

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. november 2023 blev i sag nr. 99722:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 24/4 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Sagen ...

Ved loftet er der tale om en manglende bygningsdel (dampspærre), som har givet kondensering og skimmelvækst i en tid hvor dampspærre blev anvendt. (Loftet er i alle rum)

Det nyere Linoleumsgulv er blevet tætnet med en blød fugemasse mod vægge og lagt direkte ovenpå eksisterende vinylgulv. Her er tale om en forkert udførsel af bygningsdelen hvor efter der er opstået skimmelvækst. (Alle rum på nær badeværelse, bryggers og gang)

Manglende dampspærre og efterisolering ved ovenlysvindue i bryggers, der har medført skimmeldannelse ved vinduet.

Se venligst kendelse nr. 87005:

Nævnet har ved kendelse nr. 87005 af 17/6 2015 afgjort, at selskabet skal anerkende, at manglende dampspærre i tagkonstruktionen, nedbrud af stråtag og skimmelsvamp på gipsplader udgør en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Se venligst også vedhæftet.

DNA-analyse-... (Luft test, der konstateret skimmel i de omtalte materialer)

Rapport ang ... (Konklusion på DNA-analyse)

Goritas rapport ... (FT Rådgiver, Udbedringsplan)

Fugt- og byggeteknisk gennemgang. Forsikringssag. (FT Rådgiver, Har vi en sag? 'JA')

Taksatorrapport - Skades nr. ... (Fridas besigtigelse)

Tilstandsrapport, gældende (Tilstandsrapport)

FRIDA_POLICE_Frida Ejerskifte

... (Police)

... Opfugtet betonplade i terrændæk undersøgelse og renovering

..._efterisolering-af-loftskonstruktioner-uden-dampspærre-i-ventilerede- tagrum
SV_ Skade ... - Svar på indsigelse (Mailkorrespondance)
RE_ Skade ... (Mailkorrespondance)
Skade ... - Svar fra Frida Forsikrings kvalitets og klageafdeling (Mailkorrespondance)

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi forventer selskabet dækker reetablering i det omfang vi er forsikret herunder: Genhusning, opmagasinering , Nedrivning, sanering og udbedring. iht. den aftale police.
Og de nødvendige ekstra undersøgelser der måtte være."

Selskabet har i brev af 22/6 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:"Som advokat for Domus Forsikring A/S, c/o Frida Forsikring Agentur A/S skal jeg ved nærværende kommentere den af forsikringstager indgivne klage.

i. Indledning

Med overtagelsesdag den 15. juni 2020 erhvervede forsikringstagerne ejendommen beliggende ... Købsaftalen fremlægges som sagens **bilag A**.

Forud for købet modtog forsikringstager tilstandsrapport, dateret 3. marts 2020, der fremlægges som **bilag B**.

I forbindelse med købet af ejendommen tegnede forsikringstager ejerskifteforsikring med basisdækning hos indklagede.

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

Mere end 2½ år efter at have overtaget ejendommen anmeldte forsikringstager de af klagen omhandlede forhold. Skadesanmeldelse af 23. februar 2023, fremlægges som **bilag D**.

Indklagede har ladet taksator besigtige ejendommen, og taksatorrapport udfærdiget af OBH Ingeniørservice på baggrund af besigtigelse foretaget 7. marts 2023 fremlægges som **bilag E**.

Indklagede har for sin del rekvireret rapporter, herunder:

- Rapport af 13. marts 2023 fra Goritas, der fremlægges som **bilag F**
- Rapport af 4. april 2023 fra [klagerens byggerådgiver], der fremlægges som **bilag G**

Indklagede, herunder kvalitetsog klageafdelingen hos indklagede har besvaret henvendelser fra klager i anledning af skadesanmeldelserne. Som sagens **bilag H** fremlægges mail af 13. april 2023 fra indklagedes kvalitets- og klageafdeling, hvori dækning blev afvist.

På baggrund af klagen indleveret til Ankenævnet for Forsikring forstår indklagede klagepunkterne som følger:

- a) Loftskonstruktion – dampspærre
- b) Linoleumsgulv
- c) Dampspærre/efterisolering ved ovenlysvindue i bryggers
- d) Skimmelvækst

ii. Bevist – planlagt renovering

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det forsikringstager at føre bevis for, at der foreligger et dækningsberettiget forhold, der var tilstede pr. overtagelsesdagen; i dette tilfælde 15. juli 2020.

Af forsikringsbetingelserne fremlagt som sagens bilag C, punkt 6, fremgår endvidere, at udbedring af et forhold ikke må finde sted, før indklagede skriftligt har accepteret det.

I denne sag har indklagede ikke haft mulighed for at besigtige de af sagen omhandlede bygningsdele, således at forstå at indklagede har måttet konstatere, at forsikringstager har foretaget omfangsrige bygningsarbejder på ejendommen, hvorved ejendommen indvendig reelt er 'strippet'. Det fremgår blandt andet af fotoserien i taksatorrapporten fremlagt som bilag E, ligesom det fremgår af fotoserien i rapporten fra Goritas fremlagt som bilag F.

Af rapporten fra Goritas fremlagt som bilag F, side 2, fremgår endvidere, at Goritas indledningsvis bemærkede, at der på besigtigelsestidspunktet i marts måned 2023 var foretaget nedrivning af loftsbeklædninger, fjernet tapet og gulvbelægninger m.m.

Udover disse væsentlige bygningsindgreb og fjernelse af beviset, der efter indklagedes opfattelse har betydning for vurderingen af, om forsikringstager har ført bevis for dækningsberettigede forhold, er omfanget af indgreb i bygningsdelene efter indklagedes opfattelse af et omfang, så det er sandsynligt, at der er tale om en planlagt renovering.

At foretage så omfattende bygningsindgreb og fjernelse af bygningsdele, som blandt andet fotos i de nævnte rapporter viser er sket, vil man sædvanligvis ikke foretage, med mindre man har planlagt en renovering.

Indklagede henviser i den forbindelse til AK 98935, der fremlægges som **bilag I**, hvor Ankenævnet for Forsikring blandt andet bemærkede følgende:

'Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelig forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

...

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at huset er fra 1932 med en tilbygning fra 1979, at der ikke er konstateret skade som følge etageadskillelsens konstruktion, at konstruktionen efter det oplyste har været uændret siden omkring 1980, og at forholdet blev anmeldt ca. 2,5 år efter overtagelsen i forbindelse med, at klageren var i gang med at renovere ejendommen.'

iii. Anmeldte forhold

a) Loftkonstruktion – dampspærre

Ejendommen er efter det oplyste fra 1966, se herved blandt andet tilstandsrapporten fremlagt som bilag B, side 6.

Forsikringstager havde på besigtigelsestidspunktet fjernet dele af lofterne, hvilket blandt andet fremgår af taksatorrapporten fremlagt som bilag E, hvor taksator under punkt 4 bemærkede, at samtlige loftbeklædninger på besigtigelsestidspunktet var demonteret.

Taksator kunne ikke konstatere egentlige fejludførelser, herunder udførelse i strid med gængs byggeskik på tidspunktet for ejendommens opførelse, og der er således ikke af forsikringstager fremlagt nogen dokumentation for, at bygningsdelen ikke skulle være opført i overensstemmelse med gængs byggeskik.

Af rapporten fra Goritas fremlagt som bilag F fremgår med hensyn til værelse 1, at Goritas ikke har konstateret tegn på skimmelvækst eller fugtskjolder på rester af gipsloftplader, forskalling eller pap til isolering (se rapporten, side 3). Ligesom Goritas med hensyn til soveværelset ej heller har registreret tegn på skimmelvækst eller fugtskjolder på rester af gipsloftplader, forskalling, eller pap til isolering (se side 4).

I bryggers har Goritas registreret misfarvning på overside af flere gipsloftplader, men har generelt vedrørende tagrummet bemærket, at besigtigelsen ikke gav anledning til mistanke om fugt- eller skimmelproblemer i tagrummet (se side 7), ligesom Goritas ved stikprøvevis besigtigelse af overside af gipsloft i gang og værelse 2 ikke registrerede tegn på misfarvninger (se rapporten, side 7).

Hverken indklagedes taksator eller Goritas, der har været antaget af forsikringstager, har således konstateret forhold vedrørende loft, henholdsvis tagkonstruktion, der sandsynliggør dækningsberettigede forhold under ejerskifteforsikringen, der er tegnet med basisdækning, og hvor forsikringstager derfor skal sandsynliggøre, at der pr. overtagelsestidspunktet den 15. juli 2020 forelå en dækningsberettiget skade.

Efter indklagedes opfattelse er der intet i det fremlagte materiale, der sandsynliggør at bygningsdelene ikke skulle have været udført i overensstemmelse med gængs byggeskik, henholdsvis hvis dette ikke var tilfældet, hvilket ikke kan vides på baggrund af forsikringstagers fjernelse af beviset, der forelå nærliggende risiko på overtagelsestidspunktet.

For ældre bygningsdele (i dette tilfælde en ejendom fra 1966) bemærker indklagede for god ordens skyld, at selv hvis forsikringstager kunne bevise at en given bygningsdel var udført i strid med gængs byggeskik, er dette ikke en tilstrækkelig betingelse for, at der pr. overtagelsesdagen den 15. juli 2020 forelå en skade, idet forsikringstager skal sandsynliggøre, at forholdet havde medført skade eller indebar nærliggende risiko for skade pr. overtagelsesdagen.

Et sådant bevis er i denne sag ej heller ført.

b) Linoleumsgulve

Også med hensyn til denne del af sagen kan det konstateres, at forsikringstager har fjernet beviset, og at det således ikke har været muligt at foretage besigtigelse af det anmeldte forhold.

Indklagede henviser til taksatorrapporten fremlagt som bilag E, hvori taksator bemærkede, at gulvbelægningen i værelserne var demonteret, og at gulve fremstod blotlagte i form af betonklaplag og afretningslag.

Taksator bemærkede dog samtidig, at det på besigtigelsestidspunktet ikke kunne konstateres akut fugt i konstruktioner over gulvniveau, og at der ikke vurderedes at være risiko for konstruktionsvigt.

I Goritas' rapport fremlagt som sagens bilag F fremgår vedrørende værelse 1, at Goritas ikke konstaterede opfugtning i den blotlagte betongulvplade (se side 3), mens det samme gjorde sig gældende vedrørende soveværelset (se side 4).

Med hensyn til værelse 2 bemærkede Goritas tilsvarende, at Goritas ved besigtigelsen ikke kunne konstatere tegn på opfugtning i betongulvpladen (se side 5). Tilsvarende blev bemærket og registreret af Goritas vedrørende stue og køkken (se side 7).

Med hensyn til badeværelset fremgår det af rapporten fra Goritas (se side 7), at Goritas ved besigtigelsen noterede tegn på opfugtning i betongulvpladen i brusenicheområdet.

Sidstnævnte er ikke overraskende al den stund, at tilstandsrapporten fremlagt som bilag B (side 9, pos. 6.1) indeholdt alvorlige skadesanmærkninger vedrørende mangelfuld vedhæftning og revne i gulvbelægning i bruseniche i badeværelse (og i øvrigt gulvbelægning med mangelfuld vedhæftning i bryggers).

Med hensyn til gulvbelægningen i brusenichen i badeværelset angav den beskikkede bygningssagkyndige i noten samtidig, at den underliggende konstruktion vurderedes at være med vådrumssikring.

Hverken det af indklagedes taksator registrerede eller det af Goritas registrerede indikerer eller sandsynliggør, at der med hensyn til gulve forelå en aktuel skade pr. overtagelsestidspunktet den 15. juli 2020 eller nærliggende risiko for skade.

Forsikringstager ses ikke at have sandsynliggjort udførelse i strid med gængs byggeskik i øvrigt.

c) Dampspærre og efterisolering ved ovenlysvindue i bryggers

Taksator fra indklagede bemærker i taksatorrapporten fremlagt som bilag E, at man har registreret misfarvninger/skimmelsvamp i bryggers, der imidlertid har sin årsag i ejendommens alder og deraf følgende konstruktionsprincipper, herunder kuldebroer og opstigende grundfugt.

Taksator vurderer med andre ord, at der er tale om forhold, som er sædvanligt forekommende for ejendomme fra 1966 med de dengang anvendte konstruktionsprincipper.

Det er velkendt, at ældre ejendommen som den af sagen omhandlede ikke er opført efter nutidig standard, herunder med hensyn til fugtsigtning og kuldebroer.

Indklagede henviser i den forbindelse til:

- AK99093 (**bilag J**)
- AK96963 (**bilag K**)

I AK96963 (bilag K) bemærkede Ankenævnet for Forsikring vedrørende en ejendom opført i 1969 blandt andet følgende:

'Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på tidspunktet for hendes overtagelse af ejendommen var forhold ved ydermurene, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, eller ulovlige forhold, når der bortses fra den manglende hulmursisolering og isolering ved vinduesbrystningerne, som selskabet har dækket.

Nævnet bemærker, at klageren ikke har påvist forhold ved ydervæggene, der nedsætter husets værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at en bygning fra 1969 – uanset hulmursisolering – ikke er opført til at kunne opfylde nutidens isoleringskrav, og at der ofte ses konstruktionsbetingede kuldebroer.

Kuldebroer umiddelbart over gulvniveau ved hjørner, hvor ydervægge mødes, er normalt forekommende i ejendomme af tilsvarende alder som klagerens. Nævnet henviser til sagerne 95823 og 89728. Kuldebroer som følge af mørtel- og stenrester i hulumuren afviger ikke fra forholdene i tilsvarende huse af samme alder. Nævnet henviser til sag 83958.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af fugtrapporterne, at fugten og skimmelvækst skyldes kondens på de kolde overflader ved periodevis høj luftfugtighed.

Nævnet har også lagt vægt på, at termografirapporten ikke har påvist fejl og mangler ved ejendommens isolering i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

På den baggrund finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den foretagne udbedring i 2016 har været utilstrækkelig.'

Indklagede er af den opfattelse, at forsikringstager ikke i denne sag har bevist dækningsberettigede skader pr. overtagelsesdagen den 15. juli 2020. Det vil sige fysiske forhold i bryggerset der nedsatte husets værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

d) Skimmelvækst

Forsikringstager overtog ejendommen den 15. juli 2020, og de af sagen omhandlede forhold er anmeldt den 23. februar 2023; det vil sige ca. 2½ år efter overtagelsesdagen.

Forsikringstager har tilsyneladende uden problemer kunnet bebo den af sagen omhandlede ejendom i mere end 2½ år uden at registrere indeklimaproblemer.

Ankenævnet for Forsikring har i flere sager haft lejlighed til at tage stilling til, under hvilke betingelser en forsikringstager har krav på dækning af forhold vedrørende skimmelsvamp.

Et eksempel herpå er AK98773, der fremlægges som **bilag L**, og hvor Ankenævnet for Forsikring udtalte følgende:

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

Nævnet bemærker videre, at det ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen – i henhold til fast praksis i ankenævnet – er en betingelse for dækning til en afrensning mv. 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 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 klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, der var en følge af en dækningsberettigede skadeårsag eller i sig selv havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene bygningennævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, når der ses bort fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække klagerens udgifter til at udskifte gulve på bjælkelag i hovedhuset.'

I nærværende sag er der efter indklagedes opfattelse ikke ført bevis for dækningsberettigede skader med hensyn til bygningsdelene opregnet i litra a-c, hvorfor det relevante efter indklagedes opfattelse er, hvorvidt forsikringstager har ført bevis for at der pr. overtagelsestidspunktet den 15. juli 2020 forelå et massivt skimmelangreb, der 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.

Et sådant bevis er efter indklagedes opfattelse ikke ført.

Hverken indholdet af taksatorrapporten fremlagt som bilag E, eller rapporten fra Goritas som forsikringstager har rekvireret (bilag F) sandsynliggør, at der pr. overtagelsesdagen den 15. juli 2020 forelå et massivt skimmelangreb, der havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene nævneværdigt.

Bevismæssigt må det efter indklagedes opfattelse komme forsikringstager til skade, at han har fjernet adskillige bygningsdele og reelt 'strippet' ejendommen indvendigt, hvorfor de forhold som indklagedes taksator, henholdsvis Goritas har besigtiget, ikke er retvisende for en vurdering af forholdene pr. overtagelsesdagen den 15. juli 2020.

Selv med dette in mente indeholder hverken taksatorrapport eller rapporten fra Goritas sandsynliggørelse af, at der på overtagelsesdagen den 15. juli 2020 forelå et massivt skimmelsvampeangreb som ovenfor refereret."

Klageren har i mail af 22/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vedr. DNA-analyse og rapport.

[Selskabet] har undladt at vedlægge Dna-analyse fra [skadesservicefirmaet], hvorefter der fremgår følgende:

'På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er et meget forhøjet niveau af en eller flere skimmelsvampearter samt en unormal artssammensætning med høje niveauer af fugtindikerende skimmelsvampe, som sandsynliggør tilstedeværelsen af skimmelvækst, der påvirker indeklimaet.'

DNA-analyse-... samt her tilhørende vurdering –(Rapport ang ...) er vedlagt.

Vi valgte at få lavet en DNA-testen for at finde ud af, om de sorte plamager i værelserne var skimmel. Det kunne primært ses i bryggerset i sokkelhøjde, og en plet på en 2 krone størrelse på de nordliggende værelser i hjørnerne i gavlen, ud mod facaderne. Vi har beklageligt ikke kunnet finde billederne af '2 kroner' fra værelserne.

Da [skadesservicefirmaet] var ud og skulle lave DNA testen, fremstod huset umiddelbart sundt, og vi inklusiv ... fra [skadesservicefirmaet] blev meget overrasket over det meget forhøjede niveau af skimmel, der blev målt. Inden vi fik DNA testen tilbage fra laboratoriet, informerede [skadesservicefirmaet] os om, at hvis vi ligger i niveau E-F ville vi blive ringet op, da det var 'slemt og sundhedsskadeligt.' Desværre fik vi et opkald den onsdag den 22/02-2023 og blev nødsaget til straks flytte fra matriklen.

Det fremgår af Rapporten fra [skadesservicefirmaet] følgende:

'Min vurderingen er at skaderne har nogle år på bagen, og har været skjult for husejer.'

Vedr. dokumentation til Frida inden nedrivning.

Ift. til ' Af forsikringsbetingelserne fremlagt som sagens bilag C, punkt 6, fremgår endvidere, at udbedring af et forhold ikke må finde sted, før indklagede skriftligt har accepteret det.' – (indlæg til AFF 20.06.2023)

Da [skadesservicefirmaet] kom ud til huset for at lave en vurdering ud fra svarene på DNA-testen kunne vi ikke lokalisere de materialer, der havde givet udfaldet. For at kunne lave en fyldestgørende vurdering, ringede jeg til Frida forsikring d. 22. februar 2023 for at høre, om det var tilladt at rive ned, da vi ikke kunne lokalisere materialerne, som skulle bruges til at [skadesservicefirmaet] kunne lave en vurdering vi kunne arbejde videre fra.

Frida forsikring informerede mig om, at det måtte vi gerne, men at jeg skulle sørge for at tage billeder af det, jeg rev ned, så man f.eks kunne se, at der var skimmel plamager på bagsiden af det, vi fjernede. Vi har efter bedste evne taget billeder af alt, der blev revet ned, som Frida bad os om. Billederne er blevet uploadet til Ankenævnet.

Ift. ' I denne sag har indklagede ikke haft mulighed for at besigtige de af sagen omhandlede bygningsdele, således at forstå at indklagede har måttet konstatere, at forsikringstager har foretaget omfangsrige bygningsarbejder på ejendommen, hvorved ejendommen indvendig reelt er 'strippet'. Det fremgår blandt andet af fotoserien i taksatorrapporten fremlagt som bilag E, ligesom det fremgår af foto-serien i rapporten fra Goritas fremlagt som bilag F.' – (indlæg til AFF 20.06.2023)

Som nævnt i vedhæftet mail, som respons på OBH rapport. Har OBH haft rig mulighed for at tage prøver i de andre rum, hvor der muligvis kunne være skimmel på materialerne, som ses på billederne i deres egen rapport. Hvor de har valgt at fokusere på de 3 rum er jeg et svar skyldig.

Vedr. klagepunkterne.

Jeg er uenig Fridas forståelse af klagepunkterne (indledning side 2):

Vi har indbragt sagen for Ankenævnet fordi vi mener, at de nedenstående skader er dækningsberettigede skader.

A: Manglende dampspærre ved loft der har forårsaget Skimmelvækst på bagsiden af eksisterende gipsplader

B) Dobbelt dampspærre i gulvet, der har forudsagt skimmelvækst i den gamle klæber i det eksisterende vinylgulv

C) Manglende kuldebro isolering ved Ovenlys der har forårsaget skimmelvækst ved ovenlys i bryggers.

Vedr. behov for udbedringer af de nævnte skader.

Punkt A. Udbedring:

Nedrivning af eksisterende loft. Udtørring og sanisering samt etablering af dampspærre og nyt loft, samt omkring liggende dele, som f.eks El reableres.

Punkt B. Udbedring:

Der skal fortages yderligere undersøgelser af terrændækket om det har taget skade af den forkert udførte dobbeltdampspærre.

Hvis terrændækket ikke er ødelagt heraf skal det eksisterende gulv ned til terrændæk fjernes, der skal udtørres og saniseres. herefter etableres en Radon/fugtspærre om det nye gulv kan bygges op på terrændækket.

Hvis terræn dækket ikke er funktionelt skal det fjernes og nyt terrændæk etableres.

Punkt C. Udbedring:

Nedrivning af eksisterende Ovenlys. Udtørring og Sanisering:

Nyt ovenlys sættes i og dampspærre og kuldebro isolering udføres korrekt.

Skimmelvæksten fra ovenstående emner har trukket sig ned af væggene og helle huset skal derfor strippes ind til pudsen og udtørres og saniseres, som en følgeskade af ovenstående.

Ift. det skulle være en planlagt renovering.

Vi har spillet med åbne kort fra start. Efter godkendelsen fra Frida i nedrivning af de 3 mindre rum i huset for at få et overblik de materialer skimmelen tilsyneladende voksede på. Da vi aldrig har set GIPS eller Gulvtæppe i vores hus. -Se [skadesservicefirmaets] vurdering

Vores egen rådgiver har synliggjort, at der er vokset skimmel i materialerne grundet tidligere forkert renovering/udbedring.

Jeg forstår ikke tankerne bag planlagt renovering, da vi har lavet stikprøver efter godkendelse fra Frida, så det var nemmere at få et overblik. Tilsyneladende er det kun OBH der har haft et problem med at tage prøver, som virker pudsigt.

Ift. 'Forsikringstager havde på besigtigelsestidspunktet fjernet dele af lofterne, hvilket blandt andet fremgår af taksatorrapporten fremlagt som bilag E, hvor taksator under punkt 4 bemærkede, at samtlige loftbeklædninger på besigtigelsestidspunktet var demonteret.' – (indlæg til AFF 20.06.2023)

Det er forkert. Loftet i Bryggers, soveværelse og værelse mod nord er demonteret efter konstatering af tydelig skimmel. I resten af huset, som udgør en del flere kvm, end der hvor der er fjernet, ses stadig med lofter og gulv. Det er også nævnt i mail, som repons til OBH.

Ift. 'Taksator kunne ikke konstatere egentlige fejludførelser, herunder udførelse i strid med gængs byggeskik på tidspunktet for ejendommens opførelse, og der er således ikke af forsikringstager fremlagt nogen dokumentation for, at bygningsdelen ikke skulle være opført i overensstemmelse med gængs byggeskik.' – (indlæg til AFF 20.06.2023)

Det er korrekt, at huset, der er bygget i 1967, umiddelbart ikke er udført udover den gængse byggeskik fra den tid.

Men de omtalte emner, som gulv og loft er ikke fra 1967. Gulvet er umildbart iht. billederne produceret den. 27/05-2005 – (GULV_20230223_080954360_iOS) og loftet er umildbart fra 'Ud fra træloftet at dømme er det opsat i 80'erne eller starten af 90'erne (mode på det tidspunkt).' jft. (Bilag G). og byggeskikken på f.eks gulv og lofter i tiden, hvor de er opført stemmer ikke overensstemmelse med gængs byggeskik for den tid.

I Bilag G står der:

'Der burde være opsat dampspærre mellem gips og det nye træloft, da det nye loft blev monteret. I 1967 blev der mange gange ikke opsat dampspærre, men det gjorde men i 80'erne, da man var blevet klar over, at manglende dampspærre netop gav ovenstående problem.'

Gulvet er udført efter 2005 – (GULV_20230223_080954360_iOS) hvor de samme emner omhandlende korrekt udførsel af dampspærre også gør sig gældende

Ift. at der ikke er konstateret tegn på 'skimmelvækst eller fugtskjolder på rester af gipsloftplader'.

Generelt ved loftet der kun er synsbesigtiget ift. skimmel, og om vi har taget stikprøver de korrekte steder, ændrer det ikke på, at vi 1 til 1 har en test, der fortæller os, at der vokser skimmel på materialet gips, som vi kun har ved det eksisterende gips loft.

Ligeledes under nedrivning kunne [skadesservicefirmaet] konstatere uden tvivl, at der er skimmel på gipspladerne primært ud ved facaderne., som også er billede dokumenterer. Der er derved konstateret skimmel på gipspladerne.

Jeg kan ikke med sikkerhed sige, at der er skimmel på hver enkel rest af gips eller plade i huset der stadig hænger der, men, at det er en følgeskade af manglende dampspærre ved renovering af loftet, er vi sikker på. På trods af at dampspærre var gængs byggeskik at anvende på det tidspunkt, hvor loftet blev lavet.

Ift. '2 For ældre bygningsdele (i dette tilfælde en ejendom fra 1966) bemærker indklagede for god ordens skyld, at selv hvis forsikringstager kunne bevise at en given bygningsdel var udført i strid med gængs byggeskik, er dette ikke en tilstrækkelig betingelser for, at der pr. overtagelsesdagen den 15. juli 2020 forelå en skade, idet forsikringstager skal sandsynliggøre, at forholdet havde medført skade eller indebar nærliggende risiko for skade pr. overtagelsesdagen. Et sådant bevis er i denne sag ej heller ført.' – (indlæg til AFF 20.06.2023)

Ovenstående er eftervist og det ikke kan siges med sikkerhed, at der var skimmelsvamp på overtagelsesdagen, men på grund af den manglende dampspærre, manglende kuldebro isolering ved Ovenlys og Dobbelt dampspærre i gulvet var der nærliggende risiko for skade på overtagelsesdagen.

Ift. 'Taksator bemærkede dog samtidig, at det på besigtigelsestidspunktet ikke kunne konstateres aktuel fugt i konstruktioner over gulvniveau, og at der ikke vurderedes at være risiko for konstruktionssvigt.' – (indlæg til AFF 20.06.2023)

Se venligst billederne-(VÆRELSE NORD_20230223_093751732_iOS), – (SOVEVÆRELSE_20230224_071730947_iOS),

- (VÆRELSE NORD_20230222_144617876_iOS)

-(VÆRELSE NORD_20230223_143640277_iOS) hvor det er tydeligt, at beton er våd og at der er en vandspejl i på den nordlige værelse. TO. Billederne fra værelset Nord med sorte spande hvor der ligger en smule vand på gulvet er fra da vi fjernede radiatoren

Vær opmærksom på, at rapporterne der er lavet efter [skadesservicefirmaets] rapport, er været på baggrund af besigtigelse på et tidspunkt, hvor betonen har været blotlagt og har haft mulighed for at tørre ud.

Ift. 'Sidstnævnte er ikke overraskende al den stund, at tilstandsrapporten fremlagt som bilag B (side 9, pos. 6.1) indeholdt alvorlige skadesanmærkninger vedrørende mangelfuld vedhæftning og revne i gulvbelægning i bruseniche i badeværelse (og i øvrigt gulvbelægning med mangelfuld vedhæftning i bryggers).' – (indlæg til AFF 20.06.2023)

Hvordan man tolker nedstående skriv som 'alvorlige skadeanmærkninger' er en overdrivelse: 'Gulvbelægning er med mangelfuld vedhæftning og med revner:

- i bruseniche i badeværelse

Note: Da den underliggende konstruktion vurderes at være med vådrumssikring, vurderes der ikke risiko for følgeskader.' bilag B (side 9, pos. 6.1)

Ift. 'Hverken det af indklagedes taksator registrerede eller det af Goritas registrerede indikerer eller sandsynliggør, at der med hensyn til gulve forelå en aktuel skade pr. overtagelsestidspunktet den 15. juli 2020 eller nærliggende risiko for skade.' – (indlæg til AFF 20.06.2023)

Advokaten forholder sig ikke til det samlede materiale, rapporter og billeder.

Derimod bliver der plukket tekst ud i rapporterne, som får det til at se misvisende ud, og som om, at der generelt ikke blevet handlet i god tro. Der bliver fokuseret på at huset er fra 1966-67 og ikke hvornår de konkrete bygningsdele/ombygninger er udført. F.eks gulvet der er lagt efter 2005 – (GULV_20230223_080954360_iOS) og loftet der jfr. den byggesagkyndige er fra 80'erne eller starten af 90'erne – (Bilag G)

Ift. 'Forsikringstager har tilsyneladende uden problemer kunnet bebo den af sagen omhandlede ejendom i mere end 2½ år uden at registrere indeklimaproblemer' – (indlæg til AFF 20.06.2023)

Vi har ikke været bekendt med, at der var skimmel, og der kan ikke laves en klar indikator på, hvor lang tid vi skulle bo i huset, før vi ville tage skade af det. Men vi kan konstatere, at skimmel er sundhedsskadeligt, og at det er en følgeskade jft. Udarbejdet rapport. På nuværende tidspunkt bor vi ved ... på ... og det ikke holdbar løsning. Vi har efterspurgt, som det fremgår i mailene vedlagt sagen, at vi vil have en snak med dialog med skadebehandleren på daværende tidspunkt. Vi har ikke fået mulighed for at snakke med forsikringen om, hvordan vi skulle forholde os i sagen, og hvad vi kunne forvente."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 22/6 2023 videre bl.a. anført:

"Bemærkninger til kendelse 84782.

Side 3. Punkt 2

I sagen 84.782 beskriver de fejlkonstrueret fugtspærre i terrændæk

Dette er sammenligneligt med vores sag, da det er en fejlagtig placering af spærre der har medført at fugten ville kunne blive og ophobe sig under gulvet. Hvor efter skimmelvæksten ville kunne fortsætte.

Side 4, de 3 nederste afsnit

Anbringender

I

Formålet med tilstandsrapport og ejerskifteforsikring

Vejledningen i Huseftersyn Tilstandsrapport for ejendommen beskriver på side 2, at tilstandsrapporten omfatter synlige skader, og fortsætter således: 'Der kan være skjulte skader, som den bygningssagkyndige ikke har mulighed for at finde. Eftersynet handler om synlige forhold ved huset, som har givet - eller senere kan risikere at give - en skade. **Ejerskifteforsikringen kan beskytte mod omkostninger til skader, som ikke er synlige.'**

Ovenstående var præcis hvad, vi fik at vide fra ejendomsmægleren, der solgte os huset. Det er derfor også den forventning vi har til forsikringselskabet.

Side 5, 7. afsnit fra oven

Forsikringsankenævnets praksis

I kendelse nr. 80.035 af 12. marts 2012, fastslog Forsikringsankenævnet, at der ikke i tilstandsrapporten var givet køberne oplysninger, så de havde haft mulighed for at vurdere årsag og risiko anderledes, end de havde gjort. Således var forsikringsselskabet ikke berettiget til at afvise forsikringsdækning med henvisning til det oplyste i tilstandsrapporten.

Forsikringsankenævnet fortsatte med at fastslå, at forbeholdet i forsikringspolice måtte læses med udgangspunkt i de observationer, der førte til bemærkningen i tilstandsrapporten. Forbeholdet kunne derefter ikke udvides til at omfatte den reelle skade, når det havde vist sig, at oplysningerne i tilstandsrapporten stod i et væsentligt misforhold til de reelle skader.

Tilstandsrapporten vedrørende vores hus har intet benævnt om emnerne i vores sag. Gulv, loft og ovenlys. Derimod er der i de generelle kommentarer til bygningernes tilstand skrevet om de primære bygningsdele

(A) *'Bygningen er udført i materialer der var almindeligt anvendt på opførelstidspunktet. Den håndværksmæssige udførelse er af god kvalitet. Bygningen fremstår med flere ændringer i den oprindelige bygning. Bad er renoveret. **Vedligeholdelsesstanden er over middel.***

Om de sekundære bygningsdele (B), skrevet *«Vedligeholdelsesstanden er over middel.»*

Der er heller ikke i vores sag beskrevet forhold i tilstandsrapporten der har kunnet give anledning til at tro, at der kunne være skader af så omfattende karakter, som vi har opdaget.

Side 6 - Ift. Selskabet har i brev af den 3/9 2013 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

'Det skjoldede laminatgulv (overgulv) var fjernet fra ejendommen inden vores taksator besigtigede.'

Frida også i vores sag gentagne gange skrevet at vi har 'fjernet beviser', 'Fjernet væsentlige dele af konstruktionen', 'strippet ejendommen indvendigt'.

Vi har kun fjernet, hvad vi forudgående har fået lov til at fjerne af Frida, da vi netop ikke har ønsket at komme til at fjerne beviser.

Side 10 punkt 3

Også i vores sag, prøver Frida at så tvivl om vores hensigter og at påstå, at det er planlagt. Det er på ingen måde sandt, og det er frustrerende at blive mistænkt i en situation, hvor man tror, at man får hjælp.

Side 11. punkt 4

Jeg misunder FT i sagen 84.782 at Frida har forholdt sig til mængden af undersøgelser der skulle laves i sagen, Da Frida i vores sag ikke ville forholde sig til dette.

Side 12 punkt 5

Det er mere og mere normalt, at man bliver ringet op af forsikringsselskabet, når man sender en mail. Man burde kunne have den samme tillid til det, man får oplyst telefonisk, som det man får

oplyst skriftligt. Vi havde en forventning om, at telefonsamtalerne og deres indhold blev noteret på sagen, så der var dokumentation for alt hvad Frida har oplyst til os på sagen, uanset om det er oplyst telefonisk eller skriftligt. Det er foruroligende, at der ikke er notater hos Frida om de telefonsamtaler jeg har haft med dem.

side 13-14 - Nævnet udtaler

Nævnet finder ikke, at klausulen kan udvides til at omfatte det fejlkonstruerede terrændæk. Den situation minder så meget om vores, at det samme bør gælde i vores sag for den forkert placerede dampspærre i gulvet (I form af etablering af dobbelt dampspærre i gulvet der er lagt ovenpå det eksisterende vinyl gulv)."

Selskabet har i brev af 23/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har afgivet to supplerende indlæg, som indklagede nedennævnt skal kommentere.

Forhold der klages over

Indklagede har noteret sig, at klager i sit supplerende præciserer, at klagesagens forhold angår:

- a) Manglende dampspærre ved loft
- b) Dobbelt dampspærre i gulv
- c) Manglende kuldebroisolering ved ovenlys

Forholdene er behandlet i indklagedes indlæg af 22. juni 2023, hvortil indklagede overordnet kan henvise.

Det er noteret, at klager oplyser at det vil kræve yderligere undersøgelser af terrændækket, hvis det skal sandsynliggøres, at terrændækket har taget skade som følge af forkert udført dobbelt dampspærre (klagers udtryk).

Efter almindelige forsikringsretlige principper tilkommer det forsikringstager at føre bevis for dækningsberettigede forhold, og det fastholdes, at sådant bevis ikke er ført.

Endvidere er det noteret, at klager nu anerkender at ejendommen er opført i 1967 og er opført i overensstemmelse med gængs byggeskik.

Dette betyder i forhold til ejerskifteforsikringen, at der med hensyn til konstruktionerne ikke er ført bevis for dækningsberettigede forhold.

Skimmel – DNA-analyse fra [skadeservicefirma]

Klager overtog ejendommen den 15. juli 2020, og de af sagen omhandlede forhold er anmeldt den 23. februar 2023, det vil sige ca. 2½ år efter overtagelsesdagen.

Når konstaterede skimmelsvampangreb ikke er en følge af i øvrigt dækningsberettigede forhold, har Ankenævnet for Forsikring i flere kendelser slået fast, at det er en betingelse for at et skimmelsvampangreb i sig selv kan udgøre en dækningsberettiget skade under en ejerskifteforsikring, at forsikringstager sandsynliggør at der var tale om et massivt skimmelangreb pr. overtagelsesdagen, som 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.

Et sådant bevis er efter indklagedes opfattelse ikke ført af klager, ej heller i det senest fremlagte i form af DNA-analyse fra [skadeservicefirma].

Indklagede henviser i øvrigt på ny til, at hverken indholdet af taksatorrapporten, fremlagt som bilag E, eller rapporten fra Goritas, som klager har rekvireret (bilag F), sandsynliggør, at der pr. overtagelsesdagen den 15. juli 2020 forelå et massivt skimmelangreb.

Tidsforløbet i sagen (fra klagers overtagelse til anmeldelse af forhold under ejerskifteforsikringen) taler også imod, at der pr. overtagelsesdagen forelå et dækningsberettiget skimmelsvampangreb.

Indklagede kan således henvise til det i indlægget af 22. juni 2023 anførte.

Planlagt renovering

Det er noteret, at klager nu gør gældende, at det var efter aftale med indklagede – på baggrund af en telefonsamtale den 22. februar 2023 – at klager påbegyndte nedrivning.

Indklagede er ikke enig heri, og klagers udlægning bestrides.

Indklagede har ikke telefonisk godkendt en nedrivning, herunder at beviset må fjernes. Ved min foreløbige gennemgang af sagsakterne i sagen kan jeg da ej heller konstatere, at der er tale om et synspunkt som klager tidligere har gjort gældende.

Bemærkningerne vedrørende planlagt renovering i indlægget af 22. juni 2023 fastholdes, herunder at det bevismæssigt må komme klager til skade, at man har fjernet så store dele af beviset indebærende, at forholdene pr. overtagelsesdagen ikke med den nødvendige grad af bevissikkerhed kan klarlægges.

AK 84.782

Med det seneste indlæg har klagerne henvist til AK 84.782.

I relation til den foreliggende problemstilling mener jeg ikke, at den nævnte ankenævnsafgørelse er relevant.

I sagen lagde AFF til grund, at der var tale om et fejlkonstrueret terrændæk, der medførte fugtoptrængning i bygningsdelen med beskadigelse af gulvbelægning til følge.

En K1-anmærkning i tilstandsrapporten vedrørende gulvkonstruktioner og gulve kunne efter ankenævnets opfattelse – hvilket er i tråd med ankenævnspraksis på området – ikke begrunde et helt generelt policeforbehold vedrørende årsager og følger i det i tilstandsrapporten anmerkede vedrørende gulvkonstruktion og gulve.

Klager bemærker i tilknytning til AK 84.782, at Frida i klagers sag ikke har forholdt sig til mængden af undersøgelser, der skulle laves.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at føre bevis for dækningsberettigede forhold, jf. det tidligere anført. Det er således ikke indklagede, der skal føre et sådant bevis.

Med ovennævnte supplerende bemærkninger kan indklagede i øvrigt henholde sig til det i indlægget af 22. juni 2023 anførte."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 3/3 2020 og udskrift af skadesanmeldelsen af 23/2 2023. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af skadeservicefirmas "DNA-analyse støvprøve" af 16/2 2023 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"

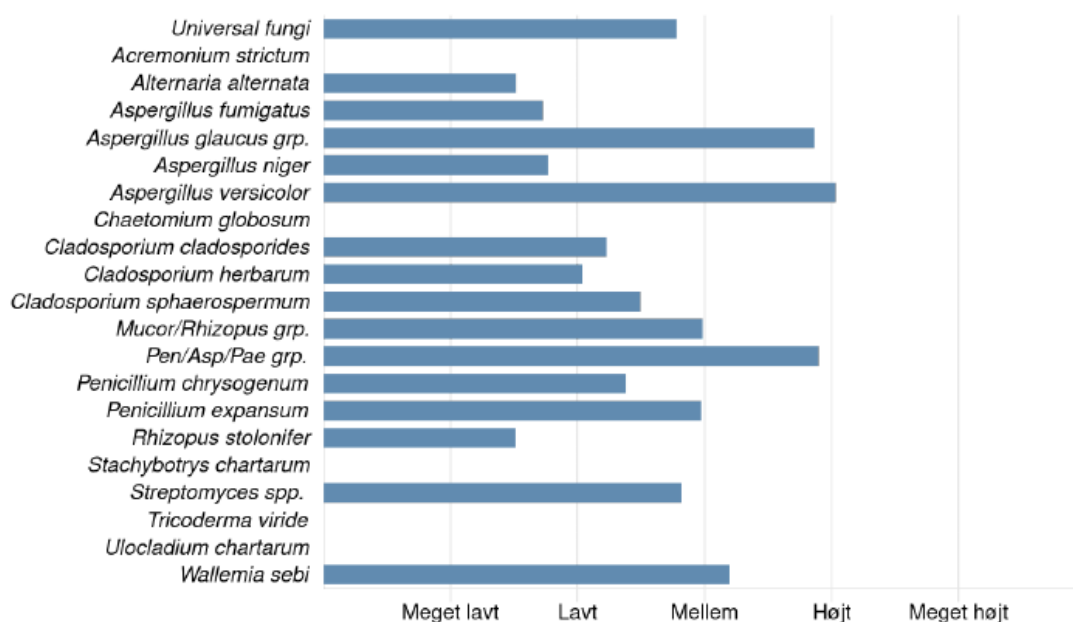
Prøvenr. 1



E På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er et meget forhøjet niveau af en eller flere skimmelsvampetyper samt en unormal artssammensætning med høje niveauer af fugtindikerende skimmelsvampe, som sandsynliggør tilstedeværelsen af skimmelvækst, der påvirker indeklimaet.

Vægtet fordeling

Profil af den analyserede prøve. Værdierne er normaliserede ud fra en database med niveauer fra sunde boliger og fra boliger med kendte fugtskader.



Ankenævnet for Forsikring

16.

99722

Art/gruppe		Art/gruppe	
<i>Universal fungi</i>	33.182	<i>Mucor/Rhizopus grp.</i>	96
<i>Acremonium strictum</i>	0	<i>Pen/Asp/Pae grp.</i>	22.152
<i>Alternaria alternata</i>	1	<i>Penicillium chrysogenum</i>	4
<i>Aspergillus fumigatus</i>	11	<i>Penicillium expansum</i>	19
<i>Aspergillus glaucus grp.</i>	147	<i>Rhizopus stolonifer</i>	1
<i>Aspergillus niger</i>	1	<i>Stachybotrys chartarum</i>	0
<i>Aspergillus versicolor</i>	3.220	<i>Streptomyces spp.</i>	330
<i>Chaetomium globosum</i>	0	<i>Tricoderma viride</i>	0
<i>Cladosporium cladosporides</i>	850	<i>Ulocladium chartarum</i>	0
<i>Cladosporium herbarum</i>	1.634	<i>Wallemia sebi</i>	283
<i>Cladosporium sphaerospermum</i>	312		

Sporeækvivalenter beregnet ud fra standardkurver for de enkelte arter

"

Af udateret rapport fra skadesservicefirmaet fremlagt af klageren fremgår bl.a.:

"DNA rapport meldte stor skimmel forekomst i huset, omkring tæpper, gips, beton og gulv konstruktion, og det blotte øje kunne ikke spotte hverken tæpper eller gips, men efter nærmere gennemgang, fandt vi disse.

Gulvkonstruktionen efter åbning fandt vi optrædende fugt fra gavlen som lå ovenpå et vinylgulv med et grov filtet underbeklædningen under trægulvet (laminat klikgulv) og fugten er kommet op mellem betondæk og gavlvæggens mod nord, hvor der var skimmel forekomst på ydervægge, i soveværelse samt børneværelse som er helbredsskadeligt. men der er stor risiko for at dette også er tilfældet omkring badeværelse og andre steder.

Gipsen fandt vi, som gammelt loft, hvor der var slået et planke loft op under, hvor der ikke var monteret dampspærre under, hvilket også giver et forhøjet risiko helbredsmæssige kraftige gener som forsikringstager er udsat for, og ligner gamle fugtskader der ikke er færdigbehandlet efter den gamle skadens reparation, bl.a. med synlige fugtige spærfødder.

I bryggerset er der manglende isolering omkring ovenlys vinduer, samt manglende dampspær omkring loftet og ovenlysvinduet, hvilket har bevirket synligt og kraftig skimmelsvamp. Langs muren ved sokkel er der ligeledes kraftig skimmel aktivitet, pga manglende hulmursisolering og kraftige kuldebroer, samt også her mørke endespær.

Min vurderingen er at skaderne har nogle år på bagen, og har været skjult for husejer.

Husejer har billede dokumentation på overstående".

Af Skimmelbesigtigelse udført af Goritas af 13/3 2023 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Den 28. februar 2023 foretog vi fugt- og skimmelbesigtigelse i boligen beliggende på ovennævnte adresse og hjemtog prøver til laboratorieanalyse.

Baggrunden for besigtigelsen var, at der ifølge det oplyste var konstateret områder med skimmelvækst i boligen.

Formålet med besigtigelsen var, så vidt muligt, at vurdere omfanget af skimmelvækst og at udarbejde retningslinjer for nødvendige udbedringsarbejder og/eller det videre handlingsforløb.

Det skal bemærkes, at der er tale om en visuel besigtigelse af tilgængelige områder i boligen, hvorfor vi ikke med sikkerhed kan udtale os om skjulte konstruktioner. Der er dog efter aftale foretaget en mindre åbning til gulv i værelse 2.

Baggrund

Der er tale om et parcelhus, som ifølge BBR-oplysninger er opført i 1966.

Gulvkonstruktionen er ifølge oprindeligt tegningsmateriale: Gulvbelægning, afretning, 10 cm Leca, råbeton, plast og 20 cm sand.

...

På besigtigelsestidspunktet var der foretaget nedrivninger af loftbeklædninger, fjernet tapet og gulvbelægninger i værelse 1, soveværelse og bryggers.

Forud for vores besigtigelse blev følgende oplyst:

- Der er blevet konstateret skimmelvækst i boligen.
- [Skadesservicefirmaet] har foretaget besigtigelse i boligen og udtaget DNA-test, jf. rapport udarbejdet af [skadesservicefirmaet] samt tilhørende DNA rapport af 16.02.23.

Efter vores besigtigelse er disse dokumenter samt fotos fra perioden med nedrivninger af konstruktioner blevet fremsendt til os.

Resultatet for DNA-testen viste et forhøjet niveau af fugtindikator- skimmelsvampe (ranking E) i husstøvet.

Formålet med nærværende besigtigelse var, så vidt muligt på baggrund af givne oplysninger og besigtigelse, at vurdere omfanget af skimmelvækst og at udarbejde retningslinjer for nødvendige udbedringsarbejder og/eller det videre handlingsforløb i forhold til skimmelvækst.

Besigtigelse

Der henvises til bilag 1 og 2 bagest i rapporten for henholdsvis plantegning og beskrivelse af fugtmålemetoder.

Værelse 1

Værelse 1 er beliggende ved nordgavl. Gipslofter, tapet og gulvbelægninger var fjernet.

...

Af fremsendte fotos fremgår følgende:

Lokale områder med misfarvning bag tapet på ydervægge og skillevæg mod badeværelse.

Opfugtning på overside af gulvbelægning af linoleum ved vindue i nordgavl.

Mørkfarvede områder af betongulv under gulvbelægning langs vægge indikerende opfugtning af betonen.

Misfarvning af overside af gipsloftplader.

Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres opfugtning i den blotlagte betongulvplade (50-70 Gann-enheder, 800-1000 MI).

Der blev udtaget **Mycometer-test M2** på overside af betonen, som viste tegn på skimmelvækst.

Vægge var tørre (40-50 Gann-enheder).

Der var ikke tegn på skimmelvækst eller fugtskjolder på rester af gipsloftplader, forskalling eller pap til isolering.

...

Overflader langs gulv og ydervægge var kolde.

...

Soveværelse

Soveværelset er beliggende ved nordgavl. Gipslofter, tapet og gulvbelægninger var fjernet.

...

Af fremsendte fotos fremgår følgende:

Ingen væsentlige tegn på misfarvning bag tapet på vægge.

Muligt mørkfarvet mindre område af betongulv under gulvbelægning i hjørnet ved ydervæg og skillevæg mod værelse 1.

Misfarvning af overside af enkelte gipsloftplader.

Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres opfugtning i den blotlagte betongulvplade (50-70 Gann-enheder, 800-1000 MI).

Vægge var tørre (40-50 Gann-enheder).

Der var ikke tegn på skimmelvækst eller fugtskjolder på rester af gipsloftplader, forskalling eller pap til isolering.

Ender af spærfødder langs vestfacade var misfarvet ca. 20 cm ind. Spærfødderne var tørre (ca. 8 % træfugt).

...

Overflader langs gulv og ydervægge var kolde.

...

Værelse 2

Værelse 2 er beliggende ved vestfacade.

Ved besigtigelsen var der ikke tegn opfugtning i betongulvpladen (750 MI).

Vægge var tørre (40-50 Gann-enheder).

Der blev efter aftale foretaget hultagning til gulv ved ydervæg for nærmere undersøgelse.

Der blev udtaget **Mycometer-test M1 og tape-test T1** på overside af betonen under gulvbelægningen. Prøverne viste svag skimmelvækst.

Betongulvet var tørt i overfladen (70 Gann-enheder).

...

Bryggerset

Bryggerset er beliggende mod syd. Gipslofter var fjernet.

...

Af fremsendte fotos fremgår blandt andet følgende:

Misfarvning i skab.

Kraftig skimmelvækst på væg bag skab.

Skimmelvækst på vægge ved gulv i ydervægshjørne.

Misfarvning på overside af flere gipsloftplader. På nogle gipsplader er der formentligt tale om skimmelvækst.

Skimmelvækst nederst på ydervæg.

Vægge var tørre (40-50 Gann-enheder).

Der kunne konstateres misfarvning af flere forskallingsbrædder i loftet og isoleringen var misfarvet i større områder flere steder.

Der kunne konstateres lave overfladetemperaturer på ydervægge langs gulve.

Stue og køkken

Ved besigtigelsen var der ikke tegn opfugtning i betongulvpladen (700-750 MI) i køkken og stue.

Vægge var tørre (40-50 Gann-enheder).

Badeværelse

Ved besigtigelsen var der tegn opfugtning i betongulvpladen i brusenicheområdet (120 Gann-enheder, 2000 MI).

Tagrum

Besigtigelsen gav ikke anledning til mistanke om fugt- eller skimmel- problemer i tagrummet.

Ved stikprøvevis besigtigelse af overside af gipsloft i gang og værelse 2 var der ingen tegn på misfarvninger.

Prøveresultater

Der blev ved besigtigelsen udført 2 Mycometer-test og 1 tape-test.

Vurdering af forholdene må ikke baseres på prøveresultaterne alene. Disse giver kun et billede af de lokale forhold i udtagningspunktet, og er derfor kun en del af det vurderingsgrundlag, den samlede undersøgelse giver.

Mycometer Surface Fungi

Ved en Mycometer overfladetest (med det officielle navn Mycometer Surface Fungi) afvaskes et defineret område med en vatpind, og mængden af skimmel (svampe-biomasse) på vatpinden bestemmes. Målingen er baseret på et enzym, der findes i alle svampe, og siger dermed ikke noget om hvilke skimmelteryper, der er tale om. Analysen giver et konkret tal (en MSF-værdi) hvorudfra mængden af skimmel kan vurderes og kategoriseres.

Test nr.	Lokale	Bygningsdel	MSF-værdi	Kategori	Bemærkninger
M1	Værelse 2	Overside af beton	31	B	
M2	Værelse 1	Overside af beton	314	C	

Kategori A: Niveauet af skimmelsvamp er i normalområdet og svarer til, det man finder på visuelt rene overflader i bygninger uden fugt-/skimmelproblemer.

Kategori B: MSF-værdi ≤ 20 .
Niveauet af skimmelsvamp er som det man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt-/skimmelproblemer. Vækst af skimmel i lave koncentrationer kan dog ikke udelukkes.

Kategori C: MSF-værdi ≥ 135 .
Niveauet af skimmelsvamp er over det man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt og skimmelproblemer. Dette niveau indikerer at der er vækst af skimmelsvamp på overfladen.

MSF-værdi ≥ 136 .
Der gøres opmærksom på, at baggrunds-niveaue er bestemt på baggrund af prøver udtaget fra rene overflader, uden synligt støv eller snavs i bygninger uden skimmelsvampeproblemer. Det vil sige, at baggrunds-niveaue i f.eks. tagrum, krybekældre og ældre terrændæk må forventes at være højere.

Tape-test

Ved prøvetagning presses tapen mod den overflade som ønskes undersøgt. Den klare tape undersøges herefter mikroskopisk dels for forekommet vækst af skimmel dels for aflejrede sporer. De forekommende skimmelarter identificeres.

Prøve nr.	Lokale	Bygningsdel	Konstaterede mikro-svampe	Sporer/vækst
T1	Værelse 2	Overside af beton	Aspergillus sp. Cladosporium sp.	Lidt vækst Få sporer

Vurdering

På baggrund af de givne oplysninger og nærværende besigtigelse vurderer vi følgende i forhold til skimmelvækst:

Bryggers

Der har været omfattende skimmelvækst i bryggers. Årsagen vurderes at være en kombination af kolde overflader og periodevis høj luftfugtighed i indeluften.

Værelse 1

Vi vurderer, at der har været lokale områder med skimmelvækst bag tapet på vægge i værelse 1. Årsagen vurderes at være en kombination af kolde overflader og periodevis høj luftfugtighed i indeluften.

På skilleveg mod badeværelse kan der tidligere have været fugt, som følge af en vandskade.

Der er konstateret skimmelvækst på oversiden af betongulvpladen, hvor der tidligere blev konstateret fugt. Opfugtning af gulv vurderes primært at være en kombination af tæt gulvbelægning, kolde overflader og periodevis høj luftfugtighed i indeluften.

Vi kan umiddelbart ikke vurdere betydningen af 'luftspalten' mellem vægge og betongulvet som en medvirkende årsag til opfugtning under gulvbelægningen i form af øget tilskud fra fordamp-

ning af grundfugt. Vi har ikke undersøgt terrændækkets opbygning og kender derfor ikke fugtforholdene dybere i terrændækket.

Vi kan ikke med sikkerhed afgøre, om misfarvningerne på de fjernede gipsloftplader er skimmelvækst.

Soveværelset

Der kunne ikke konstateres opfugtning i spærføddernes ender. Misfarvninger kan skyldes tidligere tiders opfugtning, f.eks. fra opførelsestidspunktet/opbevaring på byggepladsen eller periodevis opfugtning med fugt fra indeluften. Andre periodevis årsager kan dog ikke udelukkes. Vi kan ikke med sikkerhed afgøre, om misfarvningerne på de fjernede gipsloftplader er skimmelvækst.

Værelse 2

I værelse 2 kunne der konstateres svag skimmelvækst på betongulvet ved ydervæg. Årsagen vurderes at være en kombination af kolde overflader og periodevis høj luftfugtighed i indeluften. Se endvidere betragtningerne under værelse 1. Vi vurderer, at der er tale om svag vækst i begrænset omfang ved ydervæggen, som umiddelbart vurderes ikke at have betydning for indeklimaet.

Handlingsplan

På baggrund af besigtigelsen og de givne oplysninger anbefales følgende i forhold til vurderet omfang af skimmelvækst:

Værelse 1

- Støvsugning af lofforskalling.
- Afrensning af ydervægge og væg mod badeværelse.
- Afrensning af betongulv, herunder fjernelse af filtrestre.

Soveværelse

- Støvsugning af lofforskalling.
- Afrensning af betongulv langs ydervægge og 0,5 m ind, herunder fjernelse af filtrestre.
- Det skal sikres, at spærfødder ikke opfugtes, f.eks. som følge af manglende ventilation eller kondens fra underside af tagbelægning. Dette gælder generelt for alle spærfødder.

Værelse 2

- Eventuelt yderligere prøveudtagning under gulvbelægning for mere sikker omfangsbestemmelse af skimmelvækst.

Bryggers

- Dør til køkken holdes lukket under arbejdet.
- Fjernelse af lofforskalling og isolering.

- Eventuelt afrensning af spær.
- Afrensning af alle vægge.
- Støvsugning og afvaskning af gulv.

Badeværelse

- Nærmere undersøgelse af eventuel utæthed på vandførende installationer i brusenichens gulv.

Slutrengøring

- Vi anbefaler, at der foretages en grundig slutrengøring i alle rum, herunder:
- Faste genstande og vandrette overflader støvsuges med støvsuger med HEPA-filter og/eller aftørres grundigt med fugtig klud.
- Polstrede møbler, tæpper, bøger og lignende støvsuges grundigt.
- Gardiner og andre tekstiler vaskes eller renses.

...

Afsluttende kommentarer

- Et mere præcist omfang af eventuel skimmelvækst under gulvbelægninger vil kræve yderligere prøveudtagninger ved opskæring i gulve.
- Klarlægning af eventuel skimmelvækst på overside af loftplader kan foretages fra loftrummet.
- Vi anbefaler, at der med henblik på nærmere årsagsvurdering af skimmelvækst på betongulv foretages nærmere undersøgelse af terrændækkets opbygning for klarlægning af konstruktions- og fugtforhold.

”

Af selskabets taksatorrapport af 15/3 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldelse ...:

Anmeldelsen omhandler formodede forekomst af skimmelsvamp på gulv, væg og loft i hhv. bryggers og to værelser – se rød markering på plantegning.

Hvilken bygningsdel samt alder:

De omhandlede konstruktionsdele er opført i 1966.

Bryggers:

...

Værelse:

...

Soveværelse:

...

4. Årsag til skade

FT oplyser at der er udført trykprøvning af varme anlægget – rørføringer er fundet i orden. Det oplyses desuden at der på foranledning af FT er udtaget prøver for skimmelsvamp, der er dog ikke prøveresultater klar på besigtigelsestidspunktet.

På besigtigelsestidspunktet er samtlige loftbeklædninger i de omhandlede rum demonteret. Gulvbelægningen i værelserne er ligeledes demonteret, og fremstår således med blotlagt betonklaplag/-afretningslag.

Generelt for lofter:

Fælles for de tre rum er forekomst af misfarvning på bagsiden af loftbeklædningen (oplyst af FT), hvilket vurderes forårsaget af ujævnheder i den ovenliggende isolering, med det følge at der opstår områder med øget nedkøling – med deraf følgende risiko for kondensdannelse og skimmel-
svampevækst.

Bryggers:

Det er vores vurdering at skadesårsagen til misfarvninger/skimmelsvamp i bryggers er forårsaget af ejendommens alder og deraf følgende konstruktionsprincipper – således vurderes skadesårsagen at være forårsaget af kuldebroer og opstigende grundfugt.

Værelser:

Skadesårsagen kan ikke afgøres på baggrund af nærværende undersøgelse. Det er vores vurdering at der skal foretages destruktive indgreb i gulvkonstruktionen for vurdering af terrændækkets lagdeling samt beskaffenheden af fugtspærren under klaplaget, herunder risikoen for fugtfor-
skydning.

5. Beskrivelse af skadesomfang

Bryggers:

I bryggers ses misfarvninger og afskallinger på bagmuren svarende til ca. 3-5 m.

Det kan ikke afgøres i hvor stort et omfang der var misfarvning på loftoverflader da dette er demonteret – samme er gældende for gulvbelægningen.

Der er på besigtigelsestidspunktet ikke konstateret aktuel fugt i konstruktioner over gulvniveau i soveværelse og værelse. Der vurderes ikke at være risiko for konstruktionssvigt.

Det kan på baggrund af nærværende undersøgelse ikke afgøres hvorvidt der sker negativ belastning af indemiljøet som følge af vækstområder – dette kræver yderligere undersøgelse ved bl.a. udtagning af dyrkningsprøver.

6. Beskrivelse af skadeudgift

Skadesudgiften kan ikke bestemmes førend yderligere undersøgelse er foretaget og omfanget er bestemt.

7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Det er vores vurdering at skaden også var til stede forinden overtagelsestidspunktet.

8. Vurdering af regres (førstehåndsvurdering)

Forholdene er ikke anført i TR – de omhandlede misfarvning har været på bagsiden af loft- og gulvbelægninger samt inventar.

9. Supplerende oplysninger

Plantegning af bygning: ..."

Af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 4/4 2023 udarbejdet af en fugttekniker og byggesagkyndig indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Indledning

...

Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå boligen og undersøge lofter og gulve for de fugtproblemer som ejer har konstateret, og ønsker afklaret. Det er af ejer [klageren] oplyst, at der blev fundet skimmel i ovennævnte konstruktioner. Årsag ønskes afklaret.

...

Der er ved vores besigtigelse idag lavet en række undersøgelser, herunder særligt fugtmålinger og evt. termografiske målinger. Besigtigelsen er visuel med overflademålinger, og der er ikke lavet destruktive indgreb ifm. vores undersøgelser af ejendommen i dag.

...

Observationer

...

Her ses værelse med nedtagne lofter. Der har været træloft, afstandslist/forskalling, gipsloft (oprindeligt), afstandslist/forskalling og derpå isolering. Der har ikke været dampspærre i konstruktionen. Ud fra træloftet at dømme er det opsat i 80'erne eller starten af 90'erne (mode på det tidspunkt).

...

Når der blev dannet skimmel op gipslofterne

- mest på oversiden og en del på undersiden

- så skyldes det, at den varme og fugtholdige luft fra boligen kunne diffundere gennem konstruktionen og har ramt dugpunktet et sted højere oppe i konstruktionen (et sted i isoleringen), hvorefter vanddråberne er løbet ned og er landet på gipsloftet overside, hvorefter skimmelvæksten er kommet.

Der burde være opsat dampspærre mellem gips og det nye træloft, da det nye loft blev monteret. I 1967 blev der mange gange ikke opsat dampspærre, men det gjorde men i 80'erne, da man var blevet klar over, at manglende dampspærre netop gav ovenstående problem.

Her forsøgt synliggjort med en principskitse.

Samme lofter er opsat i resten af huset. I stuen er der dog ikke gipsloft over træloftet, så her må det nye loft være opsat efter gipsen er nedtaget. Det ændrer dog ikke ved den bygningsfysiske konsekvens.

...

Her ses konstruktionsopbygningen, hvor træloftet er nederst og gipsloftet derover.

...

Gulvet her har været belagt med vinyl, hvorpå der lå linoleum. Langs væggen har der været en blød fuge mellem linoleum og væg, hvorpå fodlister var monteret.

...

Her ses det vand på vinulgulvet, som ft fandt, da han aftog linoleumgulvet.

...

I et hjørne er der hugget hul i betongulvet, hvor vinylgulvet lå på. Der ses betonlag på ca 5 cm, derunder 10 cm leca og derunder et terrændæk. Det vides ikke, om der er udlagt dampspærre under terrændækket eller om der er yderligere leca under terrændækket.

Det vand som ft fandt på vinyl må stamme fra opstigende fugt fra jorden under gulvkonstruktionen. Vinylgulvet har tilladt fugten at trænge op langs væggene, hvorefter yderligere opstigning er stoppet af det tætte linoleumgulv og fugen mod væggen. Derfor har fugten kunne trænge ind under og over vinylgulvet og give opfugtning med skimmelvækst til følge.

Konstruktionen er ikke hensigtsmæssig og er årsag til skimmelvæksten. Den bløde fuge langs væggen er årsag til skimmelvæksten, ligesom de to tætte lag gulv inviterer til skader.

...

Her ses linoleumgulvet i køkkenet, hvor det må antages, at gulvet er lavet på samme måde som i værelserne.

...

Vurderinger

For loftets vedkommende er der tale om en manglende bygningsdel (dampspærre), som har givet kondensering og skimmelvækst som ovenfor beskrevet. Skimmelvæksten er således en følgeskade af den fejlkonstruktion, som blev udført, da man undlod dampspærren ved opsætning af nye lofter under gipslofterne.

For gulvets vedkommende er det tætningen med blød fugemasse mod vægge, som er årsag til at fugten er blevet spærret inde over og under vinylgulvet, hvorefter der er opstået skimmelvækst. Konstruktionen er således med dobbelt dampspærre, hvilket giver problemerne med indespærret fugt. Fugten har ikke haft nogen mulighed for 'at slippe væk'.

Det vurderes, at begge forhold er dækningsberettigede. Loftet har haft en manglende bygningsdel (dampspærren) og skaden har medført kondensdannelse og opfugtning samt skimmel, som har nedsat husets byggetekniske værdi og brugbarhed nævneværdigt, herunder sundhedsrisiko ved højt niveau af skimmel. Gulvene medfører også skimmelvækst grundet den indespærrede fugt fra undergrunden, hvorved den byggetekniske værdi og husets brugbarhed nedsættes nævneværdigt - herunder sundhedsrisiko."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnets sekretariat har gennemset et videoklip fremlagt af klageren og, nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1966 – den 15/7 2020. Klageren anmeldte forholdene til selskabet den 23/2 2023. Efter en gennemgang af sagen lægger nævnet til grund, at klagen for nævnet omhandler manglende dampspærre ved loft, der har forårsaget skimmelvækst på bagsiden af eksisterende gipsplader, dobbelt dampspærre i gulvet, der har forårsaget skimmelvækst i den gamle klæber i det eksisterende vinylgulv og manglende kuldebrosisolering ved ovenlys i bryggers, der har forårsaget skimmelvækst.

Klageren kræver, at selskabet – hvad angår den manglende dampspærre – dækker "nedrivning af eksisterende loft. Udtørring og sanisering samt etablering af dampspærre og nyt loft, samt omkring liggende dele, som f.eks. El retableres", og – hvad angår dobbelt dampspærre i gulvet – at "der skal foretages yderligere undersøgelser af terrændækket om det har taget skade af den forkert udførte dobbeltdampspærre. Hvis terrændækket ikke er ødelagt heraf, skal det eksisterende gulv ned til terrændæk fjernes, der skal udtørres og saniseres. herefter etableres en Radon/fugtspærre om det nye gulv kan bygges op på terrændækket. Hvis terræn dækket ikke er funktionelt skal det fjernes og nyt terrændæk etableres", og – hvad angår manglende kuldebrosisolering ved ovenlysvindue i bryggerset – at selskabet dækker "nedrivning af eksisterende ovenlys. Udtørring og sanisering: Nyt ovenlys sættes i og dampspærre og kuldebro isolering udføres korrekt". Klageren ønsker herudover, at selskabet – som en følgeskade til de nævnte forhold – dækker, at hele huset skal strippes ind til puds og udtørres og saneres, da skimmelvæksten har trukket sig ned af væggene.

Klageren har anført, at der er tale om en manglende bygningsdel, da der ikke er noget dampspærre ved loftet, hvilket har givet kondensering og skimmelvækst. Ved ovenlysvinduet i bryggerset har den manglende dampspærre og efterisolering medført skimmelvækst ved ovenlys-

vinduet. Hvad angår gulvet, har klageren anført, at det er udført forkert, hvilket har medført skimmelvækst, da det nyere linoleumsgulv er blevet tætnet med en blød fugemasse og lagt direkte ovenpå det eksisterende vinylgulv. Klageren har oplyst, at han fik lavet en DNA-test for at finde ud af, om de sorte plamager i værelserne var skimmel. Da skadesservicefirmaet var ude, informerede de om, at hvis niveauet var E-F, så ville det være "slemt og sundhedsskadeligt", og de ville ringe. Det gjorde de den 22/2 2023, hvorefter boligen blev fraflyttet. Klageren har påpeget, at det fremgår af rapporten fra skadesservicefirmaet, at det er vurderingen, at skaderne har nogle år på bagen og har været skjult for klageren. Hvad angår dokumentation til selskabet inden nedrivning, har klageren anført, at selskabet oplyste, at "det måtte vi gerne, men at jeg skulle sørge for at tage billeder af det, jeg rev ned, så man f.eks. kunne se, at der var skimmel plamager på bagsiden af det, vi fjernede. Vi har efter bedste evne taget billeder af alt, der blev revet ned, som Frida bad os om". Det er ikke korrekt, at samtlige loftbeklædninger var demonteret, da selskabet besigtigede ejendommen, som selskabet skriver i sit indlæg til nævnet. Klageren har anført, at "det er forkert. Loftet i Bryggers, soveværelse og værelse mod nord er demonteret efter konstatering af tydelig skimmel. I resten af huset, som udgør en del flere kvm, end der hvor der er fjernet, ses stadig med lofter og gulv". Der er spillet med åbne kort fra starten. Klageren har anført, at han ikke forstår tankerne bag planlagt renovering, da stikprøverne er lavet efter godkendelse fra selskabet. Hvad angår alderen på gulv og loft, så er disse ikke fra 1967. Gulvet er umiddelbart i henhold til billederne produceret den 27/5 2005 og loftet umiddelbart opsat i 80'erne eller starten af 90'erne, jf. rapporten fra klagerens byggerådgiver. Klageren har anført, at "jeg kan ikke med sikkerhed sige, at der er skimmel på hver enkel rest af gips eller plade i huset der stadig hænger der, men, at det er en følgeskade af manglende dampspærre ved renovering af loftet, er vi sikker på", og at – selvom det ikke med sikkerhed kan siges, at der var skimmelsvamp på overtagelsesdagen – så var der på grund af manglende dampspærre, manglende kuldebrosisolering ved ovenlys og dobbelt dampspærre i gulvet nærliggende risiko for skade på overtagelsesdagen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er ført bevis for dækningsberettigede skader. Hvad angår manglende dampspærre, har selskabet anført, at taksator ikke kunne

konstatere egentlige fejludførelser, og at det fremgår af rapporten fra Goritas, at der er registreret misfarvning på overside af flere gipsplader, men at besigtigelsen ikke gav anledning til mistanke om fugt- eller skimmelproblemer i tagrummet. Selskabet har anført, at "hverken indklagedes taksator eller Goritas, der har været antaget af forsikringstager, har således konstateret forhold vedrørende loft, henholdsvis tagkonstruktion, der sandsynliggør dækningsberettigede forhold under ejerskifteforsikringen, der er tegnet med basisdækning, og hvor forsikringstager derfor skal sandsynliggøre, at der pr. overtagelsestidspunktet den 15. juli 2020 forelå en dækningsberettiget skade". Hvad angår gulvet har selskabet anført, at det også her kan konstateres, at klageren har fjernet beviset, og at det således ikke har været muligt at besigtige gulvet. Selskabet har videre anført, at det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport, at det på besigtigelsestidspunktet ikke kunne konstateres aktuel fugt i konstruktioner over gulvniveau, og at det ikke vurderes at være risiko for konstruktionssvigt. Hverken det, der er registreret af selskabets taksator, eller det der er registreret af Goritas, indikerer eller sandsynliggør, at der hvad angår gulvene forelå en aktuel skade – eller var nærliggende risiko herfor – på overtagelsestidspunktet den 15/7 2020. Hvad angår dampspærre og efterisolering ved ovenlysvindue i bryggerset, har selskabet anført, at selskabets taksator i taksatorrapporten har registreret misfarvninger/skimmelsvamp i bryggerset, men at dette har sin årsag i ejendommens alder og deraf følgende konstruktionsprincipper, herunder kuldebroer og opstigende grundfugt. Hvad angår skimmelsvamp, har selskabet anført, at klageren tilsyneladende uden problemer har kunnet bebo ejendommen i mere end 2,5 år uden at registrere indeklimaproblemer. Selskabet har anført, at hverken taksatorrapporten eller rapporten fra Goritas sandsynliggør, at der på overtagesdagen den 15/7 2020 forelå et massivt skimmelsvampeangreb.

Det fremgår af skadeservicefirmas "DNA-analyse støvprøve" af 16/2 2023, at "på baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er et meget forhøjet niveau af en eller flere skimmelsvampetyper samt en unormal artssammensætning med høje niveauer af fugtindikerende skimmelsvampe, som sandsynliggør tilstedeværelsen af skimmelvækst, der påvirker indeklimaet".

Det fremgår af en udateret rapport fra skadesservicefirmaet fremlagt af klageren, at "DNA rapport meldte stor skimmel forekomst i huset, omkring tæpper, gips, beton og gulv konstruktion, og det blotte øje kunne ikke spotte hverken tæpper eller gips, men efter nærmere gennemgang, fandt vi disse. Gulvkonstruktionen efter åbning fandt vi optrædende fugt fra gavlen som lå ovenpå et vinylgulv med et grov filtet underbeklædningen under trægulvet (laminat klikgulv) og fugten er kommet op mellem betondæk og gavlvæggens mod nord, hvor der var skimmel forekomst på ydervægge, i soveværelse samt børneværelse som er helbredsskadeligt. men der er stor risiko for at dette også er tilfældet omkring badeværelse og andre steder. Gipsen fandt vi, som gammelt loft, hvor der var slået et plankeloft op under, hvor der ikke var monteret dampspærre under, hvilket også giver et forhøjet risiko helbredsmæssige kraftige gener som forsikringstager er udsat for, og ligner gamle fugtskader der ikke er færdigbehandlet efter den gamle skadens reparation, bl.a. med synlige fugtige spærfødder. I bryggerset er der manglende isolering omkring ovenlysvinduer, samt manglende dampspær omkring loftet og ovenlysvinduet, hvilket har bevirket synligt og kraftig skimmelsvamp. Langs muren ved sokkel er der ligeledes kraftig skimmel aktivitet, pga. manglende hulmursisolering og kraftige kuldebroer, samt også her mørke endespær. Min vurdering er at skaderne har nogle år på bagen, og har været skjult for husejer. Husejer har billede dokumentation på overstående."

Det fremgår af skimmelbesigtigelse af 13/3 2023 udført af Goritas, at "formålet med besigtigelsen var, så vidt muligt, at vurdere omfanget af skimmelvækst og at udarbejde retningslinjer for nødvendige udbedringsarbejder og/eller det videre handlingsforløb. ... På besigtigelsestidspunktet var der foretaget nedrivninger af loftbeklædninger, fjernet tapet og gulvbelægninger i værelse 1, soveværelse og bryggers. Forud for vores besigtigelse blev følgende oplyst: Der er blevet konstateret skimmelvækst i boligen. [Skadesservicefirmaet] har foretaget besigtigelse i boligen og udtaget DNA-test, jf. rapport udarbejdet af [skadesservicefirmaet] samt tilhørende DNA rapport af 16.02.23. Efter vores besigtigelse er disse dokumenter samt fotos fra perioden med nedrivninger af konstruktioner blevet fremsendt til os. Resultatet for DNA-testen viste et forhøjet niveau af fugtindikator- skimmelsvampe (ranking E) i husstøvet. Formålet med nærværende besigtigelse var, så vidt muligt på baggrund af givne oplysninger og besigtigelse, at vurde-

re omfanget af skimmelvækst og at udarbejde retningslinjer for nødvendige udbedringsarbejder og/eller det videre handlingsforløb i forhold til skimmelvækst. ... **Tagrum** Besigtigelsen gav ikke anledning til mistanke om fugt- eller skimmelproblemer i tagrummet. Ved stikprøvevis besigtigelse af overside af gipsloft i gang og værelse 2 var der ingen tegn på misfarvninger. **Prøveresultater** Der blev ved besigtigelsen udført 2 Mycometer-test og 1 tape-test. Vurdering af forholdene må ikke baseres på prøveresultaterne alene. Disse giver kun et billede af de lokale forhold i udtagningspunktet, og er derfor kun en del af det vurderingsgrundlag, den samlede undersøgelse giver. ... **Vurdering** På baggrund af de givne oplysninger og nærværende besigtigelse vurderer vi følgende i forhold til skimmelvækst: **Bryggers** Der har været omfattende skimmelvækst i bryggers. Årsagen vurderes at være en kombination af kolde overflader og periodevis høj luftfugtighed i indeluften. **Værelse 1** Vi vurderer, at der har været lokale områder med skimmelvækst bag tapet på vægge i værelse 1. Årsagen vurderes at være en kombination af kolde overflader og periodevis høj luftfugtighed i indeluften. På skillevæg mod badeværelse kan der tidligere have været fugt, som følge af en vandskade. Der er konstateret skimmelvækst på oversiden af betongulvpladen, hvor der tidligere blev konstateret fugt. Opfugtning af gulv vurderes primært at være en kombination af tæt gulvbelægning, kolde overflader og periodevis høj luftfugtighed i indeluften. Vi kan umiddelbart ikke vurdere betydningen af 'luftspalten' mellem vægge og betongulvet som en medvirkende årsag til opfugtning under gulvbelægningen i form af øget tilskud fra fordampning af grundfugt. Vi har ikke undersøgt terrændækkets opbygning og kender derfor ikke fugtforholdene dybere i terrændækket. Vi kan ikke med sikkerhed afgøre, om misfarvningerne på de fjernede gipsloftplader er skimmelvækst. **Soveværelset** Der kunne ikke konstateres opfugtning i spærføddernes ender. Misfarvninger kan skyldes tidligere tiders opfugtning, f.eks. fra opførelsestidspunktet/opbevaring på byggepladsen eller periodevis opfugtning med fugt fra indeluften. Andre periodevise årsager kan dog ikke udelukkes. Vi kan ikke med sikkerhed afgøre, om misfarvningerne på de fjernede gipsloftplader er skimmelvækst. **Værelse 2** I værelse 2 kunne der konstateres svag skimmelvækst på betongulvet ved ydervæg. Årsagen vurderes at være en kombination af kolde overflader og periodevis høj luftfugtighed i indeluften. Se endvidere betragtningerne under værelse 1. Vi vurderer, at der er tale om svag vækst i begrænset omfang ved ydervæggen, som umiddelbart vurderes ikke at have betydning

for indeklimaet. ... **Afsluttende kommentarer** Et mere præcist omfang af eventuel skimmelvækst under gulvbelægnings vil kræve yderligere prøveudtagninger ved opskæring i gulve. Klarlægning af eventuel skimmelvækst på overside af loftplader kan foretages fra loftrummet. Vi anbefaler, at der med henblik på nærmere årsagsvurdering af skimmelvækst på betongulv foretages nærmere undersøgelse af terrændækkets opbygning for klarlægning af konstruktions- og fugtforhold".

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 15/3 2023, at "anmeldelsen omhandler formodede forekomst af skimmelsvamp på gulv, væg og loft i hhv. bryggers og to værelser – se rød markering på plantegning. ... På besigtigelsestidspunktet er samtlige loftbeklædninger i de omhandlede rum demonteret. Gulvbelægningen i værelserne er ligeledes demonteret, og fremstår således med blotlagt betonklaplag/-afretningslag. **Generelt for lofter:** Fælles for de tre rum er forekomst af misfarvning på bagsiden af loftbeklædningen (oplyst af FT), hvilket vurderes forårsaget af ujævnheder i den ovenliggende isolering, med det følge at der opstår områder med øget nedkøling – med deraf følgende risiko for kondensdannelse og skimmelsvampevækst. **Bryggers:** Det er vores vurdering at skadesårsagen til misfarvninger/skimmelsvamp i bryggers er forårsaget af ejendommens alder og deraf følgende konstruktionsprincipper – således vurderes skadesårsagen at være forårsaget af kuldebroer og opstigende grundfugt. **Værelser:** Skadesårsagen kan ikke afgøres på baggrund af nærværende undersøgelse. Det er vores vurdering at der skal foretages destruktive indgreb i gulvkonstruktionen for vurdering af terrændækkets lagdeling samt beskaffenheden af fugtspærren under klaplaget, herunder risikoen for fugtforskydning. **5. Beskrivelse af skadesomfang Bryggers:** I bryggers ses misfarvninger og afskallinger på bagmuren svarende til ca. 3-5 m. Det kan ikke afgøres i hvor stort et omfang der var misfarvning på loftoverflader da dette er demonteret – samme er gældende for gulvbelægningen. Der er på besigtigelsestidspunktet ikke konstateret aktuel fugt i konstruktioner over gulvniveau i soveværelse og værelse. Der vurderes ikke at være risiko for konstruktionssvigt. Det kan på baggrund af nærværende undersøgelse ikke afgøres hvorvidt der sker negativ belastning af indemiljøet som følge af vækstområder – dette kræver yderligere undersøgelse ved bl.a. udtag-

ning af dyrkningsprøver. ... **7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)** Det er vores vurdering at skaden også var til stede forinden overtagelsestidspunktet".

Det fremgår af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 4/4 2023, at "her ses værelse med nedtagne lofter. Der har været træloft, afstandslister/forskalling, gipsloft (oprindeligt), afstandslister/forskalling og derpå isolering. Der har ikke været dampspærre i konstruktionen. Ud fra træloftet at dømme er det opsat i 80'erne eller starten af 90'erne (mode på det tidspunkt). ... Der burde være opsat dampspærre mellem gips og det nye træloft, da det nye loft blev monteret. I 1967 blev der mange gange ikke opsat dampspærre, men det gjorde men i 80'erne, da man var blevet klar over, at manglende dampspærre netop gav ovenstående problem. ... Samme lofter er opsat i resten af huset. I stuen er der dog ikke gipsloft over træloftet, så her må det nye loft være opsat efter gipsen er nedtaget. Det ændrer dog ikke ved den bygningsfysiske konsekvens. ... Gulvet her har været belagt med vinyl, hvorpå der lå linoleum. Langs væggen har der været en blød fuge mellem linoleum og væg, hvorpå Fodlister var monteret. ... Her ses det vand på vinulgulvet, som ft fandt, da han aftog linoleumgulvet. ... Det vand som ft fandt på vinyl må stamme fra opstigende fugt fra jorden under gulvkonstruktionen. Vinylgulvet har tilladt fugten at trænge op langs væggene, hvorefter yderligere opstigning er stoppet af det tætte linoleumgulv og fugen mod væggen. Derfor har fugten kunne trænge ind under og over vinylgulvet og give opfugtning med skimmelvækst til følge. Konstruktionen er ikke hensigtsmæssig og er årsag til skimmelvæksten. Den bløde fuge langs væggen er årsag til skimmelvæksten, ligesom de to tætte lag gulv inviterer til skader. ... Vurderinger For loftets vedkommende er der tale om en manglende bygningsdel (dampspærre), som har givet kondensering og skimmelvækst som ovenfor beskrevet. Skimmelvæksten er således en følgeskade af den fejlkonstruktion, som blev udført, da man undlod dampspærren ved opsætning af nye lofter under gipslofterne. For gulvets vedkommende er det tætningen med blød fugemasse mod vægge, som er årsag til at fugten er blevet spærret inde over og under vinylgulvet, hvorefter der er opstået skimmelvækst. Konstruktionen er således med dobbelt dampspærre, hvilket giver problemerne med indespærret fugt. Fugten har ikke haft nogen mulighed for 'at slippe væk'".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet bemærker, at det på ejerskifteforsikringens basisdækning ikke i sig selv kan anses for en skade, at en bygningsdel ikke lever op til bygningslovgivningen på opførelsestidspunktet, eller at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at bygningens indretning med et gulv, som efter klagerens oplysning og på baggrund af det fremlagte fotografi er produceret i 2005, og et træloft, klagerens rådgiver formoder er fra 80'erne eller starten af 90'erne – indebærer, at forholdene byggeteknisk skal bedømmes ud fra et andet tidspunkt end 1966, hvor ejendommen er opført.

Manglende kuldebrosisolering ved ovenlys

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der forelå forhold ved konstruktionen af ovenlysvinduet i bryggerset, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 1966, og at isoleringsforholdene i byggeri fra 1966 efter nutidens standard ofte er ringe, og at der i datidens byggeri hyppigt ses kuldebroer.

Nævnet har også lagt vægt på de fremlagte fotografier, og at der ikke er konstateret skade i form af eksempelvis råd som følge af den manglende kuldebrosisolering ved ovenlyset.

Manglende dampspærre ved loftet

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet omkring den manglende dampspærre i loftet udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på konstruktionens alder, og at der ikke er fremlagt oplysninger omkring en eventuel opfugtning af loftkonstruktionen – herunder træværkets tilstand i loftrummet – som følge af den manglende dampspærre.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af rapporten fra Goritas, at besigtigelsen ikke gav anledning til mistanke om fugt- eller skimmelp problemer i tagrummet.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af rapporten fra Goritas, at der ikke var tegn på skimmelvækst eller fugtskjolder på rester af gipsloftpladerne i værelse 1 og soveværelset, og at der – hvad angår loftet i bryggerset – alene fremgår, at "misfarvning på overside af flere gipsloftplader. På nogle gipsplader er der formentligt tale om skimmelvækst".

Nævnet har tillige lagt vægt på, at det fremgår af Goritas rapport, at "ved stikprøvevis besigtigelse af overside af gipsloft i gang og værelse 2 var der ingen tegn på misfarvninger".

Dobbelt dampspærre i gulvet

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold omkring gulvkonstruktionen der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremlagte fotografier, hvor der ikke umiddelbart ses forhold, der opfylder forsikringens skadebegreb.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har dokumenteret, at der i ejendommen på overtagelsestidspunktet den 15/7 2020 var fugtskader, og at disse kan henføres til fejl ved gulvkonstruktionen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren har bragt sig i en bevismæssig vanskelig position ved at fjerne gulvbelægningen uden forinden at lade forholdene gennemgå ved en sagkyndig, der kan afgive skriftlig erklæring vedrørende gulvkonstruktionen. Nævnet bemærker, at den fremlagte rapport af 13/3 2023 – på baggrund af besigtigelse af 28/2 2023 – fra Goritas ses at have til formål at vurdere omfanget af skimmelvækst og udarbejde retningslinjer for nødvendige udbedringsarbejder i forhold til skimmelvæksten.

Skimmelsvamp

Hvad angår forekomst af skimmelsvamp bemærker nævnet, at det ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen i henhold til fast praksis i ankenævnet er en betingelse for dækning, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en 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.

Nævnet finder, jf. det anførte ovenfor, at der ikke er godtgjort en dækningsberettigende skadeårsag, hvorfor nævnet ikke har grundlag for at pålægge selskabet at dække den konstaterede skimmelsvamp som en følgeskade.

Spørgsmålet er herefter, hvorvidt der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som

nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, 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.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 15/7 2020, anmeldte forholdet den 23/2 2023, og at det ikke på det foreliggende grundlag kan lægges til grund, at værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene på overtagelsestidspunktet var nævneværdigt nedsat på grund af skimmelvækst.

Nævnet har herunder lagt vægt på, at undersøgelsesresultaterne ikke entydigt forholder sig til forholdene på overtagelsestidspunktet, og at skimmelforekomsterne bl.a. bag skabe i brygger-set og under linoleum på gulvene har været gemt i lukkede konstruktioner, hvorfor en vurdering af, om forholdene på overtagelsestidspunktet konkret har påvirket indeklimaet i en grad som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, må anses som ganske usikker.

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.

Ankenævnet *for* Forsikring

37.

99722



Svend Bjerg Hansen