

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 29. november 2023 blev i sag nr. 100168:

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. I klageskema af 28/7 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi ønsker at indbringe Dansk Boligforsikring's afgørelse om afvisning af vores skadeanmeldelse vedrørende skimmelangreb på 1. sal i ejendommen. Vi finder det urimeligt, at deres afgørelse efterlader os til selv at udbedre en skade, hvis reelle karakter, omfang og betydning var skjult og umulig at forudse ved købstidspunktet og på baggrund af den foreliggende tilstandsrapport, der lå til grund for handlen, som ikke nævner en problematik ift. skimmelsvamp.

Vi overtager ejendommen pr. 1 Juli 2022. I november, som i øvrigt har været varmere end normalt, konstateres der et massivt skimmelsvampe angreb bag et fastgjort skab, langs hele væggen mod øst samt væggen mod syd. Vi får herefter foretaget 3 skimmelsvampe lufttest, 2 i soveværelset og 1 i gangen, som alle viste at luftens indhold af skimmelsporer var alt for højt og dermed ikke sundt at opholde sig i. Hvis antallet af kolonier er 7 eller derover, er der for meget skimmelsvamp i luften. Alle test viste flere end 7 kolonier, værst stod det til i soveværelset hvor der var +25 kolonier. (Se vedhæftede billede fra [tømrer- og Snedkermesters] skimmelundersøgelse). Vi mener derfor at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Efter vi indsendte vores sag, sender Dansk Boligforsikring en taksator ud og vurdere det anmeldte forhold. Efter taksators rapport valgte Dansk Boligforsikring ikke at imødekomme vores forsikringsanmeldelse.

Herefter klager vi over deres afgørelse, da vi mener, at det anmeldte forhold til fulde, lever op til skadebegrebet, hvorefter Dansk Boligforsikring afviser at ændre deres afgørelse.

Vi tog, efter konstateringen af skimmelsvampen i november, fat i [tømrer- og Snedkermester] (byggesagkyndig) for at få foretaget en skimmelundersøgelse, da han er fagligt kompetent til at lave den nødvendige vurdering af skaderne og årsagerne hertil (se bilag). Han påpegede at der efter undersøgelsen af boligen kunne konstateres, at der er skader og indeklima problemer ved ejendommen, og dens anvendelse til helårsbeboelse. Desuden nævner han at efter gennemgåelse af relevante rapporter på ejendommen, ingen steder er nævnt problemstillinger vedr. skimmel. Dette kan byggesagkyndig ikke undlade at bemærke, ikke kan være rigtigt, da der er tydelige spor af tidligere afrensninger og overmaling efterfølgende.

Sagens kerne omhandler at der i tilstandsrapporten ikke er nævnt at der er en problematik med skimmelsvamp, som vi mener er misvisende og klart ufyldestgørende, hvorfor vi ikke mener, at vi på grundlag af tilstandsrapporten, har haft mulighed for at tage skadens reelle karakter, omfang og betydning i betragtning. Vi mener der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

På denne baggrund ser vi frem til at modtage Ankenævnet for Forsikring's kendelse om vores sag. Vi står naturligvis til rådighed med yderligere informationer, såfremt der skulle være behov herfor.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi mener, at Dansk Boligforsikring skal dække de nødvendige omkostninger forbundet med løsningsmulighederne som Byggesagkyndig ([tømrer- og Snedkermester]) foreslår. (se bilag)"

Selskabet har i brev af 4/9 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 og fugt, hvilket klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har dækket en udbedring af en utæthed ved taget men i øvrigt afvist dækning med henvisning til, at kuldebroer er sædvanlige i et hus fra 1892.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 1. juli 2022. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 18. marts 2022.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

Den 28. november 2022 anmelder klager, at der er skimmel flere steder i husets 1. sal. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**. Klager sender sammen med skadeanmeldelsen en rapport udarbejdet af [Tømrer- og Snedkermester]. Denne er fremlagt af klager.

Den 5. december 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag D**.

Den 21. december 2022 meddeler DBF dækning til udbedring af en utæthed ved taget men afviser dækning i øvrigt. Klager vender tilbage med indsigelser den 24. juli 2023, men skadebehandleren fastholder og giver en vejledning til selskabets interne klageafdeling.

Korrespondance fremlægges som **bilag E**.

