

Ankenævnet for Forsikring

Den 7. februar 2024 blev i sag nr. 100352:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basis dækning. I klageskema af 5/9 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Brusenichens bagvæg ved blandingsbatteriet og afløbsrist havde en underlig forkert overlap ud over risten. Under vores gennemsyn af boligen, før køb, vurderede vores håndværker dette og anbefalede at vi fik rettet væggen ordentligt op. Efter vi overtager boligen 1/4 går håndværkerne i gang med at fjerne fliserne fra væggen og ser her en omfattende vand- og skimmelsvamps skade. Der viste sig at være en skjult en gammel vandskade, som ikke er udbedret efter forskrifterne og nu var skjult bag en væg lavet af mdf. plader med fliser påsat uden vådrumssikring.

Forsikringselskabet Frida afviste at dække skaden med begrundelsen at der på tilstandsrapporten stod nævnt at der var revner i fugen i brusenichen.

Denne afgørelse har vi flere gange klaget over, da adskillige fagfolk inkl. indeklimakonsulent og murer samt tømrer vurderede at fugernes tilstand ikke var årsag til den store nedbrydning af materialet i væggene på badeværelse samt tilstødende vægge i entre. Disse var nærmere sandsynligt grundet den skjulte og omfattende skade som ikke har været udbedret korrekt. Seneste har vi fået en advokat med speciale i ejerskifteforsikringer til at besigtige vores sag og Fridas afslag, men blot med konstatering af at Frida endnu engang fastholder, i øvrigt uden yderligere forklaring herpå.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker dækning for at få udbedret skade og reetableret vores bruseniche (Estimeret til 100K DKK) samt forsvarlig dækning af de ekstra omkostninger vi har haft på Advokat og indeklimaekspert til bevisførelse (25K DKK)."

Ankenævnet for Forsikring

2.

100352

Selskabet har i brev af 16/11 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Som det fremgår af klagers høringsindlæg, gøres der alene krav på dækning af vandskader i stueetagen, hvilket forklarer, at badeværelset på 1. sal ikke er medtaget i dette høringssvar.

...

Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ..., opført i 1979 med overtagelsesdato den 1. april 2022. I forbindelse med handlen var der tegnet en 10-årig basis ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring. Vilkårene og policen fremlægges som **bilag A**.

Der blev i forbindelse med handlen udarbejdet en tilstandsrapport den 6. oktober 2021 (**bilag B**).

Klager anmeldte den 6. april 2022 følgende:

I brusekabinen var en lille revne og vi besluttede os for at tage fliserne ned i stedet for at udbedre skaden. Der viste sig en omfattende skade bagved fliserne, med vådt og mørnet materiale og skimmelsvamp. Mureren har taget dokumentation som eftersendes, men har brug for en taksator til at vurdere.

Den 11. april 2022 fremsendte klager et tilbud på udbedringen af den anmeldte skade, hvorefter taksator fra Domus forsikring den 11. april 2022 vendte tilbage med sine kommentarer (**bilag C**).

Taksator fra Domus Forsikring besigtigede herefter ejendommen den 20. april 2022. Taksatorrapporten fremlægges som **bilag D**.

Klager kontaktede herefter sælger med henblik på undersøgelse af, hvornår badeværelset på 1. sal var udført.

Korrespondancen fremlægges som **bilag E**.

Den 11. maj 2022 vendte vi tilbage og afviste dækning, da skaden samt følgeskaden anmeldt til forsikringen direkte var nævnt i tilstandsrapporten (**bilag F**).

Samme dag fremsendte klager en udtalelse fra hans murer (bilag G) og den 12. maj 2022 fremsendte klager en indsigelse over afgørelsen (**bilag H**).

Skadeafdelingen fastholdt afvisningen den 15. juni 2022 og den 4. september 2022 fremsendte klager en indsigelse til Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling (bilag I) inkl. et notat fra [rådgivende ingeniørfirma1] fra den 28. august 2022 (**bilag J**).

Den 16. september 2022 fastholdt Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling, at det anmeldte forhold ikke var dækket af forsikring (**bilag K**).

Klagers advokat fremsendte herefter den 3. maj 2023 en indsigelse over afgørelsen (**bilag L**), hvorefter Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 24. maj 2023 fastholdt afvisningen (**bilag M**).

Ankenævnet for Forsikring

3.

100352

Domus opfattelse af sagen

1. Vandskader bagved væg i bruseniche

Taksator fra Domus Forsikring har i rapporten fra den 20. april 2022 bl.a. bemærket følgende vedr. badeværelset i stueetagen (**bilag D**):

Ved min besigtigelse var den nederste del af spånplade og gipsplade i brusenichen i stueetagen fjernet og der var tydelige tegn på, at der var sket en vis vandudsivning med opfugtning af stolpeskelet og beklædning til følge. Den asfaltimprægnerede plade i facaden var med lidt nedbrydninger ved fodremmen. Der var også tegn på lidt skimmel på træværket, men ellers intet der tyder på nedbrydning af stolpeskelet.

Med hensyn til årsagen til vandskaderne bagved væggene i brusenichen i stueetagen vurderer taksatoren følgende:

Årsagen til skaden er utvivlsomt de utætheder der nævnes i brusenichens fuger i overgang mellem gulv og væg og i hjørnefuger som giver øget vandbelastning på de bagvedliggende konstruktioner.

Tilstandsrapporten

Den bygningssagkyndige har i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten noteret følgende skader (**bilag B**):

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
7		Der er revner i fuger i væg og hjørnefuger i begge brusenicher (stueplan og 1 sal)..	Der er tale om fuger som er direkte vandbelastede, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.	-

Den bygningssagkyndige har valgt at beskrive revnerne i fuger i væg og hjørnefuger med karakteren rød, som beskriver skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller allerede have medført skader på andre bygningsdele.

Dette betyder, at der er risiko for, på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, at fugerne i brusenichen allerede har medført følgeskader i den bagvedliggende konstruktion.

Vi skal i den forbindelse bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 6.1:

Forsikringen dækker ikke forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Klager har i den forbindelse med sit høringsindlæg gjort gældende, at den konstaterede fugt bagved væggene skyldes en skjult gammel vandskade, som ikke er udbedret efter forskrifterne.

Som det fremgår af taksatorrapporten, skyldes følgeskaderne utvivlsomt revnerne i fugerne i væggene og hjørnefuger i badeværelset. Som det også fremgår af billederne på side 3 i rapporten, er vurderingen af årsagen til vandindtrængningen foretaget efter der er foretaget destruktive indgreb i brusenichen vi finder derfor vurderende som værende retvisende.

Taksatoren oplyser i den forbindelse, at såfremt der var tale om en gammel vandskade, som var indkapslet, ville der ikke være de tegn på vandudsivning fra fugerne i brusenichen, som var meget tydelige ved taksatorens besigtigelse.

Vi skal bemærke, at klager har efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

[Rådgivende ingeniørfirma1] har i sin rapport alene fundet let fugt og konkluderer derved alene på den baggrund, at der er tale om en ældre skade, som ikke skyldes skaderne på fugerne nævnt i tilstandsrapporten. Dog er skaden blevet anmeldt 6. april 2022 og besigtigelsen af [Rådgivende ingeniørfirma1] er først sket den 26. juli 2022 og dermed 3 ½ måned efter overtagelsen af ejendommen, hvor badeværelset ikke har været benyttet i den mellemliggende periode.

At der alene på dette tidspunkt 3 ½ måneder efter overtagelsen kunne måles lettere forhøjet fugt hænger efter vores opfattelse direkte sammen med, at væggene i denne periode har kunne tørre ind.

At [Rådgivende ingeniørfirma1] på baggrund af disse fugtmålinger finder, at der er tale om en ældre skade, som ingen sammenhæng har med skaderne nævnt i tilstandsrapporten, finder vi som værende udokumenteret, særligt når taksatoren kort tid efter anmeldelsen af skaden allerede den 20. april 2022 fandt klare tegn på, at følgeskaderne utvivlsomt skyldte skaderne nævnt i tilstandsrapporten.

Samlet fastholder vi derfor, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at skimmelskaderne intet har at gøre med oplysningerne i tilstandsrapporten og det anmeldte forhold og dertilhørende følgeskader i form af skimmelsvampe bagved væggen er derfor ikke er dækket af forsikringen under henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten jf. vilkårenes pkt. 6.1.

2. Skimmelsvamp

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 4.1 og 2:

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der ved overtagelsen giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skader forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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.

I rapporten fra [Rådgivende ingeniørfirma1] (**bilag J**) er der taget flere prøver men der er i den forbindelse alene taget en enkelt prøve i beboelsen i form af en prøve i køkkenet benævnt i rapporten som AF-4.

De øvrige prøver er alene taget bagved vægge og gulve og derfor ikke foretaget i beboelsen.

I prøven AF-4 er der alene konstateret 15 kolonier af skimmelsvamp, hvilket er meget tæt på grænsen til lav forekomst af skimmelsvamp, hvilket er markeret som grøn og under 10 kolonier. Der er således i beboelsen alene konstateret begrænset skimmelsvamp.

At der i en enkelt prøve AF-3 er konstateret 47 kolonier vedrører ikke selve beboelsen, da prøven er taget i spånpladegulvet i entreen under gulvfliserne.

Med hensyn til den konstaterede skimmelsvamp, skal følgende betingelser være til stede, før der er mulighed for at dække skimmelsvamp over en ejerskifteforsikring jf. bl.a. kendelsen 98868 fra Ankenævnet for Forsikring:

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 dækningsberettigede skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigede skadeårsag eller

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

Vedr. 1) udgør den konstaterede skimmelsvamp ikke en følgeskade af en dækningsberettiget skade.

Vedr. 2) er der ikke konstateret massiv skimmelsvamp i beboelsesrummene, men alene lettere forhøjet skimmelsvamp grænsende til lav forekomst i prøve AF – 4.

At der alene er tale om middel skimmelsvamp grænsende til lav forekomst af skimmelsvamp i beboelsen, finder vi ikke nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til, at der er tale om en ejendom opført i 1979, hvor det ikke er usædvanligt, at der kan forekomme skimmel i lettere eller middel grad.

Forsikringen dækker derfor ikke den anmeldte skimmelsvamp, da vi ikke finder, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringen forstand jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Ankenævnspraksis

I kendelsen 95.971 anmeldte klager i en ejendom opført i 1977, at der var tale om skimmel under gulvene. Klager gjorde gældende, at forsikringen skulle dække en fugtsikring i form af en smøremembran på betondækket. Ankenævnet lagde bl.a. vægt på, at opstigende grundfugt i et vist omfang ville forekomme i terrændækskonstruktioner af den pågældende alder. Nævnet kunne derfor ikke pålægge selskabet at dække udgiften til fugtsikring af terrændækket. Hertil fandt ankenævnet, at klager ikke havde bevist angreb af skimmelsvamp i gulvkonstruktionen, der i sig selv udgjorde en dækningsberettigende skade.

Hertil fandt ankenævnet i kendelsen 85.541, at selskabet ikke skulle dække skimmelsvamp under et gulv i en ejendom opført i 1969 på trods af, at klager gjorde gældende, at terrændækket var fejlkonstrueret.

Endelig fandt ankenævnet i kendelsen 92.489, at uanset den omstændighed, at der var tale om massiv forekomst af skimmelsvamp på et betondæk i en ejendom opført i 1970, hvor der i 2008 var udført ny strøgulvkonstruktion med fugtspærre på det eksisterende betonlag, ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er vores opfattelse, at kendelserne dokumenterer, at det er uden betydning for dækning af skimmelsvamp, at den befinder sig under gulve og bagved vægge. Afgørende for dækning er derimod, om skimmelsvampen i selve beboelsen er usædvanlig i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion."

Klageren har i brev af 3/12 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har ingen yderligere kommentarer og fastholder at den omtalte skade ikke er forårsaget af det som anmærkningerne på tilstandsrapporten beskriver, men at skaden er forårsaget af en gammel vandskade, som ikke var forsvarligt håndteret. Dette er beskrevet i vores vedlagte dokumentation."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 7/10 2021, købsaftale af 21/12 2021, taksatorrapport af 20/4 2022, mail af 8/4 2022 fra murer til klageren, korrespondance mellem klageren og selskabets taksator af 11/4 2022, korrespondance mellem klageren og selskabet af 21/4 2022 og klageren og sælgeren, øvrig korrespondance mellem klageren og selskabet og rådgivende ingeniørfirma1, udateret udtalelse fra klagerens murer inklusive fotografier, aftryksprøver af 24/6 2022 fra rådgivende ingeniørfirma1, luftprøver af 27/6 2022 af rådgivende ingeniørfirma1, mikrobiel undersøgelse af rådgivende ingeniørfirma1 af 28/8 2022, selskabets afgørelse af 11/5 2022, klagerens klage af 12/5 2022, selskabets fastholdelse af 15/6 2022, klagerens klage af 4/6 2022, selskabets fastholdelse af 16/9 2022, klage fra klageren af 2/5 2023, selskabets fastholdelse af 24/5 2023, police af 23/2

Ankenævnet for Forsikring

7.

100352

2022 og forsikringsbetingelser nr. E34 af 1/2 2022. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 7/10 2021 fremgår bl.a.:

"

SÅDAN FUNGERER VURDERINGSSYSTEMET

Hver konstateret skade under gennemgangen får en vurdering, der viser, hvor alvorlig skaden er. Skadens alvor vurderes ud fra, hvor store konsekvenser den kan have for bygningsdelen, og hvor akut det er at få den udbedret.

I tilstandsrapporten kan du læse om følgende typer af skader:



Kritiske skader

Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **kort sigt**. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.



Alvorlige skader

Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **længere sigt**. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.



Mindre alvorlige skader

Skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.



Mulige skader

Forhold ved bygningsdelen, som bør undersøges for at afklare, om det er en skade. Det kan være en kritisk eller en alvorlig skade. Derfor bør du afklare den mulige skades omfang og konsekvenser. Hvis du vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer du selv risikoen.

Kort sigt er, når den bygningssagkyndige ud fra sin indsigt og erfaring skønner, at skaden udvikler sig negativt indenfor en periode på op til cirka 2 år. Det kan være meget individuelt, hvordan en skade udvikler sig. Det kan være væsentligt hurtigere end 2 år. Det er også muligt, at den negative udvikling allerede er begyndt.

...

SKADER INDE I BEBOELSE

BEBOELSE - Stueplan - Badeværelse

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
7		Der er revner i fuger i væg og hjørnefuger i begge brusenicher (stueplan og 1 sal)..	Der er tale om fuger som er direkte vandbelastede, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.	-

...

Ankenævnet for Forsikring

8.

100352

UDFØRTE BYGGEARBEJDER PÅ EJENDOMMEN		SVAR
3.1	Har du kendskab til, at der er udført tilbygninger med boligformål?	Nej
3.2	Har du kendskab til, at der er udført ombygninger af eksisterende bolig?	Ja
	Beskriv hvilke ombygninger der er blevet udført, byggeåret og om det er selvbyg.	1995 flyttet vægge, lavet et vindue om til terrassedør. ca 2003 2 badeværelser. 2017 nyt køkken
6.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på indervægge/skillevægge?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvor der har været fugtproblemer - Hvornår der har været fugtproblemer - Er der stadig fugtproblemer - Er fugtproblemerne udbedret	ca 2003 ved badeværelse i stueetagen. Nyt badeværelse pga. dette samme år.
6.3	Har du kendskab til, at indervægge/skillevægge er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvilke skader har der været? - Hvor har der været skader - Hvornår er det blevet repareret	Se ovenstående
FUNDAMENTER/SOKLER		SVAR

Af mail af 8/4 2022 fra murer til klageren fremgår bl.a.:

"Hermed mine kommentar efter besigtigelse i dag på

Arbejder medregnet er MURER og VVS.

Badeværelse i stueetagen.

Beskrivelse.

Efter at have udført destruktiv undersøgelse har vi konstateret skimmelvækst i vægge i brusekabine og brusevinge.

Man har ikke fjernet den gamle beskadigede konstruktion ved oplyst tidligere vandskade.

Det kan ydermere ses at der ikke er udført tilstrækkelig vådrumssikring i badeværelset i den nye opbygning. Dette er ikke lovligt udført i perioden for udførelsen.

Der er manglende og eller ikke tilstrækkelig tyk vådrumssikring på vægge.

Der er fundet manglende kantbånd og vådrumssikring ved gulvet udenfor brusekabine."

Af taksatorrapport af 20/4 2022 fremgår bl.a.:

"4. Anmeldelse/beskrivelse af skade

Kunden anmelder den 6. april 2022 følgende: I brusekabinen var en lille revne og vi besluttede os for at tage fliserne ned i stedet for at udbedre skaden. Der viste sig en omfattende skade bagved

fliserne, med vådt og mørnet materiale og skimmelsvamp. Mureren har taget dokumentation som eftersendes, men har brug for en taksator til at vurdere.

Kundens murer skriver den 11. april følgende: Efter at have udført destruktiv undersøgelse har vi konstateret skimmelvækst i vægge i brusekabine og brusevinge.

Man har ikke fjernet den gamle beskadigede konstruktion ved oplyst tidligere vandskade.

Det kan ydermere ses at der ikke er udført tilstrækkelig vådrumssikring i badeværelset i den nye opbygning. Dette er ikke lovligt udført i perioden for udførslen.

Der er manglende og eller ikke tilstrækkelig tyk vådrumssikring på vægge.

Der er fundet manglende kantbånd og vådrumssikring ved gulvet udenfor brusekabine.

Jf. tegninger er gulv i badeværelse i stueetagen udført med klinker eller mosaik på betonafretning og med sand mellem varmeslanger på min. 3 cm polystyrol og 10 cm beton på plastfolie og 30 cm skarpt sand. Vægge i badeværelse er udført med 10 mm vandfast spånplade beklædt med 9 mm gipsplade.

Mod ydervægge er der udvendigt på elementet beklædt med 12 mm asfaltimprægneret plade.

Etageadskillelsen mod 1. sal er lavet med loftsbjælker 4x8" pr. 60 cm, 100 mm mineraluld, alukraft og forskalling med gipsplader eller panellofter.

Ved min besigtigelse var den nederste del af spånplade og gipsplade i brusenichen i stueetagen fjernet og der var tydelige tegn på, at der var sket en vis vandudsivning med opfugtning af stolpeskelet og beklædning til følge. Den asfaltimprægnerede plade i facaden var med lidt nedbrydninger ved fodremmen. Der var også tegn på lidt skimmel på træværket, men ellers intet der tyder på nedbrydning af stolpeskelet.

...

5. Årsag til skade samt omfang + foto af forholdet

Årsagen til skaden er utvivlsomt de utætheder der nævnes i brusenichens fuger i overgang mellem gulv og vægge og i hjørnefuger som giver øget vandbelastning på de bagvedliggende konstruktioner.

[Fotografier]

Ydervæg med brugsvandsinstallation og væg mod entre

[Fotografier]

Vægge mod entre

[Fotografier]

Bruseniche på 1. sal

Metro vandvarmer uden afløb

...

7. Vurdering af regres (førstehåndsvurdering)

Nej, ingen mulighed for regres. I TR nævnes følgende:

Der er revner i fuger i væg og hjørnefuger i begge brusenicher (stueplan og 1 sal). Der er tale om fuger som er direkte vandbelastede, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer.

og

...

Begge skader er benævnt med rødt hus som betyder: Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele

8. Yderligere oplysninger og vurdering af forholdet

Der er kun tegnet en basis ejerskifte forsikring og jeg mener at vi kan fastholde afvisningen. Med henvisning til det i TR anførte.

9. Interne noter til besigtigelsen

Sælger oplyser at der har været fugtproblemer i badeværelse i stueetagen og skriver: ca. 2003 ved badeværelse i stueetagen. Nyt badeværelse pga. dette samme år.

Såfremt en del af gulvet udføres vandret, skal vand fra badning hindres i at løbe over og løbe ud over denne del af rummet. Det kan eksempelvis ske ved at brusepladsen forsynes med en opkant eller er forsænket.

Det faktum at vandet samler sig på gulvet, når bruseren har været tændt, udgør ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

I bekendtgørelsen for dækningsomgang for ejerskifteforsikringer står der:

Eksempler på forhold som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende:

Manglende vådrumsmembran i Vådzone,

Manglende fald mod gulvafløb i vådrum, der medfører vandansamlinger på gulv."

Af udateret udtalelse fra klagerens murer inklusive fotografier fremgår bl.a.:

"Skrivelse vedrørende ...

Nedenstående er en beskrivelse af proces med nedrivning efter registrering af skimmelsvamp.

[Fotografi]

Foto nr. 01.

Stade inden nedrivning.

[Fotografi]

Foto nr. 02.

Stade efter nedrivning af fliser på bagvæg hvor blandingsbatteri er monteret.

Her ses skimmelvækst i bagvedliggende gipsplade på baggrund af ikke korrekt montage af montageåser til blandingsbatteri. Dette har forårsaget vedvarende vandpåvirkning/opfugtning af konstruktion bagved fliserne.

[Fotografi]

Foto nr. 03

Stade efter nedrivning af fliser på bagvæg hvor blandingsbatteri er monteret.

Her ses skimmelvækst i bagvedliggende gipsplade og brusevinge samt på anden side af brusevinge.

[Fotografi]

Foto nr. 04

Stade efter første væg med fliser på bagvæg hvor blandingsbatteri er monteret. Omfattende skimmelvækst.

[Fotografi]

Foto nr. 05

Stade efter begge vægge er nedtaget med fliser på bagvæg hvor blandingsbatteri er monteret. Omfattende skimmelvækst i vindplade i ydervæg og bundrem.

Beskrivelse.

Efter at have udført destruktiv undersøgelse har vi konstateret skimmelvækst i vægge i brusekabine og brusevinge.

Man har ikke fjernet den gamle beskadigede konstruktion ved oplyst tidligere vandskade.

Det kan ydermere ses at der ikke er udført tilstrækkelig vådrumssikring i badeværelset i den nye opbygning. Dette er ikke lovligt udført i perioden for udførelsen.

Der er manglende og eller ikke tilstrækkelig tyk vådrumssikring på vægge.

Der er fundet manglende kantbånd og vådrumssikring ved gulvet udenfor brusekabine."

Af aftryksprøver af 24/6 2022 fra rådgivende ingeniørfirma¹ indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Den 24.06.2022 er der udtaget aftryksprøver til analyse for skimmelsvamp.

...

Ankenævnet for Forsikring

12.

100352

Prøve nr.	Prøvetagningssted	CFU	Skimmelsvampe
AF-1	Badeværelse – Spånpladevæg mod entre	15 15 Total	<i>Chaetomium globosum</i> (IA)
AF-2	Entre – Gipsvæg mod badeværelse	4 2 1 1 8 Total	<i>Aspergillus versicolor</i> (IA) <i>Penicillium</i> sp. <i>Chaetomium globosum</i> (IA) Gær (IA)
AF-3	Entre – Spånpladegulv under gulvflise	29 8 5 1 1 1 1 1 47 Total	<i>Penicillium</i> sp. <i>Aspergillus ochraceus</i> <i>Mycelia sterilia</i> <i>Aspergillus</i> sp. <i>Aspergillus versicolor</i> (IA) <i>Cladosporium</i> sp. Gær (IA) <i>Ulocladium</i> sp.
AF-4	Køkken – Sedimenteret støv på hylde	13 1 1 15 Total	<i>Penicillium</i> sp. <i>Cladosporium herbarum</i> <i>Mucor racemosus</i>

Intensitet af skimmelsvampevækst

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

Lav <10 cfu pr. aftryksplade

Middel 10 – 50 cfu pr. aftryksplade

Høj 50-100 cfu pr. aftryksplade

Meget høj >100 cfu pr. aftryksplade

(IA) = indikatorarter (indikerer kraftig opfugtning over ca. 75 % RF eller vandskade)."

Af luftprøver af 27/6 2022 af rådgivende ingeniørfirma1indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"

Prøve nr.	Prøvetagningssted	CFU	Skimmelsvampe
LU-1	... værelse – Midt i lokalet	437 14 3 2 1 457 Total	<i>Cladosporium herb./clad.</i> <i>Penicillium</i> spp. Gær (IA) <i>Aspergillus niger</i> <i>Chrysonilia</i> sp.

LU-2	Reference - udeluft	~3000 <i>Cladosporium herb./clad.</i> ~60 Gær (IA) 40 <i>Alternaria sp.</i> ~40 <i>Mycelia sterilia</i> 15 <i>Penicillium spp.</i> 2 <i>Aspergillus sp.</i> 1 <i>Mucor racemosus</i> 1 <i>Phoma sp.</i> ~3169 Total
------	---------------------	--

Intensitet af skimmelsvampevækst

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

Lav <100 cfu/m³ luft

Middel 100-300 cfu/m³ luft

Høj 300-500 cfu/m³ luft

Meget høj >500 cfu/m³ luft

(IA) = indikatorarter (indikerer kraftig opfugtning over ca. 75 % RF eller vandskade)."

Af mail af 28/6 2022 fra rådgivende ingeniørfirma1 til klageren fremgår bl.a.:

"Så har jeg fået analyserne på de udtagne prøver, og nu skal vi lige holde tungen lige i munden. Se vedhæftede.

Hvis jeg lige skal tilknytte en kommentar, vil vi have meget svært ved at påvise at skaden på badeværelset har påvirket indeklimaet negativt.

- Luftprøven på drengeværelset var klart domineret af *Cladosporium Herbarum* med 437 kolonier – men udereferencen lå med over 3000 kolonier af samme art. Dette medfører at vi ikke kan påvise et negativt indeklima som følge af sporespredning.

- Aftryksprøver indikerede samme billede, og var mod min forventning generelt pæne. Det er rigtigt at prøven taget på væg i badeværelse mod entre var domineret af *Chaetomium Globosum* hvilket må betragtes som atypisk og bør ikke være der, men det er bare et meget lille grundlag at begynde at køre en sag på.

Jeg vil meget gerne skrive et notat på undersøgelsen, men vi skal også lige veje om det er kampen værd".

Af mikrobiel undersøgelse af rådgivende ingeniørfirma1 af 28/8 2022 fremgår bl.a.: "FUGT- OG MIKROBIEL UNDERSØGELSE

Den 26. juli 2022 har ..., [rådgivende ingeniørfirma1] foretaget undersøgelse af området omkring badeværelset i stueplan i ejendommen, der er beliggende på adressen Undersøgelsen blev gennemført efter aftale med [klageren], ejer.

Baggrunden for undersøgelsen var at nuværende ejer i forbindelse med overtagelsen havde observeret indikationer på fugtproblemer på badeværelset samt oplevede gener ved ophold i området omkring badeværelset, og på den baggrund ønskede forholdet undersøgt.

Forud for nærværende undersøgelse havde nuværende ejer anmeldt forholdet til ejerskifteforsikringen som havde afvist dækning af forholdet. Derudover havde nuværende ejer åbnet op i væggene i brusenichen, så bagvedliggende konstruktioner var tilgængelige.

Formålet med undersøgelsen var at undersøge de mikrobielle forhold samt foretage fugtmålinger, og på baggrund af undersøgelserne vurderer om der var indikationer på u hensigtsmæssige forhold som burde være håndteret anderledes.

...

Observationer

Badeværelse – stueplan

Væggene i brusenichen fremstod delvist nedrevet, jf. foto 1. Der blev observeret fugtskjolder samt sorte misfarvninger på bagvedliggende konstruktioner der indikerede gammel fugt- og skimmelsvampeskade. Ved nærmere undersøgelse blev det observeret at væg- og gulvspånpladerne var opsvulmet samt at gipspladerne var i forvitring som følge af længerevarende fugtpåvirkning, jf. foto 2-3. I hjørnet af brusenichen blev det observeret at der tidligere har været foretaget en renovering, da dele af vægspånpladen var skåret samt en regel var udskiftet, jf. foto 4. Da sokkelfliserne omkring brusenichen var afmonteret kunne det konstateres at badeværelset ikke var udført med korrekt vådrumssikring, jf. foto 5-6.

Fugtmålinger på vægge og gulve indikerede let fugtigt, jf. foto 7 (målt 12-15% træfugt).

På væggen mod entre blev der udtaget 1 stk. V8-agar aftryksprøve for bestemmelse af spiredygtige skimmelsvampesporer, jf. foto 8. Aftryksprøven påviste middel forekomst af spiredygtige skimmelsvampesporer. Analyseresultatet af de udtagne skimmelsvampeprøver fremgår af nedenstående tabel 1 samt vedlagt som bilag 2.

Entre

Væggen mod badeværelset fremstod afdækket med plastfolie, jf. foto 9. På gulvet blev det observeret at fugerne i klinkegulvet var revnet samt at gipsplader på væggen mod badeværelset var i forvitring. Bag gipsplader var der sorte misfarvninger der indikerede skimmelsvampevækst, jf. foto 10.

Ved undersøgelsen blev der afmonteret 1 stk. gulvclinke og der blev på underliggende gulvspånplade observeret fugtskjolder, jf. foto 11.

Fugtmålinger i området indikerede let fugtigt, jf. foto 12 (målt 12-15% træfugt).

Der blev i område udtaget 2 stk. V8-agar aftryksprøve for bestemmelse af spiredygtige skimmelsvampesporer, jf. foto 13. Aftryksprøven påviste lav/høj forekomst af spiredygtige skimmelsvampesporer.

Analyseresultatet af de udtagne skimmelsvampeprøver fremgår af nedenstående tabel 1 samt vedlagt som bilag 2.

Mikrobielle forhold

Der blev i forbindelse med undersøgelsen udtaget 4 stk. V8-agar aftryksprøver for undersøgelse af spiredygtige skimmelsvampesporer. Prøverne blev efterfølgende analyseret på laboratoriet hos

[rådgivende ingeniørfirma1]. Analyseresultaterne af de udtagne prøver fremgår af nedenstående tabel 1 samt vedlagt som bilag 2.

Prøve nr.	Prøvetagningssted	CFU	Skimmelsvampe
AF-1	Badeværelse – Spånplade-væg mod entre	15 15 Total	<i>Chaetomium globosum</i> (IA)
AF-2	Entre – Gipsvæg mod badeværelse	4 2 1	<i>Aspergillus versicolor</i> (IA) <i>Penicillium</i> sp. <i>Chaetomium globosum</i> (IA)

		1 8 Total	Gær (IA)
AF-3	Entre – Spånpladegulv under gulvflise	29 8 5 1 1 1 1 1 47 Total	<i>Penicillium</i> sp. <i>Aspergillus ochraceus</i> <i>Mycelia sterilia</i> <i>Aspergillus</i> sp. <i>Aspergillus versicolor</i> (IA) <i>Cladosporium</i> sp. Gær (IA) <i>Ulocladium</i> sp.
AF-4	Køkken – Sedimenteret støv på hylde	13 1 1 15 Total	<i>Penicillium</i> sp. <i>Cladosporium herbarum</i> <i>Mucor racemosus</i>
Tabel 1: V8-agar aftryksprøver			

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:

Badeværelse og entre

- At skaderne i badeværelset samt entreen med overvejende sandsynlighed var forårsaget af en gammel fugt/vandskade på badeværelset fra før nuværende ejer, overtog ejendommen, og som ikke har været omfangsbestemt og udbedret korrekt. Det vurderes desuden at skaderne ikke var forårsaget af utætte fuger men af ukorrekt udbedring. Dette begrundes med at der tydeligt har været indgreb i konstruktionerne omkring brusenichen og at den nuværende konstruktion ikke var udført med vådrumssikring som det skal udføres, jf. SBI-anvisning 252 'praktisk udførelse fa vådrum'.

Det vurderes desuden at forholdet ikke er begrænset til området omkring brusenichen, men at der i entreen (både på væg og gulv) var følgeskader fra utilstrækkelig udbedring.

Mikrobielle forhold

- At de påviste forekomster af spiredygtige skimmelsvampespore vurderes at være atypisk og uacceptable. Dette begrundes med at de dominerende arter på de udtagne prøver normalt ikke findes i bygninger som ikke har/eller er udsat for fugtskader.

Der henvises til sundhedsstyrelsens publikation fra 2009 'personers ophold i bygninger med skimmelsvamp'.

Samlet vurdering

- Det er vores samlede vurdering at der var bygnings- samt mikrobielle forhold som med overvejende sandsynlighed var forårsaget af ukorrekt/utilstrækkelig udbedring af gammel fugtskade på badeværelset. Det vurderes desuden at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet af ejendommen samt at forholdet ikke betragtes som forventeligt i en ejendom af denne stand og alder. På baggrund af dette bør der udarbejdes en renoveringsplan for udbedring af forholdet.

Det anbefales, at sagen følges af rådgiver med ekspertise på fugt- og skimmelsvampeområdet, og hvis det ønskes, kan udarbejdelsen af renoveringsbeskrivelse samt tilsyn med sagen udføres af [rådgivende ingeniørfirma1]"

Af forsikringsbetingelser nr. E34 af 1/2 2022 fremgår bl.a.:

"4. Hvad dækker forsikringen

4.1. Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der ved overtagelsen giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

4.2. Ved skader forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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.

...

6. Hvilke forhold dækkes ikke

6.1. Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

6.4. Forhold, som det godtgøres, at forsikringstager havde kendskab til, før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse kommer til forsikringstagers kundskab ved dennes modtagelse af teknisk revisors rapport."

Fotografier har været forevist for nævnet.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1979. Klageren overtog ejendommen den 1/4 2022 og anmeldte den 6/4 2022 blandt andet forhold ved badeværelset i stueetagen. Hun anmeldte, at der var en lille revne i brusekabinen, at hun havde taget fliserne ned, og at der viste sig at være en omfattende skade bagved fliserne med vådt og mørnet materiale og skimmelsvamp.

Sagen for nævnet vedrører alene badeværelset i stueetagen.

Klageren ønsker udbedring af skade på badeværelset, reetablering af bruseniche samt dækning af omkostninger til rådgivende ingeniør og advokat. Hun har anført, at brusenichens bagvæg ved blandingsbatteriet og afløbsrist havde en underlig forkert overlap udover risten, og at håndværker under gennemsyn af boligen, før købet, vurderede dette og anbefalede, at væggen blev rettet ordentligt op. Efter hun overtog ejendommen, fjernede håndværkerne fliserne fra væggen og så en omfattende vand- og skimmelsvampsskade. Hun har anført, at forholdet skyldes en gammel skjult vandskade, som ikke er udbedret korrekt, og som var skjult bag en væg af mdf-plader påsat fliser uden vådrumssikring. Klageren er uenig i, at skaden er forårsaget af revner i fuger, som er anmærket i tilstandsrapporten. Hun har anført, at flere fagfolk inklusive indeklimakonsulent, murer og tømrer har vurderet, at fugernes tilstand ikke var årsag til den store nedbrydning af væggene på badeværelset og tilstødende vægge i entre, men mere sandsynligt skyldes en tidligere vandskade. Det fremgår af sælgeroplysningerne, at der i 2003 er etableret et nyt badeværelse som følge af fugtproblemer.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at skaden er nævnt i tilstandsrapporten, og dermed ikke er dækket, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 6.1. Selskabet har i forhold til vandskade bagved væg i brusenichen anført, at årsagen til skaden er utætheder i brusenichens fuger i overgang mellem gulv og vægge og i hjørnefuger, som giver øget vandbelastning på de bagvedliggende konstruktioner. Revner i fuger i væg og hjørnefuger er nævnt i tilstandsrapporten med "rødt hus", som beskriver skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller allerede have medført skader på andre bygningsdele. Selskabet er uenig i, at skaden skyldes en gammel vandskade og har anført, at hvis der var tale om en gammel vandskade, som var indkapslet, ville der ikke være de tegn på vandudsivning fra fugerne i brusenichen, som var tydelige ved taksatorens besigtigelse. Selskabet har anført, at rådgivende ingeniørfirma¹ i sin rapport alene har fundet let fugt og konkluderer på den baggrund, at der er tale om en ældre skade, som ikke skyldes skaderne på fugerne.

Skaden blev dog anmeldt 6/4 2022 og besigtigelsen af ingeniørfirmaet blev først foretaget 26/7 2022, dvs. 3 ½ måned efter overtagelsen af ejendommen, hvor badeværelset ikke har været benyttet. At der på dette tidspunkt alene kunne måles lettere forhøjet fugt skyldes, at væggene har kunnet tørre ind.

I forhold til skimmelsvamp har selskabet anført, at forholdet ikke på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringen forstand. Selskabet har anført, at den konstaterede skimmel ikke udgør en følgeskade til en dækningsberettigende skade, samt at der ikke er konstateret skimmelsvamp i beboelsesrummene, som nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til, at der er tale om en ejendom opført i 1979.

Af tilstandsrapporten fremgår det, at "[Rødt hus] **Kritiske skader** Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele ... **Kort sigt**

er, når den bygningssagkyndige ud fra sin indsigt og erfaring skønner, at skaden udvikler sig negativt indenfor en periode på op til cirka 2 år. Det kan være meget individuelt, hvordan en skade udvikler sig. Det kan være væsentligt hurtigere end 2 år. Det er også muligt, at den negative udvikling allerede er begyndt". Under tilstandsrapportens nr. 7 vedrørende badeværelset i stueplan fremgår det med karakteren "rødt hus", at "Der er revner i fuger i væg og hjørnefuger i begge brusenicher (stueplan og 1. sal). **Risiko** Der er tale om fuger som er direkte vandbelastede, hvorfor der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer".

Af mail af 8/4 2022 fra murer til klageren fremgår det, at "Efter at have udført destruktiv undersøgelse har vi konstateret skimmelvækst i vægge i brusekabine og brusevinge. Man har ikke fjernet den gamle beskadigede konstruktion ved oplyst tidligere vandskade. Det kan ydermere ses at der ikke er udført tilstrækkelig vådrumssikring i badeværelset i den nye opbygning. Dette er ikke lovligt udført i perioden for udførslen. Der er manglende og eller ikke tilstrækkelig tyk vådrumssikring på vægge. Der er fundet manglende kantbånd og vådrumssikring ved gulvet udenfor brusekabine".

Af taksatorrapporten fremgår det, at "Ved min besigtigelse var den nederste del af spånplade og gipsplade i brusenichen i stueetagen fjernet og der var tydelige tegn på, at der var sket en vis vandudsivning med opfugtning af stolpeskelet og beklædning til følge. Den asfaltimprægnerede plade i facaden var med lidt nedbrydninger ved fodremmen. Der var også tegn på lidt skimmel på træværket, men ellers intet der tyder på nedbrydning af stolpeskelet ... Årsagen til skaden er utvivlsomt de utætheder der nævnes i brusenichens fuger i overgang mellem gulv og vægge og i hjørnefuger som giver øget vandbelastning på de bagvedliggende konstruktioner".

Af mail af 28/6 2022 fra rådgivende ingeniørfirma1 til klageren fremgår det, at "Hvis jeg lige skal tilknytte en kommentar, vil vi have meget svært ved at påvise at skaden på badeværelset har påvirket indeklimaet negativt. • Luftprøven på drengeværelset var klart domineret af Cladosporium Herbarum med 437 kolonier – men udreferencen lå med over 3000 kolonier af samme art. Dette medfører at vi ikke kan påvise et negativt indeklima som følge af sporespredning. • Aftryksprøver indikerede samme billede, og var mod min forventning generelt pæne. Det er

rigtigt at prøven taget på væg i badeværelse mod entre var domineret af Chaetomium Globosum hvilket må betragtes som atypisk og bør ikke være der, men det er bare et meget lille grundlag at begynde at køre en sag på".

Af mikrobiel undersøgelse af rådgivende ingeniørfirma¹ af 28/8 2022 fremgår det, at "skaderne i badeværelset samt entreen med overvejende sandsynlighed var forårsaget af en gammel fugt/vandskade på badeværelset fra før nuværende ejer, overtog ejendommen, og som ikke har været omfangsbestemt og udbedret korrekt. Det vurderes desuden at skaderne ikke var forårsaget af utætte fuger men af ukorrekt udbedring. Dette begrundes med at der tydeligt har været indgreb i konstruktionerne omkring brusenichen og at den nuværende konstruktion ikke var udført med vådrumssikring som det skal udføres, jf. SBI-anvisning 252 'praktisk udførelse af vådrum'. Det vurderes desuden at forholdet ikke er begrænset til området omkring brusenichen, men at der i entreen (både på væg og gulv) var følgeskader fra utilstrækkelig udbedring. Mikrobielle forhold • At de påviste forekomster af spiredygtige skimmelsvampespore vurderes at være atypisk og uacceptable.

Dette begrundes med at de dominerende arter på de udtagne prøver normalt ikke findes i bygninger som ikke har/eller er udsat for fugtskader ... Det er vores samlede vurdering at der var bygnings- samt mikrobielle forhold som med overvejende sandsynlighed var forårsaget af ukorrekt/utilstrækkelig udbedring af gammel fugtskade på badeværelset. Det vurderes desuden at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet af ejendommen samt at forholdet ikke betragtes som forventeligt i en ejendom af denne stand og alder".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4 fremgår det, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der ved overtagelsen giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved skader forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. 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.

Af punkt 6.1. fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, så klageren ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Vandskade

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var forhold ved badeværelset i stueetagen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til det anførte i tilstandsrapporten. Nævnet finder det herunder ikke godtgjort af klageren, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommen, der kan henføres til en eventuel utilstrækkelig udbedring af en tidligere vandskade omkring badeværelset, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af tilstandsrapportens punkt 7 fremgår med karakteren "rødt hus", at der er revner i fuger i væg og i hjørnefuger i brusenichen, samt at der er risiko for skader på de omkringliggende konstruktioner og installationer, da fugerne er direkte vandbelastede.

Nævnet har også lagt vægt på taksatorrapporten, hvoraf det fremgår, at årsagen til vandskaden er utætheder i brusenichens fuger i overgang mellem gulv og vægge samt i hjørnefuger, som giver øget vandbelastning på de bagvedliggende konstruktioner.

Skimmelsvamp

Nævnet bemærker, at det ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen – i henhold til fast praksis i Ankenævnet – er en betingelse for dækning til en afrensning af skimmelsvamp, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettiget skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigede skadeårsag, eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist forekomster af skimmelsvamp, der udgør en følgeskade af en dækningsberettiget skadeårsag på bygningen. Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist massive skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at såvel luftprøver som aftryksprøver samt mikrobiel undersøgelse fra ingeniørfirma¹ ikke godtgør skadelige fugtforhold eller skimmelforhold på overtagelsestidspunktet i beboelsesrummene, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten.

Ankenævnet for Forsikring

23.

100352

Nævnet har også lagt vægt på mail af 28/6 2022 fra rådgivende ingeniørfirma1, hvoraf det fremgår, at ingeniørfirma1 på baggrund luftprøverne "ikke kan påvise et negativt indeklime som følge af sporespredning" samt at "Aftryksprøver indikerede samme billede, og var mod min forventning generelt pæne".

Advokatomkostninger

Klageren ønsker, at selskabet dækker klagerens advokatomkostninger.

Ifølge forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, kan den sikrede i forbindelse med udenretlig fremsættelse af krav mod selskabet kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet.

Nævnet bemærker med henvisning til § 23, stk. 3, i nævnets vedtægter, at udgangspunktet er, at ingen af parterne betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part. Der ikke grundlag for at fravige dette udgangspunkt i denne sag.

Hvad angår advokatens arbejde forud for indbringelsen af sagen for nævnet, finder nævnet under henvisning til sagens forløb og udfald ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens advokatomkostninger.

Teknisk bistand

Nævnet finder ikke grundlag for, at selskabet skal dække klagerens omkostninger til teknisk bistand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på sagens udfald og forløb.

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

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

24.

100352

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings'.

Peter Thønnings