

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. februar 2024 blev i sag nr. 100040:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 28/6 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Kort efter overtagelsen konstaterer jeg muglugt i ejendommen. Dette anmeldes til min ejerforsikringen som afviser sagen, med den begrundelse at jeg har påvisningspligt. På baggrund af afvisningen entrerer jeg med et rådgivende ingeniørfirma med speciale i indeklima. Rapport fra ingeniørfirma fremsendes den. 16. december 2022 til Dansk boligforsikring som efterfølgende selv undersøger ejendommen med egen konsulent.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Efter min opfattelse er Dansk boligforsikrings afgørelse ikke korrekt og i strid med både intern og eksterns rådgiveres rapporter"

Selskabet har i brev af 30/8 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører skimmel i klagers krybekælder, og klager ønsker, at ejerskifteforsikringen dækker ventilation og skimmelfrensning af krybekælderen, udbedring af gulvet i stuen og en rengøring af

boligen. DBF har meddelt dækning til etablering af ventilation under en del af krybekælderen men afvist resten med henvisning til en anmærkning i tilstandsrapporten og et deri begrundet forbehold for følgeskader i forsikringspolice.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 15. juni 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 10. april 2021.

Da det er anmærket i tilstandsrapporten med rødt hus, at der er en ventilationsrist, som ligger delvist under terræn med risiko for fugtindtrængning i krybekælderen, er der i forsikringspolice taget et forbehold for skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra krybekælder/etageadskillelse samt tilstødende bygningskonstruktioner som følge af fugt. Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

Den 22. juli 2022 anmelder klager 'muglugt'. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**. I første omgang afvises forholdet af DBF, da klager ikke nærmere har undersøgt, hvor skimmellugten kommer fra.

Den 16. december 2022 fremsender klager en rapport udarbejdet af [klagerens rådgivende ingeniør]

Den 2. januar 2023 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat er fremlagt af klager. Billeder fremlægges som **bilag D**.

Ved besigtigelsen udtages skimmelprøver, som sendes til analyse hos Teknologisk Institut. Analyserapport fremlægges som **bilag E**.

Den 17. januar 2023 meddeler DBF dækning til etablering af ventilation under en del af krybekælderen. Klager tilbydes en kontanterstatning på 22.500 kr. inkl. moms til etablering af to svanehalser. Alternativt henvises klager til at indhente tilbud til brug for erstatningsopgørelsen.

Klagers rådgiver vender tilbage den 6. marts 2023 med indsigelser/yderligere krav.

Den 10. marts 2023 meddeler DBF klager, at selskabet dækker 50 % af udgifterne til rapporten fra [klagerens rådgivende ingeniør] samt en reetablering af gulvet de steder, hvor der er åbnet op til krybekælderen.

Den 24. marts 2023 vender klagers rådgiver tilbage og oplyser, at gulvet i klagers stue er begyndt at 'vafle', hvorfor DBF vælger at foretage en genbesigtigelse den 4. april 2023. Notat fra genbesigtigelsen er fremlagt af klager. Billeder fremlægges som **bilag F**.

Klager fremsender efter besigtigelsen i mail af 11. april 2023 en række bemærkninger/spørgsmål.

Den 14. april 2023 afviser DBF at dække stuegulvet.

Afgørelsen for så vidt angår samtlige afviste forhold påklages til DBF's interne klageafdeling, som den 31. maj 2023 fastholder dækningsafslaget.

Korrespondance fremlægges som **bilag G**.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

På baggrund af klagers indsigelse af 7. maj 2023 må det lægges til grund, at klager kræver, at DBF dækker en udbedring af lugtgener, etablering af ventilation af krybekælderen, udskiftning af stuegulvet, udgifter til reetablering af inspektionslem samt udgifter til teknisk bistand.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 15. juni 2023 var forhold ved krybekælderen, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et enfamilieshus fra 1959 med en tilbygning fra 1971. Der er krybekælder under den oprindelige del af huset.

Ved DBF's besigtigelse konstateres det, at man i forbindelse med opførelse af tilbygningen har blokeret en ventilationsrist placeret i den tidligere ydervæg i spisestuen. DBF har dækket etablering af manglende ventilation, således at hele krybekælderen er ventileret.

Ved DBF's genbesigtigelse konstaterer konsulenten, at gulvet i stuen 'vafler' som en følge af, at krybekælderen ikke er tilstrækkeligt ventileret. DBF anerkender, at dette går ud over, hvad klager må forvente, og at det indsatte policeforbehold ikke kan udstrækkes til at omfatte følgeskader efter manglende ventilation, om end en del af fugtbidraget måtte komme fra den anmærkede ventilationsrist. DBF er derfor indstillet på at dække en udskiftning af det skadede gulv i stuen. Klager kan til brug for opgørelse af erstatning fremsende tilbud direkte til DBF's skadeafdeling.

Da DBF herefter har dækket både etablering af ventilation og en udbedring af stuegulvet, består tvisten herefter alene i, om selskabet skal dække en skimmelfrensning af krybekælderen og en rengøring af boligen.

Der er taget prøver i krybekælderen, som påviser skimmel. Det er ikke usædvanligt, at der er skimmel i en ældre krybekælder. Der er ikke konstateret skimmel i et omfang, som afviger fra, hvad man må forvente i et hus af den alder med krybekælder – særligt ikke når klager i tilstandsrapporten er advaret med rødt hus om, at krybekælderen kan være særlig fugtig grundet fugtindtrængning gennem ventilationsristen.

Det er heller ikke påvist, at der er skimmel i beboelsen af en intensitet og omfang, at værdien og brugbarheden af beboelsesrummene er nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder, og at den konstaterede skimmel altså i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 15. juni 2021 var skimmelforekomster i hhv. krybekælder og beboelse, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne.

Ankenævnet for Forsikring

4.

100040

Klagers krav bør derfor afvises.

Vedr. teknisk bistand

DBF har dækket 50 % af klagers udgifter til rapporten fra [klagerens rådgivende ingeniør] samt en reetablering af gulvet der, hvor der har været åbnet op. For at selskabet kan tage konkret stilling til klagers krav om dækning af udgifter til teknisk bistand, skal DBF bede klager om at redegøre nærmere for sit krav samt fremlægge eller fremsende dokumentation for klagers samlede udgifter til [klagerens rådgivende ingeniør].

Vedr. vandskade forårsaget af besigtigelseskonsulenten

Ved DBF's første besigtigelse skete der et brud på et rustent/tæret vandrør i krybekælderen, da konsulenten forsøgte at besigtige denne. Konsulenten oplyste klager om, at faktura for udbedring kunne sendes til DBF. Klagers husforsikring har efter det oplyste dækket forholdet, og DBF har tilbudt at dække selvriskoen hos husforsikringen.

Det lægges derfor til grund, at der ingen tvist består omkring dette forhold."

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

"Undertegnede skal hermed bidrage med kommentar til høringsproces samt mine kommentar til 'svar fra Dansk Boligforsikring'.

Klager ... opretholder krav mod Dansk Boligforsikring med nedenstående argumentation.

Dansk Boligforsikring fortsætter med at kommentere på bemærkning om at ventilationsrist var placeret tæt på terræn. Den primære årsag er ikke selve risten som er tæt på terræn, men det forhold at ventilationsrist er blokeret af tilbygningen. Forsikringen har ikke taget stilling til muglugt i huset, selvom det er beskrevet i den oprindelige anmeldelse.

På baggrund af ovenstående fastholdes kravet på nedenstående punkter.

Fuld dækning til etablering af ny ventilation som erstatning for den blokerede.

Fuld dækning til udskiftning af gulv i stuen, da dette er ødelagt som følge af blokeret gulvventilation.

Fuld dækning til undersøgelser i forbindelse med påvisning af dækningsberettiget skade.

Fuld dækning til lugtbehandling af muglugt i hele huset."

Selskabet har i mail af 28/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet har ikke yderligere bemærkninger ud over, at klager ikke har redegjort for sine udgifter til byggeteknisk bistand, som DBF har opfordret klager til. Det er derfor ikke muligt at tage konkret stilling til disse."

Ankenævnet for Forsikring

5.

100040

Til dette har klageren fremsendt brev af 16/10 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Undertegnede skal hermed bidrage med kommentar til 2. høringsproces samt egne kommentar til 'svar fra Dansk Boligforsikring'.

Klager ... redegør for udgifter til byggeteknisk bistand.

1. Indledende undersøgelse.

Omhandler:

Sagsoprettelse, indledende undersøgelse/besigtigelse samt administration. 3 konsulenttimer af kr. 1.000,00

DNA prøve kr. 1.800,00 I alt kr. 4.800,00

(Priser er eksklusive moms)

2. Supplerende undersøgelse

Omhandler:

Supplerende undersøgelse, etablering af mandehul for undersøgelse af krybekælder (Jf. regler om arbejde i krybekælder samt der skal være en sikkerhedsvagt til stede), transporttid samt administration.

5 konsulenttimer a kr. 1.000,00 Aftryksprøver 4 stk. a 650,00 pr. stk.

I alt kr. 7.600,00

(Priser er eksklusive moms)

(1+2)

Undersøgelsesomkostninger i alt kr. 12.400,00 eksklusive moms

kr. 15.500,00 inkl. moms

3. Efterfølgende omkostninger:

Konsulentbistand i perioden marts 2023 – juni 2023 Omhandler:

Konsulentbistand i forbindelse med sagshåndtering. 6,5 timer a kr. 1.160,00 eksklusive moms

I alt kr. 7.540,00

kr. 9.425,00 inkl. moms"

Hertil har selskabet i mail af 3/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har opgjort udgifter til byggeteknisk bistand til kr. 24.925 inkl. moms fordelt på 15.500 kr. for undersøgelser og 9.425 kr. for håndtering af forsikringssagen.

Både undersøgelser og efterfølgende bistand drejer sig hovedsageligt om skimmelforekomsten, som ikke er fundet dækningsberettigende. DBF er dog indstillet på at dække det fulde beløb forudsat, at klager fremsender dokumentation i form af fakturaer.

Sagen er herefter klar til nævnsbehandling."

Ankenævnet for Forsikring

6.

100040

Heroverfor har klageren i brev af 19/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Undertegnede bidrager med oplysning i forlængelse af 'svar fra Dansk Boligforsikring' hvori DBF efterspørger dokumentation i form af faktura fra [klagerens rådgivende ingeniør] til byggeteknisk bistand.

Det samlede fakturabeløb er kr. 21.675 inkl. moms.

Faktura [1] – (kr. 6.000 inkl. moms)

Faktura [2] – (kr. 6.250 inkl. moms)

Faktura [3] – (kr. 2.175 inkl. moms)

Faktura [4] – (kr. 4.350 inkl. moms)

Faktura [5] – (kr. 2.900 inkl. moms)

NB.I 2. høringssvar af 16. oktober 2023 er angivet kr. 24.925 inkl. moms, hvilket der ikke kan redegøres for i de anviste fakturabilag."

Herefter har klageren i brev af 29/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Undertegnede bidrager med oplysning i forlængelse af at Dansk Boligforsikring efterspørger dokumentation for betaling af udløst selvrisko til klagers husforsikring i [andet selskab].

Selvrisko blev udløst efter klager indmeldte vandskade i krybekælder forårsaget under byggeteknisk undersøgelse udført af konsulent ..., Dansk Boligforsikring.

Dansk Boligforsikring har tidligere tilkendegivet, at udgiften til selvrisko blev dækket og har tidligere i forløbet efterspurgt dokumentation herfor.

Det samlede beløb udgør kr. 3.507 inkl. moms."

Selskabet har herefter i mail af 11/12 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Som oplyst dækker DBF klagers udgifter iht. de fremlagte faktura samt opkrævningen fra husforsikringen.

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

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 10/4 2021 fremgår bl.a.:

"Nr. 12

Vurdering Rødt hus

Skade Der er en ventilationsrist der er placeret delvist under terræn, ved hushjørne mod sydøst..

Risiko Der er risiko for at der trænger fugt ind i krybekælderen."

Ankenævnet for Forsikring

7.

100040

Af forsikringspolice af 27/5 2021 fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse

Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens tagbelægning/rygning-, fra krybekælder/etageadskillelse-, samt tilstødende bygningskonstruktioner jf. tilstandsrapporten pkt. 1, 12, som følge af fugt."

Af skadesanmeldelse af 22/7 2022 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Lukkes døre, vinduer og ventilationskanaler forstærkes indtryk af 'kælder-' eller 'sommerhusagtig' lugt. Lugtindtryk af 'jordslået' intensiveres i takt med solopvarmning af ejendommens tagarealer.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Mistanke om skimmelsvamp. Ejendommen har fast tag med tagplade. Fugt mellem underside af tagplader og loftisolering konstateret ved installation af skorsten til brændeovn i stue. I entré ved område ved afblændet skorsten løsnes vægtapet samt loftbeklædning."

Af mikrobiel indeklimaundersøgelse af 4/12 2022 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Baggrunden for undersøgelsen var massiv muglugt i boligen.

Forud for nærværende undersøgelsen, blev det af rekvirent oplyst at han ikke kunne anvende tøj som havde været opbevaret i boligen uden at det lugtede kraftigt af mug. På den baggrund tørrede og opbevarede ejer sit tøj udenfor.

Formålet med undersøgelsen var at undersøge boligen, taget samt krybekælderen, og på baggrund af undersøgelsen vurderer mulige kilder, der med sandsynlighed, eller med overvejende sandsynlighed forårsagede muglugten i boligen.

...

Observationer

Undersøgelser i stueplan

Boligen blev visuelt undersøgt, og der blev ikke observeret synlig skimmelsvamp i boligen, jf. foto 1-6. Der blev konstateret at boligen bestod af den oprindelig del fra 1959, hvor der var krybekælder under samt en tilbygning fra 1971 uden krybekælder. I den centrale del af boligen blev der konstateret kraftig muglugt, som blev detekteret til at stamme fra krybekælderen via sprække ved bundstykke.

Fugtmålinger på yder- samt skillevægge indikerede normalt tørt, jf. foto 7-10 (målt 40-60 digits). Måling af luftfugtigheden i krybekælderen foretaget oppefra viste i værelse 2 normalt tørt (målt <60%RF), jf. foto 11, hvor der i stuen blev målt fugtigt (målt >75%RF), jf. foto 12.

Tag og udhæng

Tag samt udhæng blev undersøgt for tilstrækkelig ventilation, jf. foto 13-15. Der blev i forbindelse med undersøgelsen afmonteret 1 stk. rygningsplade for tilgang til loftrummet. Der blev i loftrummet ikke observeret indikationer på skimmelsvamp, og i udhænget blev der konstateret tilstrækkelig ventilation. Det blev vurderet på stedet at tagkonstruktion i bygningen fra 1959 var tilstrækkelig ventileret.

Sokkelventilering af krybekælder

I bygningen fra 1959 blev der observeret sokkelventilation, jf. foto 16-17. Det blev konstateret at sokkelventilationen svarede til den oprindelige tegning, med undtagelse af 1 stk. som var blokeret af tilbygningen fra 1971. Sokkelventilation fremgår af tegningsbilag (bilag 3). I tilbygningen fra 1971 blev der ikke observeret sokkelventilation, jf. foto 18.

Undersøgelse af krybekælder

Der blev i området mellem entre og køkken etableret inspektionshul for tilgang til krybekælderen, jf. foto 19. Der blev ved etablering af inspektionshul konstateret kraftig muglugt fra krybekælderen.

I inspektionsåbningen blev gulvkonstruktionen konstateret således (se oppefra)

6mm Korkbelægning
22 bølgeparket på bjælkeopbygning
70mm ophængt mineraluld
55cm luft
Terrændæk af beton

Ved undersøgelse af krybekælderen under bygningen fra 1959, blev det observeret sokkelventilation svarede til den oprindelige tegning, samt sokkelventilationen var ikke blokeret, jf. foto 20-21. I området under køkkenet blev det observeret at isolering samt forskalling var af nyere dato. Det blev vurderet på stedet at gulvkonstruktionen var blevet udskiftet i forbindelse med renovering efter vandskade udført af tidligere ejere.

I området under stuen mod tilbygningen fra 1971 blev det observeret at sokkelventilationen var blokeret af tilbygningen fra 1971. Derudover var sokkelventilationen blokeret med polystyren kugler, jf. foto 22. Der blev i området udtaget 3 stk. V8-agar aftryksprøver for undersøgelse af spiredygtige skimmelsvampesporer (AF1-AF3). Prøveudtagelses steder fremgår af tegningsbilag.

Mikrobielle forhold

Der blev i forbindelse med undersøgelsen udtaget 3. stk. V8-agar aftryksprøver for analyse af spiredygtige skimmelsvampesporer. Prøverne blev efterfølgende analyseret på laboratoriet hos [klagerens rådgivende ingeniør]. Analysen af de udtagne prøver fremgår af nedenstående tabel 1 samt vedlagt som bilag 2.

Ankenævnet for Forsikring

9.

100040

Prøve nr.	Prøvetagningssted	CFU	Skimmelsvampe
AF-1	Krybekælder - rørisolering	29 11 2 42	<i>Aspergillus versicolor</i> (IA) <i>Engyodontium album</i> <i>Penicillium sp.</i> Total
AF-2	Krybekælder - terrændæk	6 2 2 1* 1 12	<i>Cladosporium sphaerospermum</i> (IA) <i>Penicillium spp.</i> <i>Aspergillus versicolor</i> (IA) <i>Absidia sp.</i> <i>Alternaria sp.</i> Total
AF-3	Krybekælder – underside gulvbræt	8 3 1* 12	<i>Mycelia sterilia</i> <i>Penicillium sp.</i> <i>Absidia sp.</i> Total
Tabel 1: Analyseresultater V8-agar aftryksprøver			

*Antallet af kolonier kan ikke fastlægges på grund af overgroning af dyrkningspladen.

Resultaterne fra analysen inddeles i følgende kategorier (jf. SBI-anvisning 274):

<10 kolonier  Begrænset forekomst af spiredygtige skimmelsvampesporer

10 - 50 kolonier  Moderat forekomst af spiredygtige skimmelsvampesporer

50 - 100 kolonier  Høj forekomst af spiredygtige skimmelsvampesporer.

>100 kolonier  Meget høj forekomst af spiredygtige skimmelsvampesporer.

(IA): Indikatorarter (Indikerer kraftig opfugtning over ca. 75 % RF eller vandskade)

Vurdering

På baggrund af ovenstående observationer, målinger og prøveresultater giver undersøgelsen anledning til at vurdere følgende:

Stueplan og tagkonstruktion

Muglugt i boligen var uacceptabelt.

Fugtniveauet var acceptabelt.

Tagkonstruktionen var tilstrækkelig ventileret.

Sokkelventilation og krybekælder

Området i krybekælderen under stuen var utilstrækkeligt ventileret, forårsaget af blokeret ventilationsrist mod tilbygning. Krybekælderen under køkkenet med overvejende sandsynlighed ikke var tilstrækkelig skimmelfrensset i forbindelse med renovering efter vandskade.

Mikrobielle forhold

Omfanget af skimmelsvamp i krybekælderen var >3m² skjult skimmelsvamp, som, jf. SBI-anvisning 274 'skimmelsvamp i bygninger – undersøgelse og vurdering' og sundhedsstyrelsens publikation 'Personers ophold i bygninger med skimmelsvamp' betragtes som omfattende.

De mikrobielle forhold i krybekælderen med overvejende sandsynlighed var forårsaget af utilstrækkelig ventilation.

Samlet vurdering

Det er på baggrund af ovenstående [klagerens rådgivende ingeniør] samlede vurdering at muglugten i boligen var forårsaget af skimmelsvampe i krybekælderen. Skimmelsvampevæksten vurderes desuden at være forårsaget af utilstrækkelig ventilation kombineret med utilstrækkelig skimmelfrensning i forbindelse med vandskade i køkkenet.

Det vurderes desuden at muglugten nedsætter boligens brugsværdi samt ejendommens værdi som helhed i nævneværdig karakter samt at forholdet var til stede ved overtagelsen, og på den baggrund bør renoveres, jf. nedenstående handlingsplan.

Handlingsplan

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

Forslag til handlingsplan er udarbejdet som forsøg, samt ud fra den betragtning af forholdet kan renoveres med Decon-X robot teknologi. For supplerede oplysninger om desinficering med Decon-X teknologi henvises climates.dk

Alternativ eller i tilfælde af utilfredsstillende resultat efter behandling med Decon-X teknologi, vil destruktive indgreb og manuel skimmelfrensning blive nødvendigt. Det etableres tilstrækkelig ventilation i krybekælderen under stuen. Dette kan etableres med mekanisk ventilator til fordelings af luft fra de områder hvor krybekælderen er tilstrækkeligt ventileret. Ventilatoren bør udstyres med hastighedsregulator som kan betjenes fra boligen. Hele boligen samt løsøre/inventar behandles med Decon-C robot desinficering. Hele krybekælderen behandles med Decon-X robot desinficering. Inspektionshul repareres med ny gulvbelægning. Der foretages kvalitetssikring af behandlingen. Kvalitetssikringen udføres som lugt- prøver efter ca. 6 måneder efter behandlingen."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 12/1 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Lugtgener fra krybekælder, mistanke om skimmel.

...

Oprindelige hus fra 1959 med krybekælder markeret med rød Nedgang til krybekælder markeret med blå

Området hvor FT har fået lavet skimmelprøver i krybekælderen af firmaet [klagerens rådgivende ingeniør] markeret med orange Områderne hvor vi har lavet skimmelprøver i krybekælderen i køkkenet markeret med grøn
RF målinger gennem gulvet markeret med lilla
Varmerør som blev utæt grundet vores besigtigelse af krybekælderen, rør gammelt og rustet.
Markeret med gul

Beskrivelse/årsag/konklusion:

...

Beskrivelse:

FT anviser sin bolig, hvor han har konstateret lugtgener fra krybekælderen, og har fået firmaet [klagerens rådgivende ingeniør] til at gennemgå boligen, efter han har fået afvisning fra DBF på sin første skadesanmeldelse.

I mellemgangen ind mod køkkenet har FT fået lavet hul i gulvet, så der er adgang til krybekælderen. Se foto 13

Krybekælderen undersøges, og der måles for fugt i gulvkonstruktionen, her ses fugtniveauet fint. Se foto 4

Der laves RF måling i krybekælderen, her ses niveauet let forhøjet se foto 7

Konstruktionen ses i god kondition, uden aftegninger eller synlig fugt nogle steder, dog har man lavet lodrette lægter under de bærende bjælker, som står direkte på terrændækket uden fugt-spærre/pap imellem. De ses uden nedbrud Se foto 6

På siden af de bærende bjælker ses der påsat nyt træ, muligvis fra den tidligere vandskade, som er nævnt i sælgeroplysninger, hvor man har udbedret efter en utæthed ved en opvaskemaskine. Træet ses i fin kondition. Se foto 3

Under køkkenet ses der et par varmerør, som mangler isolering, der er tale om ca. 4-5 meter rør i alt, dette kan give varmetab samt kondensproblemer i krybekælderen. Se foto 11

Det er netop også et af disse varmerør, som bliver utætte ved besigtigelsen, og skal repareres, FT har derfor ingen varme på huset i ca. 5-6 dage efter besigtigelsen. Se foto 5

For ikke at lave flere utætheder, laves der ikke undersøgelser inde under stuegulvet, som [klagerens rådgivende ingeniør] har gjort, da der skal kravles under endnu et rør. men der tages skimmelprøver under køkkenet. Se svar fra teknologisk, som er vedlagt.

Oppe i stueplan måles der med GANN måler på alle vægge, her ses de tørre. Se foto 1

Der laves RF måling i dørhullet mellem køkken og stue, her ses niveauet let forhøjet se foto 9 + plantegning

Det samme ses i dørhullet fra gangen mod stuen, også her ses det let forhøjet. Se foto 10 + plantegning

Alle gulvene gennemgås med Tramex måler, og her ses ens og fine niveauer i hele boligen, se foto 2

Udvendigt gennemgås boligen, der ses udluftningsriste langs soklen, men ved tilbygningen ud for spisestuen har man blokeret minimum en rist, så der er kun 1 rist på denne gavl ind mod spisestuen. se foto 12

På langsiden ind mod spisestuen ses der flisebelægning op til overkant sokkel, og her er der heller ikke riste til ventilering af krybekælderen. Se foto 8

Konklusion:

De skimmelprøver, som er fortaget af både [klagerens rådgivende ingeniør] og os selv, viser et forhøjet niveau af skimmel i krybekælderen. Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der ikke

Ankenævnet for Forsikring

12.

100040

er tilstrækkelig ventilation ved- og omkring spise-stuen i den oprindelige del fra 1959. Skimmelen vurderes derfor at skyldes manglende ventilation.

Man bør desuden få isoleret varmerørene korrekt, det ene bliver dog skiftet grundet utæthed, og det vurderes, at vvs'er laver installationen korrekt. Så er der ca. 2 meter rør, som skal isoleres yderligere for at undgå kondens og varmetab.

Alderen på det skadede:

Krybekælder fra 1959.

Aktuelle skader:

Ingen skader, men FT oplever lugtgener.

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:

Nej, vurderes ikke at have en konstruktiv betydning eller nærliggende risiko, da tilbygningen er fra 1971, og derfor har ventilationen været begrænset siden der. Og der er ikke konstateret nogle skader på konstruktionen.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ja, konstruktionen er lovlig og sædvanlig. Dog ikke sædvanligt at blokere udluftningsriste.

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

Nej, lugtgenerne har ikke været til stede ved overtagelsen d. 15-06-2021, først anmeldt ca. et år efter. Men den manglende ventilation har selvfølgelig.

Tilstandsrapport:

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:

BEBOELSE - Stueplan - Krybekælder				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
11		Ventilationsriste til krybekælderen er flere steder placeret tæt på terræn, bl.a. mod syd.	Det skønnes at der ikke er risiko for indtrængende fugt.	-
12		Der er en ventilationsrist der er placeret delvist under terræn, ved hushjørne mod sydøst.	Der er risiko for at der trænger fugt ind i krybekælderen.	-

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'?

Nej

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde BS have set det?)

BS har været opmærksom på ventilationsriste i soklen, da han har anmærket, at de er for tæt mod terræn.

Udbedring:

Ankenævnet for Forsikring

13.

100040

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

Der bør etableres ventilation af krybekælderen under spisestuen. Dette kan gøres med svanehal-se. Samtidig bør man isolere de varmerør under køkkenet, som mangler isolering. Ca. 2-3 meter.

Omkostningerne til det skadede:

Beløb svanehalse: 18.000,00 kr. ekskl. moms Beløb varmerør: 4.000,00 kr. ekskl. Moms"

Af Teknologisk Instituts analyserapport af 9/1 2023 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Resultater

...

På aftryksplade K1 er påvist højt kimtal af Cladosporium og Parengyodontium album. På parallelt udtaget tapeprøve K2 er der påvist ringe forekomst af svampehyfer og -sporer, hvilket indikerer, at fundet på aftrykspladen kan stamme fra ringe skimmelsvampevækst på prøvestedet og/eller skimmelsvampevækst i nærheden af prøvestedet.

På aftryksplade B1 er påvist højt kimtal af Mycelia sterilia. Mycelia sterilia er et udtryk for en svamp, som ikke er sporemoden og derfor ikke kan identificeres. På parallelt udtaget tapeprøve B2 er der påvist moderat forekomst af svampehyfer og -sporer, hvilket indikerer, at der er mode-rat svampevækst på prøvestedet.

Resultaterne bør sammenholdes med observationer på stedet for en nærmere vurdering af de pågældende områder."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 9/4 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Gulv begyndt at 'vafle'/delaminere, følgeskade af manglende ventilation af krybekælder.

...

Anmeldte rum markeret med rød Videooptagelser markeret med blå

Destruktivt indgreb i form af 6mm hul i gulvet markeret med orange Gulvlem markeret med grøn

Beskrivelse/årsag/konklusion:

Konstruktion/opbygning:

22mm parketgulv på bjælkelagskonstruktion. Konstruktionen er konstateret med manglende ven-tilation af krybekælderen i det anmeldte område.

Beskrivelse:

FT anviser sin stue, hvor han og hans rådgiver har konstateret, at gulvet er begyndt at delaminere, og være eftergivende. Se foto 1

Der ses flere steder i stuen, at stavene i gulvbrædderne er begyndt at slippe i limningen se foto 2-3

Der laves videoer af gulvets eftergiveness og delaminering, forskellige steder i stuen. Se planteg-ning samt videoer.

Der laves indstiksmålinger i gulvets overflade, og her ses ikke forhøjet fugt. Se foto 7-8

Der laves målinger med Tramex måleren her ses ensartet målinger på hele gulvet i stuen. Se foto 9

Der laves RF måling i hjørnet af stuen, og her ses niveauet forhøjet. Se foto 10

Der laves målinger i henholdsvis døren mod køkkenet og døren mod gangen, her ses der bedre målinger, men disse er også tættere på udluftningsristene i soklen. Se foto 11-12

Til sidst laves der en måling i gulvlemmen ved køkkenet, her ses niveauet også fint, se foto 13-14

FT spørge til nogle pletter på den ene gulvbjælke, om det kan være skimmel, det ligner mere noget man har behandlet træet med på et tidspunkt. Se foto 15

Der måles med indstiksmåler i bjælken, og her ses ikke forhøjet fugt, se foto 16-17

Konklusion:

Gulvet er begyndt at delaminere grundet den manglende ventilation af krybekælderen, i netop dette område. Man kan tydeligt mærke, at gulvet er blevet mere eftergivende siden sidst, og stavene er flere steder gået fra i limningen og stikker 1-3 mm op. Gulvets brugbarhed vurderes væsentlig nedsat, og delamineringen vil forsat udvikle sig indtil der etableres en ordentlig udluftning af krybekælderen.

Alderen på det skadede:

Det oprindelige gulv fra 1959.

Aktuelle skader:

Gulvet i stuen er begyndt at delaminere og være eftergivende flere steder.

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:

Ja, det har en konstruktiv betydning, da delamineringen nedsætter gulvets bæreevne og brugbarhed.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ja, konstruktionen er lovlig og sædvanlig. Dog er ventilationen af krybekælderen ikke tilstrækkelig, efter ventilationsriste er blokeret.

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

Nej, forholdet har udviklet sig i den tid FT har haft ejendommen. men den manglende ventilation, som er grunden til delamineringen, har været til stede ved overtagelsen.

Tilstandsrapport:

Ankenævnet for Forsikring

15.

100040

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport:

BEBOELSE - Stueplan - Spisestue				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5		Trægulvet er lettere eftergivende ved belastning bl.a. ved åbning til tilbygningen..	-	-

BEBOELSE - Stueplan - Krybekælder				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
11		Ventilationsriste til krybekælderen er flere steder placeret tæt på terræn, bl.a. mod syd.	Det skønnes at der ikke er risiko for indtrængende fugt.	-
12		Der er en ventilationsrist der er placeret delvist under terræn, ved hushjørne mod sydøst.	Der er risiko for at der trænger fugt ind i krybekælderen.	-

Udbedring:

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

Gulvet samt isolering fjernes, der saneres for skimmel, og nyt gulv samt isolering reetableres. fod-paneler genbruges

Omkostningerne til det skadede:

Beløb: 80-90,000.00 kr. ekskl. moms

Beskrivelse af udbedring af evt. følgeskader: Omkostningerne til følgeskader:

Beløb: xxxx kr. ekskl. Moms"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1959 – den 15/6 2021. Klageren anmeldte den 22/7 2022, at der var mistanke om skimmelsvamp og oplyste, at "lukkes døre, vinduer og

Ankenævnet for Forsikring

16.

100040

ventilationskanaler forstærkes indtryk af kælder- eller sommerhusagtig lugt. Lugtindtryk af 'jordslået' intensiveres i takt med solopvarmning af ejendommens tagarealer". Selskabet har anerkendt dækning af etablering af manglende ventilation, så der sikres ventilation af hele krybekælderen, udskiftning af det skadede gulv i stuen, klagerens udgifter til teknisk bistand i henhold til de fremlagte fakturaer og klagerens selvrisko hos husforsikringsselskabet, da der i forbindelse med selskabets første besigtigelse skete et brud på et rustent vandrør i krybekælderen. Nævnet lægger herefter til grund, at tvisten for nævnet vedrører, om selskabet skal dække en behandling af "muglugt i hele huset" og herunder skimmelsanere krybekælderen, da lugten må antages at stamme herfra.

Klageren har anført, at han kort efter overtagelsen af ejendommen konstaterede muglugt i ejendommen. Klageren har anført, at selskabets afgørelse ikke er korrekt og i strid med både den interne og den eksterne rådgiveres rapporter.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 15/6 2021 var skimmelforekomster i henholdsvis krybekælder og beboelse, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at det ikke er usædvanligt, at der er skimmel i en ældre krybekælder. Der er ikke konstateret skimmel i et omfang, der afviger fra, hvad man må forvente i et hus af den alder med krybekælder – særligt ikke når klageren i tilstandsrapporten med rødt hus er advaret om, at krybekælderen kan være særlig fugtig grundet fugtindtrængning gennem ventilationsristen. Selskabet har anført, at der heller ikke er påvist, at der er skimmel i beboelsen af en intensitet og et omfang så værdien og brugbarheden af beboelsesrummene er nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder. Selskabet har anført, at den konstaterede skimmel i sig selv ikke udgør en dækningsberettigende skade.

Det fremgår af mikrobiel indeklimateundersøgelse af 4/12 2022 indhentet af klageren, at "baggrunden for undersøgelsen var massiv muglugt i boligen. Forud for nærværende undersøgelsen, blev det af rekvirent oplyst at han ikke kunne anvende tøj som havde været opbevaret i boligen

uden at det lugtede kraftigt af mug. På den baggrund tørrede og opbevarede ejer sit tøj udenfor. ... **Vurdering** På baggrund af ovenstående observationer, målinger og prøveresultater giver undersøgelsen anledning til at vurdere følgende: Stueplan og tagkonstruktion_Muglugt i boligen var uacceptabelt. Fugtniveauet var acceptabelt. Tagkonstruktionen var tilstrækkelig ventileret. ..._Området i krybekælderen under stuen var utilstrækkeligt ventileret, forårsaget af blokeret ventilationsrist mod tilbygning. Krybekælderen under køkkenet med overvejende sandsynlighed ikke var tilstrækkelig skimmelfrensset i forbindelse med renovering efter vandskade. ... Det er på baggrund af ovenstående [klagerens rådgivende ingeniør] samlede vurdering at muglugten i boligen var forårsaget af skimmelsvampe i krybekælderen. Skimmelsvampevæksten vurderes desuden at være forårsaget af utilstrækkelig ventilation kombineret med utilstrækkelig skimmelfrensning i forbindelse med vandskade i køkkenet. Det vurderes desuden at muglugten nedsætter boligens brugsværdi samt ejendommens værdi som helhed i nævneværdig karakter samt at forholdet var til stede ved overtagelsen, og på den baggrund bør renoveres, jf. nedenstående handlingsplan".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 12/1 2023, at "de skimmelprøver, som er foretaget af både [klagerens rådgivende ingeniør] og os selv, viser et forhøjet niveau af skimmel i krybekælderen. Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der ikke er tilstrækkelig ventilation ved- og omkring spisestuen i den oprindelige del fra 1959. Skimmelen vurderes derfor at skyldes manglende ventilation. ... **Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?:** Nej, lugtgenerne har ikke været til stede ved overtagelsen d. 15-06-2021, først anmeldt ca. et år efter. Men den manglende ventilation har selvfølgelig. ... **Beskrivelse af udbedring af det skadede:** Der bør etableres ventilation af krybekælderen under spisestuen. Dette kan gøres med svanehalse. Samtidig bør man isolere de varmerør under køkkenet, som mangler isolering. Ca. 2-3 meter".

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

er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til fast 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 opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigende skadeårsag eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at skimmelvæksten i kælderen og muglugten i huset udgør en dækningsberettigende følgeskade til den dækningsberettigende manglende ventilation af krybekælderen. Selskabet skal derfor dække en skimmelsanering af krybekælderen og lugtsanering i nødvendigt omfang af huset. Nævnet henviser til sag 97978.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerens rådgivende ingeniør har vurderet, at "muglugten i boligen var forårsaget af skimmelsvampe i krybekælderen. Skimmelsvampevæksten vurderes desuden at være forårsaget af utilstrækkelig ventilation kombineret med utilstrækkelig skimmelafræsning i forbindelse med vandskade i køkkenet" og at "muglugten nedsætter boligens brugsværdi samt ejendommens værdi som helhed i nævneværdig karakter".

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 12/1 2023, at "de skimmelprøver, som er foretaget af både [klagerens rådgivende ingeniør] og os selv, viser et forhøjet niveau af skimmel i krybekælderen. Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der ikke er tilstrækkelig ventilation ved- og omkring spisestuen i den oprindelige del fra 1959. Skimmelen vurderes derfor at skyldes manglende ventilation".

Ankenævnet for Forsikring

19.

100040

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af rapport af 4/12 2022 fra klagerens rådgivende ingeniør, at muglugten i boligen for så vidt angår stueplan og tagkonstruktion er uacceptabel.

Nævnet bemærker, for så vidt angår, at selskabet efter sagens indbringelse for nævnet har anerkendt at dække en udskiftning af det skadede gulv i stuen, at selskabet har oplyst, at klageren kan fremsende tilbud til brug for opgørelse af erstatningen til selskabets skadeafdeling.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal dække udgifterne til sanering af skimmelen i krybekælderen og skimmellugten i huset. En eventuel kontanterstatning skal forrentes, jf. forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.



Peter Thønnings