Sagen påklages herefter direkte til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække de nødvendige omkostninger forbundet med løsningsmulighederne som [Tømrer- og Snedkermester] foreslår. Det fremgår af rapporten fra [Tømrer- og Snedkermester], at de anbefaler installation af ny varmekilde ved ydervægge i hall/repos og soveværelse, mekanisk afrensning og desinficering af flader og efterisolering af væggene.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 1. juli 2022 var forhold ved hhv. varmeinstallation og vægge, 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 1892 med ydervægge i massivt murværk med puds udvendigt. Indvendigt er murværket spartlet/pudset og med filt og malerbehandling.

Klager har forud for DBF's besigtigelse haft [Tømrer- og Snedkermester] ude og foretage en gennemgang. Herefter har klager afrenset den skimmel, som ses på billederne i rapporten.

Ved DBF's besigtigelse måler konsulenten for fugt i alle ydervægge. Der måles alene forhøjet fugt i den øverste del af den ene gavl (markeret med rød på plantegning, jf. bilag D, side 2).

Ved en udvendig besigtigelse af taget konstaterer konsulenten, at der er utætheder ved inddækningen mod nabohuset, idet murklemmeskinnen har sluppet murværket på en længde af ca. 1,5-2 meter, ligesom der er fugeslip. Konsulenten vurderer, at der kan komme vand ind, og at dette er årsagen til den fugt, som kan måles i gavlen.

DBF har dækket en udbedring af inddækningen og dermed årsagen til, at der er fugt i gavlen.

I rapporten fra [Tømrer- og Snedkermester] ses områder med skimmel i hjørner på ydervægge samt bag ved skabe. Konsulenten måler ingen forhøjet fugt de øvrige steder, hvor der ifølge rapporten har været skimmelvækst. I trappeopgangen ses der skimmel i kippen og ved ovenlysvinduet. Der er tale om en termorude med ét lag, og vinduet kan ikke åbnes.

Konsulenten måler kuldebroer samtlige steder, hvor der ifølge rapporten har været skimmel. Den relative luftfugtighed måles til lettere forhøjet i forhold til anbefalet. Den skimmel, som klager op-

lever, skyldes de kuldebroer, som husets murværk er opført med. Dette er helt sædvanligt i huse fra 1892, hvor murværket er massivt, og isoleringsforholdene generelt er ringe. Når den varme indeluft kondenserer på det kolde murværk, kan der dannes skimmel/mørkfarvninger – særligt hvis den relative luftfugtighed i rummet er høj.

Klager gør gældende, at den konstaterede skimmel i sig selv udgør en skade, da indeklimaet er nævneværdigt nedsat. Klager henviser til, at [Tømrer- og Snedkermester] har foretaget tre luftprøver, som viser forhøjet skimmelforekomst.

Det er DBF's opfattelse, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var et så massivt angreb af skimmelsvamp i boligen, at brugbarheden af denne var nævneværdigt nedsat sammenlignet med tilsvarende huse af samme alder og konstruktion. Det bemærkes, at der går 7 måneder fra DBF's afvisning, til klager vender retur med en indsigelse.

Huset står med de oprindelige konstruktioner, og kuldebroer og mørkfarvning/skimmeldannelse som følge heraf er forventeligt, hvilket også fremgår af OBS-punkterne i tilstandsrapporten. En efterisolering af ydervæggene vil udgøre en forbedring af husets oprindelige konstruktioner. Dette er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

[Tømrer- og Snedkermesters] bemærkning om, at der er anvendt forkert maling, er ubegrundet og udokumenteret, og den kan ikke føre til en anden vurdering.

[Tømrer- og Snedkermester] anfører, at radiator i hhv. hall/repos og soveværelse er underdimensioneret og placeret forkert. [Tømrer- og Snedkermester] har ikke redegjort nærmere herfor.

Klager har ikke påvist, at den anmeldte skimmel kan relateres til radiatorernes størrelse og placering, og at radiatorernes størrelse og placering på overtagelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for skade, jf. pkt. 3.1 i forsikringsbetingelserne.

Den konsulent, som besigtigede ejendommen, har forelagt billeder for en VVS-tekniker, som oplyser, at der ikke er krav til placering af radiatorer, så længe der kan opretholdes et varmt indeklima. Der foreligger ikke oplysninger om, at klager har problemer med at varme huset op. Hvis det er tilfældet, må dette betragtes som et særskilt forhold, som DBF naturligvis vil besigtige og behandle.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1. juli 2022 var skimmelforekomster i huset, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. pkt. 3.1 og 3.5 i forsikringsbetingelserne.

Klagers krav bør derfor afvises."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 18/3 2022 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 28/11 2022 fremgår bl.a.:

"2. Oplysninger om skaden

...

Hvordan blev skaden opdaget?

Skaden er på 1. sal og primært i soveværelset. Skaden blev opdaget efter vi i længere tid havde følt os trætte og ikke veloplagte, selv efter mere end normal søvn. Vi gik derfor i gang med at undersøge om der kunne være skimmel til stede, selvom at der i tilstandsrapporten (vi købte huset pr. 1. juli 2022) var noteret der ikke var/havde været kendskab til fugt og skimmel til stede i ejendommen. Vi har ejet huset i 4-5 måneder, som i øvrigt har været varmere end normalt, samt luftet ud hyppigt. Alle billeder er vedhæftede i rapporten fra Rådgiveren.

Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Der blev fundet skimmelsvamp flere steder på 1. sal (se billeder i rapporten fra Rådgiveren) og det var af så slem grad at det forringede boligens brugbarhed. Vi fik foretaget 3 skimmelsvampe lufttest, 2 i soveværelset og 1 i gangen, som alle vidste at luftens indhold af skimmelsporer var alt for højt og dermed ikke sundt at opholde sig i. Hvis antallet af kolonier tilstede er 7 eller over, er der for meget skimmelsvamp i luften. På alle test var der flere end 7, værst stod det til i soveværelset hvor der var +25 kolonier (se vedhæftede billede i rapporten fra Rådgiveren)."

Af skimmelundersøgelse – rapport af 9/11 2022 fremlagt af klageren – fremgår bl.a.:

"Baggrund:

Den 09. november 2022 og efterfølgende efter skabe er nedtaget har ... foretaget en visuel besigtigelse på baggrund af henvendelse fra de nye ejere af ejendommen. Der er kun 4 -5 måneder siden overtagelsen har fundet sted. Vores undersøgelse af boligen har konstateret at der er skader og indeklima problemer ved ejendommen, og dens anvendelse til helårsbeboelse. Vi har gennemgået relevante rapporter/tilstandsrapporter på ejendommen og ingen steder er der nævnte problemstillinger vedr. skimmel. Dette kan vi ikke undlade at bemærke, ikke kan være rigtigt da der er tydelige spor af tidligere afrensning og overmaling efterfølgende.

Besigtigelse har fundet sted.: 9. november 2022:

Ved besigtigelsen kunne det konstateres at der var konstant varme på ejendommen og at varmeanlægget var intakt (Gasfyr)

Skadens omfang: (Tegning over 1. salen vedlagt, berørt område markeret med farve)

Rum 1: Soveværelse:

Der er konstateret områder med vækst af skimmel på ydervægge samt bag ved skabe. oven på fod lister og ved stikkontakter. Der er endvidere malet med forkert maling i rummet, dette burde evt. have været uorganisk silikat maling.

Rum 2: Gang/hall/repos

Her er der konstateret områder med vækst skimmel på ydervægge ved tapet, ved hjørner/kip samt ved ovenlys. Der er endvidere malet med forkert maling i rummet, dette burde evt. have været uorganisk silikat maling.

Får både rum 1 og rum 2 vedkommende kan det konstateres at varmekilderne (Radiator) er fejl placeret og under dimensioneret og at dette er en klar medvirkende årsag til skimmelproblematikken på ejendommen. Der er foretaget skimmel lufttest inden afrensning og flytning af skabe da

familien normalt sover på i.salen med ..., de har under testen og inden afrensning opholdt sig i underetagen.

Konklusion og løsningsmuligheder:

Der bør udføres en ny installation af varmekilde og denne bør være ved ydervægge, endvidere skal den dimensioneres efter rummets størrelse og effekt.

Gælder for så vidt både hall/repos samt soveværelset.

Flader bør mekanisk afrense og desinficeres, herefter bør der mod ydervægge udføres efterisoler-
ring af væggene, dette i forskellige lag tykkelser og konstruktion grundet boligens størrelse an-
vendte materialer/konstruktioner samt grundet hensynet til trappe løb/vanger osv. Arealet ved-
rører cirka 50 m2 værereale.

Generel reparationsvejledning er vedlagt:

...

Fotobilag:

De efterfølgende sider viser billeder taget både før nr 1-6 og efter skabet er nedtaget. dette gæl-
der for billederne mærke nr 7 -11.

...

Skimmel lufttest prøve. Hvis antallet af kolonier tilstede er 7 eller over, er der for meget skimmel-
svamp i luften. På alle test var der flere end 7, værst stod det til i soveværelset hvor der var +25
kolonier."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 6/12 2022 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

...

Fugtmåling med GANN maler som viser forhøjet fugt markeret med rød Repos over trappe som
også er nævnt i rapporten fra FT markeret med blå Radiatorer og gulvvarme markeret med oran-
ge

Beskrivelse/årsag/konklusion:

Konstruktion/opbygning:

...

Ydervægge i massivt murværk med puds udvendigt. Og med puds/spartel, filt og malerbehandlet
indvendigt. Tag: ståltag i Decra, taglægter, spær, 200mm isolering, forskalling og gips.

Beskrivelse:

FT anviser sin 1 sal hvor de har konstateret skimmelen, det er i soveværelse og ved trappeopgang
der ses skimmel. Se foto 3 og 16

FT har fået lavet en rapport fra et tømrerfirma, om det anmeldte forhold, inden de har fjernet og
saneret den skimmel som ses på fotos i rapporten. Se rapport.

1 salen gennemgås med GANN måler på alle ydervægge, her ses der på den ene gavl at være op-
fugtet i den øverste del af væggen. Se foto 7 og 12 + plantegning

De andre steder hvor der ses kraftig skimmel i rapporten ses uden forhøjet fugt ved besigtigelsen.
Se foto 6 og 13

I trappeopgangen ses der stadig skimmel oppe i kippen, samt ved ovenlysvinduet. Se foto4-5

Det bemærkes at vinduet er med en et lags termorude, og ikke kan åbnes.

Der måles med IR måler rundt på 1 salen, og her slår den ud for kuldebroer de steder der er konstateret skimmel. Se foto 9-10

Der er ikke konstateret skimmel i de to små værelser eller badeværelset, Se foto 1,2 og 17

Der laves måling af indeklimaet med RF måler, og her ses luftfugtigheden lidt forhøjet i forhold til anbefalet. Se foto 8

Udvendigt gennemgås taget fra stige, i den side hvor der er konstateret fugt i gavlen ses huset at ligge delvist op mod nabohuset. Se foto 11 og 18

Det ses at man har lavet en inddækning i pap med murklemmeskinne, og at fugen i toppen af skinne er sluppet flere steder. Se foto 14

I kippen ses murklemmeskinne at have sluppet murværket på en længde af ca. 1,5-2 meter så regn kan løbe ned bag skinnen, se foto 15

Resten af tagfladen ses uden synlig fejl eller tegn på utætheder.

Omkring placering af radiator på 1 salen, er den vendt med en intern VVS-konsulent, og der er ikke krav til placeringen af radiatorer, men der er krav til man kan opretholde et varmt indeklima, som han heller ikke så nogle problemer ved, med størrelsen eller placeringen af radiatorer.

Konklusion:

Den skimmel som FT oplever skyldes kuldebroer, som er grundet facadernes opbygning i massivt murværk. Dette var helt normal byggeskik fra da huset blev opført. Der er dog konstateret fugt i den ene gavl, i den øverste halvdel, dette skyldes utætheder ved og omkring de klemmeskinner som ses ved gavlen på udvendig side, her er fugen sluppet langs væggen og i toppen er klemmeskinnen sluppet fra væggen i en længde af 1,5-2 meter. Der vil derfor kunne trænge regn og fugt ned i væggen.

Alderen på det skadede:

Murværket er fra opførelsen i 1892

Inddækning på taget vurderes at være 10-15 år

Aktuelle skader:

Utætheder i den ene side af taget, som beskrevet i konklusionen. Ingen skader men opfugtet murværk.

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:

Det har ikke en konstruktiv betydning, men den fugt som kommer ned, kan på sigt give skader til de omkring liggende konstruktioner som fx spær, og loft.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ja konstruktionen er lovlig og sædvanlig

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja forholdet har været tilstede ved overtagelsen. D. 01-07-2022

Tilstandsrapport:

Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport: Intet relevant

Ankenævnet for Forsikring

8.

100168

Fra sælgeroplysninger:

33	Har du kendskab til, at der er udført større renoveringer i eller af boligen?	Ja
	Beskriv hvilke renoveringer der er blevet udført, byggeåret for disse og om det er selvbyg.	Større renovering af huset i 2018, ikke selvbyg.

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'? Nej

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

Er der grundlag for regres?: JA/NEJ nej

Udbedring:

Beskrivelse af udbedring af det skadede: Klemmeskinnen fastgøres ordentlig på begge sider af taget, og fugen i toppen af skinnen skiftes også på begge sider af taget. Kræver stillads og rygningstige, da det ikke vurderes muligt at få en lift ind ved huset.

Omkostningerne til det skadede: Beløb: 20-25,000.00 kr. ekskl. moms

Beskrivelse af udbedring af evt. følgeskader:

Omkostningerne til følgeskader:

Beløb: xxxx kr. ekskl. Moms

Yderligere bemærkninger med relevans for sagen:

Oplyst af dig ved besigtigelsen:

Har informeret FT at jeg har fundet en utæthed ved den ene gavl, og at jeg vurderer den skimmel som har været og er i huset skyldes kuldebroer, grundet ydervæggens opbygning i massivt murværk. Samt at jeg drøfter placering samt størrelse af radiatorer med en VVS-kollega, for at afklarer om der er noget forkert ved dette forhold."

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 1892 og undergået en større renovering i 2018 – den 1/7 2022. Klageren anmeldte den 28/11 2022, at der var fundet skimmelsvamp på ejendommens 1. sal, og at "det var af så slem grad at det forringede boligens brugbarhed". Klageren ønsker, at selskabet dækker de omkostninger, der er forbundet med de løsningsmuligheder, der fremgår af den fremlagte skimmelundersøgelse.

Klageren har anført, at det er urimeligt, at han selv skal udbedre skaden, hvis reelle karakter, omfang og betydning var skjult og umulig at forudse på købstidspunktet og på baggrund af tilstandsrapporten. Her er der ikke nævnt en skimmelproblematik. Klageren har anført, at der i november 2022 – hvor klageren overtog ejendommen 1/7 2022 – blev konstateret et massivt skimmelsvampeangreb bag et fastgjort skab, langs hele væggen mod øst samt væggen mod syd. Klageren har anført, at der er blevet foretaget tre skimmelsvampe lufttest – to i soveværelset og en i gangen, der alle viste at luftens indhold af skimmelsporer var alt for højt og ikke sundt at opholde sig i. Klageren har anført, at "hvis antallet af kolonier er 7 eller derover, er der for meget skimmelsvamp i luften. Alle test viste flere end 7 kolonier, værst stod det til i soveværelset hvor der var +25 kolonier", og at der på den baggrund er tale om et massivt skimmelangreb, der i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, der nedsatte brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 1/7 2022 var skimmelforekomster i huset, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 og 3.5. Selskabet har anført, at klageren har fjernet hovedparten af skimmelforekomsterne, at der alene måles forhøjet fugt i den øverste del af den ene gavl, da selskabet besigtiger ejendommen, og at selskabet har dækket en udbedring af inddækningen og dermed årsagen til, at der er fugt i gavlen. I skimmelrapporten fremlagt af klageren ses områder med skimmel i enkelte hjørner på ydervægge samt stedvis bag ved skabe. Konsulenten måler ingen forhøjet fugt de øvrige steder, hvor der ifølge rapporten har været skimmelvækst. Der er målt kuldebroer samt-

lige steder, hvor der ifølge rapporten har været skimmel. Selskabet har anført, at "den skimmel, som klager oplever, skyldes de kuldebroer, som husets murværk er opført med. Dette er helt sædvanligt i huse fra 1892, hvor murværket er massivt, og isoleringsforholdene generelt er ringe. Når den varme indeluft kondenserer på det kolde murværk, kan der dannes skimmel/mørkfarvninger – særligt hvis den relative luftfugtighed i rummet er høj".

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.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort forhold ved ejendommen, der udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, der giver nævnet grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens krav om installation af ny varmekilde ved ydervægge i hall/repos og soveværelse eller efterisolering af væggene.

Nævnet har lagt vægt på, at klageren ikke ved sagkyndig erklæring eller lignende har bevist, at der er konkrete forhold ved ejendommens varmeanlæg, der udgør skade i henhold til VVS-dækningen, og at ejendommen er opført i 1892 med tidstypiske massive ydervægge, der erfaringsmæssigt bevirker forekomst af kuldebroer.

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 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 klageren ikke har bevist, at skimmelforekomsten er en følgeskade til en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen.

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

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 1/7 2022, anmeldte forholdet den 28/11 2022, og at det på det foreliggende grundlag ikke kan lægges til grund, at der er tale om et skimmelangreb, der er så massivt, at værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene på overtagelsestidspunktet var nævneværdigt nedsat. Nævnet har herunder lagt vægt på beskrivelsen og udbredelsen af skimmelforekomsterne. Det bemærkes i den forbindelse, at den skimmel lufttest-prøve, der er foretaget som en del af skimmelundersøgelsen, ikke forholder sig til forholdene på overtagelsestidspunktet, hvorfor en vurdering af om forholdene på overtagelsestidspunktet konkret har påvirket indeklimaet i en grad som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, må anses som usikker.

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

Ankenævnet *for* Forsikring

12.

100168

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', written in a cursive style.

Peter Thønnings