

Ankenævnet for Forsikring

Den 10. januar 2024 blev i sag nr. 99974:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning. I brev af 14/6 2023 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Jeg skal som advokat for [klagerne] indbringe Topdanmark Forsikring A/S' (herefter Topdanmark) afgørelse i sagsnr. ... for Ankenævnet for Forsikring. Afgørelsen vedlægges som **bilag 1**. Afgørelsen angår et afslag på dækning af en række forhold under Klagers ejerskifteforsikring.

På vegne af [klagerne] skal jeg påklage Topdanmarks afgørelse for så følgende forhold

- Skimmelsvamp i Ejendommen og mangelfuld/utæt dampspærre
- Løs puds på indvendige vægge

1. Påstande

Topdanmark skal

- (1) Anerkende at forekomsten af skimmelsvamp og den mangelfulde fugtspærre udgør en skade omfattet ejerskifteforsikringen.
- (2) Anerkende at løs puds på indvendige vægge udgør en skade omfattet ejerskifteforsikringen.
- (3) Erstatte [klagerens] udgifter til genhusning i perioden fra skaden blev konstateret og indtil skaden er udbedret.
- (4) Erstatte [klagerens] udgifter til byggefaglig og juridisk bistand i sagen
- (5) Forrente erstatningsbeløbet i medfør af § 24 i forsikringsaftaleloven.

2. Sagsfremstilling

[Klagerne] erhvervede med overtagelse den 1. juli 2021 ejendommen ... (herefter Ejendommen). I forbindelse med købet tegnede Klager ejerskifteforsikring hos Topdanmark. Tilstandsrapporten fremlægges som **bilag 2** og det fremgår heraf, at de eneste kritiske skader, var to forhold i badeværelse A samt en beskadiget tagplade.

[Klagerne] købte huset, da de forventede at ... og det var vigtigt dem, at huset var i fornuftig stand, så de kunne undgå større renoveringsprojekter i de kommende år. Ejendommen fremstod ved overtagelsen pæn og velholdt. Billeder af Ejendommen fra salgsopstillingen fremlægges som **bilag 3**.

[Klagerne] planlagde at udbedre de kritiske skader umiddelbart efter overtagelsen samt et par andre mindre renoveringsprojekter. [Klagerne] havde hverken planer om eller økonomi til at foretage en større renovering af Ejendommen. Det var således planen, at navnlig Ejendommens entre, spisestue, pejsestue, køkken, kontor, bryggers og det ene værelse skulle bevares uden nævneværdige ændringer.

Det var desuden vigtigt for [klagerne], at Ejendommen var fri for skimmelsvamp, idet der i [klager 1's] familie er en sygdomshistorik, der gør, at skimmelsvampseksponering er særligt alvorligt. [Klager 1's] [familiemedlem 1] lider af skimmelsvampsallergi, der blev konstateret, idet han blev meget syg mens han arbejdede i et miljø med skimmelsvampseksponering (...). [klager 1's] [familiemedlem 2] lider af høfeber og pollenallergi og [klager 1] selv lider af astma, høfeber og en række allergier. Herunder har der i mange år været mistanke om, at [klager 1] som sin [familiemedlem 1] var allergisk overfor skimmelsvamp.

På denne baggrund har der i familien været en særlig opmærksomhed på denne type problematikker og [klagerne] købte ville derfor aldrig have købt huset, hvis der var mistanke om skimmelsvamp.

I anledning af nærværende sag er [klager 1] blevet testet for allergi hos egen læge ... Svaret på testen fra den 3. marts 2023 bekræftede mistanken om, at [klager 1] led af skimmelsvamp allergi og det fremgår af testene, at [klager 1] er allergisk overfor mange ting – herunder skimmelsvamp.

Følgemail til svaret på allergiprøven fra læge ... fremlægges som **bilag 4**. Af følgemaileden fremgår blandt andet, at:

'Du er allergisk over for mange ting. Du slår kraftigst ud på birk, græs og husstøvmider men reagerer også på gråbynke, alternaria. skimmelsvamp, hund og kat. Der er derfor god grund til at mene, at du mærker forværring af dine luftvejssymptomer når du f.eks. befinder dig i omgivelser med forhøjet skimmelsvamp niveau.'

Efter indflytningen mærkede både [klagerne], at de var mere syge end normalt. Navnlig oplevede både [klagerne], at de næsten konstant var småsyge og havde problemer med hoste og kriller i halsen. [Klagerne] slog dog i starten det hen, da der ikke var mistanke om skimmelsvamp i Ejendommen. Det bemærkes, at [klager 1] arbejdede ... i perioden og derfor var væk i lange perioder, hvorfor han således ikke blev eksponeret i samme omfang, som ved normal beboelse.

Efter overtagelsen påbegyndte [klagerne] en renovering af Ejendommens ene soveværelse, der skulle indrettes som børneværelse. I forbindelse med renoveringen konstaterede [klagerne], at der var skimmelsvamp i værelset. Navnlig i værelsets ene hjørne samt i isoleringen ved loftet. [Klagerne] konstaterede desuden, at fugtspærren (alucraft) var monteret forkert, idet den ikke var monteret tæt mod vægge samt monteret med foliesiden opad.

[Klagerne] kontaktede herefter i januar 2022 Topdanmark og forholdene blev anmeldt som en skade den 17. januar 2022. Topdanmark foranledigede derefter, at der den 19. maj 2022 blev

iværksat en fugt- og skimmelundersøgelse ved [skimmelfirma 1]. Rapporten fra undersøgelsen fremlægges som **bilag 5**.

Det fremgår af undersøgelsen, at

I værelset ses lokal skimmelvækst ved hushjørnet. Konstruktionerne er aktuelt tørre og demonteret fodpanel fremstår ubeskadiget på bagsiden, jf. foto 6-8.

og af konklusionen

...

Rapporten måtte således forstås sådan, at der alene var tale om en lokal vækst af skimmelsvamp afgrænset til værelsets hjørne samt at misfarvningen af isoleringen ikke skyldes skimmelsvamp men derimod støv, snavs og lignende.

Ifølge rapporten og Topdanmarks mundtlige anbefalinger til [klagerne] kunne skimmelsvampsproblematikken løses ved lokal inddæmning og derudover montering af plastdampspærre.

[Klagerne] påbegyndte herefter montering af plast-dampspærre som anbefalet. [Klagerne] fandt det dog tvivlsomt, at skimmelsvampen alene skulle være et lokalt problem og iværksatte derfor destruktive indgreb for at afdække om, der var skimmelsvamp andre steder i Ejendommen. Det viste sig hurtigt, at der kunne konstateres vækst af skimmelsvamp næsten alle steder, hvor man foretog destruktive indgreb. Navnlig i isoleringen, hvor der sås kraftige misfarvninger i nærved alle rum i Ejendommen. Billeder heraf fremlægges som **bilag 6**. De destruktive indgreb tog derfor om sig, da [klagerne] ville have sikkerhed for, at alle forekomster af skimmelsvamp var åbenbaret. Indgrebene vanskeliggjordes af, at Ejendommen var opbygget sådan, at dampspærre i loftet og isoleringen mange steder kun kunne tilgås, hvis man først nedtog loftsbrædderne. For at loftsbrædderne kunne nedtages krævedes det igen mange steder, at man først nedtog dele af vægge, skabe og gardinskjulere mv., da disse var opsat ind over loftsbrædderne.

De destruktive indgreb for at nå isoleringen og dampspærre blev derfor hurtigt meget omsiggribende. Billeder af konstruktionerne, der illustrerer hvorfor fremgangsmåden var nødvendig fremlægges som **bilag 7**.

I forbindelse med de destruktive indgreb fik den [klagerne] den 13. september 2022 foretaget en fugt- og byggeteknisk gennemgang af Ejendommen af [byggesagkyndig 1 fra rådgivningsfirma]. Rapporten fremlægges som **bilag 8**.

[Byggesagkyndig 1 fra rådgivningsfirma] fandt ved sin gennemgang, at der kunne konstateres tydelig vækst af skimmel i isoleringen flere steder. Blandt andet over køkkenet, samt at dampspærren, der ikke lå tæt til muren er årsagen dertil.

[Byggesagkyndig 1 fra rådgivningsfirma] konstaterede endvidere, at

Ejer har fundet gemte el installationer i fortsatsvæg

Installationer / samlinger der ikke er synlige er ulovlige.

og

Der er brændte ledninger bag kontakter i mellemgang

og

Der er overalt i huset fundet løs puds på vægge.

Og

Huset er opbygget med gasbeton blokke i indervægge, disse er flere steder løse, der er ingen vedhæftning på mørtelfuger

og

Overligger over dør til baggang

Overligger ligger løs.

På den baggrund konkluderede [byggesagkyndig 1 fra rådgivningsfirma] at

Alt løs puds på vægge bør fjernes for at få en fast bund.

Løse gasbeton blokke og overligger skal limes fast.

Ulovlige elinstallationer skal udbedres af autoriseret installør.

Isolering med synlig vækst bør fjernes og erstattes med nyt.

[Klagerne] videregav rapporten til Topdanmark, der den 2. oktober 2022 traf afgørelse i sagen jf. bilag 1. Topdanmark afviste at forholdene var omfattet af forsikringen.

Det fremgår af afgørelsen, at Topdanmark afviste at misfarvningen af isoleringens skyldtes skimmelsvamp.

Dampspærren (Alukraften) har i gennem ca. 50 år været monteret tidstypisk med overlæg mellem listeloft og isolering, men uden egentlige tætninger ved vægge eller gennemføringer. Da dampspærren ikke er lufttæt ved samlinger, føres støv, snavs og lign. partikler ind i isoleringen via konvektion mellem tagrum og bolig, hvilket er årsagen til misfarvningen af isoleringen.

[Klagerne] fandt det usandsynligt, at misfarvningerne skyldtes støv og snavs. [Klagerne] fik derfor foretaget en DNA-analyse af dele af den misfarvede isolering af [skimmelfirma 2], som er specialister i fugtteknisk rådgivning. Rapporten vedlægges som **bilag 9**. Heraf fremgår:

På baggrund af analyseresultaterne vurderes, det, at der er et kraftigt forhøjet niveau af flere skimmelsvampearter i bygningen og en unormal sammensætning med meget høje niveauer af fugtindikatorer, som sandsynliggør tilstedeværelsen af en fugtskade, der påvirker indeklimaet.

Ejendommen blev i rapporten fra [skimmelfirma 2] indplaceret i kategori F, som indikerer det højeste niveau af skimmelsvampsforekomst.

Det bemærkes i relation hertil, at skimmelsvamp og navnlig i høje koncentrationer kan være særdeles sundhedsskadeligt, ligesom det indikerer tilstedeværelsen af fugtskader. Sundhedsstyrelsen fraråder, at mennesker eksponeres for skimmelsvamp og endnu desto mere større mængder heraf. Dette fremgår af Sundhedsstyrelsens vejledning om Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvamp, der fremlægges som **bilag 10**.

Af vejledningen fremgår blandt andet, at det frarådes at det frarådes, at man sover i rum med fugt og skimmelsvampevækst, (s. 16)

Bolighygiejniske råd

- ...

- Ved fugt og skimmelsvampevækst:

- o Finde og afhjælpe årsagen til fugtproblemet

- o Nedvaskning af synlig skimmelsvampevækst med hertil egnet desinfektionsmiddel

- o Øget udeophold i institutioner og skoler (frikvarterer)

o Undgå at sove i rum med fugt og skimmelsvampevækst

Det bemærkes, at dette er vanskeligt for [klagerne] at efterleve henset til, at der er konstateret skimmelsvamp i nær ved alle rum. Herunder alle de rum, der normalt ville anvendes til soverum.

og på (s. 22-23)

Ved svær sygdom i form af lægediagnostiseret allergisk alveolitis eller sværere astma med begrundet mistanke om sammenhæng med fugt/ skimmelsvampevækst kan det være aktuelt uden unødigt forsinkelse at fraflytte boligen eller at ophøre med brug af lokaler i skoler / institutioner. Kommunerne er kun forpligtet til at betale genhusning, hvis der er tale om kondemnering (se ord-forklaring).

*Hvis der er andre **fugt- og skimmelsvamperelaterede helbredsproblemer hos beboere i boliger** med moderat eller omfattende fugt/ skimmelsvampevækst, anbefales minimeret brug af de aktuelle rum, fx ophør med brug af soverum, hvis der er symptomer om natten, og skærpet bolighygiejne. Dvs. nøje overholdelse af rådene i kapitel 3.1. En sådan løsning er kun helbredsmæssigt acceptabel i uger – få måneder, afhængig af symptomer og skimmelsvampevækstforhold, hvorefter det forudsættes, at der er sket en byggeteknisk afklaring og aftalt en plan med startdato for afhjælpning.*

Hvis der er omfattende fugt/ skimmelsvampevækst, vil der typisk være så grundlæggende problemer, at der er grundlag for kondemnering med kort tidsfrist, jf. kapitel 4.2.3.

*Det skal bemærkes, at der ved påvisning af skimmelsvampearterne *Stachybotrys chartarum* og *Chaetomium globosum* typisk vil være tale om meget høje fugtniveauer i bygningsmaterialerne. Man bør derfor være særlig opmærksom på, om der er skader, der kræver umiddelbar afhjælpning.*

Det bemærkes i relation til det sidste afsnit, at der netop er konstateret *Chaetomium globosum* som ifølge Sundhedsstyrelsen betyder, at der typisk vil være tale om meget høje fugtniveauer i bygningsmaterialerne.

og (s. 25-26)

Mens man venter på renovering følges anbefalingerne i kapitel 4.1, dvs. minimeret brug af de aktuelle lokaler, hvis ophold her udløser lettere helbredsproblemer. Fx ophør med brug af soverum, hvis der er symptomer om natten (boliger), øget udeophold (frikvarterer) (skoler / institutioner) og skærpet bolighygiejne. Dvs. nøje overholdelse af rådene i kapitel 3.1. En sådan løsning er kun helbredsmæssigt acceptabel i uger – få måneder, afhængig af symptomer og skimmelsvampevækstforhold, hvorefter det forudsættes, at der er sket en byggeteknisk afklaring og aftalt en plan for afhjælpning.

Ved svær sygdom i form af lægediagnostiseret allergisk alveolitis eller sværere astma med begrundet mistanke om sammenhæng med fugt/ skimmelsvampevækst kan det være aktuelt uden unødigt forsinkelse at fraflytte boligen eller at ophøre med brug af lokaler i skoler / institutioner.

4.2.2 Renovering

I alle tilfælde skal fugtproblemet udbedres, og der skal afrenses for skimmelsvampe.

Fraflytning/ lukning af institutionslokaler bør ske, såfremt der ud fra en teknisk vurdering ikke er mulighed for at afskærme totalt til de rum, der skal renoveres. Fortsat brug forudsætter, at det er praktisk muligt at anvende resten af boligen/ institutionen uden udsættelse for fugt/ skimmel-svampe, herunder at håndværkere ikke bruger lokalerne som gennemgangsrum, når materialer skal ind og ud. Også i denne fase er bolighygiejne, jf. kapitel 3.1. vigtig.

Det bemærkes i relation til afsnittet om renovering, at det ikke vil være praktisk muligt at afskærme totalt til de rum, der skal renoveres, henset til at nærværende alle rum er angrebet af skimmel-svamp.

Det fremgår af DNA-testen fra [skimmelfirma 2], at der blev konstateret meget højt niveau af **Chaetomium globosum** som ifølge Sundhedsstyrelsen typisk vil indikere meget høje fugtniveauer i bygningsmaterialerne jf. bilag 10, s. 23 og som blandt andet beskrives således

[Link]

Health Effects

Exposure to Chaetomium is of the worst of compared to all other species. It is allergenic; a vast amount of medical news has been reported regarding Chaetomium. Chaetomium spp. is among the fungi causing infections wholly referred to as Phaeohyphomycosis, a fungal infection caused by a number of brown-pigmented fungi. Fatal deep mycoses (fungal infections) due to Chaetomium have been well documented. Brain abscess, peritonitis (infection of the peritoneum, the tissue lining the inner wall of the abdomen), cutaneous lesions, and onychomycosis (fungal nail infections) may develop due to exposure. People who are exposed to Chaetomium may be predisposed to permanent neurological damage of the myelin sheath. Therefore, a noticeably high incidence of autoimmune diseases has been linked to exposure of this mold.

Aside from the spores Chaetomium produces that can be inhaled, it is also the mycotoxins that are toxic to one's health.

[Link]

What is Chaetomium?

Chaetomium is a dangerous mold species commonly found in soil, plant debris, and compost. Any material containing cellulose feeds Chaetomium. This mold type feeds and spreads quickly making it difficult to contain.

Chaetomium is highly dangerous and trigger infections in humans.

...

Toxicity

The mycotoxins produced by Chaetomium makes it deadly. Some common mycotoxins produced by Chaetomium includes sterigmatocystin, Omethylsterigmatocystin, and chaetochromin. These mycotoxins are known to cause both teratogenic and carcinogenic effects.

Chaetomium mycotoxin tests on animals have shown that it is toxic to the spleen and the liver apart from being extremely toxic when consumed in the form of an infected food particle.

Health concerns

The Chaetomium fungus type can cause several health concerns in humans and pets that come in contact or even through inhalation. Some of the common health concerns are as follows:

Allergies

Asthma

Hay fever

Dry throat

Skin and nail infections

Nose bleeds

Dermatitis

Headaches

Seizure

Studies have also linked neurological damage to myelin sheath from excessive exposure to Chaetomium. This in turn links the autoimmune diseases like lupus and multiple sclerosis to this mold species.

The appearance of Chaetomium in your house indicates a severe moisture balance issue. In order to eradicate this mold type, mold specialists usually inspect your house with special tools and systems to identify the areas that are moist or damp prior.

The leaks or the reasons for dampness in such areas have to be contained along with the mold removal process to prevent mold re-growth and facilitate efficient removal.

[Link]

Unlike most other mold pathogens, there is medical evidence to suggest that people who are exposed to Chaetomium may be predisposed to permanent neurological damage of the myelin sheath. Therefore, a noticeably high incidence of autoimmune diseases have been linked to exposure of this mold such as Multiple Sclerosis, Lupus, etc. It has also been linked to certain forms of Cancer.

As with other fungal exposure, it can also cause permanent DNA damage. This has been documented in several cases being researched during studies. Chaetomium is the only mold that inhibits cell replication.

Efter at have modtaget resultatet af testen fra [skimmelfirma 2] valgte [klagerne] endeligt at op-høre med at bruge Ejendommen, idet det stod klart, at det næppe alene var støv og skidt der var skyld i isoleringens misfarvning. [Klagerne] havde dog forinden fraflyttet henset til de helbreds-mæssige bekymringer ved at bebo ejendommen.

[Klagerne] kontaktede herefter undertegnede, der den 3. november kontaktede Topdanmark og fremsendte den i **bilag 11** fremlagte klageskrivelse, hvortil blandt andet testen fra [skimmelfirma 2] var vedlagt. Topdanmark meddelte den 5. december 2022, at afgørelsen fastholdes blandt andet med henvisning til, at det ikke var klart, hvor skimmeltesten var foretaget, at skimmeltesten ikke skulle give et retvisende billede af det generelle indeklima på ejendommen og, at [klagerne] skulle være i gang med en større renovering af Ejendommen. At [klagerne] skulle være i gang med en større renovering er dog ikke korrekt. [Klagerne] var alene i gang med at undersøge, om og hvor der var skimmelvækst i ejendommen samt med en række mindre renoveringsprojekter. Som tidligere anført betød Ejendommens konstruktion omkring loftet, at de destruktive indgreb hurtigt fik en omfattende karakter.

Planer om en større renovering er først opstået efter, der var konstateret omfattende problemer med skimmelsvamp i ejendommen og afventer for nuværende udfaldet af denne sag.

Topdanmarks svarmail af 5. december fremlægges som **bilag 12**.

[Klagerne] fik den 1. december 2022 foretaget en fugt- og byggeteknisk gennemgang af [byggesagkyndig 2], [rådgivningsfirma]. Det bemærkes, at [byggesagkyndig 2 fra rådgivningsfirma] har en faglig baggrund som murer. [Byggesagkyndig 2 fra rådgivningsfirma] er en ældre herre der blev udlært som murer i 1970'erne hvor Ejendommen er opført. [Byggesagkyndig 2 fra rådgivningsfirma] har således et vist kendskab til datidens byggenormer. Rapporten fremlægges som **bilag 13**.

[Byggesagkyndig 2 fra rådgivningsfirma] konstaterede ved sin gennemgang skimmelsvamp en lang række steder i Ejendommen. Herunder på isoleringen over loftet, i sprækker mellem dampspærre og væg, langs alle/kanter ydervægge, midt i huset (væk fra ydervægge), på underside og overside af isoleringen, i loftrummet, på træ og kabler i loftkonstruktionen samt på loft i køkken. På rapportens s. 3, billede 1, er det afbilledet, hvor testen fra [skimmelfirma 2] er taget.

For så vidt puds og skillevægge/indervægge konstaterede [byggesagkyndig 2 fra rådgivningsfirma] endvidere, at

Her er pudsens også faldet af. Det ses, at der ikke er udført udkast på gasbetonoverliggelsen, hvilket betyder, at den efterfølgende puds ikke kan binde på gasbetonen.

Gasbeton skal altid forvandes og have et udkast, inden man kan pudse. Uden forvandling og udkast vil puds hurtig løsne sig fra underlaget og vil med tiden falde ned.

Det er grundlæggende viden for murere, at man forvander gasbeton, inden der udføres udkast med en ret stærk bastarmørtel, som den efterfølgende puds kan binde til. Det er også nødvendigt at vande væggen med udkast, inden man trækker puds på, så hurtig udtørring undgås.

På baggrund af besigtigelsen konkluderede [byggesagkyndig 2 fra rådgivningsfirma], at

...

På gennemgangen blev [byggesagkyndig 2 fra rådgivningsfirma] adspurgt, om han anså det for relevant at foretage yderligere test af skimmel. [Byggesagkyndig 2 fra rådgivningsfirma] fandt ikke dette relevant, idet det ifølge ham var åbenbart, at den misfarvning, der kunne ses, var udtryk for skimmelsvamp.

Den 4. januar 2023 fremsendtes rapporten fra [byggesagkyndig 2 fra rådgivningsfirma] til Topdanmark sammen med en fornyet klage over Topdanmarks afgørelse i sagen. Den 12. januar 2023 meddelte Topdanmark, at de ønskede at få foretaget en fornyet besigtigelse af Ejendommen ved [skimmelfirma 1]. Korrespondancen herom fremlægges som **bilag 14**.

Den 30. januar 2023 foretog [skimmelfirma 1] på foranledning af Topdanmark en ny bygningsundersøgelse af Ejendommen. Rapporten fremlægges som **bilag 15**.

Af rapportens konklusioner fremgår, at

...

Det bemærkes, at gennemgangen blev foretaget af ..., der efter det oplyste har en faglig baggrund som biolog og derudover er afdelingsleder ved [skimmelfirma 1]. Det er [klagerne]'s opfattelse, at [byggesagkyndig 2 fra rådgivningsfirma] med en faglig baggrund som aktiv i murerfaget i 1970'erne er nærmere til at vurdere, hvad der dengang var sædvanligt.

Af rapportens konklusioner fremgår endvidere,

...

Det bemærkes, at der således synes at være uenighed om, hvad der er årsagen til for skimmelan- grebene men enighed om, at den misfarvede isolering er skimmelangrebet.

Ved besigtigelsen tog [skimmelfirma 1] en række prøver af skimmelsvampsniveauet i Ejendom- men. I alt 5 prøver, hvoraf 4 blev taget fra isoleringen og 1 fra fugtspærren (alucraften). Det frem- går af bilag 15, at skimmelsvampsniveau i isolering betragtes som meget højt, hvis MMFV > 135.

Kategori C: Meget høj (MMFV > 135) Niveauet af skimmelsvamp er højt over det normalt forvente- lige baggrundsniveau i isoleringsmaterialer. Dette niveau indikerer, at der er vækst af skimmel- svamp i isoleringsmaterialet.

Prøverne fra isoleringen viste MMFV på henholdsvis 304, 473, 436 og 410.

For prøven taget på fugtspærren fremgår det af rapporten, at skimmelsvampsniveau betragtes som højt (skalaens højeste kategori – der er ingen meget højt kategori), hvis MSFV > 135.

Kategori C: Høj (MSFV > 135) Niveauet af skimmelsvamp er over det man finder på visuelt snavse- de/støvede overflader i bygninger uden fugt og skimmelproblemer. Dette niveau indikerer at der er vækst af skimmelsvamp på overfladen.

Prøven fra alucraft viste MSFV på 140.

Efter at gennemgået rapporten fra [skimmelfirma 1] meddelte Topdanmark den 6. februar 2023, at afgørelsen i sagen fastholdes. Mail fra Topdanmark herom fremlægges som **bilag 16**.

Det bemærkes, at Topdanmark i afgørelsen skriver, at:

Vi bemærker hertil, at det af vores kunders tilstandsrapport fremgår, at der er registreret en be- mærkning om asbestslam på isoleringen ovenfra. Det er herefter vores vurdering, at vores kunder allerede af den grund burde have forventet en udgift forbundet med udskiftning af større dele af isoleringen i tagrummet.

Topdanmarks argumentation er vanskelig at følge, idet det er korrekt, at der i tilstandsrapportens pkt. 23, s. 14 er nævnt en mindre alvorlig skade (skade som ikke har nogen indflydelse på byg- ningsdelens eller bygningens funktion) omkring asbestslam på overflader i tagrum. I tilstandsrap- porten fremgår herom:

Skade

Der er tør afvaskningsslam på flere af tagrummets overflader

Risiko

Afvaskningsslam kan indeholde asbestfibre.

Bemærkning

Så længe det tørre slam ligger urørt, frigives der ikke asbestfibre. Bør fjernes på forsvarlig vis..

Pkt. 23 må forstås sådan, at der er asbestslam i tagrummet men uden at det har en betydning, så længe den eksisterende isolering bevarer, hvilket var planen, indtil problemerne med skimmelsvamp blev åbenbaret. Punktet kan vanskeligt forstås sådan, at [klagerne] måtte have forventet at skulle udskifte større dele af loftsisolering.

I afgørelsen skriver Topdanmark endvidere, at:

Når man køber en ældre ejendom og planlægger at udskifte bl.a. lofter, må man påregne udgifter forbundet med udskiftning af bl.a. dampspærre og eventuelt også isolering. Man kan ikke forvente at kunne genanvende en dampspærre og isolering, der har ligget i en konstruktion, der er mere end 50 år gammel.

Det er tillige vores vurdering, at der på tidspunktet for vores kunders overtagelse ikke var skimmel i beboelsen i en sådan grad, at skimmelen i sig selv nedsatte boligens brugbarhed. Det begrundes vi blandt andet med, at vores kunder først opdager skimmelen på isoleringen efter nedtagning af loftspladerne i forbindelse med det planlagte arbejde. Dette arbejde påbegyndes godt 1 år efter vores kunders overtagelse af ejendommen. Derudover kan man se, at den tidligere ejer af ejendommen har boet på stedet i over 50 år.

Det er vanskeligt at følge af flere årsager.

For det **første** er det ikke korrekt, at der er tale om planlagt arbejde. Den eneste nedtagning af lofter, der var udtryk for planlagt arbejde, var i soveværelset, som skulle gøres klar til børneværelse. For det resterende er der tale om arbejde iværksat for at efterprøve, om Topdanmark havde ret i, at skimmel var isoleret til det ene soveværelse og fordi Topdanmark selv havde anbefalet at udskifte alucraft til plast-dampspærre. [Klagerne] har oplyst Topdanmark herom i et utal af tilfælde og det fremgår endda eksplicit af rapporten fra [skimmelfirma 1] jf. bilag 5, at baggrunden for anmeldelsen til Topdanmark er, at der er opdaget misfarvning af isolering i soveværelset i forbindelse med renovering heraf:

Baggrund

Ifølge det oplyste har husejer påbegyndt renovering af huset, særligt det tidligere soveværelse.

En del af renoveringen består i ny banevare og maling på vægge, samt nedtagning af oprindelige lofter, for montering af ny dampspærre, forskalling og troldekt.

...

I forbindelse med renoveringen af tidligere soveværelse har husejer bemærket, at isoleringslaget er misfarvet i overgangen mellem væg og loft, samt at alucraften er monteret med foliesiden opad.

Topdanmark Forsikring A/S har på denne baggrund rekvireret [skimmelfirma 1] til vurdering af de misfarvede lofter.

Destruktive indgreb i resten af Ejendommen er først påbegyndt efterfølgende og mens sagen verserede ved Topdanmark. Det påhviler efter almindelige forsikringsretlige principper forsikringstager at bevise, at der er en skade omfattet af ejerskifteforsikringen, hvilket ville være vanskeligt uden at foretage destruktive indgreb.

Da [skimmelfirma 1] foretog første bestigelse, var det altså alene i det ene soveværelse, at der var sket nedtagning af lofter mv. Det understøttes også af de billeder, der er indeholdt i [skimmelfirma 1]'s rapport jf. bilag 5.

#3 Værelse under renovering. Husejer er påbegyndt renovering med delvis udskiftning af isolering samt montering ny forskalling for troldekt plader.

Såfremt [klagerne] på dette tidspunkt var påbegyndt nedtagning af lofter i andre rum eller lignende, kan det undre, at [skimmelfirma 1] ikke fandt lejlighed til at anføre dette i rapporten. Især fordi det senere har vist sig, at soveværelset ikke var det sted, hvor skimmelsvamp var lettest at få øje på. Isoleringen var mere misfarvet i andre rum, hvilket det havde været nærliggende for [skimmelfirma 1] at undersøge, når de alligevel var på Ejendommen.

For det **andet** er det vanskeligt at forestille sig, at [klagerne] meget hurtigere end, hvad tilfældet er skulle have opdaget skimmelangrebet. Det første man gør, når man køber hus er sjældent at foretage destruktive indgreb for at lede efter skimmel. For at finde skimmelangrebene var det nødvendigt at foretage destruktive indgreb, og da der ikke var noget i tilstandsrapporten, der indikerede skimmel, og da [klagerne] alene havde en øget oplevelse af sygdom som mistankegrundlag, var det ikke nærliggende at iværksætte destruktive indgreb væsentligt tidligere, end hvad man gjorde.

For det **tredje** er det ikke korrekt, at skimmelen først blev opdaget 'godt et år' efter overtagelse af ejendommen. Mere retvisende ville være ca. et halvt år. Fra overtagelsesdagen den 1. juli 2021 til [klagerne] første gang anmeldte skaden den 17. januar 2022 gik der præcist 200 dage / 6,57 måneder / 0,55 år. Dokumentation for skadesanmeldelse den 17. januar 2022 fremlægges som **bilag 17**.

I Afgørelsen skriver Topdanmark endvidere, at:

[skimmelfirma 1] bemærker ligeledes, at når man har opsat den nye plastfolie/dampspærre, der er tapet, så vil den lukke støv og andre partikler fra loftkonstruktionen inde, og skimmelen vil således ikke kunne transporteres ned i boligen, og hvorfor den ikke vil påvirke indeklimaet.

Det bemærkes, at rapporten fra [byggesagkyndig 2 fra rådgivningsfirma] jf. bilag 13 angiver en anden forklaring, idet det heraf fremgår, at:

Dampspærren (alukraft) vender forkert, idet sølvpapirsiden vender op imod isoleringen. Dette gør, at dampspærren ikke virker som hensigten er. Desuden ses dampspærren ikke at slutte tæt til væggene.

Der er sket det, at den varme og fugtholdige luft i boligen er diffunderet op langs væggene og andre steder, hvor dampspærren er utæt, hvorefter den fugtige luft har dannet kondens på den kolde side af isoleringen i det kolde tagrum. Denne kondens er så trukket ned gennem isoleringen som vanddråber og er endt på alukraftens sølvpapirside, hvilket har givet fine vækstbetingelser for skimmel. Idet tagrummet ikke er ventileret – der ses ingen ventilationsspalter eller anden form for ventilation – så er den fugtholdige luft fra boligen ikke blevet ventileret bort fra tagrummet. Havde tagrummet været ventileret korrekt med ventilationsspalte langs tagfoden samt åbninger ved rygningen, så ville dette have enten forhindret den kraftige skimmelvækst eller i mindste fald have begrænset det meget. Der må derfor etableres god ventilering i tagrummet, efter skimmelrenovering, da den samme skade blot vil gentages ved manglende ventilering af tagrummet. Der er således tale om en konstruktionsfejl, som har forårsaget skaden.

[Klagerne] har ikke kompetence til at afgøre, om det er [byggesagkyndig 2 fra rådgivningsfirma] eller [skimmelfirma 1] der har ret. Uanset skriver [skimmelfirma 1] dog, at det er nødvendigt at opsætte ny dampspærre for at undgå skimmel i indeklimaet. Dette er en bekostelig omgang, som vil medføre at Ejendommen mens arbejdet pågår ikke er beboelig. Det er henset til, at alle foretagne undersøgelser har vist, at skimmelniveauet i Ejendommen ligger langt over normalniveau for forekomster af skimmelsvamp vanskeligt at forstå, hvorfor Topdanmark finder, at udskiftningen heraf ikke skulle være omfattet af forsikringsdækningen.

3. Anbringender

Til støtte for påstand 1 gøres det gældende,

at Forekomsten af skimmelsvamp i Ejendommen samt årsagen hertil må anses for en skade omfattet af ejerskifteforsikringen.

at Bygningernes værdi og brugbarhed som følge af skimmelsvamp må anses for nedsat i nævneværdigt omfang.

at Forekomsten af skimmelsvamp henset til, at test udført af både [skimmelfirma 1] og [skimmelfirma 2] har vist niveauer langt over normalniveau af skimmelsvamp, må anses at have en sådan intensitet, at det i sig selv kan begrunde en skade omfattet af ejerskifteforsikringen.

at Det indtil skimmelsvampen er afrenset ikke kan anses for forsvarligt at anvende bygningerne til beboelse.

at Forekomsterne af skimmelsvamp i sig selv samt bilag 13, indikerer at der er konstruktionsfejl ved Ejendommen som skal udbedres for at undgå, at skimmelen vender tilbage.

at Sundhedsstyrelsen fraråder længerevarende ophold i boliger angrebet af skimmelsvamp.

at Det med de nuværende angreb af skimmelsvamp ikke vil være muligt at anvende ejendommen i overensstemmelse med Sundhedsstyrelsens anbefalinger. Herunder ikke at undlade at sove i rum uden skimmelsvamp.

at Selvom der ved køb af en ejendom fra 1970'erne må kunne forventes visse forekomster af fugt og skimmel, må man samtidigt kunne forvente, at der ikke er skimmel i et omfang som i denne sag.

at Der er konstateret skimmelsvamp i Ejendommen i et omfang, der rækker ud over, hvad man kan forvente ved køb af en boligejendom af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

at Hverken tilstandsrapporten eller forholdene omkring handlen og Ejendommen i øvrigt gav [klagerne] grund til at forvente, at der ville være nævneværdige forekomster af skimmelsvamp i Ejendommen.

at Kort tids almindelig anvendelse af Ejendommen har givet anledning til helbredsmæssige gener hos både [klagerne].

at Ejendommens anvendelighed også må bedømmes ud fra de individuelle helbredsforhold hos [klagerne], deres fælles barn og familie i øvrigt, som gør eksponering for skimmelsvamp desto mere alvorligt.

Til støtte for påstand 2 gøres det gældende,

at Indvendige vægge er udført fagmæssigt forkert – også efter standarder fra 1970'erne.

at Forhold herom ikke var nævnt i tilstandsrapporten

at Problemerne med de indvendige vægge rækker udover, hvad man kan forvente ved køb af en boligejendom af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

at Dette medfører, at det er nødvendigt med omfattende arbejde for at genoprette væggenes anvendelighed.

Til støtte for påstand 3 gøres det gældende,

at [Klagerne] ikke forventes at bo i en Ejendom, hvor der er konstateret omfattende angreb i skimmelsvamp i nærved alle rum, før forholdene er udbedret.

at Sundhedsstyrelsen fraråder ophold i bygninger med angreb af skimmelsvamp

Til støtte for påstand 4 gøres det gældende,

at Det har været nødvendigt at anvende byggesagkyndig bistand for at dokumentere, at der er forhold omfattet af ejerskifteforsikring. Herunder til skimmeltest.

at Sagen har en kompleksitet og en karakter, der har gjort det nødvendigt at anvende advokatbistand til at rejse kravet overfor Topdanmark

at Sagen er fordyret som følge af, at Topdanmark gentagende har afvist dækning."

Selskabet har i brev af 4/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Af klagerens advokats klage til Ankenævnet dateret den 14. juni 2023, har klagerens advokat bl.a. anført:

'På vegne af [klagerne] skal jeg påklage Topdanmarks afgørelse for så følgende forhold

a. Skimmelsvamp i Ejendommen og mangelfuld/utæt dampspærre

b. Løs puds på indvendige vægge'

Det er vores opfattelse, at klagerens advokat, på vegne af klageren, kræver udgifterne forbundet med ovenstående forhold, samt udgifterne forbundet med henholdsvis genhusning, byggefaglig og juridisk bistand samt forretning af erstatningsbeløbet.

Fakta om ejerskifteforsikringen og den indtegnede ejendom

Der er tale om en 5-årig basis ejerskifteforsikring, der i medfør af Bekendtgørelse af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, er tegnet for ejendommen beliggende ...

For forsikringen gælder vilkår nr. 6776-2 uploadet som **bilag A**. Police uploades som **bilag B**.

Der er tale om en ejendom fra 1972.

Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 1. juli 2021

Ejerskifteforsikringen er derudover bl.a. tegnet på baggrund af tilstandsrapporten med løbe. nr. ... Tilstandsrapporten ses uploadet af klagerens advokat som **bilag 2**.

Af tilstandsrapporten fremgår følgende bemærkninger om tagrummet:

...

Sagsfremstilling

Den 17. januar 2022 kontakter klageren ejerskifteskadeafdelingen i forbindelse med anmeldelse af forhold vedrørende dét at alukraft dampspærren er vendt forkert. Klageren bliver oplyst, at forholdet i sig selv ikke er at anse som værende en skade på ejerskifteforsikringen.

Den 22. april 2022 henvender klageren sig igen til ejerskifteskadeafdelingen. Ejerskifteskadeafdelingen anmoder om yderligere oplysninger omkring det anmeldte.

På baggrund af de fremlagte dokumenter fra klageren, rekvireres taksator til en besigtigelse af det anmeldte.

På baggrund af taksators besigtigelse, har taksator vurderet, at forholdet skal besigtiges af ekstern rådgiver [skimmelfirma 1].

Taksator videresender [skimmelfirma 1]s rapport dateret den 24. maj 2022 direkte til klageren. Se klagerens advokats **bilag 5**.

Efterfølgende fremsender klageren, rapport fra [rådgivningsfirma] dateret 13. september 2022, hvori forhold om bl.a. skimmel på isolering og løst puds på vægge bliver gennemgået. Se også klagerens advokats **bilag 8**.

På baggrund af fremlagte fotos samt rapporten fra [rådgivningsfirma], sendes sagen til taksator for en besigtigelse.

Taksator besigtiger det anmeldte sammen med ekstern rådgiver fra [skimmelfirma 1].

Ved mail af 3. oktober 2022 fremsender taksator tilbagemelding på baggrund af besigtigelsen den 23. september 2022. Se klagerens advokats **bilag 1**.

I taksators tilbagemelding fremgår det bl.a. at taksator ikke har kunnet konstatere dækningsberettigende skader ved det anmeldte omkring skimmel i isolering eller for forholdet om løst puds.

Ved mail af 7. november 2022 fremsender klagerens advokat mail med bl.a. kopi af DNA-analyse med støvprøve, som ses uploadet af klagerens advokat som **bilag 9**.

Klagerens advokat fremsender den 8. november 2022 mail til Topdanmarks Kundeklagefunktion (herefter kaldet kundeklagefunktionen). I denne mail vedlægger klagerens advokat endnu engang kopi af DNA-analyse med støvprøve samt kopi af klageskrivelse dateret 3. november 2022. Uploadet af klagerens advokat som **bilag 11**.

I klagerens advokats klageskrivelse til kundeklagefunktion oplyser klagerens advokat bl.a. at *'Det er min vurdering, at forsikringstagerne med fremlæggelse af ovenstående samt med tidligere skrivelser har dokumenteret, at der er tale om dækningsberettigede forhold, hvorfor jeg anmoder om sagens behandling i klageafdelingen.'*

Ved mail af 8. november 2022 fremsender klagefunktionen mail til klagerens advokat, hvori der bl.a. bliver oplyst:

'Vi er netop ikke enige i, at 'der er fremlagt righoldig dokumentation for væsentlige forekomster af særdeles sundhedsfarlig skimmelsvamp i ejendommen'. I har sendt et enkelt prøvesvar (støvprøve) fra [skimmelfirma 2], hvor det end ikke fremgår, hvor prøven er taget, omfanget af forekomsten, og hvad årsagen til forekomsten er. Der ses ikke at være udarbejdet en egentlig rapport fra dem, hvor ejendommen er gennemgået henblik på afklaring af dette forhold - særlig henset til at ejendommen er under gennemgribende renovering.'

Efterfølgende rykker klagerne for en tilbagemelding på klagen.

Ved mail af 5. december 2022 skriver kundeklagefunktionen bl.a. følgende til klagerens advokat: *'Jeg kan se af din klage, at vores kunder er utilfredse med afgørelsen for så vidt angår følgende forhold; '1. Misfarvning af isolering / utæt dampspærre' og '2. Løspuds på indvendige vægge'.*

...

Helt overordnet er det ikke usædvanligt, at man kan registrere skimmel i en loftkonstruktion fra 1970'erne, fordi – som beskrevet ovenfor – at dampspærren ikke har været helt tæt. Dette bevirker, at der kan danne sig fugt som senere kan lede til skimmel. Skimmel er alment forekommende, når luftfugtigheden er høj, fordi der dannes kondens, f.eks. når varmen fra huset møder det kolde loft, som så kan opfugte isoleringen.

Det er min vurdering, at vores kunder ikke har sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet var skimmel i sådan et omfang, at skimmelen i sig selv nedsatte bygningens brugbarhed nævneværdigt.

Vores kunder er i gang med en større renovering af ejendommen, hvor bl.a. alle lofter, og døre er nedtaget, og tapet/væv er fjernet på størstedelen af væggene. Denne proces alene vil skabe hvirvel af støv og eventuelle skimmelpartikler rundt omkring i ejendommen.

...

Hvad angår de løse gasbetonsblokke har taksator alene registreret, at de er løse i områderne omkring døre og over vinduer – steder hvor vores kunder har fjernet gerigter og lysninger. Arbejdet med fjernelse af gerigter og lysninger har efter vores opfattelse rykket i konstruktionerne og medført revner.

Der er tale om en ejendom, der er 50 år på anmeldelsestidspunktet. Af oplysningerne i tilstandsrapporten fremgår der ikke oplysninger om, at der generelt set skulle være bemærkninger til indervægge eller bygningens stabilitet, herunder tegn som revner eller opfugtning. Jeg mener således, at det har sin formodning imod sig, at der ved vores kunders overtagelse af ejendommen skulle være forhold ved det løse puds og gasbetonblokkene, der udgør fysiske forhold, der giver nærliggende risiko for skade på de underliggende konstruktioner.

Det er således min vurdering, at forholdet vedrørende det løse puds og de løse gasbetonblokke ikke udgør en skade på vores kunders ejerskifteforsikring.'

Ved mail af 4. januar 2023 fremsender klagerens advokat kopi af byggeteknisk rapport udarbejdet af [rådgivningsfirma] dateret 1. december 2022 se klagerens advokats **bilag 13**, og oplyser bl.a.:

*'Jeg imødeser et svar med bekræftelse af dækningstilsagn **senest inden 7 dage**. Henset til sagens akutte karakter forventer jeg, at denne frist overholdes. Har jeg ikke hørt yderligere senest d. 12. januar, vil sagen uden yderligere varsel blive indbragt for Ankenævnet For Forsikring. Mine klienter kan ikke acceptere, at sagen trækkes yderligere ud og endnu en svarfrist fra jeres side på 4 uger vil ikke blive accepteret.'*

Ved mail af 12. januar 2023 oplyser kundeklagefunktionen til klagerens advokat, at klagerens advokats fremlægning af den nyeste rapport fra [rådgivningsfirma] fortsat ikke ændrer på kundeklagefunktionens stillingtagen til sagen, men at klagerens ejerskifteforsikring kan tilbyde at afholde udgifterne forbundet med en besigtigelse fra [skimmelfirma 1].

Klageren accepterer at det anmeldte bliver undersøgt af [skimmelfirma 1].

Ved mail af 6. februar 2023 fremsender kundeklagefunktionen deres tilbagemelding på baggrund af [skimmelfirma 1]s besigtigelse. Se også klagerens advokats **bilag 15**. Kundeklagefunktionen oplyser bl.a.:

'Når man køber en ældre ejendom og planlægger at udskifte bl.a. lofter, må man påregne udgifterne forbundet med udskiftning af bl.a. dampspærre og eventuelt også isolering. Man kan ikke forvente at kunne genanvende en dampspærre og isolering, der har ligget i en konstruktion, der er er mere end 50 år gammel.

...

På baggrund af ovenstående må jeg fastholde vores forrige afgørelser, da det er vores vurdering, at der ikke er tale om dækningsberettigende skader på ejerskifteforsikringen. For en god ordens skyld skal det nævnes, at vi ikke dækker udgifter til advokat- og rådgivningsbistand samt genhusning.'

Se også klagerens advokats **bilag 16**.

Efterfølgende følger yderligere mailudveksling hvoraf det fremgår at klagerens advokat på vegne af klageren, fortsat er uenig i afgørelsen, og kundeklagefunktionen fastholder fortsat, at der ikke er sandsynliggjort dækningsberettigende forhold ved det anmeldte om skimmel på isolering og løst puds.

Ved mail af 31. marts 2023 oplyser klagerens advokat, at klageren ønsker at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Vi modtager meddelelse fra Ankenævnet om klagen ved meddelelse af 20. juni 2023.

Vores vurdering af det anmeldte og indklagede

Indledningsvist vil vi understrege, at det ikke er husejerens – i dette tilfælde klagerens – individuelle helbredsforhold der har betydning for vurderingen af, om hvorvidt der er tale om en dækningsberettigende ejerskifteskade. En ejerskifteforsikring er en bygningsforsikring, der dækker forhold ved bygningen, såfremt forudsætningerne for dækning er opfyldte.

Det er således helt overordnet en forudsætning for dækning på klagerens ejerskifteforsikring, at det anmeldte opfylder klagerens ejerskifteforsikringsvilkår.

Vi indsætter nedenfor gengivelse af punkt 15C fra klagerens ejerskifteforsikring:

...

Der skal således bl.a. være forhold ved henholdsvis skimmel i isolering og manglende dampspærre og det løse puds der er usædvanligt – og som går ud over hvad man kan forvente af tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og som er opført ud fra almindelig gængs byggeskik på udførelsestidspunktet.

Der skal være tale om forhold ved det anmeldte der giver nærliggende risiko for skade og der skal være tale om forhold ved det anmeldte der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er fortsat vores vurdering, at klageren ikke har sandsynliggjort at der er dækningsberettigende forhold, ved det anmeldte om skimmel på isolering og løst puds.

Ved behandlingen af det anmeldte har vores taksator besigtiget forholdene og vi har haft ekstern rådgiver fra [skimmelfirma 1] til at komme med deres vurdering af det anmeldte.

Ved besigtigelserne bliver det konstateret, at klageren allerede inden klagerens anmeldelse til os, har nedrevet vægge, fjernet gulve, lofter og tapet.

Ejendommen fremstår derfor som værende ubeboelig i de rum hvor klageren har foretaget renoveringsarbejder.

For illustration, indsættes nedenfor fotos af hvordan ejendommen fremstod ved taksators besigtigelse, første gang i maj 2022....

Vi henviser desuden til klagerens advokats fremlagte **bilag 6**, hvor det tydeligt ses, at klageren har igangsat en større renovering af boligen.

På baggrund af ovenstående, er det vores opfattelse, at klageren har planlagt en lang række arbejder ved ejendommen, som bl.a. udskiftning af lofter og dampspærre og fjernelse af tapet for herefter at opsætte nyt/væv.

Som det fremgår af ovenfor gengivelse af sagsforløbet, har klagerens advokat afvist, at klageren har haft planer om renoveringsarbejder inden klagerens anmeldelse til ejerskifteforsikringen.

Klagerens advokat oplyser på side 2 i klageskrivelsen dateret 14. juni 2023, bl.a. følgende:

'... [Klagerne] havde hverken planer om eller økonomi til at foretage en større renovering af Ejendommen...'

Senere i klagerens advokats skrivelse, nærmere side 3 bliver følgende oplyst:

'...Efter overtagelsen påbegyndte [klagerne] en renovering af Ejendommens ene soveværelse, der skulle indrettes som børneværelse...'

Ovenstående fotos og indsatte fra klageskrivelsen modsiger klagerens advokats påstand om, at klageren ikke har planlagt at renoveringsarbejder ved ejendommen.

Som supplement til ovenfor indsatte billeder, bemærker vi, at det af klagerens sagsopstilling dateret 21. april 2021 ses, at lofterne i ejendommen havde profilbrædder-lofter på tidspunktet for klagerens overtagelse, og at det af foto fra [skimmelfirma 1]s besigtigelse sås, at klageren havde indkøbt et stort parti troltekt loftplader. Det er på denne baggrund vores opfattelse at klageren havde planlagt udskiftning af loft. Se eventuel klagerens advokats **bilag 3** for billeder fra sagsopstilling.

Vi skal derfor opfordre klageren til at oplyse hvilke renoveringsarbejder klageren havde planlagt inden klagerens anmeldelse til ejerskifteforsikringen.

I relation hertil vil vi gøre det gældende, at man må forvente uforudsete udgifter forbundet med renoveringsarbejder, idet renoveringsarbejder sjældent går som planlagt, og man må derfor forvente at skulle rette op på lidt mere end hvad man oprindeligt havde planlagt.

Vi vil understrege, at klagerens ejerskifteforsikring ikke dækker udgifterne forbundet med planlagt arbejde.

Vi henviser bl.a. til Ankenævnets Klageguide, hvori der om forhold forbundet med planlagt arbejde bl.a. bliver oplyst:

...

Under klageguidens oplysninger om, hvilket skader man som forsikringstager kan forvente at få dækket fremgår der bl.a.:

...

Vi henviser desuden til forsikringsaftalelovens § 39, hvoraf der under forsikringsværdien bl.a. bliver oplyst:

...

Derudover henviser vi til de almindelige erstatningsretslige principper om, at der skal være lidt et tab førend man kan kræve erstatning.

Vi vil nedenfor komme med vores uddybning af, hvorfor vi ikke kan tilbyde klageren udgifterne forbundet med forholdene om skimmel på isolering og mangelfuld/utæt dampspærre samt løs puds på indvendige vægge.

Skimmel på isolering og mangelfuld/utæt dampspærre

Det kunne ved besigtigelserne konstateres, at der er tale om den oprindelige dampspærre af alukraft som på anmeldelsestidspunktet var 50 år. Alukraften er monteret tidstypisk og efter gængs byggeskik, som man gjorde det i 1972. Hvor der er overlæg, men uden at være væsentlige tætning ved vægge eller gennemføringer, som man ser en dampspærre skal være den dag i dag.

[Skimmelfirma 1] oplyser desuden:

...

Se også klagerens advokats **bilag 15**.

[Skimmelfirma 1] og taksator har foretaget fugtmålinger som har vist normale fugtværdiger i vægge.

Som det fremgår af ovenstående, er der tale om en ejendom fra 1972, hvori der i loftkonstruktionen – på tidspunktet for klagerens overtagelse – lå den oprindelige dampspærre, som ikke er tæt-sluttende som de plast dampspærre man ser i ejendomme bygget i nyere tid.

Dette betyder, at varm luft fra boligen kan strømme op igennem loftet og op til isoleringen, hvilket giver anledning for skimmel. Vi henviser til ovenfor gengivelse af [skimmelfirma 1]s beskrivelse.

Det fremgår af fotos fremlagt i [skimmelfirma 1]s rapport af 24. maj 2022, at isolering fremstår uden misfarvninger 2-3 cm oppe i isoleringslaget, hvilket indikerer at skimlen ikke er gennemgående i isoleringen.

Som oplyst, er det helt sædvanligt at en dampspærre af alukraft i et hus fra 1972 ikke er tætsluttende.

Det er således vores vurdering, at skimlen på klagerens isolering er hvad klageren kan forvente, med henvisning til ejendomme af tilsvarende alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Klagerens ejerskifteforsikring kan således ikke være behjælpelig med udgifterne forbundet med udskiftning af isolering og ilægning af ny tæt dampspærre.

I vores afgørelse har vi – udover ovenstående – bl.a. og desuden lagt vægt på, at der af tilstandsrapporten fremgår anmærkninger om, at isolering generelt i tagrummet ligger ujævnt, at der kunne konstateres en tidligere vandindtrængning ved skorstenen i tagrummet og at der sås tør afvaskningsslam på flere af tagrummets overflader. Vi henviser til ovenfor gengivelse fra klagerens tilstandsrapport.

Klagerens advokat har fremlagt kopi af en DNA-analyse fra [skimmelfirma 2] dateret 1. november 2022.

Vi mener, at skimmeltesten ikke giver et retvisende billede af det generelle indeklima af ejendommen på tidspunktet for klagerens overtagelse. Skimmeltesten er foretaget efter nedtagning af lofter, og tapet/væv. På dette tidspunkt har klageren således 'åbnet op' for den sædvanlige skimmel der har været på isoleringen, og klageren har dermed givet skimlen 'lov' til at komme ned i beboelsen. Klagerens DNA-analyse kan således ikke føre til andet resultat.

Anmærkningerne i tilstandsrapporten mener vi, illustrerer at der er tale om et tagrum, hvor man som køber af en ejendom på sigt, må påregne udgifterne forbundet med ændring/udskiftning af isoleringen.

Som ovenfor oplyst, er der foretaget fugtmålinger som alene har vist normale fugtværdier, hvilket ikke giver os grundlag til at antage, at der kan konstateres forhold ved skimmel i isoleringen der går udover hvad man kan forvente af en tilsvarende ejendom i samme alder.

Vi henviser desuden til en lignende sag afgjort ved Nævnet med kendelsesnummer 97443, hvori Nævnet om isolering i et tagrum på en ejendom fra 1969 bl.a. har udtalt:

'Nævnet har endvidere lagt vægt på, at det fremgår af sagen, at taksatoren ved sin besigtigelse den 16/2 2021 konstaterede, at tagkrydsfinerens underside og isolering ikke bar præg af længere tids usædvanlig opfugtning, at den aktuelle opfugtning sandsynligvis skyldtes kondens som følge af klagerens nedtagelse af loftsbeklædning og fugtspærre, og at tagbjælkerne ikke bar præg af usædvanlige forhold eller skade henset til tilbygningens opførelsetidspunkt.'

Vi mener derudover, at klageren ikke har sandsynliggjort at der – på tidspunktet for klagerens overtagelse – var skimmel i sådan et omfang i beboelsen, at boligen var ubeboelig.

Vi har lagt vægt på, at klageren bor i ejendommen i mere end et halvt år før klageren anmelder forhold om at alukraft i loftkonstruktionen er vendt forkert. Vi skal hertil understrege, at forholdet om alukraft først konstateres i forbindelse med at klageren nedtager lofter.

Derudover har vi lagt vægt på, at klageren allerede inden anmeldelsen til ejerskifteforsikringen, har foretaget større nedrivningsarbejder/ændringer i ejendommen. Herunder bl.a. nedrivning af lofter, skillevægge, gulve og fjernelse af væv/tapet. Det er derfor vores klare opfattelse, at klageren har haft planlagt en række arbejder, ved boligen allerede inden klagerens anmeldelse til ejerskifteforsikringen.

Som ovenfor oplyst, dækker klagerens ejerskifteforsikring ikke udgifterne forbundet med planlagt arbejde.

Klageren har desuden været bekendt med, at der tidligere har været vandindtrængning i tagrummet, i og med at der i tilstandsrapporten bliver oplyst, at den bygningssagkyndige kunne konstatere, at træ ved skotrende fremstod med misfarvninger og at lægter ved skorstenen også fremstod misfarvet grundet vandindtrængning. Den bygningssagkyndige vurderer dog at der ikke længere kan måles forhøjet fugt.

På baggrund af ovenstående, er det vores samlede vurdering, at der ikke er tale om forhold ved det anmeldte om skimmel på isolering og mangelfuld/utæt dampspærre der opfylder skadebegrebet beskrevet i klagerens forsikringsvilkår.

Det er vores vurdering, at der ikke kan konstateres skade grundet det konstaterede skimmel og at skimlen i sig selv ikke går udover hvad man kan forvente af en lignende konstruktion i en tilsvarende ejendom af samme alder. Det er vores vurdering, at klageren ikke har sandsynliggjort at der var skimmel i sådan et omfang, at huset – på tidspunktet for klagerens overtagelse – var ubeboeligt.

Løst puds på indvendige vægge

Taksator og [skimmelfirma 1] kunne ved deres besigtigelser konstatere, at der flere steder kunne registreres løst puds, især ved lysninger, ved vinduer og døre. [Skimmelfirma 1] oplyser i deres rapport dateret 30. januar 2023 bl.a.:

'Årsagen vurderes dels at være, at pudsen er udført af én omgang og uden indledende udkast – hvilket efter [skimmelfirma 1]'s opfattelse ikke var usædvanligt i starten af 1970'erne – dels at bygningsbevægelser igennem årene stedvist har løsnet pudsen. Det bemærkes dog, at der i forbindelse med renovering af vægge og udskiftning af tapet på 50 år gammel puds, forventeligt må ske genopretning af vægpuds pga. ælde og almindelige slitage.'

Se også klagerens advokats **bilag 15**.

Som beskrevet og gengivet ovenfor, har klageren – allerede inden anmeldelsen til ejerskifteskadeafdelingen – foretaget en del ændringer/renoveringsarbejder i beboelsen. Klageren har nedtaget/fjernet tapet på flere vægge og nedrevet skillevægge.

Der er tale om gængse konstruktioner, som er opbygget som man gjorde det tilbage i 1970'erne.

Når man fjerner tapet på pudsede vægge der er mere end 50 år, må man forvente at der vil 'drysse' puds ned og man må dermed også forvente at skulle anvende eventuel vægpuds, spartel og lignende når man renoverer/ reetablerer væggene.

I vores afgørelse har vi bl.a. lagt vægt på, at taksator og [skimmelfirma 1] alene har kunnet registrere normale fugtværdier på vægge, og at det løse puds først drysser/falder af efter klageren har fjernet tapet/væv. Desuden bemærker vi, at klageren først anmelder forholdet mere end 1 år efter klagerens overtagelse, og vi tillægger der derfor stor betydning, at vægge med tapet har vist sin duelighed i mere end 50 år på anmeldelsestidspunktet.

Det er således vores vurdering, at forholdet om løst puds på vægge ikke går udover hvad man kan forvente af vægge der er mere en 50 år, når man fjerner væv fra væggen. Man må som husejer forvente udgifterne forbundet med reparationer i forbindelse med renoveringsarbejder.

På baggrund af ovenstående, må vi fastholde at der ikke kan konstateres skade på klagerens ejerskifteforsikring ved det anmeldte om løst puds på vægge. Klagerens ejerskifteforsikring kan således ikke tilbyde klageren udgifterne forbundet med det anmeldte.

Genhusning

Hvad angår klagerens krav om udgifterne forbundet med genhusning, skal vi indledningsvist henviser til klagerens ejerskifteforsikringsvilkår, hvoraf der om dækning for udgifterne forbundet med genhusning bl.a. fremgår:

...

Forudsætningen for, at ejerskifteforsikringen kan dække udgifterne forbundet med genhusning, er således bl.a. at der skal være tale om et dækningsberettigende forhold. Allerede fordi der er tale om forhold ved det anmeldte der ikke er dækket af forsikringen, må vi afvise at dække klagerens krav om udgifterne forbundet med genhusning.

Derudover gør vi det gældende, at klageren – allerede inden anmeldelsen til ejerskifteforsikringen – har nedrevet større dele af vægge, lofter og gulve, hvorfor klagerens hus – inden skadeanmeldelsen til ejerskifteforsikringen – var ubeboelig i flere rum.

Forrentning

Klagerens advokat kræver på baggrund af klageren, udgifterne forbundet med forrentning af det erstatningsbeløb som klageren mener at være berettiget til, og henviser i forlængelse heraf til forsikringsaftalelovens § 24.

Af forsikringsaftalelovens § 24 fremgår der bl.a.:

...

Vi forstår 'forsikringsydelsen' som den erstatning der skal udbetales af et forsikringsselskab, når der er indtrådt en erstatningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Allerede fordi vi mener, at der ikke er tale om en erstatningsberettigende forsikringsbegivenhed ved det anmeldte på klagerens ejerskifteforsikring, kan vi derfor ikke tilbyde et erstatningsbeløb, og heller ikke eventuelle renter forbundet hermed.

Opsummering

På baggrund af ovenstående, må vi afvise klagerens krav. Vi mener, at der ikke er forhold ved det anmeldte om skimmel på isolering og mangelfuld/utæt dampspærre samt forhold om løst puds på vægge der opfylder skadebegrebet på klagerens ejerskifteforsikring. Vi mener desuden, at klageren

har haft planlagt en række arbejder som bl.a. må indeholde udgifterne forbundet med udskiftning af isolering og reetablering efter nedtagning af væv/tapet.

På baggrund af denne vurdering, må vi ligeledes afvise klagerens krav om udgifterne forbundet med genhusning, idet forudsætningen for dækning af udgifterne forbundet med genhusning bl.a. er at der er tale om dækningsberettigende forhold der gør huset ubeboeligt under udbedring.

Vi afventer nu Nævnets stillingtagen til, hvorvidt vi har behandlet det påklagede forhold i overensstemmelse med de for den tegnede ejerskifteforsikrings gældende vilkår."

Klagernes advokat har i brev af 29/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"[Klagerne] har modtaget 1. høringsvar fra Topdanmark. I det væsentlige bibringer høringssvaret ikke nyt. Der er dog en række forhold omkring kronologien i forløbet, som ikke er korrekt oplyst i høringssvaret og som [klagerne] derfor er nødt til at gøre klart for Nævnet.

1. Planlagt arbejde

Topdanmark vedbliver at påstå, at der skulle være tale om planlagt arbejde. Det er dog fortsat ikke korrekt og det bliver ikke mere korrekt af, at Topdanmark vedbliver at skrive det.

Som det kan ses på billederne i bilag 3 købte [klagerne] et pænt hus, der fremstod i god stand. Dette understreges også af tilstandsrapporten, der ikke giver antydning af, at huset skulle forventes at stå foran en større renovering. Slutteligt havde [klagerne] da heller ikke råd til at igangsætte nogen større renovering. Dette kan bekræftes af [klagerne]'s bank.

Udover et par småting rundt om i huset, var det eneste større arbejde [klagerne] planlagde at udføre en renovering af børneværelset (det der også nogen steder er omtalt som *soveværelset*). Af de mindre renoveringsarbejder var det største at skifte gulvtæppe i soveværelse og børneværelse samt at installere varmepumpe. Dette blev igangsat før anmeldelsen til Topdanmark den 17. januar 2023. Hermed kan Topdanmarks opfordring på s. 8 anses for besvaret.

Til illustration se nedenstående plantegning, der viser, hvilket rum, der er tale om.

...

2. Fremlagte billeder

I maj 2022 foretog Topdanmark på baggrund af [klagerne]s skadesanmeldelse besigtigelser af ejendommen. En gang ved besigtigelse af Topdanmarks egen taksator og en gang ved besigtigelse af [skimmelfirma 1] den 19. maj 2022 jf. bilag 5.

Det af Topdanmark oplyste omkring ejendommens stand ved disse besigtigelser er imidlertid ikke korrekt. Topdanmark skriver det følgende:

Ved behandlingen af det anmeldte har vores taksator besigtiget forholdene og vi har haft ekstern rådgiver fra [skimmelfirma 1] til at komme med deres vurdering af det anmeldte.

Ved besigtigelserne bliver det konstateret, at klageren allerede inden klagerens anmeldelse til os, har nedrevet vægge, fjernet gulve, lofter og tapet.

Ejendommen fremstår derfor som værende ubeboelig i de rum hvor klageren har foretaget renoveringsarbejder.

Da Topdanmark via [skimmelfirma 1] og egen taksator lod ejendommen besigtige i maj 2022 jf. bilag 5, er det korrekt, at børneværelset grundet igangværende renoveringsarbejde ikke var beboeligt. Resten af ejendommen fremstod dog i det væsentlige uberørt og [klagerne] boede da også på dette tidspunkt i ejendommen. Den eneste større ting derudover var, at gulvtæppe i soveværelse var fjernet, da der skulle ligges et nyt gulvtæppe. Det havde derfor være sprogligt korrekt i stedet at formulere sig som følger:

*'Ejendommen fremstår derfor som værende ubeboelig i **det** rum hvor klageren har foretaget renoveringsarbejder.'*

Ved besigtigelserne i maj 2022 var det altså kun børneværelset, som var under nævneværdig renovering. Under ingen meningsfuld terminologi, kunne man på dette tidspunkt sige, at andre rum end børneværelset fremstod ubeboelige (bortset selvfølgelig fra skimmelproblematikken, hvis omfang dengang var ukendt).

Topdanmark har vedlagt billeder, som skulle bekræfte Topdanmarks angivelse af hændelsesforløbet:

For illustration, indsættes nedenfor fotos af hvordan ejendommen fremstod ved taksators besigtigelse, første gang i maj 2022.

Topdanmark vedlægger billeder som giver det indtryk, at det var sådan, ejendommen fremstod da Topdanmark foretog første besigtigelse.

...

Problemet er dog, at det kun er de første fire billeder, der er taget i maj 2022. De første fire billeder er taget i børneværelset og viser, som [klagerne] aldrig har bestridt, at børneværelset var under renovering. Ved samme besigtigelse tog Topdanmarks taksator dog også nedenstående billeder:

...

Ovenstående billeder er taget i soveværelset, som [klagerne] havde indrettet som midlertidigt børneværelse, mens renoveringen af børneværelset pågik. [Klagerne] havde i denne periode soveværelse i kontorværelset. Som det kan ses på ovenstående billeder, var der ikke i soveværelset fjernet hverken vægge, lofter eller lignende, der skulle gøre rummet ubeboeligt. Tværdom kan det ses på billederne at rummet faktisk var indrettet og i brug som børneværelse. På billederne kan det ses, at [klagerne] kort forinden taksators besøg havde fjernet en smule tapet, for at gøre det muligt at se skimmelvæksten i hjørnet mere tydeligt ved taksators besøg.

...

De næste to vedlagte billeder er udklip fra bilag fra bilag 15, som er rapporten fra besigtigelsen den 18. januar 2023, foretaget af [skimmelfirma 1]. Billederne blev taget denne dag. Billederne er altså ikke taget ved taksators første besigtigelse i maj 2022 som anført af Topdanmark.

...

Det bekræftes også ved, at de sorte tasker der ses på billedet til venstre er tasker tilhørende ... som første gang var på ejendommen den 18. januar 2023. Taskerne indeholdt noget udstyr som ... anvendte til sine undersøgelser. Formentlig er det udstyr til Mycometer-test, som normalt opbevares i en sort kuffert tilsvarende den, der kan ses på billedet.

...

Topdanmark **opfordres (1)** til at bekræfte, at disse to billeder er taget den 18. januar 2023. Topdanmark bedes i samme ombæring redegøre for, hvorfor Topdanmark har oplyst, at billederne er fra taksators første besigtigelse af ejendommen i maj 2022.

3. Kronologien i forløbet

At det kun var børneværelset, hvor der ved skadesanmeldelsen var udført og planlagt arbejde understøttes også af, hvad der står i rapporten fra [skimmelfirma 1] jf. bilag 5.

...

Hvis [klagerne] dengang skulle have iværksat større arbejder i ejendommen, kan det undre, at dette ikke er nævnt eller vist med billeder i rapporten fra [skimmelfirma 1]'s første besigtigelse eller i billeder taget af taksator.

Taksator såvel som [skimmelfirma 1]'s udsendte havde fri adgang til ejendommens øvrige rum og blev blandt andet budt på kaffe i stuen. Ser man på plantegningen, vil man også se, at det ikke er muligt at gå fra børneværelset til soveværelset uden at gå igennem både stue og køkken. Det er [klagerne]'s opfattelse, at det havde været en meget naturlig ting at nævne i rapporten eller tage billeder af, hvis det var sandt som forsikringen anfører s. 6, at der på dette tidspunkt var nedtaget lofter, skillevægge, gulve og fjernelse af væv/tapet:

Ved besigtigelserne bliver det konstateret, at klageren allerede inden klagerens anmeldelse til os, har nedrevet vægge, fjernet gulve, lofter og tapet.

De indgreb Topdanmark her omtaler er først udført efter maj 2022. Omtalte arbejde blev igangsat i september 2022. Altså næsten 8 måneder efter skaden blev anmeldt til Topdanmark og efter Topdanmark havde haft lejlighed til at besøge ejendommen både ved egen taksator og ved at rekvirere [skimmelfirma 1]. For et ... forældrepar, der ejer og bebor en ejendom med begrundet mistanke om omfattende skimmelangreb, er 8 måneder i forvejen meget lang tid at vente uden at foretage sig noget.

Dette forløb og herunder tidspunktet for igangsættelse kan også bekræftes ved en lang række vidner, som har besøgt ejendommen i perioden efter maj 2022. [Klagerne] boede på dette tids-

punkt i ejendommen og havde jævnligt gæster. Det gælder eksempelvis den ..., der jævnligt kom på hjemmebesøg i ejendommen i samme periode, idet [klagerne] netop var ... [Klagerne] udleverer følgelig også gerne kontaktoplysninger på alle disse, der kan bekræfte, at Topdanmarks gengivelse af kronologien er ukorrekt.

Topdanmark henviser derefter til bilag 6:

Vi henviser desuden til klagerens advokats fremlagte bilag 6, hvor det tydeligt ses, at klageren har igangsat en større renovering af boligen.

Bilag 6 viser rigtignok en lang række billeder af ejendommen. Netop af den skimmelsvamp som [klagerne] havde udført destruktive indgreb for at finde. Destruktive indgreb som blev foretaget fra september 2022. Topdanmark **opfordres (2)** til at forklare, hvordan [klagerne] ellers skulle bevise, at deres mistanke om skimmelsvamp var korrekt, hvis ikke ved at foretage destruktive indgreb.

Dernæst skriver Topdanmark, at [klagerne]'s advokat skulle modsige sig selv.

Klagerens advokat oplyser på side 2 i klageskrivelsen dateret 14. juni 2023, bl.a. følgende:

'... [klagerne] havde hverken planer om eller økonomi til at foretage en større renovering af Ejendommen...'

Senere i klagerens advokats skrivelse, nærmere side 3 bliver følgende oplyst:

'...Efter overtagelsen påbegyndte [klagerne] en renovering af Ejendommens ene soveværelse, der skulle indrettes som børneværelse...'

[Klagerne] skal dertil bemærke, at der ikke er modstrid mellem disse to udsagn. Med udsagnet en større renovering forstås normalt noget, som omfatter størstedelen af ejendommen. Der findes ingen definition på hvor grænsen for en større renovering går men det er dog [klagerne]'s opfattelse, at der nok skal en del mere til end at renovere et værelse i et hus på denne størrelse.

Videre skriver Topdanmark s. 8, at

Som supplement til ovenfor indsatte billeder, bemærker vi, at det af klagerens sagsopstilling dateret 21. april 2021 ses, at lofterne i ejendommen havde profilbrædder-lofter på tidspunktet for klagerens overtagelse, og at det af foto fra [skimmelfirma 1]'s besigtigelse sås, at klageren havde indkøbt et stort parti trolltekt loftplader.

Det er på denne baggrund vores opfattelse at klageren havde planlagt udskiftning af loft. Se eventuel klagerens advokats bilag 3 for billeder fra salgsopstilling.

Det er korrekt, at der på flere billeder kan ses en bunke trolltekt loftplader. Disse er dog først indkøbt lang tid efter, at skaden blev anmeldt. [Klagerne] fik via en bekendt i slutningen af 2022 tilbudt en stak trolltekt plader, som var blevet til overs på et andet byggeprojekt. Der var ikke nok plader til at dække det behov [klagerne] havde, når loftet skulle genopsættes, men da det var klart, at der uanset udfaldet af denne sag skal monteres et nyt loft, takkede [klagerne] ja. Trolltekt pladerne ligger fortsat og afventer, at udbedring kan igangsættes. Alt dette kan igen bekræftes ved vidneforklaringer.

Fejlangivelsen af kronologien fortsætter på s. 11, hvor Topdanmark skriver:

Derudover har vi lagt vægt på, at klageren allerede inden anmeldelsen til ejerskifteforsikringen, har foretaget større nedrivningsarbejder/ændringer i ejendommen. Herunder bl.a. nedrivning af lofter, skillevægge, gulve og fjernelse af væv/tapet. Det er derfor vores klare opfattelse, at klageren har haft planlagt en række arbejder, ved boligen allerede inden klagerens anmeldelse til ejerskifteforsikringen.

Som ovenfor oplyst, dækker klagerens ejerskifteforsikring ikke udgifterne forbundet med planlagt arbejde.

Dette har også forbindelse til problemstillingen omkring datering af billederne og kronologien i sagen. For så vidt børneværelset, er det rigtigt, at der på anmeldelsestidspunktet var foretaget nedrivning af lofter og fjernelse af tapet. Resten af ejendommen fremstod stort set som kan ses i bilag 3.

Misforståelsen om hvornår hvilket arbejde er udført og navnlig, hvad der var udført på anmeldelsestidspunktet går i det hele taget igen i hele Topdanmarks svar og kan som anført afkræftes af en lang række personer, der har besøgt ejendommen i perioden. Herunder også personer som ikke har familiære eller venskabelige relationer til [klagerne].

4. Bevisførelse og subsidær påstand

Det er ud fra ovenstående tvivlsomt, om nærværende sag kan belyses tilstrækkeligt ved den bevisførelse, der er muligt for Ankenævnet for Forsikring. Vidneafhøring af en lang række vidner vil kunne bekræfte, at Topdanmarks angivelse af kronologien i sagen er forkert, såvel som afholdelse af syn og skøn vil kunne dokumentere, at de foretagne skimmeltest er retvisende.

[Klagerne] skal derfor fremkomme med en subsidær påstand om, at Topdanmark skal tilpligtes at yde retshjælpsdækning til sagens behandling for domstolene."

Selskabet har i brev af 18/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvist er det vigtigt for os at understrege, at der er tale om en ejerskifteforsikring, hvor det afgørende for dækning bl.a. er skadebegrebet beskrevet i klagerens ejerskifteforsikringsvilkår under punkt 15 C.

Som vi i vores tidligere høringssvar redegjorde for, så er der ikke tale om dækningsberettigende skader ved det anmeldte om 'skimmelsvamp i ejendommen og mangelfuld/utæt dampspærre samt løs puds på indvendige vægge'.

Den primære årsag til, at klageren ikke kan opnå dækning på ejerskifteforsikringen, er således at de anmeldte forhold ikke opfylder skadebegrebet beskrevet i klagerens ejerskifteforsikringsvilkår. Der er altså tale om forhold som bl.a. ikke går udover hvad man kan forvente af en tilsvarende ejendom i samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Derudover er der bemærkninger i klagerens tilstandsrapport om bl.a. isolering, som vi har tillagt betydning i vores vurdering om hvorvidt der er tale om et dækningsberettigende forhold.

At vi derudover har gjort det gældende, at klageren i forbindelse med konstatering af de anmeldte forhold har foretaget renoveringsarbejder i ejendommen, var alene for at illustrere, at det des-

Ankenævnet for Forsikring

27.

99974

uden er vores opfattelse, at klageren også havde planlagt at skulle foretage renoveringsarbejder på ejendommen.

Hertil har vi bemærket, at udgifterne forbundet med planlagt arbejde ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. I relation hertil, bemærker vi, at klageren alene må udbedre skader efter foregående aftale med Topdanmark. Vi henviser til nedenfor indsatte fra klagerens forsikringsvilkårs punkt 8C.

...

Henset til ovenstående finder vi, at Ankenævnet sagtens på det foreliggende grundlag kan tage materielt stilling til de indklagede forhold på ejerskifteforsikringen, hvorved spørgsmålet om retshjælp til en sag ved domstolene for nuværende overflødiggøres. Afhængigt af Ankenævns sags udfald, kan klageren overveje at søge retshjælp ved det aktuelle forsikringsselskab."

Nævnet har fået forelagt parternes indlæg af henholdsvis 28/9 2023 og 23/10 2023. Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 21/4 2021 fremgår bl.a.:

BEBOELSE - Stueplan - Tagrum				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
20		Træ i skotrender er misfarvet af vand.	Der er ikke målt forhøjet fugt i træet, og skaden vurderes at være gammel.	Ejer oplyser, at belægning i skotrender er repareret/udskiftet.
21		Isoleringen ligger generelt ujævnt.	-	Ejer oplyser, at den ekstra isolering er fra nogle tidligere varmeslanger i tagrummet. Slangerne er nu fjernet.
22		Lægter m.m. ved skorstenen er misfarvet af vand.	Der er ikke målt forhøjet fugt i træet, og skaden vurderes at være gammel.	-
23		Der er tør afvaskningsslam på flere af tagrummets overflader.	Afvaskningsslam kan indeholde asbestfibre.	Så længe det tørre slam ligger urørt, frigives der ikke asbestfibre. Bør fjernes på forsvarlig vis.

Af fugt- og skimmelundersøgelse af 24/5 2022 rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Formål

Formålet med undersøgelserne har været at vurdere årsagen til misfarvningerne i isoleringslaget og på væg i soveværelset.

Baggrund

Ifølge det oplyste har husejer påbegyndt renovering af huset, særligt det tidligere soveværelse. En del af renoveringen består i ny banevare og maling på vægge, samt nedtagning af oprindelige lofter, for montering af ny dampspærre, forskalling og troldekt.

...

I forbindelse med renoveringen af tidligere soveværelse har husejer bemærket, at isoleringslaget er misfarvet i overgangen mellem væg og loft, samt at alucraften er monteret med foliesiden opad.

Topdanmark Forsikring A/S har på denne baggrund rekvireret [skimmelfirma 1] til vurdering af de misfarvede lofter.

...

Undersøgelser

I forbindelse med udskiftningen af lofterne, er loftbeklædningen bortskaffet inden vores ankomst, og husejer har delvist opsat ny isolering.

Lofterne er oprindeligt udført med alucraft som dampspærre, som er opsat traditionelt med overlap ved samlingerne, men blot afskåret mod vægge, uden yderligere tætning. Vi forstår, at husejer har noteret sig, at Alucraften har været vendt med 'alusiden' opad.

Forsikringstager påpeger mørkfarvning af isolering i randzoner mellem væg og loft, jf. foto 3-5.

Vægge og spær er aktuelt tørre, og fremstår generelt ubeskadigede.

I værelset ses lokal skimmelvækst ved hushjørnet. Konstruktionerne er aktuelt tørre og demonteret fodpanel fremstår ubeskadiget på bagsiden, jf. foto 6-8.

Konklusion

Den 50 år gamle dampspærre af alucraft har været monteret tidstypisk med overlæg, men uden egentlig tætning ved vægge eller gennemføringer. Da dampspærren således ikke er lufttæt ved samlinger, føres støv, snavs og lign. partikler ind i isoleringen via konvektion mellem tagrum og bolig, hvilket er årsagen til de karakteristiske misfarvninger af isoleringen.

Det forhold, at alucraft er monteret med alusiden opad, har ingen betydning for misfarvningen af isoleringen eller funktionen af alucraften.

Det bemærkes, at når den nye plast-dampspærre er korrekt monteret, vil støv og andre partikler fra loftkonstruktionen kun have ubetydelig mulighed for transport mellem bolig og loftkonstruktion.

Skimmelangrebet i hjørnet skyldes kondensdannelse på den tidstypiske kuldebro der uundgåeligt er i hjørner i ældre huse opført på uisolerede fundamenter.

Som drøftet ved besigtigelsen, kan det være fordelagtigt at retablere væggen i ren puds eller malet puds, uden brug af banevarer som filt. Dette efterlader væggene med 'åbne' og mindre nærringsrig for skimmel."

Af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 13/9 2022 rekvireret af klagerne fremgår bl.a.:

"Loft i stue

Der ses tydelig vækst i isolering.

...

Observationer

der er tydelig skimmel i isolering over køkken

...

Dampspærre

Dampspærreerne ligger ikke tæt på mur og er ikke tæt, dette bevirker at der er kommet vækst i isolering.

...

Løs puds på vægge

Der er overalt i huset fundet løs puds på vægge.

...

Murværk

Huset er opbygget med gasbeton blokke i indervægge, disse er flere steder løse, der er ingen vedhæftning på mørtelfuger

...

Overligger over dør til baggang

Overligger ligger løs.

...

Vurderinger

Det vurderes at der er lavet flere hjemmegjorte ombygninger og at der er lavet uautoriseret elinstallationer.

Konklusion

Alt løs puds på vægge bør fjernes for at få en fast bund.

Løse gasbeton blokke og overligger skal limes fast.

...

Isolering med synlig vækst bør fjernes og erstattes med nyt."

Af brev af 2/10 2022 fra selskabets taksator til klagerne fremgår bl.a.:

"Vi har den 23. september 2022 besigtiget de anmeldte forhold på ejerskifteforsikringen.

...

Vi dækker ikke:

1. Misfarvning af isolering / utæt dampspærre

Du oplyser, at der er konstateret misfarvning af isolering på grund af at dampspærre ikke er tæt. Du henviser til rapport af 13. september 2022 fra [rådgivningsfirma].

Det fremgår af rapporten fra [rådgivningsfirma], at 'Der ses tydelig vækst i isolering' og at 'Der er tydelig skimmel i isolering over køkken'. Det fremgår desuden af rapporten, at 'Dampspærreerne ligger ikke tæt på mur og er ikke tæt, dette bevirker at der er kommet vækst i isolering'.

I forbindelse med renovering/ombygning (lofter, vægge, døre, lysninger mv.) er lofter fjernet og der er i denne forbindelse konstateret, at alukraften ikke ligger tæt til vægge og at der er misfarvning på undersiden af loftsisoleringen over bl.a. stue, køkken og værelser:

...

Forholdet fremgår ikke af tilstandsrapporten.

Dampspærren (Alukraften) har i gennem ca. 50 år været monteret tidstypisk med overlæg mellem listeloft og isolering, men uden egentlige tætninger ved vægge eller gennemføringer. Da dampspærren ikke er lufttæt ved samlinger, føres støv, snavs og lign, partikler ind i isoleringen via konvektion mellem tagrum og bolig, hvilket er årsagen til misfarvningen af isoleringen.

Der henvises til tidligere udarbejdet rapport af 24. maj 2022 fra [skimmelfirma 1]. Kopi vedlagt.

Det er vores vurdering, at det ikke er sandsynliggjort en aktuel bygningsskade, eller fysisk forhold bygningen der giver nærliggende risiko for bygningsskade ved overtagelsen i 2021 og som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand ifølge forsikringsvilkårenes pkt. 14 og 15 C.

Ved vurderingen er der lagt vægt på, at bygningens værdi eller brugbarhed ikke er nævneværdigt nedsat og konstruktionsopbygningen ikke adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende bygninger fra 1972 (ca. 50 år).

Det er således ikke tale om et forhold der er dækket ifølge ejerskifteforsikringen.

2. Løspuds på indvendige vægge

Du oplyser, at der er konstateret løs puds på vægge, løse overligger samt løse gasbetonblokke. Du henviser til rapport af 13. september 2022 fra [rådgivningsfirma].

Det fremgår af rapporten fra [rådgivningsfirma], at 'Der er overalt i huset fundet løs puds på vægge' og at 'Huset er opbygget med gasbeton blokke i indervægge, disse er flere steder løse, der er ingen vedhæftning på mørtelfuger' samt 'Overligger ligger løs'.

Ved besigtigelsen kan der konstateres løs puds på indervægge af gasbeton. Løs puds er dog primært konstateret omkring vindues- og dørhuller.

I for forbindelse med renovering/ombygning er bl.a. vindueskarme, lysninger omkring vinduer, dørkarme, tapet samt enkelte vægge fjernet.

...

Forholdet fremgår ikke af tilstandsrapporten.

Det er ikke usædvanligt, at der vil opstå områder med løs puds og løse overligger når vindueskarmer, lysninger, dørkarme, vægge, tapet og loftsbeklædninger fjernes.

Det er vores vurdering, at en stor del af den løse puds kan henføres til renoveringen.

Det er vores vurdering, at det ikke er sandsynliggjort en aktuel bygningsskade, eller fysisk forhold bygningen der giver nærliggende risiko for bygningsskade ved overtagelsen i 2021 og som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand ifølge forsikringsvilkårenes pkt. 14 og 15 C.

Ved vurderingen er der lagt vægt på, at forholdet er anmeldt 1 år efter overtagelsen, at bygningens værdi eller brugbarhed ikke er nævneværdigt nedsat og at konstruktionsopbygningen ikke adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende bygninger fra 1972 (ca. 50 år).

Det er således ikke tale om et forhold der er dækket ifølge ejerskifteforsikringen."

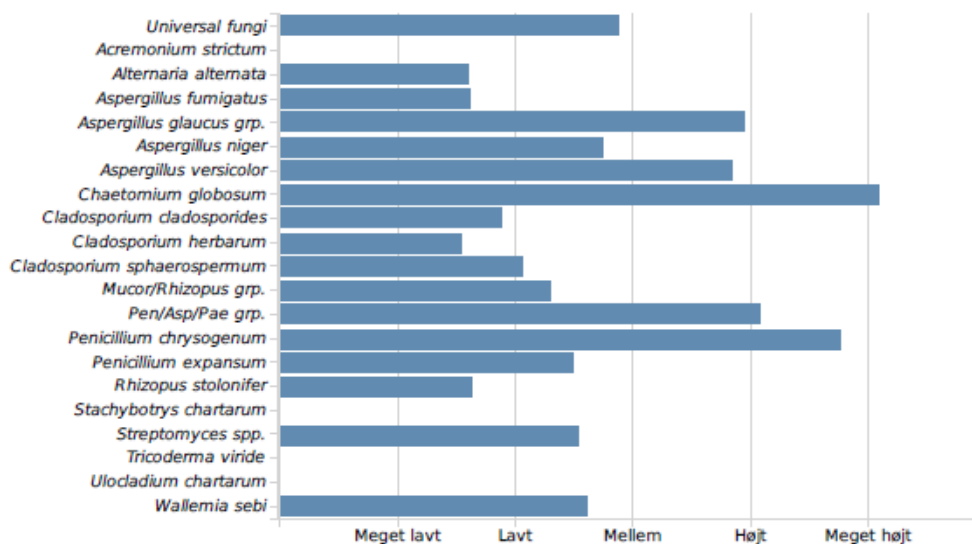
Af DNA-analyse – Støvprøve af 1/11 2022 fra skimmelfirma 2 rekvireret af klagerne fremgår bl.a.:



F	På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er et kraftigt forhøjet niveau af flere skimmelsvampetyper i bygningen og en unormal sammensætning med meget høje niveauer af fugtindikatorer, som sandsynliggør tilstedeværelsen af en fugtskade, 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.



Af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 1/12 2022 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klagerne fremgår bl.a.:

"Konklusion

Dampspærren (alukraft) vender forkert, idet sølvpapirsiden vender op imod isoleringen. Dette gør, at dampspærren ikke virker som hensigten er. Desuden ses dampspærren ikke at slutte tæt til væggene.

Der er sket det, at den varme og fugtholdige luft i boligen er diffunderet op langs væggene og andre steder, hvor dampspærren er utæt, hvorefter den fugtige luft har dannet kondens på den kolde side af isoleringen i det kolde tagrum. Denne kondens er så trukket ned gennem isoleringen som vanddråber og er endt på alukraftens sølvpapirside, hvilket har givet fine vækstbetingelser for skimmel. Idet tagrummet ikke er ventileret – der ses ingen ventilationsspalter eller anden form for ventilation – så er den fugtholdige luft fra boligen ikke blevet ventileret bort fra tagrummet. Havde tagrummet været ventileret korrekt med ventilationsspalte langs tagfoden samt åbninger ved rygningen, så ville dette have enten forhindret den kraftige skimmelvækst eller i mindste fald have begrænset det meget. Der må derfor etableres god ventilering i tagrummet, efter skimmelrenovering, da den samme skade blot vil gentages ved manglende ventilering af tagrummet. Der er således tale om en konstruktionsfejl, som har forårsaget skaden.

Ved gennemgang af de pudsede vægge ses, at skillerum og indervægge er muret af gasbetonblokke. En del steder binder blokkene ikke sammen og hæfter ikke til mørtelfugerne – man kan let rokke dem frem og tilbage. Ved at banke på pudsen med en antenne (se foto) kan man høre, at ca 75-80% af pudsen er skruk (mangler vedhæftning til væggene) og flere steder er pudsen allerede faldet ned. Hovedparten af væggene er således ikke holdbart underlag for filt. Den løse puds må bankes af og ny puds udføres. Årsagen til at blokkene ikke binder til mørtlen/fugerne og til at pudsen er løs er, at blokkene har været helt tørre ved opmuring og senere ved pudsning, hvorved mørtlen (både muremørtel og pudsemørtel) er blevet suget tør alt for hurtigt. Når man pudser gasbeton er det vigtigt, at væggene forvandes, der skal derefter kastes ud og endelig kan væggene puds. Det ses flere steder, at udkastet ikke er tæt dækkende på blokkene, hvorved vedhæftningen bliver mangelfuld og da væggene samtidig ikke har været fugtige inden pudsarbejdet, så er vedhæftningen blevet så dårlig, at pudsen nu falder af.

Ingen af ovennævnte skader ses beskrevet i tilstandsrapporten og da der for begges vedkommen- de er tale om en aktiv skade, som nedsætter husets byggetekniske værdi og brugbarhed nævne- værdigt vurderes det, at være dækningsberettigede skader."

Af bygningsundersøgelse af 30/1 2023 fra skimmelfirma 1 rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Konklusion

Løst puds

Vægpudd har stedvis ringe vedhæftning, og [rådgivningsfirmas] vurdering af, at ~3/4 af vægpudden er løstsiddende skønnes retvisende. Vægpudden er særlig løs ved vinduer og døre, men der registreres også løs vægpudd på vægge uden åbninger. Bygningsbevægelser ved vinduer og døre kan således ikke alene forklare den løse vægpudd.

Årsagen vurderes dels at være, at pudsen er udført af én omgang og uden indledende udkast – hvilket efter [skimmelfirma 1's] opfattelse ikke var usædvanligt i starten af 1970'erne – dels at bygningsbevægelser igennem årene stedvist har løsnet pudsen. Det bemærkes dog, at der i forbindelse med renovering af vægge og udskiftning af tapet på 50 år gammel puds, forventeligt må ske genopretning af vægpudd pga. ælde og almindelige slitage.

Dampspærre og isolering

Den 50 år gamle dampspærre af alukraft er monteret tidstypisk og efter gængs byggeskik i 1972 med overlæg, men uden egentlig tætning ved vægge eller gennemføringer. Da dampspærren således ikke er lufttæt ved samlinger, føres støv, snavs og lign. partikler op i det nederste af isoleringen via konvektion mellem tagrum og bolig, hvilket er årsagen til de karakteristiske misfarvninger af isoleringen. Analyse af prøver udtaget fra misfarvet isolering viser, at den misfarvede isolering er skimmelangrebet.

Årsagen til skimmelangrebene vurderes at være kombinationen af organisk støv og opstrømning af varm (og dermed fugtig) luft til den køligere isolering.

Idet luften afkøles op igennem isoleringen, stiger den relative luftfugtighed, hvilket giver grobund for skimmel i det afsatte støv. Skimmelangrebene er således en uundgåelig følge af de bygningsfysiske forhold der følger den tidstypisk udlagte – utætte – dampspærre.

Intet i vores undersøgelser tyder på, at afkølingen af luften har medført at kondens/vand er løbet ned på alucraften, som fremlagt af [rådgivningsfirma], ligesom tagrummets ventilationsforhold vurderes at være uden betydning for luftfugtigheden i det nederste af isoleringen.

Det forhold, at alukraft er monteret med aluminiumssiden opad har, som beskrevet i SBianvisning 279, afsnit 2.6.1, ingen betydning for dampspærrens funktion.

Det bemærkes, at når den nye dampspærre af plastfolie er korrekt monteret, vil støv og andre partikler fra loftkonstruktionen ikke have mulighed for at komme fra loftskonstruktionen til boligen. Som det fremgår af SBI-anvisning 274, side 102, vil vækst af skimmelsvampe skjult i konstruktioner, hvor der ikke vurderes at være lufttransport til brugsrum, normalt ikke påvirke indeklimaet.

...

Laboratorieresultat

...

Metoder og materialer

Materialeprøverne M1-M5 er analyseret ved hjælp af Mycometer(R)-systemet. Ved hjælp af fluorometri måles aktiviteten af enzymet β -N-acetylhexos-aminidase (NAHA) i prøven, og da NAHA er korreleret med skimmelsvampebiomassen fås et mål for skimmelsvampeniveauet på den undersøgte overflade.

Skimmelsvampeniveauet i isolering inddeles i tre kategorier:

Kategori A: Normal ($MMFV \leq 45$) Niveauet af skimmelsvamp svarer til et forventeligt baggrunds niveau i isoleringsmateriale.

Kategori B: Høj normal ($46 \leq MMFV \leq 135$) Niveauet af skimmelsvamp er over det normalt forventelige baggrunds niveau i isoleringsmaterialer, men ikke højt nok til med sikkerhed at indikere skimmelvækst. Det kan skyldes høje koncentrationer af naturligt forekommende skimmelsporer (som i støv og snavs) eller skimmelvækst i lave koncentrationer.

Kategori C: Meget høj ($MMFV > 135$) Niveauet af skimmelsvamp er højt over det normalt forventelige baggrunds niveau i isoleringsmaterialer. Dette niveau indikerer, at der er vækst af skimmelsvamp i isoleringsmaterialet.

Skimmelsvampeniveauet i på overflader (alucraften) inddeles tilsvarende i tre kategorier:

Kategori A: Normal ($MSFV \leq 20$) Niveauet af skimmelsvamp er i normalområdet og svarer til, det man finder på visuelt rene overflader i bygninger uden fugt-/skimmelproblemer. Kvalitetskontrol efter afrensning af overflader med skimmelvækst skal ligge i denne kategori.

Kategori B: Forhøjet ($21 \leq MSFV \leq 135$) 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: Høj ($MSFV > 135$) 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.

Endeligt er M1-M2 udpodet på dyrkningsprøver (V8-substrat i Rodac-plade), og analyseret ved mikroskopi efter 4-6 dages inkubation.

Analyseresultater

Mycometer® Materialeprøver fra isolering - materialemåling

Prøvenr.	Prøve udtaget	Mycometer®-værdi (MMFV)	Kategori		
			A	B	C
MMF1	Gang v. bryggers, underside af misfarvet isolering, midt på loft	304			X

Mycometer® Surface-Fungi prøve - overflademåling

Prøve nr.	Prøve udtaget	Mycometer®-værdi (MSFV)	Kategori		
			A	B	C
MSF2	Spisestue, alukraft v. skotrende ved ydervæg	140			X

Mycometer® Materialeprøver fra isolering - materialemåling

Prøvenr.	Prøve udtaget	Mycometer®-værdi (MMFV)	Kategori		
			A	B	C
MMF3	Spisestue, underside af misfarvet isolering ved døråbning til entré	473			X
MMF4	Spisestue, underside af misfarvet isolering midt på loft	436			X
MMF5	Spisestue, underside af misfarvet isolering v. vinduesparti mod have	410			X

Materialeprøver suppleret med dyrkningsprøver

Prøve nr.	Prøve udtaget	Dyrknings svar (antal kolonier)
P1	Gang v. bryggers, underside af misfarvet isolering, midt på loft	<i>Penicillium spp.</i> (3) <i>Graphium sp.</i> (1) <i>Cladosporium spp.</i> (1) <i>Fungi imperfectum</i> (1)
P2	Spisestue, alukraft v. skotrende ved ydervæg	<i>Penicillium spp.</i> (10) <i>Cladosporium spp.</i> (2) <i>Mycelia sterilia</i>
P3	Spisestue, underside af misfarvet isolering ved døråbning til entré	<i>Penicillium spp.</i> (4)
P4	Spisestue, underside af misfarvet isolering midt på loft	<i>Penicillium sp.</i> (1) <i>Mycelia sterilia</i>
P5	Spisestue, underside af misfarvet isolering v. vinduesparti mod have	<i>Cladosporium spp.</i> (1)

*Konstateret ved direkte mikroskopi af materialeprøve/tapeaftryk

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"8 Hvis skaden sker

...

C Udbedring af en skade – kun efter aftale med Topdanmark

Udbedring af skade, nedrivning, fjernelse eller destruktion af det beskadigede må kun ske efter aftale med Topdanmark. Foreløbig udbedring må dog ske, hvis den er nødvendig for at afværge alvorlige følger, men du skal opbevare eventuelt udskiftede dele, indtil skadesagen er afsluttet.

...

14 Hvad er dækningen betinget af?

A Forsikringen dækker forhold, der var til stede, da henholdsvis tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten blev udarbejdet, eller som er opstået, efter disse rapporter er blevet udarbejdet, men inden køber har overtaget ejendommen.

...

15 Hvilke skader dækker forsikringen?

Forsikringen dækker:

...

C Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

16 Hvilke skader dækker forsikringen ikke?

Forsikringen dækker ikke:

A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

...

18 Følgeudgifter

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, jf. punkt 15, dækker forsikringen også:

...

B Teknisk bistand

Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold.

Dækningen forudsætter, at udgifterne bliver afholdt efter forudgående aftale med Topdanmark.

Udgifterne bliver dækket ud over forsikringssummen.

C Genhusning

Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt.
Udgifterne bliver dækket ud over forsikringssummen."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1972 med en tilbygning fra 1978. Klagerne overtog ejendommen den 1/7 2021. I forbindelse med renovering af ejendommens ene soveværelse konstaterede de, at der var skimmelsvamp i et hjørne og i isoleringen ved loftet, og at fugtspærren var monteret forkert. Den 17/1 2022 anmeldte de, at alukraft dampspærre var vendt forkert. Klagerne vendte tilbage med yderligere oplysninger, hvorefter selskabet rekvirerede skimmelfirma 1, der besigtigede ejendommen den 19/5 2022. Herefter rekvirerede klagerne et rådgivningsfirma, der blandt andet gennemgik dampspærre og isolering i lofter og løst puds på vægge. Selskabet besigtigede ejendommen den 23/9 2022, hvorefter selskabet afviste dækning. Klagerne fik udført en DNA-analyse og rekvirerede et rådgivningsfirma for besigtigelse af ejendommen. Selskabet rekvirerede skimmelfirma 1, der besigtigede ejendommen den 18/1 2023. Selskabet afviste herefter dækning.

Klagerne ønsker, at selskabet skal anerkende, at forekomsten af skimmelsvamp og den mangelfulde fugtspærre samt løst puds på indvendige vægge udgør en skade omfattet ejerskifteforsikringen. Klagerne ønsker endvidere, at selskabet skal erstatte udgifter til genhusning i perioden fra skaden blev konstateret og indtil skaden er udbedret og udgifter til byggefaglig og juridisk bistand i sagen. Erstatningsbeløbet skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klagerne har blandt andet anført, at ejendommens værdi og brugbarhed som følge af skimmelsvamp må anses for nedsat i nævneværdigt omfang, at forekomsten af skimmelsvamp – henset til, at test udført af både skimmelfirma 1 og skimmelfirma 2 har vist niveauer langt over normalniveau af skimmelsvamp – må anses at have en sådan intensitet, at det i sig selv kan be-

grunde en skade omfattet af ejerskifteforsikringen, at det indtil skimmelsvampen er afrenset ikke kan anses for forsvarligt at anvende ejendommen til beboelse, at forekomsterne af skimmelsvamp i sig selv samt bilag 13 indikerer, at der er konstruktionsfejl ved ejendommen, som skal udbedres for at undgå, at skimlen vender tilbage, at det med de nuværende angreb af skimmelsvamp ikke vil være muligt at anvende ejendommen i overensstemmelse med Sundhedsstyrelsens anbefalinger, at kort tids almindelig anvendelse af ejendommen har givet anledning til helbredsmæssige

gener hos klagerne, og at ejendommens anvendelighed også må bedømmes ud fra de individuelle helbredsforhold hos klagerne, deres fælles barn og familie i øvrigt. Klagerne har anført, at det kun var i børneværelset, at der ved skadeanmeldelsen var udført planlagt arbejde, og at de indgreb, som selskabet hæfter sig ved, er udført med henblik på at afklare, om klagernes mistanke om skimmel i ejendommen var korrekt.

Klagerne har også anført, at indvendige vægge er udført fagmæssigt forkert – også efter standarder fra 1970'erne, at forhold herom ikke var nævnt i tilstandsrapporten, og at problemerne med de indvendige vægge rækker udover, hvad man kan forvente ved køb af en boligejendom af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at der er godtgjort skader eller nærliggende risiko for skader i ejerskifteforsikringens forstand, hvad angår de anmeldte forhold vedrørende skimmel på isolering og mangelfuld/utæt dampspærre samt løst puds på vægge. Selskabet har anført, at skimmel på isoleringen i en tagkonstruktion fra 1972 er helt sædvanlig, og hvad man må forvente. DNA-analysen giver ikke et retvisende billede af det generelle indeklima i ejendommen på tidspunktet for klagernes overtagelse. Skimmeltesten er foretaget efter nedtagning af lofter og tapet/væv. På dette tidspunkt har klagerne således "åbnet op" for den sædvanlige skimmel, der har været på isoleringen, og klagerne har dermed givet skimlen "lov" til at komme ned i beboelsen. Selskabet har også anført, at klagerne har haft planlagt renoveringsarbejder ved ejendommen. Klagerne er desuden i tilstandsrapporten blevet gjort opmærksom på, at isoleringen på tidspunktet for overtagelsen

fremstod ujævn, at der kunne konstateres en tidligere vandindtrængning ved skorstenen i tagrummet, og at der derudover sås tørt afvaskningsslam på flere af tagrummets overflader. Disse forhold ved isoleringen må understøtte en forventning om, at man som husejer på et tidspunkt i sin ejertid må afholde udgifter forbundet med udskiftning af isolering. For så vidt angår løst puds på vægge har selskabet anført, at forholdet ikke går ud over, hvad man kan forvente af vægge, der er mere en 50 år, når man fjerner væv fra væggen. Man må som husejer forvente udgifter forbundet med reparationer i forbindelse med renoveringsarbejder.

Af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 13/9 2022 rekvireret af klagerne fremgår det, at dampspærreerne ikke ligger tæt på mur og ikke er tætte, hvilket bevirker, at der er kommet vækst i isoleringen. Det fremgår, at der overalt i huset er fundet løs puds på vægge, at huset er opbygget med gasbetonblokke i indervægge, at disse flere steder er løse, at der ingen vedhæftning er på mørtelfuger, og at overligger over dør til baggang ligger løs.

Af DNA-analyse af 1/11 2022 fra skimmelfirma 2 rekvireret af klagerne fremgår det, at ejendommen er placeret i kategori F på en skala fra A-F. Det fremgår, at det på baggrund af analyseresultaterne vurderes, at "der er et kraftigt forhøjet niveau af flere skimmelsvampetyper i bygningen og en unormal sammensætning med meget høje niveauer af fugtindikatorer, som sandsynliggør tilstedeværelsen af en fugtskade, der påvirker indeklimaet".

Af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 1/12 2022 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klagerne fremgår det, at "Dampspærren (alukraft) vender forkert, idet sølvpapirsiden vender op imod isoleringen. Dette gør, at dampspærren ikke virker som hensigten er. Desuden ses dampspærren ikke at slutte tæt til væggene. Der er sket det, at den varme og fugtholdige luft i boligen er diffunderet op langs væggene og andre steder, hvor dampspærren er utæt, hvorefter den fugtige luft har dannet kondens på den kolde side af isoleringen i det kolde tagrum. Denne kondens er så trukket ned gennem isoleringen som vanddråber og er endt på alukraftens sølvpapirside, hvilket har givet fine vækstbetingelser for skimmel. Idet tagrummet ikke er ventileret – der ses ingen ventilationsspalter eller anden form for ventilation – så er den fugtholdige luft fra boligen ikke blevet ventileret bort fra tagrummet. Havde tagrummet været ventileret korrekt med ven-

tilationsspalte langs tagfoden samt åbninger ved rygningen, så ville dette have enten forhindret den kraftige skimmelvækst eller i mindste fald have begrænset det meget. Der må derfor etableres god ventilering i tagrummet, efter skimmelrenovering, da den samme skade blot vil gentages ved manglende ventilering af tagrummet. Der er således tale om en konstruktionsfejl, som har forårsaget skaden. Ved gennemgang af de pudsede vægge ses, at skillerum og inder-vægge er muret af gasbetonblokke. En del steder binder blokkene ikke sammen og hæfter ikke til mørtelfugerne – man kan let rokke dem frem og tilbage.

Ved at banke på pudsen med en antenne (se foto) kan man høre, at ca 75-80% af pudsen er skruk (mangler vedhæftning til væggene) og flere steder er pudsen allerede faldet ned. Hovedparten af væggene er således ikke holdbart underlag for filt. Den løse puds må bankes af og ny puds udføres. Årsagen til at blokkene ikke binder til mørtlen/fugerne og til at pudsen er løs er, at blokkene har været helt tørre ved opmuring og senere ved pudsning, hvorved mørtlen (både muremørtel og pudsemørtel) er blevet suget tør alt for hurtigt. Når man pudser gasbeton er det vigtigt, at væggene forvandes, der skal derefter kastes ud og endelig kan væggene puds. Det ses flere steder, at udkastet ikke er tæt dækkende på blokkene, hvorved vedhæftningen bliver mangelfuld og da væggene samtidig ikke har været fugtige inden pudsearbejdet, så er vedhæftningen blevet så dårlig, at pudsen nu falder af. Ingen af ovennævnte skader ses beskrevet i tilstandsrapporten og da der for begges vedkommende er tale om en aktiv skade, som nedsætter husets byggetekniske værdi og brugbarhed nævneværdigt vurderes det, at være dækningsberettigede skader".

I bygningsundersøgelse af 30/1 2023 fra skimmelfirma 1 rekvireret af selskabet konkluderes det, at "Vægpuks har stedvis ringe vedhæftning, og [rådgivningsfirmas] vurdering af, at ~3/4 af vægpuksen er løstsiddende skønnes retvisende. Vægpuksen er særlig løs ved vinduer og døre, men der registreres også løs vægpuks på vægge uden åbninger. Bygningsbevægelser ved vinduer og døre kan således ikke alene forklare den løse vægpuks. Årsagen vurderes dels at være, at pudsen er udført af én omgang og uden indledende udkast – hvilket efter [skimmelfirma 1's] opfattelse ikke var usædvanligt i starten af 1970'erne – dels at bygningsbevægelser igennem årene stedvist har løsnet pudsen. Det bemærkes dog, at der i forbindelse med renovering af

vægge og udskiftning af tapet på 50 år gammel puds, forventeligt må ske genopretning af vægpuds pga. ælde og almindelige slitage". Det konkluderes endvidere, at "Den 50 år gamle dampspærre af alukraft er monteret tidstypisk og efter gængs byggeskik i 1972 med overlæg, men uden egentlig tætning ved vægge eller gennemføringer. Da dampspærren således ikke er lufttæt ved samlinger, føres støv, snavs og lign. partikler op i det nederste af isoleringen via konvektion mellem tagrum og bolig, hvilket er årsagen til de karakteristiske misfarvninger af isoleringen. Analyse af prøver udtaget fra misfarvet isolering viser, at den misfarvede isolering er skimmelangrebet.

Årsagen til skimmelangrebene vurderes at være kombinationen af organisk støv og opstrømning af varm (og dermed fugtig) luft til den køligere isolering. Idet luften afkøles op igennem isoleringen, stiger den relative luftfugtighed, hvilket giver grobund for skimmel i det afsatte støv. Skimmelangrebene er således en uundgåelig følge af de bygningsfysiske forhold der følger den tidstypisk udlagte – utætte – dampspærre. Intet i vores undersøgelser tyder på, at afkølingen af luften har medført at kondens/vand er løbet ned på alucraften, som fremlagt af [rådgivningsfirma], ligesom tagrummets ventilationsforhold vurderes at være uden betydning for luftfugtigheden i det nederste af isoleringen. Det forhold, at alukraft er monteret med aluminiumsiden opad har, som beskrevet i SBianvisning 279, afsnit 2.6.1, ingen betydning for dampspærrens funktion. Det bemærkes, at når den nye dampspærre af plastfolie er korrekt monteret, vil støv og andre partikler fra loftkonstruktionen ikke have mulighed for at komme fra loftskonstruktionen til boligen. Som det fremgår af SBI-anvisning 274, side 102, vil vækst af skimmelsvampe skjult i konstruktioner, hvor der ikke vurderes at være lufttransport til brugsrum, normalt ikke påvirke indeklimaet".

Retshjælpforsikring

Klagerne har subsidiært gjort gældende, at selskabet skal tilpligtes at yde retshjælpsdækning til sagens behandling ved domstolene.

Selskabet har anført, at nævnet på det foreliggende grundlag kan tage materielt stilling til de indklagede forhold på ejerskifteforsikringen, hvorved spørgsmålet om retshjælp til en sag ved

domstolene for nuværende overflødigdgøres. Afhængigt af sagens udfald kan klagerne overveje at søge retshjælp ved det aktuelle forsikringsselskab.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forhåndstilsagn om retshjælpsdækning til en retssag mod ejerskifteforsikringen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tvisten mellem klagerne og ejerskifteforsikringen vedrører skadeforhold, som nævnet kan træffe afgørelse om. Der foreligger således diverse sagkyndige udtalelser, som kan indgå i sagsbehandlingen ved nævnet.

Nævnet finder herefter ikke grundlag for at afvise sagen med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter.

Skimmelsvamp og den mangelfulde dampspærre

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

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det efter praksis i ankenævnet en betingelse for dækning, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer 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 skadesårsag 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 forhold ved dampspærren, som 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 der er tale om en dampspærre fra ejendommens opførelse i 1972, og at der ikke i loftskonstruktionen er konstateret råd eller nedbrydning i øvrigt. Nævnet bemærker, at skimmelsvamp ikke er trænedbrydende.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af bygningsundersøgelse af 30/1 2023, at "Den 50 år gamle dampspærre af alukraft er monteret tidstypisk og efter gængs byggeskik i 1972 med overlæg, men uden egentlig tætning ved vægge eller gennemføringer.

Da dampspærren således ikke er lufttæt ved samlinger, føres støv, snavs og lign. partikler op i det nederste af isoleringen via konvektion mellem tagrum og bolig, hvilket er årsagen til de karakteristiske misfarvninger af isoleringen. Analyse af prøver udtaget fra misfarvet isolering viser, at den misfarvede isolering er skimmelangrebet. Årsagen til skimmelangrebene vurderes at være kombinationen af organisk støv og opstrømning af varm (og dermed fugtig) luft til den køligere isolering. Idet luften afkøles op igennem isoleringen, stiger den relative luftfugtighed, hvilket giver grobund for skimmel i det afsatte støv. Skimmelangrebene er således en uundgåelig følge af de bygningsfysiske forhold der følger den tidstypisk udlagte – utætte – dampspærre. Intet i vores undersøgelser tyder på, at afkølingen af luften har medført at kondens/vand er løbet ned på alucraften, som fremlagt af [rådgivningsfirma], ligesom tagrummets ventilationsforhold vurderes at være uden betydning for luftfugtigheden i det nederste af isoleringen. Det forhold, at alukraft er monteret med aluminiumssiden opad har, som beskrevet i SBianvisning 279, afsnit 2.6.1, ingen betydning for dampspærrens funktion".

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at der er forhold ved tagrummets ventilationsforhold eller forhold ved tagkonstruktionen i øvrigt, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Spørgsmålet er herefter, om det er bevist af klagerne, at der er tale om et massivt skimmelan- greb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forekomster af skimmelsvamp i et omfang og en intensitet, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Skimmelforekomsten udgør derfor ikke i sig selv en dækningsberettigende skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen på anmeldelsestidspunktet havde eksisteret i 50 år, og at skimmelsvampen er konstateret i isolering og alucraft i loftskonstruktionen. DNA-analysen er efter det oplyste udtaget i isoleringen. Klagernes advokat har således oplyst, at "[Klagerne] fandt det usandsynligt, at misfarvningerne skyldtes støv og snavs. [Klagerne] fik derfor foretaget en DNA-analyse af dele af den misfarvede isolering af [skimmelfirma 2], som er specialister i fugtteknisk rådgivning". Skimmelfirma 1 har udtaget prøver fra isolering og alucraft. Klagerne har derfor ikke konkret bevist, at forekomsten af skimmelsvamp i beboelseslokalerne på overtagelsestidspunktet medførte helbredsmæssige gener i et omfang, der nedsatte brugbarheden af ejendommen i nævneværdigt omfang.

Det som klagerne i øvrigt har anført – herunder omkring individuelle helbredsmæssige forhold – kan ikke føre til andet resultat.

Løs puds på indvendige vægge

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved de pudsede vægge, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

44.

99974

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at væggene efter det oplyste er mere end 50 år gamle, og at klagerne ikke har bevist, at væggenes konstruktionsmæssige forhold adskiller sig nævneværdigt fra forholdene ved tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af bygningsundersøgelse af 30/1 2023 fra skimmelfirma 1 fremgår, at "Årsagen vurderes dels at være, at pudsen er udført af én omgang og uden indledende udkast – hvilket efter [skimmelfirma 1's] opfattelse ikke var usædvanligt i starten af 1970'erne – dels at bygningsbevægelser igennem årene stedvist har løsnet pudsen. Det bemærkes dog, at der i forbindelse med renovering af vægge og udskiftning af tapet på 50 år gammel puds, forventeligt må ske genopretning af vægpuds pga. ælde og almindelige slitage". Nævnet henviser til sagerne 87808, 97077, 98240 og 99193.

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

Teknisk- og juridisk bistand

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagernes udgifter til teknisk- og juridisk bistand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke ved de af klagerne rekvirerede sagkyndige rapporter og juridisk bistand er påvist dækningsberettigende skader.

Genhusning

Da der ikke er påvist dækningsberettigende skader, er der ligeledes ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagernes udgifter til genhusning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

45.

99974

Klagerne får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck