktion, og at man ikke kan forvente, at et hus fra 1938 med tilsvarende konstruktion har en effektiv fugtspærre mellem sokkel og vægge.

Mindre områder med skimmel og afskallende maling udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

For så vidt angår den anmeldte skimmel, så følger det af ankenævnets praksis, at det ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er 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.

Klager har ikke påvist, at der er forhold ved bygningen, som medfører opfugtning og skimmeldannelse i et omfang, som går ud over, hvad man må forvente i et hus af tilsvarende alder og konstruktion.

Klager har heller ikke påvist, at skimmelangrebet er så massivt, at det i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 28. februar 2022 var forhold ved ejendommens vægge, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 23/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Respons på Dansk Boligforsikring partshøring af den 16. marts 2023

Dansk Boligforsikring ønsker sagen afvist, da de mener vi ikke har bevist at fugten og skimmelsvampen udgør en skade, i et større omfang af, hvad man kan forvente i et hus af tilsvarende alder og konstruktion. Samt at vi ikke har bevist, at disse skader var eksisterende i ejendommen på overtagelsestidspunktet den 28. februar 2022.

Det må jeg erkende mig dybt uenig i. Jeg kan fortsat forstå at Dansk Boligforsikring er ekstremt fakta resistente og stærkt underdrivende i forbindelse med de forhold som jeg har beskrevet dybdegående og fyldestgørende i min klage samt vedhæftede bilag af den 10. februar 2023 til Ankenævnet for forsikringselskaber. [Fugt- og skimmelfirma] beskrev endda vores hus som værende værre end en fugtig kælder.

I forhold til Dansk Boligforsikrings indledning beskriver Advokat, ..., at klagen blandt andet vedrører manglende sikring imellem sokkel og hulmur samt skimmelsvamp. Hun tilføjer ydermere at der ikke er konstateret skader på huset i den forbindelse.

I kan se af tidligere fremsendte mailkorrespondance imellem os og Dansk Boligforsikring, at de har skiftende meninger vedrørende sikringen i væggene, samt alt andet, lige fra isolering til brugerbetjening fugt. De foretager blot et skøn (gætværk), som de mener vil fremme deres sag bedst mulig. Vores klage vedrører i den grad langt mere end hvad Dansk Boligforsikring beskriver i partshøringen. Her henviser jeg også til tidligere fremsendte klage samt vedhæftninger.

Forløb ved overtagelsen

Dansk Boligforsikring mener, at vi ikke har bevist at problemerne forekom ved overtagelsesdagen den 28. februar 2022. Dette er på grænsen til at være morsomt.

Vi flyttede ind i huset den 18. marts 2022. Her henviser jeg til billede dokumentation fra CPR-registeret: [Billede dokumentation af Adresse ændring.](#)

Fra den 28. februar 2022 – 18. marts 2022 kunne vi ikke få gang i gulvvarmen. Vi fandt løbende ud af i den første uge, at pumpen havde sat sig. Udover det viste det sig at der var slukket for enkelte haner. Da jeg endelig fik gang i gulvvarmen, var vejret begyndt at blive varmere. Gulvvarmen påvirkede derfor ikke den opstigende grundfugt fra soklen i denne periode.

Linket nedenfor er en vejrtartikel fra april 2022. Heri beskriver Tv2 vejret, at marts 2022 var en af de mest tørre og varme rekordmåneder i Danmarks historie: [\[link\]](#)

I den ovennævnte periode var vi i gang med en renovering af huset, mens vi fortsat boede i vores lejlighed i Her blev der malet lofter, vægge, lagt gulve og sat gulvpaneler op, skiftet 4 vinduer, åbning ind til køkken blev lavet større m.m. Køkkenet blev skiftet i maj – juni måned. Her var der også varmt i vejret og gulvvarmen var selvfølgelig slukket. Derfor blev fugt og skimmel heller ikke her fremprovokeret af gulvvarmen. Så alt i alt resulterer det jo i at fugten på dette tidspunkt ikke var synlig, men derimod i dvale.

Hertil vil jeg endnu engang påpege, som tidligere nævnt i klage til Ankenævnet, at der intet står skrevet om fugtproblemerne i huset, ej heller skimmelsvamp i nogle af dokumenterne under huskøbet. Sælger har talt usandt i spørgeskemaet i Tilstandsrapporten, og der er fejlagtig dokumentation i Energirapporten vedrørende efterisolering. Jeg henviser her til tidligere fremsendte billede dokumentation, hvor I kan se hulumuren indvendig.

Jeg har rådført mig med flere forskellige håndværker, angående den påståede efterisolering, som alle, heriblandt Dansk Boligforsikrings egen besigtigelses mand, har målt hulumuren til at være 100 mm. Denne opdagelse har de alle rynket på næsen over, da der står skrevet at der er 150 mm mineraluld i væggene, hvilket virker usandsynligt.

Grundet alt ovenstående og tidligere fremsendte vil jeg understrege, at Dansk Boligforsikring ikke har belæg for at kunne sige, at vi ikke har fremlagt beviser for huset tilstand ved overtagelsen. Det er tydeligt at skaderne har været der i årevis. Derudover er det uhyre nemt at fjerne skimmelsvamp midlertidigt. Midlertidigt nok, til at vi ikke ville opdage det før kulden kom i efteråret 2022.

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

99353

At sælger har fjernet alle synlige beviser inden overtagelsen og talt usandt i samtlige dokumenter, kan på ingen måde pålægges os som køber!

Bemærkninger til Dansk Boligforsikrings besigtigelser

- Dansk Boligforsikring bedømmer skimmelsvampen som værende mindre plamager og afskallet maling samt at dette ikke udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

De glemmer dog at vi er forpligtet til, ifølge lovgivningen, at formindske skaderne bedst muligt. Dette forårsager jo selvfølgelig i, at skimmelsvampen ikke får lov til at gro uhæmmet. En ting er dog lovgivningen, en helt anden ting er, at vores helbred bliver påvirket af skimmelsvampen. Vi kan tydeligt mærke det fysisk når et for stort område i huset er befængt.

Jeg har tidligere oplyst samtlige skader samt omfanget af disse skader. Heriblandt vores ejendele, vores nye gulv, gulvpaneler og fejelister, vores nye køkken hvor skimmelsvampen har spredt sig til indvendig i kabinetter, vinduer mm. Her henviser jeg også til tidligere fremsendte klage til Ankenævnet den 10. februar 2023.

- Under fugtkonsulenten, [selskabets konsulent], første besigtigelse i huset den 4. januar 2023, gjorde jeg ham flere gange opmærksom på, at jeg med vilje ikke havde luftet ud og ej heller aftørret vinduerne i huset. Dette gjorde jeg bevidst for at fugtkonsulenten forstod alvoren i, hvordan husets tilstand er når vi står op om morgenen. Hertil vil jeg også belyse at alle soveværelser er placeret i overetagen, hvor vi sover for lukkede døre. Fugtkonsulenten var ikke ovenpå under begge besigtigelser. Fugten er værst i nattetimerne. Som tidligere beskrevet i vores klage til Ankenævnet, er udluftning og aftørring af vinduer en daglig rutine 2-3 gange daglig.

Dansk Boligforsikring valgte dog at bruge dette imod os. Derfor købte jeg fugtmålere til hele huset, hvor jeg over 3 dage tog billeder før og efter udluftning. Disse kan ses i klagen til Ankenævnet af den 10. februar 2023. Når vejret bliver varmere, vil I ligeledes modtage billeder af disse fugtmålere igen. Til den tid vil de bevise, at vi ikke havde en chance for at opdage fugtproblemerne ved overtagelse og ej heller hen over sommeren.

Netop af denne grund, kan man jo så undre sig over at Dansk Boligforsikring ønsker sagen afvist på grund af 'manglende beviser' af skaderne på overtagelsesdagen. Man skulle jo tro, at netop når man har købt en ejerskifteforsikring med en 5-årig dækningsperiode, at man så netop er dækket i tilfælde af skjulte skader på sit hus. Særligt i tilfælde som vores, hvor fugt og skimmel typisk er sæsonpræget.

- Angående Dansk Boligforsikrings beskrivelse om at fugten skulle være brugerbetinget, vil vi blot påpege at sælgers husstand bestod af to voksne og to større børn. Hvorimod at vores familie består af to voksne og to børn på Antal beboere i huset har derfor ikke ændret sig. Jeg har vedlagt billeder fra salgsoptillingen, hvor der tydeligt er to indrettede børneværelser og et forældresoveværelse. Se bilag: Værelser 4 personer i husstand.

Derudover ville det være højst usandsynligt at fugt niveauet i huset, og deraf skimmelsvampen, var brugerbetinget, når skimmelsvampen dannes bagved gulvpaneler og køkken.

Man kan, som tidligere beskrevet, se vand (vandperler) der trænger igennem muren bagved køkken samt bagved gulvpaneler. At der ligger store mængder vand i væggen, kan også ses i klagen til Ankenævnet og dennes vedhæftninger af den 10. februar 2023. For god ordens

skyld har jeg også vedhæftet billedet i denne partshøring under titlen: Frossen mur på anden side af køkkenet. Hvis fugten og skimmelsvampen var brugerbetinget, ville det ikke udelukkende sætte sig i bunden af væggen, men nok nærmere sætte sig i lofthøjde

Sidst men ikke mindst vil jeg sige dette – Vi havde ikke renoveret huset før vores indflytning den 18. marts 2022, hvis vi havde været klar over fugtproblemerne i huset. Hvis vi havde været klar over de skader der er i huset, havde vi haft det med i forhandlingerne og fået det lavet, inden vi satte huset i stand. Alt det arbejde vi har lavet og knoklet for, er blevet ødelagt. Alle de penge vi har brugt på renoveringerne, har været spildt. Vi står nu i en situation, hvor alt skal laves om igen efter kun et år i huset. Det er mig en gåde, hvordan en ejerskifteforsikring kan svindle og tilmed nægte at give dækning for skader i et hus, der er ødelagt på grund af noget som vi ikke har haft noget kendskab til, og ej heller er skyld i.

Det at Dansk Boligforsikring trækker denne sag i langdrag er mig ubegribeligt, og i den grad også når alle deres begrundelser er baseret på skøn og gætværk fremfor beviser. Deres useriøse tilgang, til et stort problem i vores hverdag, forårsager at problemerne bliver værre og værre for hver dag der går. De svarer ej heller på en simpel partshøring, og venter til sidste øjeblik med at svare på Ankenævnets rykker af partshøring. Jeg har læst deres materiale igennem flere gange, og jeg ser det samme misvisende mønster som de har fremlagt siden vores første allerførste skadeanmeldelse. Jeg håber at I ser det samme som jeg.

Gennemgang af Dansk Boligsikrings rapporter samt deres besvarelse af klage

Figur 1 – 3

Disse 3 figurer er udklip fra Dansk Boligforsikrings rapporter og deres partshøring. Deres udtalelser er i strid med hinanden og derved meget modsigende. Her omhandler det isoleringen. [Selskabets konsulent] har ikke medtaget i sin rapport, fra hans anden besigtigelse, at han faktisk alligevel ikke mente at fugten var brugerbetinget. Dette var dog en mundtlig samtale.

...

Figur 4 – 6

Her vises beskrivelsen fra [selskabets konsulents] rapport, hvor han blot har valgt at ignorere mine bemærkninger under hans besøg, vedrørende den bevidst manglende udluftning den dag (figur 4). Derfor vil jeg gerne tilføje at hans første besigtigelse i huset, uden udluftningen, var om morgenen/formiddagen. Hvorimod hans andet besøg var sen eftermiddag. Her var der blevet luftet ud to gange i løbet af dagen og pille brændeovnen var tændt. Som jeg tidligere har beskrevet, er disse tiltag en daglig rutine for at fjerne fugt fra rummet. (figur 5)

Tilmed modsiger [selskabets konsulent] sig selv, i sin egen rapport, hvor han i figur 4 beskriver anden begrundelse for skaderne, end at fugt og skimmelsvamp er brugerbetinget (Figur 3).

...

Figur 7

Her foretager Dansk Boligforsikring endnu et gætværk. De nævner blandet andet i figur 7 at vi har hunde i flertal. Dette er delvist forkert. Vi havde to hunde indtil den ... Her blev vores ... aflivet. I kan se regningen fra aflivningen under bilag: Regning for ... aflivning.

Vi har nu én hund. Hertil skal det siges at, ja jeg skrev hunde i datid fordi at det var omkring dette tidspunkt, de første tegn på problemer i huset viste sig. Dog har vores hunde (hund) ikke været rod til nogle af fugtproblemerne."

Ankenævnet for Forsikring

14.

99353

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Af tilstandsrapport af 8/10 2020 fremgår bl.a.:

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
...				
3		Der mangler en inddækning i overgangen mellem trappens tagflade og hovedhus..	Der er risiko for at vand kan trække ind og give fugtskader på bagvedliggende konstruktioner	-
...				
BEBOELSE - DØRE/VINDUER/PORTE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
6		Der er nedbrudt træ i bunden af vinduet mod syd ved badeværelse.	Nedbrydningen vurderes at fortsætte	-
7		Alle vinduer mod øst ses med nedbrydning i bunden i glaslister..	Nedbrydningen vurderes at fortsætte.	Der er på nuværende tidspunkt ikke betydelige nedbrydning i rammerne
BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL				
...				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
8		Der er enkelte mindre områder på soklen mod nord vest, hvor pudsen er skallet af.	Der kan trænge vand og skaden vil udvikle sig yderligere	-

Af ejendommens energimærkning fremgår bl.a.:

"• Ydervægge

Status: Ydervægge er udført som 30 cm hulmur. Vægge består udvendigt og indvendigt af en halvstens teglmur med 75 mm hulrum. Hulrummet er efterisoleret med mineraluldsgranulat.

...

Ydervægge består af 12 cm massiv teglvæg (halvstens væg) med indvendig forsatsvæg med 200 mm mineraluld og pladebeklædning.

kvistflunke er udført som let konstruktion med beklædning ud- og indvendig. Hulrum mellem beklædninger er isoleret med 150 mm mineraluld."

Ankenævnet for Forsikring

15.

99353

Af selskabets besigtigelsesnotat af 7/11 2022 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:

Konstruktion/opbygning:

Huset er opført i teglsten som bagmur, afsluttet med puds og maling
I køkkenet er det nye køkken opsat på sokkel foder, lukket med en fod plade
Facaden er opmuret i teglsten som er vandskuret og malet
Mellem de to teglstens mure er der en hulmur uden isolering.

Beskrivelse:

køkken:

inde under køkkenskabe ses der mindre sort gro vækst ned ved overgangen mellem sokkel og murværk. Billedet 2 og 3 samt 5 dog ses der ingen ting på Billedet 4

stue:

i hjørnerne mod syd ses der maling der er skallet af samme med puds. Billedet 11 samt sort grovækst

i hjørnet mod sydøst ses det samme med maling der er skallet af samme med puds. Billedet 14 dog uden sort grovækst

der kan ikke måles en kuldebro da temperaturen uden for er så høj at dette ikke er en mulighed.

I fodlisterne i stuen er der målt forhøjet fugt på Billedet 12 til 15

Ude:

Ude ses gavl med grøn grovækst på Billedet 1 og 21

Vandskuringen ses med reparationer Billedet 18 til 20

Konklusion:

Jeg vurderer at grovækst som viser sig, skyldes at der kommer opstigende grundfugt op i væggen fra soklen. Fundamentet er sandsynligvis udført som syldstens sokkel med væggen ovenpå, muret i kalkmørtel, Ved denne konstruktion er der sjældent udlagt murerpap og dette resulterer i opstigende grundfugt som viser sig i form af sort grovækst. Sort grovækst ses oftest stede i bygningen med ringe ventilation som bl.a. Bag ved sofa og bag ved køkken.

Alderen på det skadede:

84 år gammelt

Aktuelle skader:

Opstigende grundfugt

Konstruktiv betydning / nærliggende risiko for skader:

Dette har ikke konstruktiv betydning.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Konstruktionen er sædvanlig i huset fra denne tid alder og opført lovligt i forhold til udførelsestidspunktet

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:

Forholdet har været til stede ved overtagelsen dog kan sælger have luftet mere ud og derved var det nok ikke synlig

...

UDBEDRING**Beskrivelse af udbedring af det skadede:**

I soklen kan der laves en kemisk standsning af opstigende grundfugt med produktet sokkelstop fra skalflex

Omkostningerne til det skadede:

Beløb: 22800.- kr. ekskl. Moms"

Af rapport af 10/11 2022 fra et fugt- og skimmelfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Introduktion til opgaven**Kundens problematik for opgaven**

Kunde har fundet tegn på skimmelvækst på væggen bag køkkenet da hun fjernede skabssokkelen.

Konklusion

Vi har fundet tegn på skimmelvækst bag køkken, grundet ydervæggen er kraftigt opfugtet. Løsningen er at man demonterer køkkenskabene for at komme til at skimmelsanerer og her efter injeksere i bunden af væggen med Kiesol-c+ som er en kemisk murpap som sikrer at fugten fra soklen ikke trænger op i vægkonstruktionerne.

Det vil være nødvendigt at gøre i alle indervægge og ydervægge da de alle er kraftigt opfugtede.

Vi anbefaler at sætte ir-tørrepaneler op på ydervæggene i køkkenet for at speede processen op så i kan montere køkkenelementerne igen hurtigst muligt.

Vi anbefaler at få undersøgt tagkonstruktionen på kanappen ved indgangen, da vægkonstruktionen på huset er kraftigt opfugtet fra gulv og 190cm op mod loftet. Mistanken er at tagpappet er afsluttet forkert op ad huset ved gesimsen.

Til sidst anbefaler vi at lave et destruktivt indgreb i vægkonstruktionen ved indgangen, da i oplyser at der lugter meget af kælder derude, så vores mistanke er at der forekommer skimmelvækst i konstruktionen.

...

Skimmelsvamp > Tegn på skimmelvækst (udokumenteret)

Der ses visuelle tegn på skimmelvækst på konstruktionen.

Fugtteknikeren har erfaring med skimmelvækst, men det skal understreges at det observerede ikke er dokumenteret med en analysetest."

Nævnet har fået forelagt tilbud af 17/11 2022 på fugtsikring, skimmelsanering og affugtning på 58.125 kr. fra et fugt- og skimmelfirma rekvireret af klageren.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 11/1 2023 fremgår bl.a.:

"Konklusion

Årsagen til fugtphobningen i huset vurderes at være brugerbetinget. Der er kuldebroer i ydervægge, hvor der ved høj fugt i luften vil opstå kondens.

Skimmeldannelserne er opstået grundet fugt fra kondens. Målinger i fugten i luften udvendigt og indvendigt, viser at der er en forskel på op til 5g/m³ til trods for at der på besigtigelsestidspunktet er regnvejr. Det vil sige at hvis der på besigtigelsen laves en total luftudskiftning, vil fugten i indeklimaet sænkes betragteligt.

Der måles desuden forhøjet fugt i alle vægge fra gulv og op som tydeligt tegn på opstigende grundfugt fra manglende fugtsikring i form af murpap.

FT har ikke fået trykprøvet rørinstallation, men der er ikke pt. tegn på rørbrud. Da påfyldninger på centralvarmesystemet oplyses at være inden for normal ramme.

Kommentar til mail fra FT af. 22-11-2022:

Fugtsikring mellem fundament og facader beskrives først i SBi anvisning 7 (1951) Det betyder ikke umiddelbart, at der ikke er en fugtspærre, men såfremt fugtspærren er placeret mellem fundament og ydervæg, er der formodentligt en 'overpudsning' hvorved opstigende grundfugt vil kunne trænge forbi en evt. fugtsikring.

Sælger kan meget muligt have haft et andet brugermønster end køber. Køber er en familie på 4 personer og af anmeldelsen beskrives også hunde i flertal. FT vil givet vis tilføre luften i boligen mindst 10-15L i døgnet, blot ved almindeligt brug og tilstedeværelse. I tilfælde af tørring af tøj indvendigt, vil der ydermere kunne tilføres 1,5-3L vand.

Ovenstående står beskrevet i SBi-anvisning 224 side 59-60

Kommentar til rapport fra [fugt- og skimmelfirma] af 10-11-2022:

[Fugt- og skimmelfirma] konkluderer at der mangler sikring mod opstigende grundfugt, og anbefaler derfor etablering af kemisk murpap. Den betragtning understøttes af målinger både af [fugt- og skimmelfirma] samt på min besigtigelse.

Det beskrives at det anbefales at undersøge tagkonstruktionen på karnappen ved indgangen grundet mistanke om forkert afslutning mod gesims. Dette er dog beskrevet i TR side 11 pkt. 3, men ses umiddelbart på anden besigtigelse ikke at give anledning til vadmindrængning.

Målinger af [fugt- og skimmelfirma] ses generelt højere end målinger taget 04-01-2023, men begge målinger viser dog forhøjet fugt i bunden af vægge.

Det oplyses til FT og rådgiver (kollega) på besigtigelsen:

At der ses tegn på, at der kan være efterisoleret i hulmure, men at det ikke kan garanteres.

At der ses tydelige tegn på opstigende grundfugt (muligvis grundet manglende fugtspærre eller overpudsning)

At der ses tydelige kuldebroer langs ydervægge, specielt i hjørner.
At fugten i indeklimaet vurderes at være brugerbettinget fugt.

Ydervægge er udført som pudset tegl, hulrum (efterisoleret jf. energimærkning), pudset tegl indvendigt. Indervægge er af pudset tegl.

Vindfanget er udført med træbeklædning på afstandslister og isolering imellem skelet og herpå gipsplader. Det er uvist, om der er dampspærre bag gipsbeklædning, men udslag i målinger kan tyde på alukraft eller andet reflekterende materiale.

Inddækningen mellem taget på vindfanget og huset er ikke udført korrekt med indskud eller fuge-skinne, men der ses ingen vandindtrængning herfra.

Vindfanget er uopvarmet og væggene er kolde, når døren til beboelsen åbnes eller holdes åbent, skabes der kondens på overfladen grundet temperaturskift.

FT beskriver at deres knager ikke kan holde da gipsen er helt opfugtet. Det kan umiddelbart ikke påvises ved målinger at gipsen generelt er opfugtet.

Knagerne hænger i en rawplug som forventeligt kan bære ca. 10kg i en gipsplade, og når denne bevæges ved gentagen brug, vil gipspladen blive porøs.

Ud fra referencemålinger på gipsplader i vindfang, ses beklædningen ikke generelt opfugtet, men ses dog let opfugtet i bunden ved indgangsdøren i niveau umiddelbart over gulvmåtten.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Byggesag for 2015 rekvireret. Vindfanget ses opført her. Vindfanget (entré) ses udført uden varmekilde.

Ejendommen genbesigtiges 16-01-2023. Da taget på vindfanget, og dets evt. utæthed ikke er undersøgt på første besigtigelse.

På denne besigtigelse er pille brændeovnen tændt, og fugten i indeluften ses mindre end på første besigtigelse. Det beskrives og vises for Hr. FT at der ses opstigende grundfugt. Det uddybes for hr. FT, hvorfor der er opstigende grundfugt, samt at det er helt almindeligt at se på tilsvarende huse fra 1938. Det vises desuden med termografi, at der er tydelige kuldebroer de steder, hvor det ses at der opstår skimmel ved fodlisten, hvilket er årsagen til kondens."

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."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1938 og overtaget af klageren den 1/3 2022. Den 19/10 2022 anmeldte hun skimmelsvamp i ejendommen. Den 22/11 2022 anmeldte hun endvidere opfugtning af inder- og ydervægge og nedbrydning af vinduer på grund af kondens.

Klageren kræver, at selskabet skal dække udgifter til fugtsikring, skimmelsanering, affugtning, udskiftning af isolering i hulmuren, udbedring af gulvpaneler, fejelister, gulve, dampspærre og gulvunderlag, reparation og maling af ødelagte vægge, udbedring af skadet køkken og entre og nye vinduer. Klageren har anført, at sagen hovedsagelig drejer sig om skimmeldannelse bagved helt nyt køkken, i stuen langs alle paneler på ydervæggene, indersiden af entréens vægge samt badeværelsets ydervægge. Ydermere er der høj luftfugtighed i hele ejendommen på trods af udluftning 2-3 gange dagligt. Det er nødvendigt at aftørre vinduer og gulvpaneler hver dag, og fugten resulterer i at ejendele mugner. Hun har også anført, at der er tæt på ingen isolering i hulmuren på trods af at det fremgår af ejendommens energimærkning, at hulrummet er efterisoleret. Det ser endvidere ud til, at isoleringen er fugtig/våd, og hulmuren er i øvrigt ikke massiv.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at klageren ikke har påvist, at der på overtagestidspunktet var forhold ved ejendommens vægge, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist, at der er forhold ved bygningen, som medfører opfugtning og skimmeldannelse i et

omfang, som går ud over, hvad man må forvente i et hus af tilsvarende alder og konstruktion, eller at skimmelangrebet er så massivt, at det i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 7/11 2022, at "Jeg vurderer at grovækst som viser sig, skyldes at der kommer opstigende grundfugt op i væggen fra soklen. Fundamentet er sandsynligvis udført som syldstens sokkel med væggen ovenpå, muret i kalkmørtel. Ved denne konstruktion er der sjældent udlagt murerpap og dette resulterer i opstigende grundfugt som viser sig i form af sort grovækst. Sort grovækst ses oftest stede i bygningen med ringe ventilation som bl.a. bag ved sofa og bag ved køkken".

Af rapport af 10/11 2022 fra et fugt- og skimmelfirma rekvireret af klageren fremgår det, at "Vi har fundet tegn på skimmelvækst bag køkken, grundet ydervæggen er kraftigt opfugtet. Løsningsen er at man demonterer køkkenskabene for at komme til at skimmelsanerer og her efter injeksere i bunden af væggen med Kiesol-c+ som er en kemisk murpap som sikrer at fugten fra soklen ikke trænger op i vægkonstruktionerne. Det vil være nødvendigt at gøre i alle indervægge og ydervægge da de alle er kraftigt opfugtede. Vi anbefaler at sætte ir-tørrepaneler op på ydervæggene i køkkenet for at speede processen op så i kan montere køkkenelementerne igen hurtigst muligt. Vi anbefaler at få undersøgt tagkonstruktionen på karnappen ved indgangen, da vægkonstruktionen på huset er kraftigt opfugtet fra gulv og 190cm op mod loftet. Mistanken er at tagpappet er afsluttet forkert op ad huset ved gesimsen. Til sidst anbefaler vi at lave et destruktivt indgreb i vægkonstruktionen ved indgangen, da i oplyser at der lugter meget af kælder derude, så vores mistanke er at der forekommer skimmelvækst i konstruktionen".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 11/1 2023 fremgår det, at "Årsagen til fugtophobningen i huset vurderes at være brugerbettinget. Der er kuldebroer i ydervægge, hvor der ved høj fugt i luften vil opstå kondens. Skimmeldannelserne er opstået grundet fugt fra kondens. Målinger i fugten i luften udvendigt og indvendigt, viser at der er en forskel på op til 5g/m³ til trods for at der på besigtigelsestidspunktet er regnvejr. Det vil sige at hvis der på besigtigelsen laves en total luftudskiftning, vil fugten i indeklimaet sænkes betragteligt. Der måles desuden forhøjet fugt

i alle vægge fra gulv og op som tydeligt tegn på opstigende grundfugt fra manglende fugtsikring i form af murpap". Det fremgår også, at "Vindfanget er udført med træbeklædning på afstands-lister og isolering imellem skelet og herpå gipsplader. Det er uvist, om der er dampspærre bag gipsbeklædning, men udslag i målinger kan tyde på alukraft eller andet reflekterende materiale. Inddækningen mellem taget på vindfanget og huset er ikke udført korrekt med indskud eller fugeskinne, men der ses ingen vandindtrængning herfra. Vindfanget er uopvarmet og væggene er kolde, når døren til beboelsen åbnes eller holdes åbent, skabes der kondens på overfladen grundet temperaturskift. FT beskriver at deres knager ikke kan holde da gipsen er helt opfugtet. Det kan umiddelbart ikke påvises ved målinger at gipsen generelt er opfugtet. Knagerne hænger i en rawplug som forventeligt kan bære ca. 10 kg i en gipsplade, og når denne bevæges ved gentagen brug, vil gipspladen blive porøs. Ud fra referencemålinger på gipsplader i vindfang, ses beklædningen ikke generelt opfugtet, men ses dog let opfugtet i bunden ved indgangsdøren i niveau umiddelbart over gulvmåten".

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

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til praksis i ankenævnet en betingelse for dækning til en afrensning af skimmelsvamp, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettiget skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigede skadeårsag, eller 2) at der

er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens konstruktioner og fugtforhold som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har herefter endvidere ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække fugt- og skimmelforekomsterne som en følgeskade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 1938, og at klageren ikke har bevist konstruktionsmæssige forhold ved ejendommen, som adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder, således at forholdet er omfattet af forsikringens skadebegreb.

Nævnet har også lagt vægt på, at isoleringsforholdene i byggeri fra dette tidspunkt sammenlignet med nutidens standard ofte er ringe, og at der i datidens byggeri hyppigt ses kuldebroer og opstigende grundfugt. Begge selskabets skadekonsulenter har på baggrund af besigtigelse af ejendommen ligeledes vurderet, at årsagen til fugt- og skimmelforekomsterne er opstigende grundfugt. Den ene konsulent har endvidere målt kuldebroer.

For så vidt angår tagkonstruktionen på karnappen bemærker nævnet, at det i tilstandsrapportens punkt 3 med farven gul er anført, at "Der mangler en inddækning i overgangen mellem trappens tagflade og hovedhus". Det fremgår, at risikoen herved er, at "vand kan trække ind og give fugtskader på bagvedliggende konstruktioner".

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, der i sig selv havde 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.

Ankenævnet for Forsikring

23.

99353

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. Nævnet har også lagt vægt på, at den største forekomst af skimmelsvamp ses på ydervæggen bag køkkenet.

Nævnet har også henset til, at klageren efter overtagelsen har foretaget en ombygning, der kan påvirke luftgennemstrømningen og dermed fugtbalancen i huset.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen